



Aviza 1 la HCGMB nr. 295/27.11.2014

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Diracția Generală Dezvoltare Urbană

Diracția Urbanism

Serviciul Urbanism

18

AVIZUL ARHITECTULUI ȘEF nr. 12/21.07.2014
CALEA FERENTARI NR. 62, SECTOR 5

INITIATOR/ BENEFICIAR: SC FAPIRO SA

ELABORATOR: SC URBE 2000 SRL - Prof. dr. arh. urb. Constantin ENACHE

NR. ÎNREGISTRARE CERERE: PMB cu Nr. 1253627/ 08.07.2014; Diracția Urbanism cu nr. 6139/ 09.07.2014.

SUPRAFATA REGLEMENTATA prin PUZ: O suprafață totală de 13358,00 mp., proprietate privată persoane juridice.

AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU: Zona analizată și reglementată prin PUZ se află în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 5.

PREVEDERI PUG/PUZ APROBATE ANTERIOR: Conform PUG-MB și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București, aprobate cu HCGMB nr. 269/2000 completată prin HCGMB nr. 324/2010 și HCGMB nr. 241/2011, amplasamentul este cuprins în subzona funcțională: **L3a** - subzona locuințelor colective medii cu P+3 - P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate.

Indicatorii urbanistici reglementați: L3a - POT max. 30%; CUT max. 1 mp. ADC/mp. teren; H max. = distanța dintre aliniamente; Rmax.H - conform PUZ.

AVIZE ȘI ACORDURI CARE STAU LA BAZA EMITERII AVIZULUI ARHITECTULUI ȘEF:

Certificat de urbanism nr. 1069-F din 06.12.2013, eliberat de Primăria Sectorului 5; PMB - Diracția Urbanism - Aviz preliminar nr. 10/ 14.03.2014; Agenția Regională pentru Protecția Mediului București - Decizia etapei de încadrare nr. 19/ 20.05.2014; Comisia de Coordonare Lucrări Edilitare - PMB - Aviz nr. 1243220/ 25.06.2014; Comisia Tehnică de Circulație - PMB - Aviz nr. 1229860/ 03.04.2014; ANCPI - Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București - Aviz tehnic nr. 86/ 11.02.2014.

**SE AVIZEAZĂ PLANUL URBANISTIC ZONAL,
CONFIGURAȚIA EDIFICABILULUI ȘI INDICATORII URBANISTICI
CONFORM PLANULUI DE REGLEMENTĂRI VIZAT SPRE NESCHIMBARE
ȘI A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT**

FUNȚIUNE AVIZATĂ: COMERȚ - SERVICII: HYPERMARKET

INDICATORII URBANISTICI AVIZAȚI: POT max. 40%; CUT max. 1,2 mp. ACD/mp. teren; RmaxH: P+1E; Hmax: 12m.

CIRCULAȚII, ACCESE: Parcarea și gararea autovehiculelor, 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.

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

*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.

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

Expert,
arh. urb. Stelian Alexandru Constantinescu

Sef serviciu,
urb. Ciobanu Oprescu Olivia Ana

4ex. / 21.07.2014



**VEGETATIE DE TALIE MARE, MICA
(CF. REGISTRULUI SPATIILOR
VERZI)**

TROTUARE, ALEI, PLATFORME

CIRCULATII CAROSABILE

LINE TRAMVAI

PROPUNERE REGLEMENTARI

**LIMITA MAXIMA DE IMPLANTARE A
CLADIRILOR (OBLIGATORIE)**

**LIMITA EDIFICABILULUI PROPU
CF. ILUSTRARII DE ARHITECTURA**

SPATII VERZI IN INCINTA

**TROTUARE, PLATFORME PROPUSE
IN INCINTA**

CAROSABIL PROPUSE IN INCINTA



ACESE CAROSABILE IN INCINTA

BILANT TERITORIAL

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
12 din 21.07.16
ARHITECT SEF

SUPRAFATA TEREN = 13.358.0mp

P.O.T.=max40%

C.U.T.=max1,2

**Hmax=P+1 (12m) cu exceptia accentelor verticale
marcate (totem H=16m)**

	Suprafata	% din sup. teren
Spatii verzi propuse	1.694mp	12%
Circulatii in incinta	69.834mp	51%
Suprafata construita	4.980mp	37%
Total	86.508mp	100%

BIROUL DE PROIECTARE TITLUL PROIECTULUI
URBE 2000 P.U.Z. - CALEA FERENTARI NR. 62 PROIECT NR.
R.C. 40/1752/1996 SECTOR 5 BUCURESTI 330/2013

SEF PROIECT ARH. C. ENACHE TITLUL PLANSEI SCARA
INTOCMIT ARH. C. ENACHE PROPUNERE REGLEMENTARI 1/1000
DESENAT ARH. A. ROSU MARTIE 2014 PLANSA NR. 6

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 12/21.07.14
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT PLAN URBANISTIC ZONAL CALEA FERENTARI, NR 62, SECTOR 5
BUCURESTI**

TITLUL I PRESCRIPTII GENERALE

PREVEDERI CU CARACTER GENERAL

Prezentul regulament se refera la un teren cuprins, in conformitate cu PUG municipiul Bucuresti aflat in valabilitate, in subzonele functionale M3 (subzona mixta) si L3a (subzona locuintelor colective cu max. P+4 niveluri). Pe teren se intentioneaza amplasarea unei cladiri cu functiune comerciala si, in consecinta, a fost extinsa pe intreaga parcela subzona M3, dar cu pastrarea unor indicatori de utilizare a terenului apropiati de cei ai zonei rezidentiale pentru a nu crea o supraaglomerare a zonei.

Plansa „PROPUNERE REGLEMENTARI” vizata spre neschimbare, anexa la Avizul de Urbanism, face parte integranta din prezentul Regulament.

DOMENIUL DE APLICARE

Prezentul Regulament se aplica terenului delimitat cu linie mov intrerupta in Plansa „Propunere reglementari” teren in suprafata de 13.358 mp, situat in Calea Ferentari, nr 62, Sector 5, Bucuresti. Terenul apartine S.C. FAPIRO S.A. si pentru el a fost eliberat de catre Primaria Sectorului 5 Certificatul de Urbanism nr. 1069F/06.12.2013 si de Primaria Municipiului Bucuresti Avizul de Oportunitate nr 10/ 14.03.2014.

CORELARI CU ALTE DOCUMENTATII DE URBANISM

Terenul analizat a fost reglementat anterior prin PUG municipiul Bucuresti aprobat de CGMB in decembrie 2000. In conformitate cu prevederile PUG terenul este incadrat partial in subzona **M3 – mixta** si preponderent in subzona **L3a – locuinte colective cu max. P+4 niveluri**. Regulamentul propus prin prezentul PUZ nu solicita derogari de la prevederile PUG, ci doar le detaliaza si incadreaza intregul teren intr-o singura zona functionala.

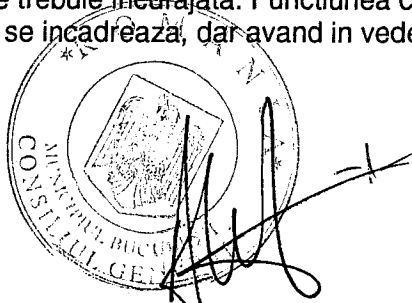
DIVIZIUNEA TERENULUI IN ZONE ,SUBZONE,SI UTR

Intregul teren este propus spre incadrare in subzona functionala **M3 – mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+4 niveluri**.

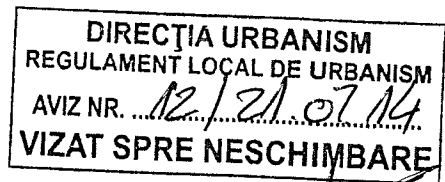
TITLUL II PRESCRIPTII SPECIALE PE ZONE, SUBZONE SI UTR

GENERALITATI, CARACTERUL ZONEI

Zona in care este situat terenul cuprins in PUZ este una din zonele mai sarace ale municipiului Bucuresti si amplasarea unor functiuni care sa contribuie la cresterea gradului de dotare si amenajare trebuie incurajata. Functiunea comerciala propusa este compatibila cu vecinatatea in care se incadreaza, dar avand in vedere preponderenta cladirilor de locuit,



Handwritten signature and scribbles at the bottom right of the page.



indicatorii de utilizare a terenului POT si CUT au fost limitati la valori apropiate zonei rezidentiale.

SECTIUNEA I UTILIZARE FUNCTIONALA

-Art. 1.- UTILIZARI ADMISE

-Sunt admise functiunile comerciale si de tip hypermarket impreuna cu functiunile de servicii aferente, amenajarea de circulatii si platforme pentru pietoni, pentru accesul auto pentru clienti si pentru aprovizionare, impreuna cu locurile de stationare vehicule. Sunt permise amenajari de spatii verzi si plantate.

Art. 2. – UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

-Sunt admise numai acele activitati comerciale si de servicii care prin modul lor de functionare se incadreaza in normele de poluare admise de Agentia Pentru Protectia Mediului Bucuresti.

Art. 3. – UTILIZARI INTERZISE

-Sunt interzise depozitarile de materiale cu risc de explozie, de materiale inflamabile mai mult decat cele admise prin Avizul Brigazii de Pompieri, si de materiale recuperabile, amenajarea de tabere de corturi si deschiderea de cariere pentru aprovizionare cu pamant, nisip, sau pietris. Sun interzise de asemenea amenajarile exterioare care impiedica evacuarea de la suprafata terenului a apelor din precipitatii sau le conduc spre proprietati private vecine.

SECTIUNEA II CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

Art. 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

-Pentru a fi construibila conform prezentului regulament parcela trebuie sa-si pastreze suprafata actuala.

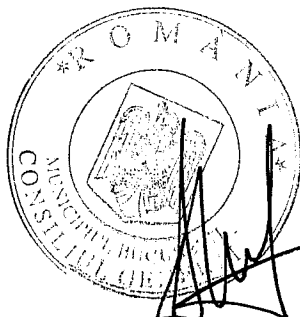
Art. 5. –AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

-Cladirea comerciala care urmeaza a se realiza va pastra o retragere de minimum 70,00m fata de bordura actuala a Carii Ferentari. Singura constructie admisa in afara acestui aliniament este totemul de anunt al hypermarketului care va pastra o retragere de min 8,00 m fata de bordura Carii Ferentari.

Art. 6. – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI DE SPATE ALE PARCELEI

-Cladirile care se vor realiza vor pastra fata de limitele laterale si de spate ale parcelei o distanta egala cu jumatate din inaltimea lor, dar nu mai mica decat distantele precizate in plansa de reglementari vizata spre neschimbare.

Art. 7. – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA



-2-

-Cladirile care urmeaza a se realiza se recomanda a fi construite intr-un singur corp, nedespartite. In cazul in care se vor realiza corpuri independente aceste vor pastra intre ele o distanta de min 6,00m

Art. 8. – CIRCULATII SI ACCESE

-Circulatiile si accesese in incinta vor avea o latime de minimum 7,00 m si vor respecta Avizul Comisiei Tehnice de Circulatie a Primariei Municipiului Bucuresti.

Art. 9. – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

-Stationarea autovehiculelor pentru clienti si pentru aprovizionare se va face numai in incinta, fara afectarea domeniului public al municipiului Bucuresti. Asigurarea necesarului de locuri de parcare se va face cu respectarea Avizului Comisiei Tehnice de Circulatie a municipiului Bucuresti in baza Hotararii 66/2004 a CGMB.

Art. 10. – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

-Inaltimea maxima a cladirilor care se vor realiza nu va depasi P+1 niveluri (12,00 m la cornisa). Singura depasire a acestei inaltime este admisa pentru totemul de anunt al hypermarketului, care se va incadra la randul lui intr-o inaltime de max 16,00 m

Art. 11. – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

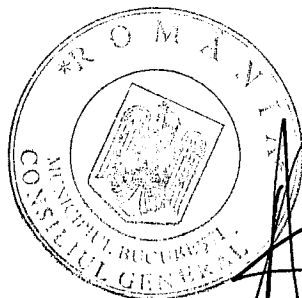
-Aspectul exterior al cladirilor care se vor realiza va urmari punerea in evidenta a caracterului comercial al acestora. Vor fi utilizate materiale de finisaj durabile, de calitate. Se interzice utilizarea in exterior a unor materiale produse pentru a fi utilizate numai in interiorul cladirilor, iar pentru pavimentele exterioare se vor evita materialele lunecoase.

Art. 12. – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

-Este obligatorie racordarea cladirilor care se vor realiza la reseaua publica de alimentare cu apa potabila, reseaua publica de colectare a apelor uzate, precum si la reseaua de distributie a energiei electrice. Evacuarea apelor din precipitatii de pe acoperis se va face prin jgheaburi si burlane care nu vor arunca apa pe trotuarele destinate circulatiei pietonale, pentru a evita formarea ghetii atunci cand temperatura scade sub 0,0 grade Celsius.

Art. 13. SPATII LIBERE SI PLANTATE

-Se recomanda ca spatiile neconstruite din incinta sa fie amenajate cu platforme pentru circulatia si stationarea pietonilor, cu spatii verzi ingrijite corespunzator, circulatiei auto si platforme pentru stationarea autovehiculelor. La fiecare 8 locuri de parcare va fi plantat un arbore si se recomanda ca o parte din locurile de parcare sa fie amenajate cu dale inierbate pentru a creste suprafata de infiltrare a apei din precipitatii in sol.



Handwritten signature and the number 7.

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 12/21.07.14
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Art. 14. – IMPREJMUIRI

-Imprejmuirile vor avea o inaltime de maximum 1,80 m si vor fi alcatuite dintr-un soclu opac cu o inaltime de maximum 0,60 m, realizat din piatra, beton placat cu piatra, sau mozaicat si partea superioara transparenta realizata din fier forjat sau plasa metalica durabila.

SECȚIUNEA III POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 15. – PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

-Procentul de ocupare a terenului (POT) calculat in conformitate cu prevederile Legii 350/2001 a Amenajarii Teritoriului si Urbanismului se va incadra intr-o valoare de maximum 40%.

Art. 16. – COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI

-Coeficientul maxim de utilizare a terenului calculat in conformitate cu prevederile Legii 30/2001 a Amenajarii Teritoriului si Urbanismului nu va depasi valoarea de 1,2.

Intocmit,
arh. Constantin Enache

