



Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

Aveza nr. 1 la HCGMB NR. 246/2014



AVIZUL ARHITECTULUI ȘEF

nr. 16120.06/2013

CONFORM CU ORIGINALUL

PUZ - STR. MUNȚII CARPAȚI NR.86A - STR. PUCHENI NR. 73A-73B, SECTOR 5, BUCUREȘTI

Prezentul aviz înlocuiește avizul de urbanism nr. 23/ 1/ 4/ 22.07.2009, urmarea a reluării procedurii de avizare conform prevederilor legale impuse de OUG nr. 7/ 2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

BENEFICIAR: SC INVERSIONES AVENIDA ROM SRL și dl. NICOLAE SAVU

ELABORATOR: SC M DESIGN - ARHITECTURĂ ȘI URBANISM SRL

SOLICITARE înregistrată la CIDRC-PMB cu nr. 1163834/ 03.06.2013; Direcția Urbanism cu nr. 4857/ 04.06.2013.

SUPRAFATA REGLEMENTATA prin PUZ: O suprafață totală de cca. 14.240 mp. compusă din următoarele parcele și suprafețe:

- LOTUL 1 - STR. MUNȚII CARPAȚI NR. 86A S = 8.480,00 mp. și
- LOTUL 2 - STR. PUCHENI NR. 73A - 73B S = 5.760,00 mp. (prin comasare), din care o suprafață de cca. 3.057 mp. urmează a fi transferată în domeniul public pentru realizarea Drumului Expres.

AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU - Zona studiată prin PUZ se află în intravilanul Municipiului București, în sectorul 5.

PREVEDERI PUG APROBAT ANTERIOR: Conform PUG-MB aprobat cu HCGMB nr. 269/2000, prelungit prin HCGMB nr. 324/2010 nr.241/2011 și nr.232/19.12.2012 amplasamentul se încadrează în subzona L1a - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, , având următorii

INDICATORI URBANISTICI REGLEMENTAȚI: - POT maxim = 45%; CUT maxim = 1,3mp ADC/mp. teren; H maxim = 10m.

Amplasamentul este afectat major de traseul Drumului Expres și amenajarea intersecției acestuia cu str. Pucheni.

În conformitate cu solicitările **CERTIFICATELOR DE URBANISM nr.77-C** din 22.02.2011, având valabilitatea prelungită până la data de 22.02.2013 și nr.1038-P din 28.11.2012 eliberate de Primăria Sectorului 5, ale **AVIZULUI DE OPORTUNITATE nr.13/ 21.05.2012** emis de Primăria Municipiului București și ale **AVIZULUI PRELIMINAR nr.8/07.03.2013**, precum și de prevederile stabilite în:

ACORDURILE și AVIZELE care au stat la baza emiterii Avizului arhitectului - șef:

- Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului: conform anexei nr. 1 a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare documentația nu necesită avizul MDRT.

- Agenția Regională pentru Protecția Mediului București - Decizia etapei de încadrare nr. 3661/ 300/ 16.09.2009 și adresa nr. 8847/ 23.04.2013;

- Comisia de Coordonare Lucrări Edilitare - PMB: Aviz nr. 1132938/ 01.02.2013;

- Comisia Tehnică de Circulație - PMB: Aviz nr. 1148739/ 04.04.2013.

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 H.C.G.M.B. nr. 66/2006. Accesul se va realiza conform avizului Comisiei Tehnice de Circulație a PMB.

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

FUNCȚIUNE AVIZATĂ: LOTUL 1 - Str. Munții Carpați nr. 86A: Locuințe colective, comerț și servicii 2S+P+10E

LOTUL 2 - Str. Pucheni nr. 73A - 73B: Locuințe colective, comerț și servicii 2S+P+10E

INDICATORI URBANISTICI PRELIMINARI:

LOTUL 1 - STR. Munții Carpați nr. 86A: POT max. = 57%; CUT max. = 3; H max. = 35 m;

LOTUL 2 - STR. Pucheni nr. 73A - 73B: POT max. = 60%; CUT max. = 4; H max. = 35 m.

• Indicatorii urbanistici se raportează la suprafața rezultată și au caracter compensatoriu.

• La nivelurile inferioare ale clădirilor vor fi dispuse funcțiuni cu acces public.

• Se rezervă suprafața necesară realizării **DRUMULUI EXPRES**. Până la realizarea obiectivului de utilitate publică, suprafața afectată poate fi amenajată și folosită ca spațiu pietonal cu amenajări specifice funcțiunilor publice, spații verzi, spații pentru loisir și organizarea de activități culturale sau sportive și parcare. Realizarea acestor amenajări reprezintă un act de voință al proprietarului, iar dezafectarea lor cade în sarcina sa și nu poate face obiectul acordării de despăgubiri în cazul exproprierii terenului.

În conformitate cu art. 63 litera (g) din legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, elaboratorul și beneficiarul documentației de urbanism răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația de urbanism ce a stat la baza emiterii prezentului aviz.

Prezentul aviz este eliberat în temeiul Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul și poate fi folosit numai după aprobarea documentației de urbanism. Prezentul aviz modifică și completează prevederile documentațiilor de urbanism aprobate anterior, numai după aprobare. Decizia privind aprobarea PUZ aparține C.G.M.B. conform competențelor stabilite prin Lege.

**ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. GHEORGHE PĂTRAȘCU**

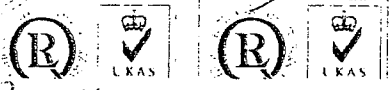
p. Șef serviciu,
urb. Cosmin Metescu

Referent,
Floriana Năstase

Splaiul Independenței nr. 291-293, cod poștal 060042, sector 6, București, România

Tel: 021.305.55.00 int. 1701

http://www.pmb.ro

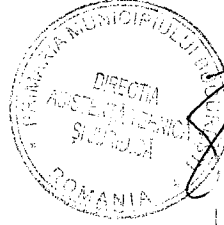
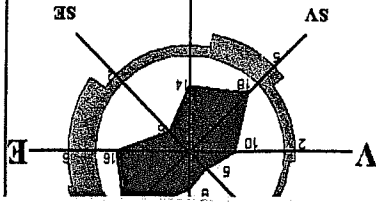


ereel tipicost

8

17.08.14

3



[Handwritten signature]

Aviz nr. 26 HCBMB NR. 245/2014

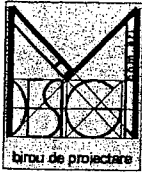
Plan Urbanistic Z

REGLEMENTARI URBANISTICE sc 1:1000



Multiplicat *[Handwritten signature]* 17.08.2014

Aucea nr. 3 la HCBMS NR-246/2014



M. DESIGN arhitectura si urbanism

BIROU DE PROIECTARE

IBAN RO50UNCR0110139002770ROL UNICREDIT MAGHERU / CUI:17501995/2005, J40/7328/2005

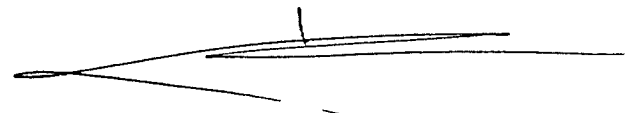
Str. Theodor Aman nr. 24, Sector 1

București, România

Tel/fax: 4021 315 24 69, 0723 15 44 53, 0744 222 518, 0744 857140 / E-mail: machedon@xnet.ro



CONFORM CU ORIGINALUL



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PUZ - STR. MUNTII CARPATI NR. 86A - STR. PUCHENI NR. 73A și 73B

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

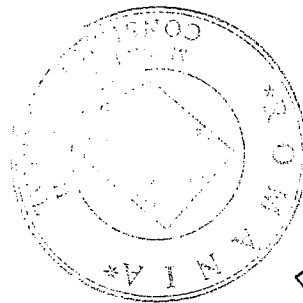
Zonă mixtă cu caracter preponderent rezidențial – Ansamblu de locuințe colective cu spații comerciale la nivelurile inferioare.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

Sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere.
- instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- comerț cu amănuntul;



PUZ – STR. MUNTII CARPATI NR. 86A - STR. PUCHENI NR. 73A și 73B, SECTOR 5

multiplicat 17.08.14 5

- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;
- spații pentru loisir și organizarea de activități culturale sau sportive;

CONFORM CU ORIGINALUL



ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

Clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale:

- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;



reproducție 17.08.19



CONFORM CU ORIGINALUL

- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- este considerată construibilă parcela a carei suprafața este mai mare de **1000 mp**;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- vezi planul de reglementări



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

- clădirile vor avea o retragere față de limita de nord a parcelei de minim: **10.00 metri** pentru Lotul 1 și **8.00 metri** pentru Lotul 2;
- clădirile se vor dispune în front discontinuu (fragmentarea frontului) în vederea asigurării condițiilor de însorire a locuințelor amplasate pe parcele vecine din nord;
- conformarea volumetrică a ansamblului se va stabili pe baza unui studiu de însorire;
- se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor din zona mixtă cu alte funcțiuni decât locuințe care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele laterale situate la mai puțin de **10.00 metri**, să aibă parapetul ferestrelor la minim **1.90 metri** de la pardoseala încăperilor.

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

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **6.00 metri**, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- 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.

PUZ – STR. MUNTII CARPATI NR. 86A - STR. PUCHENI NR. 73A și 73B, SECTOR 5

3 / 6

reeditat

8

17.09.14

lv

7

- 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 30.00 metri;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice conform Normelor 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.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR.

- înălțimea maximă admisibilă $H_{max.} = 35.00$ metri, corespunzător unui regim maxim de înălțime $R_{max.H} = P+10E$;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță";
- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- clădirea va fi racordată obligatoriu la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;

CONFORM CU
ORIGINALUL



multipliat 17.08.19

- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon;
- se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonia mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- suprafața liberă ce se va amenaja obligatoriu ca spațiu verde va reprezenta un procent de min. 20% din suprafața parcelei;
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

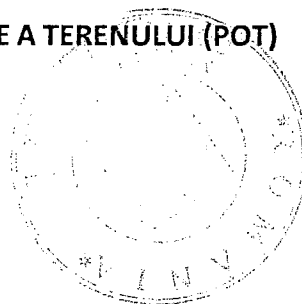
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament vor fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.
- se recomandă folosirea de garduri vii către precum și către pasajul pietonal situat la limita de fund a proprietății;
- spațiile de recreere și loisir cu caracter semi-privat, vor fi separate de pasajul pietonal public cu borduri sau cu garduri vii. Până la amenajarea pasajului pietonal, pot fi folosite garduri transparente de 2,00 metri înălțime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

LOTUL 1: POT = 57%*

LOTUL 2: POT = 60%**



PUZ – STR. MUNTII CARPATI NR. 86A - STR. PUCHENI NR. 73A și 73B, SECTOR 5

5/6

Multiplicat

8

17.09.19

li

9

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

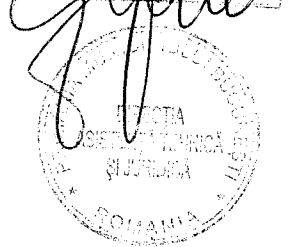
LOTUL 1: CUT = 3 ADC/ mp.teren*

LOTUL 2: CUT = 4 ADC/ mp.teren**

***NOTA: Lotul 1 - Terenul este afectat de traseul „INELULUI MEDIAN de circulatie ” cf. PUG - MB si cf. Avizului Tehnic de consultanta preliminara de circulatie nr.219/25.06.2012, în proporție de cca. 11.89% din suprafața inițială. Indicatorii urbanistici se raportează la suprafața rezultată și au caracter compensatoriu. Până la realizarea obiectivului de utilitate publică, suprafața respectivă va putea fi utilizata in regim privat pentru amenajări specifice functiunilor publice, piata urbana, spații verzi, spații pentru loisir și organizarea de activități culturale sau sportive și parcare.**

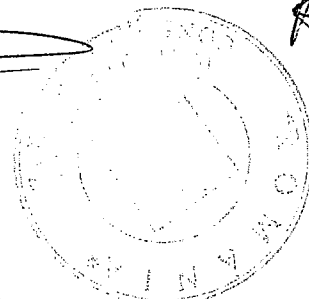
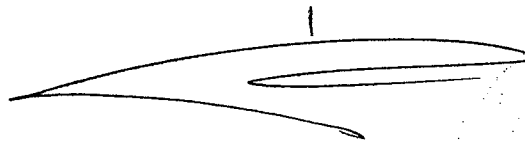
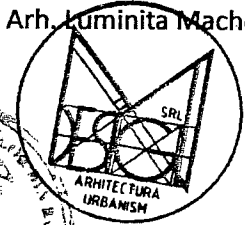
****NOTA: Lotul 2- Terenul este afectat de traseul „INELULUI MEDIAN de circulatie ” cf. PUG - MB si cf. Avizului Tehnic de consultanta preliminara de circulatie nr.219/25.06.2012, în proporție de cca. 53.07% din suprafața inițială. Indicatorii urbanistici se raportează la suprafața rezultată și au caracter compensatoriu. Până la realizarea obiectivului de utilitate publică, suprafața respectivă va putea fi utilizata in regim privat pentru amenajări specifice functiunilor publice, piata urbana, spații verzi, spații pentru loisir și organizarea de activități culturale sau sportive și parcare.**

CONFORM CU
ORIGINALA



întocmit,

Dr. Arh. Luminita Machedon



PUZ – STR. MUNTII CARPATI NR. 86A – STR. PUCHENI NR. 73A și 73B, SECTOR 5

6 / 6

de multiplicat H 17.09.19

110