



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

## Direcția Generală Dezvoltare Urbană

### Direcția Urbanism

### Serviciul Urbanism

*Altece ul. 1A HCGMB NR.  
245/04.09.2014*

**AVIZ ARHITECT ȘEF nr. 35/28.11.2013**  
**PUZ – STR. PROGRESULUI – STR. NUȚU ION, SECTOR 5**

INIȚIATORI: SC VENTILATORUL REAL ESTATE SRL și SC UNIVERSAL ROYAL INVEST SRL

ELABORATOR: SC URBIS 90 - ATELIERUL DE URBANISM SRL

NR. ÎNREGISTRARE CERERE : REGISTRATURA P.M.B.- NR. 1192582/11.10.2013

SUPRAFAȚA REGLEMENTATĂ prin PUZ: S-80594,70 mp teren proprietate persoane juridice .

AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU : Zona analizată prin PUZ se află situată în intravilanul Municipiului București, Sectorul 5 al Municipiului București.

PREVEDERI P.U.G. AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI :

Conform P.U.G. – M.B. aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000, completată cu H.C.G.M.B. nr. 324/17.11.2010, H.C.G.M.B. nr. 241/20.12.2011 și H.C.G.M.B. nr. 232/19.12.2012, amplasamentul ce face obiectul reglementării urbanistice se încadrează în UTR "CB3" – polilor urbani principali, caracterizată de următorii indicatori urbanistici:

POTmax. = 70% posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 80% cu clădiri cu maxim 2 niveluri pentru diferite utilizări,

CUTmax. = 4,5 mp ADC /mp teren - pentru funcțiuni publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului , nu se limitează înălțimea construcțiilor;

CERTIFICATELE DE URBANISM nr. 1095-N-19.12.2012 și nr. 101-N-31.01.2013 eliberate de Primăria Sectorului 5, București .

AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 10/15.04.2013.

AVIZUL PRELIMINAR nr. 17/27.06.2013.

ADRESA nr. 1230/SMI/06.11.2013 EMISĂ DE DIRECȚIA PENTRU CULTURĂ A MUNICIPIULUI BUCUREȘTI DIN CADRUL MINISTERULUI CULTURII.

ADRESA nr. 62482/DGDR/2013 EMISĂ DE DIRECȚIA GENERALĂ DE DEZVOLTARE REGIONALĂ DIN CADRUL MINISTERULUI DEZVOLTĂRII REGIONALE ȘI ADMINISTRAȚIEI PUBLICE.

ADRESA nr. 54797/2013 EMISĂ DE SERVICIUL ROMÂN DE INFORMAȚII.

ADRESA nr. 4095011/2013 EMISĂ DE MINISTERUL AFACERILOR INTERNE.

ADRESA nr. D4407/2013 EMISĂ DE MINISTERUL APĂRĂRII NAȚIONALE.

ADRESA nr. 100658/2013 EMISĂ DE SC METROUL SA.

AVIZUL nr. 1171797/8428/2013 EMIS DE COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE – P.M.B.

AVIZUL nr. 21168827/2013 EMIS DE COMISIA DE COORDONARE REȚELE EDILITARE – P.M.B.

AVIZUL nr. 20109/626/2013 EMIS DE AUTORITATEA AERONAUTICĂ CIVILĂ ROMÂNĂ.

DECIZIA nr. 19/06.08.2013 EMISĂ DE AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI DIN CADRUL MINISTERULUI MEDIULUI ȘI SCHIMBĂRIILOR CLIMATICE.

*Având în vedere fundamentarea tehnică de specialitate a Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism – P.M.B. asupra reglementărilor și urbanistice propuse pentru valorificarea și dezvoltarea urbanistică a zonei respective:*

**SE AVIZEAZĂ PLANUL URBANISTIC ZONAL,**  
**CONFIGURATIA EDIFICABILELOR SI INDICATORII URBANISTICI**  
**CONFORM PLANULUI DE REGLEMENTĂRI VIZAT SPRE NESCHIMBARE**  
**SI A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT**

FUNCȚIUNI AVIZATE: complex multifuncțional : birouri, locuințe colective, comerț, dotări publice, grădiniță  
INDICATORI URBANISTICI AVIZAȚI:

U.T.R. 1a: POT=70%; CUT=4,5 mpADC/mpteren; Rmaxh=2S+P+15E+Etehn – Hmax-56,00m.

U.T.R. 1b: POT=35%; CUT=2,8 mpADC/mpteren; Rmaxh=S+P+11E+Etehn – Hmax-44,00m.

U.T.R. 2: POT=40%; CUT=3,0 mpADC/mpteren; Rmaxh=2S+P+14E – Hmax-52,00m.

CIRCULAȚII, ACCESE: *parcarea și gararea autovehiculelor și profilul transversal al circulațiilor propuse vor respecta Normele privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație aprobate prin HCGMB nr. 66/2006.*

**În conformitate cu art. 63, alin. (2), litera g) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare: „(2) Constituie contravenții următoarele fapte : (...) g) semnarea, în conformitate cu prevederile art. 38 alin. (1), de documentatii de amenajarea teritoriului și urbanism care contin date eronate, dacă nu intră sub incidența legii penale”.**

**NOTĂ:**

*În conformitate cu prevederile Art. 37, Avizul Arhitectului Șef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării Consiliului General al municipiului București.*

*După aprobare, acesta modifică și completează prevederile documentațiilor de urbanism aprobate anterior.*

*Decizia privind aprobarea PUZ aparține C.G.M.B. conform competențelor stabilite prin Lege.*

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

ARH. GHEORGHE PATRĂSCU

Șef serviciu  
Urb. Ciobanu Opreșu Olivia Ana

Referent  
ing. Victor Măntea

*multipliat*

*17.03.2014*

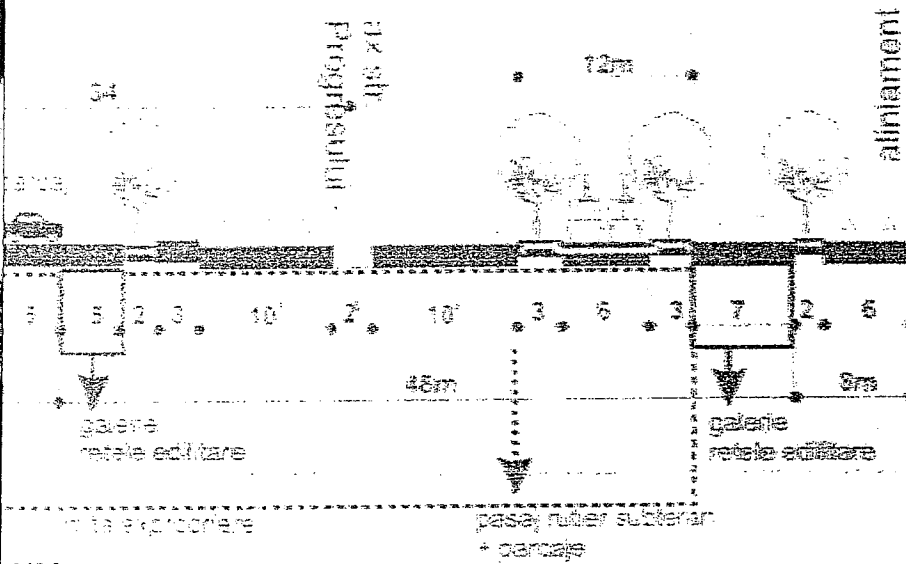
*3*

Anexa nr. 3 la HCBMB NR. 245/04.09.2014

# ECTOR 5, BUCURESTI



NE 1-1 STR. PROGRESULUI  
(inelul principal de circulație)



CONFORM CU ORIGINALUL

NE 2-2- ARTERA PROPUSA 1



NE 3-3- STR. NUTU ION

multiplicat *[Signature]*  
17.09.2014

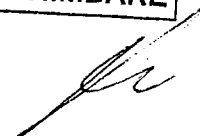
*[Signature]*



PROPUSE

Avize ul. 312  
HCGHB NR. 245/04.09.114

DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 35/2013  
VIZAT SPRE NESCIMBARE



**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**COMPLEX MULTIFUNCTIONAL**  
**LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII COMPLEMENTARE**  
**STR. PROGRESULUI – STR. NUTU ION, SECT.5**  
**BUCURESTI**

CONFORM CU  
ORIGINALUL



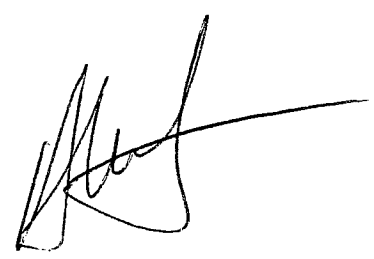
**PROIECTANT:**  
**ATELIERUL DE URBANISM - URBIS '90**

**NO. PROIECT:**  
**536 / 2012**

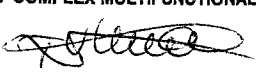


**FAZA DE PROIECTARE:**  
**DOCUMENTATIE PENTRU AVIZ DE URBANISM**

**SPECIALITATEA:**  
**URBANISM**



**DATA:**  
**02.2013**

multipliat  17.09.2014

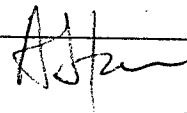
**COLECTIV DE ELABORARE**

CONFORM CU  
ORIGINALUL



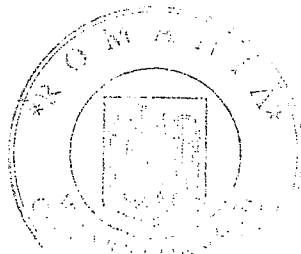
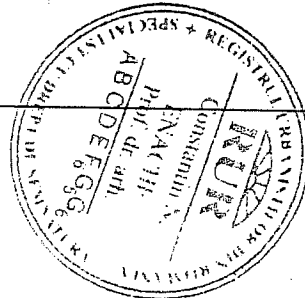
Intocmit/ sef proiect  
conf. dr. arh.

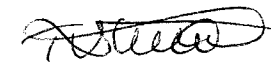
Angelica STAN



Verificat:  
prof. dr. arh.

Constantin ENACHE



multipliat  17.08.2014

## CONTINUTUL DOCUMENTATIEI

### **I. PIESE SCRISE**

#### **A. MEMORIU DE PREZENTARE**

##### **Cuprins**

##### **1. INTRODUCERE**

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

1.2. Obiectul Planului Urbanistic Zonal

- Solicitari ale temei-program
- Prevederi ale P.U.G. si alte documentatii aprobate in zona studziata

1.3. Surse documentare

- Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

CONFORM CU  
ORIGINALUL

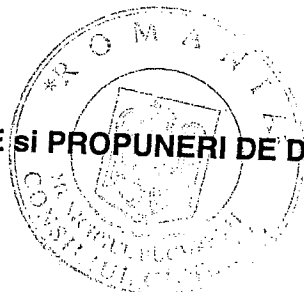


##### **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

Evolutia zonei  
Incadrarea in oras  
Circulatia  
Ocuparea terenurilor  
Fondul construit  
Regim juridic  
Echiparea edilitara  
Elemente peisagere

##### **3. CONCLUZII ALE ANALIZEI, PREMISE si PROPUNERI DE DEZVOLTARE**

#### **B. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**



### **II. PIESE DESENATE**

#### **PLANSA 1.**

INCADRARE IN PUZ NOD INTERMODAL RAZOARE

SCARA 1/2 000

#### **PLANSA 2.**

SINTEZA ANALIZEI SITUATIEI EXISTENTE - FUNCTIUNI,  
CIRCULATII, STAREA CONSTRUCTIILOR

SCARA 1/1000

#### **PLANSA 3.**

REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR

SCARA 1/1000

#### **PLANSA 4.**

PROPUNERI - REGLEMENTARI

SCARA 1/1000

#### **PLANSA 4.1.**

PROPUNERI - ipoteza de mobilare urbanistica

SCARA 1/1000

#### **PLANSA 5.**

CIRCULATII

SCARA 1/1000

CONFORM CU  
ORIGINALUL

A.

## MEMORIU DE PREZENTARE



### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

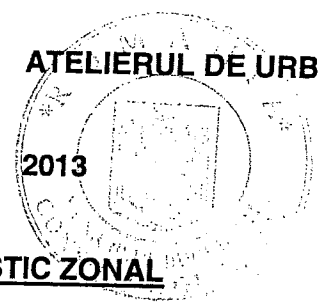
**TITLUL LUCRARII:** PLAN URBANISTIC ZONAL- LOCUINTE COLECTIVE SI  
SERVICII COMPLEMENTARE "VENTILATORUL"  
- STR. PROGRESULUI - STR.NUTU ION, SECTOR 5,  
BUCURESTI

**SEF PROIECT URBANISM:** conf.dr. arh. Angelica STAN

**INTOCMIT :** conf.dr. arh. Angelica STAN

**PROIECTANT GENERAL:** ATELIERUL DE URBANISM - URBIS '90

**DATA ELABORARII:** 2013



#### 1. 2. OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

- Solicitari ale temei-program

Zona supusa studiului prin prezenta documentatie reprezinta teritoriul in suprafata de 112841 mp reprezentand o suma de terenuri apartinand unei foste zone industriale « Vulcan », actualmente partial dezafectata sau in curs de restructurare. Teritoriul este cuprins in Planul Urbanistic General in UTR CB3, ZONA CENTRALA CU ROL DE POL URBAN PRINCIPAL, iar in PUZ -Nod Intermodal Razoare (aprobat cu HCGMB nr. 211/2008, documentatie in valabilitate la data intocmirii prezentului memoriu) in UTR CB3M-FUNCTIUNI CU CARACTER CENTRAL.

*Zona care urmeaza a fi reglementata prin prezentul PUZ este de 80594,7mp.*

In consens cu tema formulata de beneficiarii lucrarii si respectand legislatia in vigoare, prin prezenta documentatie se urmareste reglementarea acestui areal din punct de vedere arhitectural-urbanistic, pe baza unui studiu de insertie si reglementare la nivel macrozonal, in vederea posibilitatii de construire cu maximul de eficienta si randament urban, la standingul capitalei.

Lucrarea este elaborata cu respectarea "Metodologiei de elaborare si a continutului --cadru pentru planul urbanistic zonal" precizate in Ordinul MLPAT nr. 37N/ 2000. si a OG nr. 27/2008, pentru modificarea si completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul.

8

multipliat ~~stampa~~ 17.09.2014

Intentia de construire s-a orientat catre un ansamblu multifunctional, incluzand locuinte colective inalte in regim liber-pavilionar, birouri de standing ridicat, comert de proximitate si servicii publice, intr-o organizare care sa respecte trasaturile sitului propriu zis si ale contextului sau urban, profitand totodata de de capacitatile infrastructurate existente si de pozitia in cadrul Nodului Intermodal incurs de configurare spatiala.

• **Obiectivele P.U.Z.**

CONFORM CU  
ORIGINALUL

Pentru atingerea telului anuntat anterior, obiectivele centrale ale documentatiei s-au orientat catre :

1. valorificarea potentialului imobiliar existent, concomitent cu ameliorarea disfunctionalitatilor semnalate la nivelul cadrului construit si al relatiilor de vecinatate
2. asigurarea unei mai bune si eficiente accesibilitati a terenului, in vederea integrarii lui in circuitul urban
3. asigurarea unei imagini urbane corespunzatoare pozitiei sitului in cadrul macrozonei si a orasului, in relatie cu relieful terenului
4. asigurarea premiselor unei dezvoltari armonioase pe termen mediu si lung, pe principiile dezvoltatii durabile prin optiunea pentru: mixitate functionala, activitati nepoluante, alocarea spatiilor plantate, grija pentru aspectele sociale

• **PREVEDERI ALE P.U.G. SI P.U.Z.- NOD INTERMODAL RAZOARE**

Atat in P.U.G. cat si in P.U.Z.- NOD INTERMODAL RAZOARE, incadrarea zonei este in CB3 (CB3M)-POL URBAN PRINCIPAL - care prevede urmatoarele:

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ  
ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

**CB3** - instituții și servicii publice supramunicipale și municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale;  
- servicii financiar-bancare și de asigurări, poșta și telecomunicații (releu infostructură), servicii avansate manageriale, tehnice și profesionale (sedii de companii și firme în clădiri specializate); cercetare-dezvoltare, edituri, servicii pentru media; centre de informare, bibliotecă / mediatecă; activități asociative diverse; servicii profesionale, colective și personale, hoteluri pentru turismul de afaceri și alte spații de recepție, restaurante cofetării, cafelele, baruri, comerț, expoziții, recreere (cazino, dancing, cinema, centre de recreere, sport în spații acoperite), săli de conferințe, spectacole și cinema de diferite capacități cu serviciile anexe, locuințe cu partiu special pentru profesioni liberale, învățământ superior și de formare continuă;  
- unități mici și mijlocii specializate în activități de producție abstractă și concretă în domenii de vârf; activități manufacturiere și depozitare mic-gros legate de funcționarea polului terțiar, parcaje multietajate;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Întrucât realizarea acestor obiective se va derula în timp, se recomandă ca prin P.U.Z. terenul rămas neafectat în prima etapă și păstrat în rezervă să fie amenajat sumar ca un spațiu plantat accesibil locuitorilor, vegetația importantă urmând să facă parte din amenajarea definitivă a zonei.  
- se vor asigura circulații și piațete pietonale, precum și scuaruri atractive pentru recreere în cadru urban, în pondere de minim 10% din suprafața de teren.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

CONFORM CU  
ORIGINALUL



SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR  
ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- pentru reconstruirea zonelor destructurate, pentru terenuri libere sau cu statut juridic mixt recomanda lotizari cu parcele de minim 800 mp. și un front la strada de minim 18.0 metri în cazul fronturilor continue și de minim 24.0 metri în cazul fronturilor discontinue.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- în zonele constituite retragerea de la aliniament va fi de minim 6.0 metri de la aliniament;
- pentru zonele destructurate în reconstrucție, pentru operațiuni pe terenuri libere sau cu statut juridic mixt, retragerea clădirilor publice va fi de 10.0 metri.
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime maximă față de aliniament care nu va depăși 20.0 metri.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile se vor retrage de la limitele laterale la o distanță egală cu 1/3 din înălțime, dar nu cu mai puțin de 5,0 metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 metri;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele;
- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6,0 metri numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente ce necesită lumină naturală;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică;
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje, măsurată pe aliniament, nu va depăși 30.0 metri.
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în construcții supra / subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20 m. înălțime;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare, ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj comun multietajat; aceste parcaje vor fi situate la distanța de maxim 150 metri.



#### ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade;
- pentru clădirile foarte înalte (peste 45 metri) se va prezenta justificarea configurației de ansamblu ținându-se seama de modul de percepere de pe principalele trasee de circulație, de pe splaiuri și de pe cornișele Dâmboviței și Colentinei.
- în cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 50,0 metri dacă strada are 6 sau 4 fire de circulație și pe o lungime de 25,0 metri dacă strada are 2 fire de circulație; dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte.

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor (similar unui centru de afaceri), cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

#### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fire optice;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

#### ARTICOLUL 13 – SPAȚII PLANTATE

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.0 cm.; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul propriu sau în spațiile plantate publice din proximitate;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1.20 metri înălțime;
- în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare, iar în zonele de versanți ale cornișelor Colentinei și Dâmboviței se recomandă speciile care prin tipul de rădăcini contribuie la stabilizarea pantelor.

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de 2,00 metri, vor avea un soclu opac de circa 0,60 m., partea superioară fiind realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor fi dublate de gard viu; pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri.

-spre trotuare și circulații pietonale nu sunt obligatorii garduri, dar se va putea prevedea marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, terase etc.

#### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

#### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

multipliat *[Signature]* 17.08.2014

CONFORM CU  
ORIGINALUL

DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. .... 35/2013 .....  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

POT maxim 70% cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 80 % cu clădiri cu maxim 2 niveluri (H. maxim = 8 metri) pentru diferite utilizări;

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)  
CUT maxim = 5 mp.ADC/mp.teren

### 1.3. SURSE DOCUMENTARE

- DATELE CONTINUTE IN PIESELE SCRISE SI DESENATE ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCURESTI
- DATELE CONTINUTE IN PIESELE SCRISE SI DESENATE ALE PLANULUI URBANISTIC ZONAL- NOD INTERMODAL RAZOARE
- RIDICAREA TOPOGRAFICA TEREN VENTILATORUL, TEREN UNIVERSAL ROYAL INVEST, TEREN TITANMAR
- PLANUL TOPOGRAFIC SCARA 1/2000 AL ZONEI, ACTUALIZAT DE CATRE PROIECTANT
- INFORMATII GOOGLE EARTH, WIKIMAPIA
- PLANUL TOPOGRAFIC SCARA 1/2000, SCARA 1/500 anexe la Certificatele de Urbanism ale terenurilor din limita PUZ
- DATE CONTINUTE IN NORMATIVE DE SPECIALITATE (norme romanesti si europene) PRIVIND GRADUL DE DOTARE A CARTIERELOR
- STUDIU GEOTEHNIC C.L. AL MUN. BUCURESTI – OFICIUL-DE CADASTRU
- STRATEGIA DE DEZVOLTARE A TRANSPORTULUI PUBLIC DE SUPRAFATA DIN BUCURESTI PANA IN 2000 SI IN PERSPECTIVA PANA IN 2010 (H 180/1997 A.C.G. AL M.B.)

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### 2.1. EVOLUTIA ZONEI

Teritoriul studiat este situat in zona de sud-vest a Capitalei, intr-o zona aflata in proces de reconfigurare spatiala, ca urmare a necesitatii constituirii unui pol intermodal si de activitati mixte cu caracter de centralitate, corelat pozitiei lui, adiacent inelului principal de circulatie al Capitalei (Stefan cel Mare- Mihai Bravu- Vacaresti- Progresului -Titulescu) .

Necesitatile de restructurare a zonei provin din cateva directii considerate prioritare:

- sub **aspect functional**- se ramarca o trecere de la activitati productive/ depozitare, la locuire si activitati conexe; terenuri apartinand fostelor industrii situate odinioara la periferia orasului, odata cu cresterea acestuia, devin parti interioare ale organismului urban, necesitand insa ample operatiuni de re-integrare. Cum locuirea este cea care da cel mai intens masura viabilitatii unui teritoriu, cum necesarul de locuinte in oras este inca mare, cumulat cu miscarile pietei imobiliare (pret al terenurilor, cerere crescuta pentru aceasta zona), vocatia terenurilor aflate in aceasta situatie devine evidenta: ele devin atractive

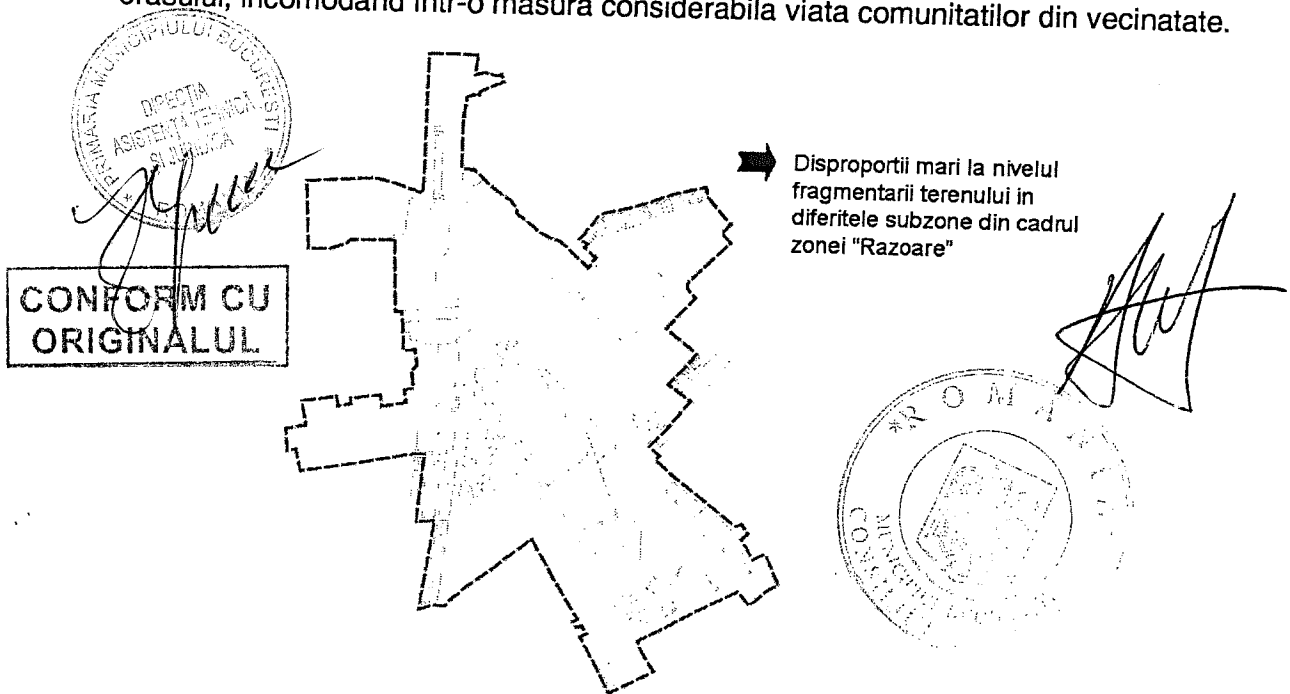
multipliat ~~17.08.2013~~ 17.08.2013

12

pentru un tip de locuire diferit atat de locuinta pe lot, specifica mai mult zonelor periferice, cat si de blocul de locuinte colective de factura functionalista. Pentru puncte strategice cum este aceasta locatie, mixitatea functionala este cea mai profitabila solutie, atat pentru investitor, cat si pentru oras.

- **sub aspect spatial – configurativ si al morfologiei urbane**, aceste zone ex - industriale, se prezinta ca discontinuitati importante la nivelul structurii urbane, dezagrabile ca prezenta la nivelul perceptiei si greu de gestionat in termeni de scara. Textura urbana caracteristica orasului prezinta in aceste arii o rupere a densitatii si a scarii arhitecturale, o diluare a intensitatii cadrului constituit : raportul intre spatiile construite, cele destinate circulatiilor si cele libere se inverseaza fata de ceea ce se petrece la numai cateva zeci de metri in vecinatate. Dificultatile de re-aducere la scara orasului a acestor teritorii provine si din natura diferita a parcelarului- avand de-a face cu suprafete mari si lipsa acelei fragmentari specifice zonelor urbane constituite si active.

- **sub aspect social**, zona in cauza devine o parte segregata de rest, functionand dupa alte legi decat cele ale orasului, se enclavizeaza, generand disfunctii la nivelul orasului, incomodand intr-o masura considerabila viata comunitatilor din vecinatate.



## 2.2. INCADRARE IN ORAS

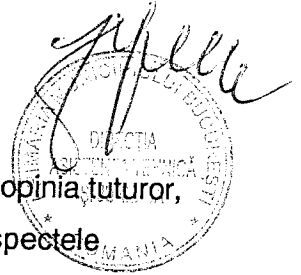
Zona studiata se situeaza in insula urbana delimitata astfel:

La nord:                    intersectie str. Progresului cu prelungirea Str. Dr. Taberei  
La est:                      str. Progresului

La sud: intersecție str. Nutu Ion și str. Lct.col.Ion Marinescu + zona ex-industrială

La vest/sud-vest: str. Nutu Ion

CONFORM CU  
ORIGINALUL



### 2.3. CIRCULATIA

Din punctul de vedere al circulației, zona Razoare este, în prezent, în opinia tuturor, una dintre cele mai critice zone, necesitând intervenții prioritare. Multe din aspectele negative și posibil de soluționate au fost abordate prin documentația anterioară Nod Intermodal Razoare.

Problematika circulației la nivel zonal comportă câteva aspecte majore :

1. necesitatea re-teserii tramei stradale urbane și deschiderea unor puncte de legătură în vederea integrării noilor zone funcționale orașului
2. circulația pietonală care, odată cu dezvoltarea noilor ansambluri, capătă un rol mai important, în sensul asigurării unor trasee exterioare și interioare amplasamentului, orientate către principalele puncte de interes.
3. ierarhizarea corespunzătoare a atuturilor arterelor incidente zonei PUZ, astfel încât să se asigure conectivitatea și fluenta circulației auto în acest perimetru
4. Prevalența, pe cât posibil, în interiorul zonelor de locuințe, a circulațiilor cu automobilitate redusă/ ocazional carosabile, pentru un climat mai sănătos și o calitate sporită a locuirii.

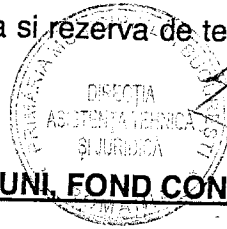
Zona se află în vecinătatea unor artere carosabile importante la nivel orășenesc – Str. Progresului cu carosabil în prezent de 14m și cu linie dublă de tramvai, Str. Dr. Taberei, cu carosabil de 12m, care se va continua către nord-est, pentru a prelua în subteran linia de metrou Universitate-Dr. Taberei și pasaj carosabil subteran (în perspectivă).

**Alte probleme** legate de circulația din vecinătatea amplasamentului sunt:

- starea proastă
- capacitățile reduse de transport în comun și relațiile defectuoase cu centrul orașului
- lipsa de continuitate și conectivitate între artere colectoare/distribuitoare de mare flux auto
- lipsa locurilor de parcare aferente funcțiunilor adiacente și parcare dezorganizată
- lipsa circulațiilor pietonale organizate în relație cu spații plantate publice.

Noile dezvoltări arhitectural-urbanistice și infrastructurale care se anunță în zona NODULUI INTERMODAL RAZOARE impun cu necesitate și re-gândirea funcțională și

spatiala a fostelor incinte industriale, pozitia si rezerva de teren pe care le detin facandu-le atractive pentru investitori.

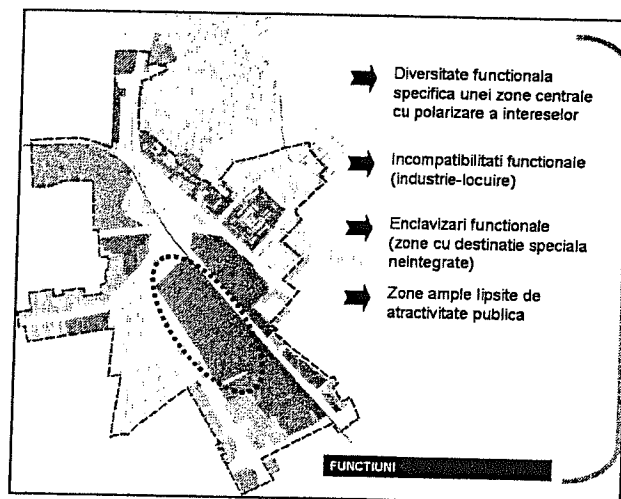


CONFORM CU ORIGINALUL

#### 2.4. OCUPAREA TERENURILOR, FUNCTIUNI, FOND CONSTRUIT

Zona este ocupata cu constructii de factura industriala –foste ateliere, magazii, instalatii de marfa, partial convertite in ultimii ani in spatii pentru desfacere marfa, spatii de vanzare en gros si spatii pentru birouri aferente comerului respectiv. Toate aceste constructii nu au o valoare arhitecturala, ambientala sau istorica, se afla in stare fizica precara si sunt demolabile. Astfel, starea de functionalitate prezenta pe teren este slaba, iar acest lucru tinde sa afecteze si vecinatatile, valoarea imobiliara din zonele adiacente scazand in consecinta. O exceptie de la aceasta situatie o face terenul « Calor » cu o activitate profitabila, aducand inasa un minim beneficiu de imagine zonei.

Din punct de vedere al modului de ocupare al terenurilor, atat situl cu istoria lui, cat si vecinatatile sitului ofera o diversitate de ocupari: de la regimul locuintelor cuplate, cu procentede ocupare mari, dar inaltimi mici, la regimul locuintelor colective in sistem “placare”, cu procente de ocupare mici, dar inaltimi mari, la cel al zonelor pavilionare d etipul Academiei Militare si a zonelor Srl (cu mult spatiu plantat inincinte) si pana la ocuparea relativ mare a fostelor situri industriale, generata exclusiv de logica acelor activitati.



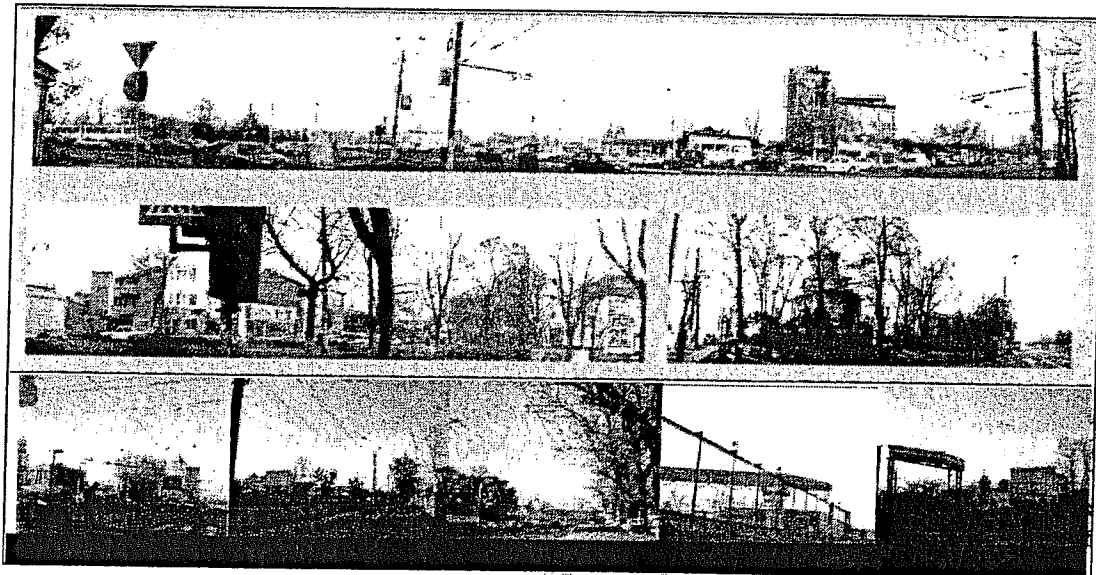
#### 2.5. CADRU SPATIAL - CONFIGURATIV

Situl in sine este deosebit de valoros din punctul de vedere al vizibilitatii si perspectivelor; forma compacta a terenului precum si geometria lineara a arterelor care il delimiteaza oferind din diverse puncte posibilitati interesante de scenografiere a imaginii urbane.

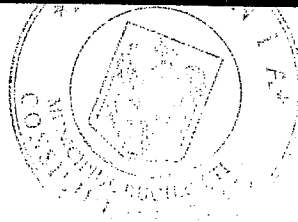
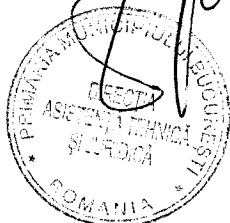
*multiplicat* *[Signature]* 17.09.2014

Atat dinspre sud-est, in culoarul de vizibilitate amplu al Str.Progresului, cat si din partea nordica, dinspre Academia Militara, terenul "Ventilatorul" este expus in mod profitabil, mai ales cu partea sa superioara topografic, care se recomanda pentru un capat de perspectiva privind dinspre nord. Partea de teren care se afla la o cota inferioara (diferenta de aprox. 6-7m) se configureaza in prezent ca un spatiu introvertit, captat in interior si protejat de limitele inaltate, plantate, iar acest lucru ii confera o specificitate deosebita in context. Totodata, terenul este amplu expus pe culoarul str. Nutu Ion si alcatuieste pe o lungime de cca. 300m front la aceasta strada, un front in prezent ne-articulat.

Terenul "Universal Royal Invest" este de asemenea foarte important pentru configurarea spatiala a strazii Nutu Ion si a intersectiei acesteia cu str. Lt.col. Ion Marinescu, beneficiind de o perspectiva ferm condusa si recomandandu-se pentru cap de perspectiva si accent puternic pe tronsonul str. Progresului – str. Mihail Sebastian, artere de mare capacitate si gabarit.



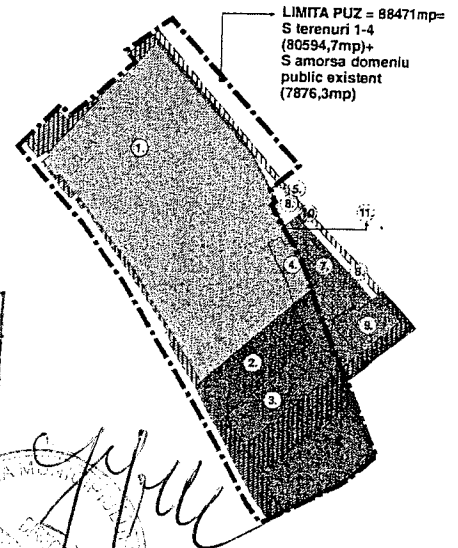
CONFORM CU  
ORIGINALUL



## 2.5. REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR

Terenul in suprafata de **80594,7 mp** este domeniul privat al persoanelor fizice – juridice. Terenul care face obiectul PUZ se compune din:

1. teren "Ventilatorul", S=53167,9 mp
2. teren "Universal Royal Invest"- lot 2, S=6000 mp
3. teren "UniversalRoyalInvest"- lot , S=20023 mp
4. teren "Universalcoop", S=1403,8 mp



CONFORM CU ORIGINALUL

## 2.6. REȚELE EDILITARE

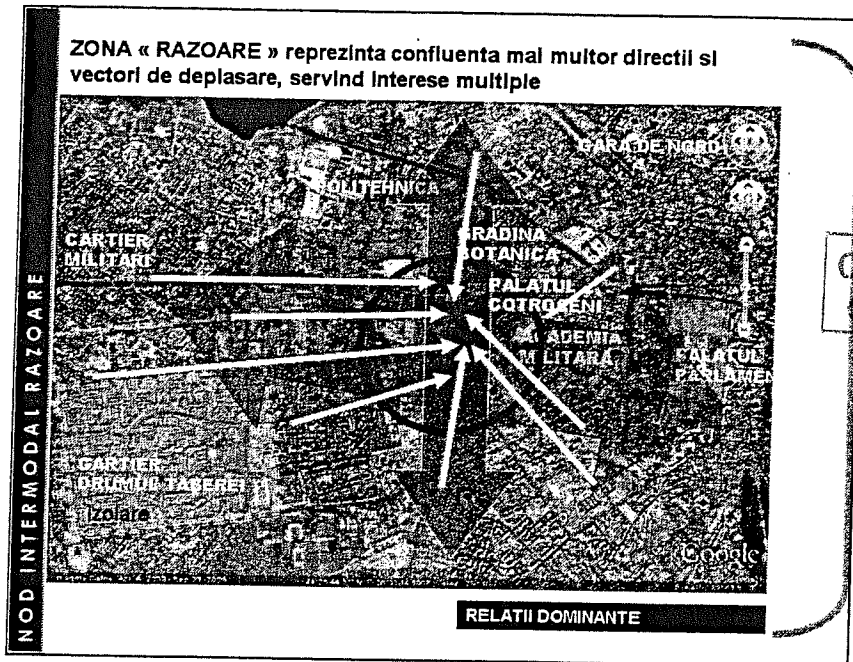
Echiparea edilitara este reprezentata de o gama larga de rețele fara ca vreuna din ele sa afecteze in sa terenul, un avantaj important al amplasamentului.

Tipurile de rețele subterane si supraterane, precum si pozitia traseelor si a restrictiilor ce se impun, sunt continute in avizele obtinute de la detinatorii de utilitati din zona PUZ, iar coordonarea lor va fi reprezentata prin Planul de Precoordonare rețele edilitare aferent prezentului PUZ, conform legislatiei in vigoare.

## **3. CONCLUZIILE ANALIZEI SI PREMISE DE DEZVOLTARE**

Terenul se constituie ca un sit cu potential important de dezvoltare si de reconversie functionala, dat fiind **avantajele** pe care le are:

- pozitie foarte buna in raport cu cadrul urban reprezentativ
- accesibilitate buna, posibil de ameliorat
- vizibilitate si calitati scenice incontestabile.
- vecinatati constituite, unele cu valoare arhitectural-urbanistica
- vecinatati in curs de constituire la un standing ridicat, accente spatiale
- lipsa servitutilor majore induse de utilitati sau litigii juridice
- nivelul ridicat de asteptare publica pentru procesele de re-inserare urbanistica a fostelor zone industriale



CONFORM CU ORIGINALUL



Totodată, terenul are o serie de **probleme** sesizabile la:

**nivel administrativ** – lipsa, în prezent, a unui cadru normativ clar cu privire la zonele de acest tip

**nivel functional** – dificultăți în configurarea mixității funcționale datorită parcelarului de factură industrială, amplu fragmentat

**nivel spațial** – enclavizarea, lipsa de comunicare cu spațiile limitrofe

**nivel social** – scăderea calității sociale indusă de precaritatea activităților și a calității spațiilor de pe sit și în vecinătăți

**nivel peisager** – cadru destructurat, poluare, ambianță negativă

**Intervențiile preconizate** în sensul prezentei documentații sunt:

- re-funcționalizarea zonei, inserarea unor funcțiuni atractive și utile, cu reprezentativitate în concordanță cu poziția sitului în oraș
- re-facerea tramei stradale
- ameliorarea cadrului ambiental – tratament peisager asupra limitelor și circulațiilor
- sporirea calității serviciilor publice și a amenajărilor
- creșterea atractivității și accesibilității sitului în cadrul/ la nivelul orașului



Configurarea de pol a sitului care face obiectul prezentei documentatii se datoreaza necesitatii ca, in zona sud-vestica a Bucurestiului, in arealul de confluenta a mai multor artere de mari capacitati, in consecinta prezentei inelului principal de circulatie, sa se configureze o dezvoltare spatiala corespunzatoare acestor capacitati. Polul are caracterul unei zone cu puternica mixtate, din care insa este important a nu lipsi locuintele, astfel incat atat scara cart si viata zonei sa -si pastreze valenta umana si atractiva publicului larg.

**RAZOARE: INTERMODALITATE – CENTRALITATE**



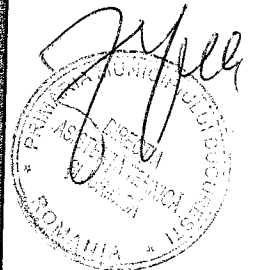
“Siturile care facilitează corespondența, devin momente importante în interacțiunea socială dintre utilizatori și, în același timp, spațiu potențial de întâlnire și astfel se transformă din spațiu/timp al dezintegrării, în spațiu/ timp al integrării – în viața socială și în mobilitatea orașului”.

PREDIT (Programme de Recherche et d'Innovation dans les Transports Terrestres)

**CONSTITUIREA INTERMODALITĂȚII CA SUPORT AL CREĂRII UNUI POL URBAN**

**STRATEGIA DE INTERVENȚIE**

CONFORM CU ORIGINALUL

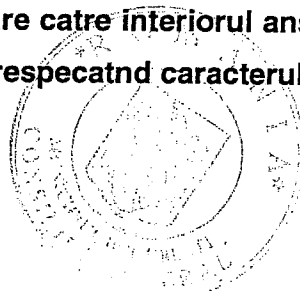


Propunerile s-au orientat catre directiile de interventie anuntate anterior, urmarind:

la nivel functional - o mixtate convenabila de functiuni si activitati (comert, locuire, birouri, servicii) si distributia lor in asa fel incat zona sa capete viata

la nivel spatial – o volumetrie pregnantă in zona capetelor de perspectiva care se configureaza prin pozitia arterelor majore si a reliefului zonei

la nivel peisagistic - o preluare catre interiorul ansamblului a spatiului plantat in cadrul terenului “Ventilatorul”, respectand caracterul introvertit al acestuia.



multipliat ~~Stava~~ 17. 09. 2014

**B.**

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AFERENT  
"P.U.Z. - COMPLEX MULTIFUNCTIONAL  
LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII COMPLEMENTARE  
STR. PROGRESULUI- STR. NUTU ION,  
SECT.5, BUCURESTI"**



CONFORM CU  
ORIGINALUL

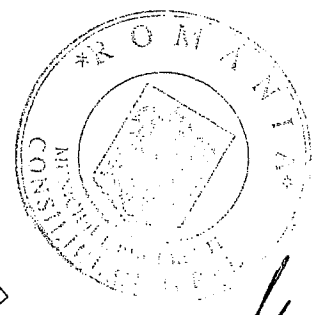
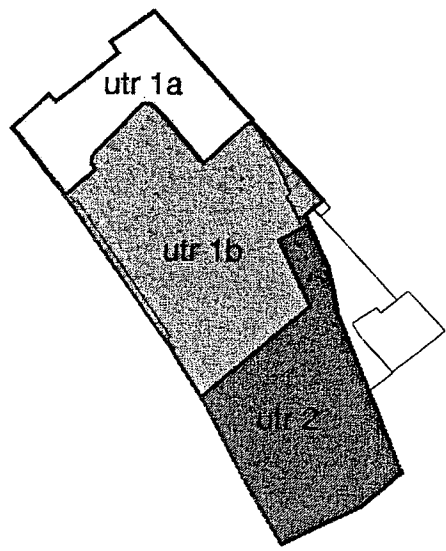
**DOMENIU SI CONDITII DE APLICARE**

Conform "PUZ Nod Intermodal Razoare", acest teren este deja incadrat in zona de tipul CB3, care, conform PUG definește: ZONELE SITUATE ÎN AFARA PERIMETRULUI CENTRAL CARE GRUPEAZĂ FUNCȚIUNI COMPLEXE DE IMPORTANȚĂ SUPRAMUNICIPALĂ ȘI MUNICIPALĂ - subzona polilor urbani principali.

De asemenea, conform aceluiași PUZ (care a avut ca obiectiv principal definirea circulațiilor in Nodul intermodal Razoare și mai puțin detalierea spațial - funcțională), acest UTR este recomandat pentru a se reglementa printr-un PUZ dedicat, cu ilustrare de arhitectură.

Zona reglementată este cea cuprinsă între str. Progresului, Str. Nutu Ion, artera propusă 1 (prelungirea str. Dr. Taberei)- cf. Planșei nr. 5. - Reglementări.

**DIVIZIUNEA IN UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**



Zona se compune din 3 unități teritoriale de referință (UTR 1a, 1b, 2) definite pe baza următoarelor criterii:

- funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări
- regimul de construire (continuu, discontinuu);
- tipul de proprietate asupra terenului
- înălțimea maximă admisă

Cele 3 UTR sunt definite in continuare astfel:

- **UTR 1a (terenul „Ventilatorul”): ansamblu multifunctional-locuinte și birouri- sistem de construire continuu**

*multiplicat* *[Signature]* 17.09.2014

20

- UTR 1b (terenul „Ventilatorul”): ansamblu locuințe colective - sistem de construire alveolar
- UTR 2 (terenuri Universal Royal Invest): ansamblu mixt de birouri și locuințe, dotări comerciale și servicii de proximitate

PREVEDERI PENTRU ZONE, SUBZONE  
ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

CONFORM CU  
ORIGINALUL

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ  
ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

UTR 1a+b, UTR 2

locuințe cu partiu obișnuit;

- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale.
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi.
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- învățământ prescolar, primar și/sau gimnazial
- birouri - instituții și servicii publice supramunicipale și municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale;
- comerț en detail
- servicii publice de proximitate
- activități asociative diverse; servicii profesionale, colective și personale, restaurante cofetării, cafenele, baruri, comerț, expoziții, recreere (cazino, dancing, cinema, centre de recreere, sport în spații acoperite)
- servicii financiar-bancare și de asigurări, poșta și telecomunicații, servicii avansate manageriale, tehnice și profesionale (sedii de companii și firme în clădiri specializate); cercetare-dezvoltare, edituri, servicii pentru media; centre de informare, bibliotecă / mediatecă;
- activități asociative diverse; servicii profesionale, colective și personale, hoteluri pentru turismul de afaceri și alte spații de recepție, restaurante cofetării, cafenele, baruri, comerț, expoziții, recreere (cazino, dancing, cinema, centre de recreere, sport în spații acoperite), săli de conferințe, spectacole și cinema de diferite capacități cu serviciile anexe, învățământ superior și de formare continuă;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

UTR 1a+b, UTR 2

- în cazul existenței unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se recomandă: dispensarele de la parterul blocurilor să aibă un acces separat de cel al locatarilor; creșele și grădinițele să aibă un acces separat de cel al locatarilor și să dispună în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100 mp. pentru jocul copiilor;
- se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap motor.
- se vor asigura circulații și piațete pietonale, precum și scuaruri atractive pentru recreere în cadru urban, în pondere de minim 10% din suprafața de teren.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

UTR 1a+b, UTR 2

- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;

- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- curățătorii chimice;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze;
- stații de întreținere auto
- stații de betoane;

## SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

### ARTICOLUL 4 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Amplasarea clădirilor față de aliniament va respecta prevederile continute în **plansa nr.5- Reglementari** - vizata spre neschimbare, care face parte integranta din prezentul Regulament.

#### UTR 1a+b,

- min. 24 m fata de aliniamentul initial al parcelei catre str. Nutu Ion (sau min. 32 m fata de axul strazii)
- min.16m fata de aliniamentul parcelei catre nord (artera propusa prin PUZ anterior)
- min. 16 m fata de aliniamentul initial al parcelei catre str. Progresului (sau min. 34 m fata de axul strazii)

#### UTR 2

- min.8,5 m fata de aliniamentul initial al parcelelor catre str. Nutu Ion

CONFORM CU ORIGINALUL

### ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Amplasarea clădirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei va respecta prevederile continute in **plansa nr.5- Reglementari** - vizata spre neschimbare, care face parte integranta din prezentul Regulament.

**UTR 1a+b**- intre corpurile de locuinte colective- min.26 m

**UTR 2**- min.3m pentru  $H < 10m$ , min.7m pentru  $H = 10-25m$ , min 12m pentru  $H > 30m$

### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Conform cu prevederile continute in **plansa nr.5- Reglementari** - vizata spre neschimbare, care face parte integranta din prezentul Regulament.

### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se propun doua artere carosabile de categ.III:

**Artera carosabila 1**- conform PUZ Nod intermodal Razoare, carosabil 14m

**Artera carosabila 2**- conform PUZ Nod intermodal Razoare in prelungirea strazii Lt.Col.Ion Marinescu pe directia vest-est, va respecta profilul stabilit in **plansa nr. 5 de Reglementari**, carosabil 14 m cu spatiu verde median.

In interiorul zonelor functionale sunt prevazute artere local de deservire, astfel:

**UTR 1a+b** - artera locala cu latime carosabil min.7m pe directia nord-sud, cu accese carosabile min.5,5 m in spatiile subterane pentru parcajele locuintelor colective

**UTR 2**- artera locala de acces in parcaj ( min.5,5 m latime carosabil)

## ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- locurile de parcare se dimensionează conform HCGMB nr. 66/13.04.2006 și normelor specifice și se dispun în construcții supra / subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20 m. înălțime;

## ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Conform plansei de Reglementari - vizata spre neschimbare, care face parte integranta din prezentul Regulament.

UTR 1a – Hmax – 2S+P+15+et.th. ( 56m)

UTR 1b – Hmax – 2S+P+11+et.th (44m)

UTR 2 – Hmax = 2S+P+14+et.th.(52m)

## ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de “coerență” și “eleganță”;
- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor (similar unui centru de afaceri), cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

CONFORM CU  
ORIGINALUL

## ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fire optice;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

## ARTICOLUL 13 – SPAȚII PLANTATE

Conformarea de ansamblu a structurii spațiilor plantate va respecta planșa de Reglementari - vizata spre neschimbare, care face parte integranta din prezentul Regulament.

- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.0 cm.; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul propriu sau în spațiile plantate publice din proximitate;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1.20 metri înălțime;

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI .

- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de 2,00 metri, vor avea un soclu opac de circa 0,60 m., partea superioară fiind realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor fi dublate de gard viu; pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri.

-spre trotuare și circulații pietonale nu sunt obligatorii garduri, dar se va putea prevedea marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, terase etc.

#### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT\*)

Detaliat, pe fiecare UTR component:

UTR 1a – POT max.= 70%

UTR 1b – POT max.= 35%

UTR 2 – POT max. =40%

\* In POT astfel calculat nu sunt incluse suprafețele funcțiunilor tehnice și a garajelor amplasate în subteran.

#### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Detaliat, pe fiecare UTR component:

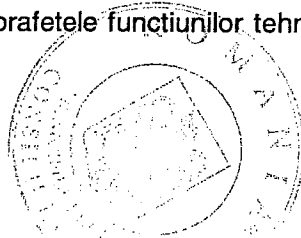
UTR 1b – CUT max = 4,5

UTR 1b – CUT max = 2,8

UTR 2 – CUT max = 3

\* In CUT astfel calculat nu sunt incluse suprafețele funcțiunilor tehnice și a garajelor amplasate în subteran

CONFORM CU  
ORIGINALUL



Intocmit: arh. Angelica STAN



- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.

### ARTICOLUL 13 – SPAȚII PLANTATE

Conformarea de ansamblu a structurii spațiilor plantate va respecta **plansa de Reglementari** - vizată spre neschimbare, care face parte integrantă din prezentul Regulament.

- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.0 cm.; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul propriu sau în spațiile plantate publice din proximitate;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1.20 metri înălțime;

### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de 2,00 metri, vor avea un soclu opac de circa 0,60 m., partea superioară fiind realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor fi dublate de gard viu; pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri.

- spre trotuare și circulații pietonale nu sunt obligatorii garduri, dar se va putea prevedea marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, terase etc.

## SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT\*)

Detaliat, pe fiecare UTR component:

UTR 1a – POT max.= 70%

UTR 1b – POT max.= 35%

UTR 2 – POT max. =40%

\* In POT astfel calculat nu sunt incluse suprafețele funcțiunilor tehnice și a garajelor amplasate în subteran.

### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Detaliat, pe fiecare UTR component:

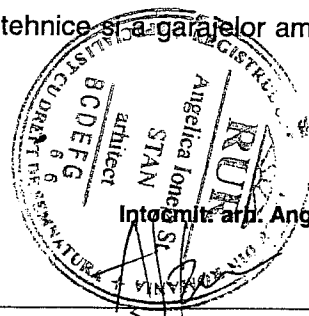
UTR 1b – CUT max = 4,5

UTR 1b – CUT max = 2,8

UTR 2 – CUT max = 3

\* In CUT astfel calculat nu sunt incluse suprafețele funcțiunilor tehnice și a garajelor amplasate în subteran

CONFORM CU  
ORIGINALUL



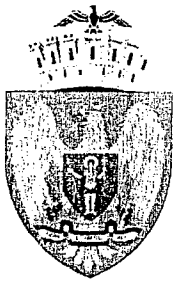
Intocmit: arh. Angelica STAN

multiplicat

[Signature]

17.05.2014

25



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

## Direcția Generală Dezvoltare Urbană

### Direcția Urbanism

#### Serviciul Urbanism

**AVIZ ARHITECT ȘEF nr. 35/28.11.2013**

**PUZ – STR. PROGRESULUI – STR. NUȚU ION, SECTOR 5**

**CONFORM CU ORIGINALUL**

**INIȚIATORI:** SC VENTILATORUL REAL ESTATE SRL și SC UNIVERSAL ROYAL INVEST SRL

**ELABORATOR:** SC URBIS 90 - ATELIERUL DE URBANISM SRL

**NR. ÎNREGISTRARE CERERE :** REGISTRATURA P.M.B.- NR. 1192582/11.10.2013

**SUPRAFAȚA REGLEMENTATĂ prin PUZ:** S-80594,70 mp teren proprietate persoane juridice .

**AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU :** Zona analizată prin PUZ se află situată în intravilanul Municipiului București, Sectorul 5 al Municipiului București.

**PREVEDERI P.U.G. AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI :**

Conform P.U.G. – M.B. aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000, completată cu H.C.G.M.B. nr. 324/17.11.2010, H.C.G.M.B. nr. 241/20.12.2011 și H.C.G.M.B. nr. 232/19.12.2012, amplasamentul ce face obiectul reglementării urbanistice se încadrează în UTR "CB3" – polilor urbani principali, caracterizată de următorii indicatori urbanistici:

POT<sub>max</sub> = 70% posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 80% cu clădiri cu maxim 2 niveluri pentru diferite utilizări,

CUT<sub>max</sub> = 4,5 mp ADC /mp teren - pentru funcțiuni publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului , nu se limitează înălțimea construcțiilor;

**CERTIFICATELE DE URBANISM nr. 1095-N-19.12.2012 și nr. 101-N-31.01.2013** eliberate de Primăria Sectorului 5, București

**AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 10/15.04.2013.**

**AVIZUL PRELIMINAR nr. 17/27.06.2013.**

**ADRESA nr. 1230/SMI/06.11.2013 EMISĂ DE DIRECȚIA PENTRU CULTURĂ A MUNICIPIULUI BUCUREȘTI DIN CADRUL MINISTERULUI CULTURII.**

**ADRESA nr. 62482/DGDR/2013 EMISĂ DE DIRECȚIA GENERALĂ DE DEZVOLTARE REGIONALĂ DIN CADRUL MINISTERULUI DEZVOLTĂRII REGIONALE ȘI ADMINISTRAȚIEI PUBLICE.**

**ADRESA nr. 54797/2013 EMISĂ DE SERVICIUL ROMÂN DE INFORMAȚII.**

**ADRESA nr. 4095011/2013 EMISĂ DE MINISTERUL AFACERILOR INTERNE.**

**ADRESA nr. D4407/2013 EMISĂ DE MINISTERUL APĂRĂRII NAȚIONALE.**

**ADRESA nr. 100658/2013 EMISĂ DE SC METROUL SA.**

**AVIZUL nr. 1171797/8428/2013 EMIS DE COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE – P.M.B.**

**AVIZUL nr. 21168827/2013 EMIS DE COMISIA DE COORDONARE REȚELE EDILITARE – P.M.B.**

**AVIZUL nr. 20109/626/2013 EMIS DE AUTORITATEA AERONAUTICĂ CIVILĂ ROMÂNĂ.**

**DECIZIA nr. 19/06.08.2013 EMISĂ DE AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI DIN CADRUL MINISTERULUI MEDIULUI ȘI SCHIMBĂRIILOR CLIMATICE.**

*Având în vedere fundamentarea tehnică de specialitate a Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism – P.M.B. asupra reglementărilor și urbanistice propuse pentru valorificarea și dezvoltarea urbanistică a zonei respective:*

### SE AVIZEAZĂ PLANUL URBANISTIC ZONAL,

### CONFIGURATIA EDIFICABILELOR SI INDICATORII URBANISTICI CONFORM PLANULUI DE REGLEMENTARI VIZAT SPRE NESCHIMBARE SIA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT

**FUNCȚIUNI AVIZATE:** complex multifuncțional : birouri, locuințe colective, comerț, dotări publice, grădiniță

**INDICATORI URBANISTICI AVIZAȚI:**

U.T.R. 1a: POT=70%; CUT=4,5 mpADC/mpteren; Rmaxh=2S+P+15E+Etehn – Hmax=56,00m.

U.T.R. 1b: POT=35%; CUT=2,8 mpADC/mpteren; Rmaxh=S+P+11E+Etehn – Hmax=44,00m.

U.T.R. 2: POT=40%; CUT=3,0 mpADC/mpteren; Rmaxh=2S+P+14E – Hmax=52,00m.

**CIRCULAȚII, ACCESE:** *parcarea și gararea autovehiculelor și profilul transversal al circulațiilor propuse vor respecta Normele privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație aprobate prin HCGMB nr. 66/2006.*

*În conformitate cu art. 63, alin. (2), litera g) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare: „(2) Constituie contravenții următoarele fapte : (...) g) semnarea, în conformitate cu prevederile art. 38 alin. (1), de documentații de amenajarea teritoriului și urbanism care conțin date eronate, dacă nu intră sub incidența legii penale”.*

#### **NOTĂ:**

*În conformitate cu prevederile Art. 37, Avizul Arhitectului Șef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării Consiliului General al municipiului București.*

*După aprobare, acesta modifică și completează prevederile documentațiilor de urbanism aprobate anterior.*

*Decizia privind aprobarea PUZ aparține C.G.M.B. conform competențelor stabilite prin Lege.*

**ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**

**ARH. GHEORGHE PĂTRĂSCU**

Șef serviciu  
Urb. Ciobanu Opreșu Olivia Ana

Referent  
ing. Victor Vianca



26

17.09.2014