

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Directia Generală Dezvoltare Urbană

Directia Urbanism

Serviciul Urbanism

ANEXA NR. 1 la HCGMB NR.
112/28.05.2015

AVIZ ARHITECT ȘEF nr. 9/18.03.2015
PUZ - BULEVARDUL EXPOZIȚIEI NR. 2, SECTORUL 1

CONFORM CU ORIGINALUL

INIȚIATOR : PERSOANĂ JURIDICĂ

ELABORATOR: S.C. POPAESCU&CO S.R.L. – URB RUR ADRIAN PANAIT

NR. ÎNREGISTRARE CERERE : REGISTRATURA P.M.B. nr. 1312195/27.02.2015

AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU : Zona analizată prin PUZ se află situată în intravilanul Municipiului București, Sectorul 1 al Municipiului București.

Conform Certificatului de urbanism nr. 467/9/E/7166/07.04.2014 eliberat de Primarul Sectorului 1, București, amplasamentul ce face obiectul studiului se încadrează în P.U.G. – M.B. aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000 (completată cu H.C.G.M.B. nr. 324/17.04.2010, H.C.G.M.B. nr. 241/20.12.2011 și H.C.G.M.B. nr. 232/19.12.2012) în **Unitatea Teritorială de Referință U.T.R. A2b** - subzona Agrișilor industriale și de servicii, caracterizată de următorii indicatori urbanistici: **POTmax=80%**; **CUTvolumetricmax =15 mc/mp teren**; **Hmax =20,00m**

Având în vedere:

CERTIFICATUL DE URBANISM nr. 467/9/E/7166/07.04.2014 eliberat de Primarul Sectorului 1, București

AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 27/10.06.2014

AVIZUL PRELIMINAR nr. 02/26.02.2015

DECIZIA AGENȚIEI PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI DIN CADRUL MINISTERULUI MEDIULUI ȘI SCHIMBĂRILOR CLIMATICE – nr. 13/27.02.2015

AVIZUL COMISIEI DE COORDONARE REȚELE EDILITARE-P.M.B. nr. 1263619/2014

AVIZUL COMISIEI TEHNICE DE CIRCULAȚIE – P.M.B. nr. 1258448/10257/2014

AVIZ TEHNIC DE CONSULTANȚĂ PRELIMINARĂ DE CIRCULAȚIE nr. 376/17.10.2014

Dovada achitării tarifului de exercitare a dreptului de semnătură la Registrul Urbanistilor din România – factura nr. 5979/12.02.2015

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

FUNCTIUNI AVIZATE: supraetajare clădire de birouri aflată în curs de execuție conform A.C. nr. 656/8/E/28.10.2013 – regim final de înălțime S+P+9E; supraetajare corp de birouri cu regimul de înălțime P+5E – regim final de înălțime S+P+6E; extindere, supraetajare și refuncționalizare corpuri C7 și C8 – regim final de înălțime P+2E – funcțiunea – grădiniță.

INDICATORI URBANISTICI AVIZATI:

POT=40%; CUT=2,5mpADC/mpteren;

CORP A – funcțiunea de birouri - Rhmax=S+P+6E

CORP B – funcțiunea de birouri - Rhmax=S+P+9E

CORP C7-C8 – funcțiunea de grădiniță - Rhmax=P+2E

CIRCULAȚII, ACCESE: parcare 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:

Prezentul Aviz este eliberat în temeiul prevederilor Legii nr. 190/2013 care a modificat și completat Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

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 PATRASCU

Șef serviciu.
Urb. Olivia Ana Ciobanu Oprescu

Intocmit.
Expert Ing. Victor Manca

51 - 510.0mp (suprafata de teren rezervata in vederea extinderii
bulevardului Expozitiei cf. PUZ Expozitiei nr 2-22 cu aviz CTUAT
nr.47/1/32 din 14.11.2007, Suprafata de teren este orientativa,
urmand a fi stabilita cu exactitate ulterior acestui proiect, prin
masuratori topometrice profesionale, in momentul cand vor fi
declansate procedurile de trecere a acestuia in domeniul public)

CORP "A" - birouri
Existent P+5
Propus P+6/ Sc= 2299.9mp/ Sd= 16099.3mp

CORP "B" - birouri
Existent S+P+5
Propus S+P+9/ Sc= 1362.07mp/ Sd= 8854.28mp

CORP "C7-C8" - gradinita
Existent Parter
Propus P+2/ Sc= 414.25mp/ Sd= 1242.75mp

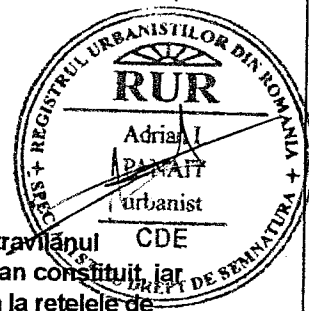
CORP "C" - existent - service si showroom auto
Existent P+1/ cf A.C.355/ 53E/ 14963 din 01.07.2013
Sc= 1937.08mp/ Sd= 2592.99mp

Acces pe lot pietonal / auto
Acces in cladire

Alinierea cladirilor

Asigurarea utilitatilor :

- terenul propus spre reglementare se afla in intravilanul
Municipiului Bucuresti, intr-o zona de tesut urban constituit, iar
asigurarea utilitatilor se va face prin racordarea la retelele de
utilitati existente deja in zona. Cladirile existente pe teren, si
propiuse pentru extindere, sunt functionale si sunt racordate
deja la retelele edilitare din zona.



ANEXA NR. 2 la HCBMB NR. 112 / 28.05.2015

2-30 si conform Aviz Tehnic de consultanta preliminară de circulatie nr. 376/ 17.10.2014, care prezinta limita de
distanța de 27.4 m fata de str. Av Traian Vasile. Mergand spre Vest fata de punctul descris anterior, pe partea de
fel si in documentatiile anterioare.

Expozitiei nr 2 rezulta un profil stradal de 39,00m.

POSIBIL	SPATIUL VERDE	CAROSABIL		SPATIUL VERDE	CAROSABIL			TROTUAR	ALINIAMENT
50	3.50	3.00	3.25	3.25	3.00	3.50	3.50	3.50	3.00
.50			6.50				10.50		
Propus (bd Expozitiei)				39.00					

PROIECT ESTE PROPRIETATEA INTELLECTUALA A FIRMEI SC POPAESCU & CO SRL, IN VIRTUREA DREPTULUI
R, FOLOSIREA LUI DE CATRE TERTI FIIND PERMISA NUMAI CU ACCORDUL EXPRES AL AUTORULUI
PLAN A FOST INTOCMIT UTILIZAND LICENTA AUTOCAD 2006 SN 344-3329111B

SEMNTURA		GERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR.....DATA.....	
SC POPAESCU & CO SRL MIHAI BR... 10B, SECTOR 2, BUCURESTI		BENEFICIAR: SC DAGECO INVEST SRL		PROIECT NR. 7S/2013
NUME	SEMNTURA	SCARA	TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL Bd. Expozitiei nr. 2, sector 1, Bucuresti Consolidare, extindere si supraetajare cladire	FAZA PUZ
ARB. SILVIU POPAESCU		1/500	TITLU PLANSA: REGLEMENTARI URBANISTICE	PLANSA 6
URB. ADRIAN PANAIT		DATA 04.2014		
URB. ADRIAN PANAIT				

ANEXA NR. 3 la HCBMB NR
112/22.05.2015

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 9/18.03.15
VIZAT SPRE ÎNSOȘIRE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL

BULEVARDUL EXPOZITIEI NR. 2

Sector 1, BUCUREȘTI

Faza de proiectare: **Plan Urbanistic Zonal**

Specialitatea: **URBANISM**



**CONFORM CU
ORIGINALUL**

Beneficiar: S.C. DAGECO INVEST S.R.L., cu sediul în București, str. Expoziției, nr. 2A, NRC
J40/14122/19.11.1991, CUI 1562139

Proiectant general: S.C. POPAESCU & CO S.R.L.



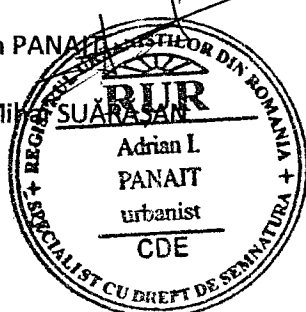
Colectiv elaborare:

Șef proiect arhitectură: arh. Silviu POPAESCU

concept proiect arhitectură: Silviu POPAESCU

Urbanism: urb. Adrian PANAIT

Urbanism: drd. urb. Mihail SUĂRAȘAN



1 iunie 2014



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1 ROLUL R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor pe o suprafață bine delimitată, în acord cu prevederile legale din domeniul urbanismului și amenajării teritoriului.

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z., constituie act de autoritate al administrației publice locale, instituit ca urmare a avizării conform legii de către organismele teritoriale interesate și a aprobării sale prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului București.

Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism (Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu) pentru părți componente ale zonei studiate se schimbă concepția care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal aprobat și implicit a R.L.U. aferent, este necesară actualizarea P.U.Z..

Aprobarea unor modificări ale Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. aprobat se poate face cu respectarea filierei de avizare-aprobare inițială.

Hotărârea Consiliului Local privind aprobarea P.U.Z. va conține descrierea explicită a modificărilor aduse documentației de urbanism aprobate inițial și intercondiționările generate de aceasta.

1.2 BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Elaborarea Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. s-a bazat pe legi și acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor, norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și a siguranței în exploatare ale acestora, reguli proprii domeniului urbanismului și amenajării teritoriului privind ocuparea terenului în acord cu principiile dezvoltării durabile – configurația parcelelor, natura proprietăților, amplasarea și conformarea construcțiilor, din care cele mai importante sunt :

- Legea nr. 50/1991 republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică;
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea nr. 213/1994 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal;
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism;
- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 289/2006 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001;
- Codul civil.

CONFORM CU
ORIGINALUL



1.3 DOMENIUL DE APLICARE

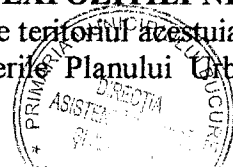
Teritoriul asupra căruia se aplică Regulamentul Local de Urbanism și P.U.Z. aferent, investiției propuse, cu amenajările aferente, este parcela de 15.179.84 mp, conform măsurătorilor topografice și se găsește în intravilanul Municipiului București. Parcela este în proprietatea privată a SC ONT Carpați Travel SRL, firma care și-a schimbat numele în SC DAGECO INVEST SRL și este în prezent o parcele construită.

Regulamentul Local de Urbanism constituie parte descriptivă operațională a P.U.Z.-ului care detaliază reglementări concrete privind construibilitatea teritoriului.

Condiționările stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism sunt direct corelate cu prevederile Planului Urbanistic General referitoare la echiparea tehnico-edilitară, căile de comunicații, zonificarea teritoriului, reglementările de dezvoltare urbană și obiectivele de utilitate publică incluse.

O dată aprobat, împreună cu P.U.Z., R.L.U. „P.U.Z. BD. EXPOZITIEI NR. 2” aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale pe teritoriul acestuia.

Regulamentul local de urbanism este corelat cu prevederile Planului Urbanistic General și este în conformitate cu originalul Municipiului București.



CONFORM CU ORIGINALUL

Prin prezentul P.U.Z. se propune modificarea reglementărilor PUG-MB aprobat prin HCGMB 269/2000, prin modificarea subzonei funcționale A2b-subzona unităților industriale și de servicii conform PUG-MB aprobat prin HCGMB 269/2000, căreia i se vor aduce modificări și va fi menționată în viitoarea documentație de tip PUZ ca UTR 1- aferent P.U.Z. BD. EXPOZITIEI NR. 2, și care va face referire doar la suprafața de teren aferentă prezentului P.U.Z., de 15180mp.

Beneficiarul intenționează executarea următoarelor lucrări:

- **Supraetajarea** clădirii de birouri Corp B de la S+P+5 la S+P+9, etajele nou construite având deasemenea funcțiunea de birouri. În prezent clădirea are Sc=1362.07mp și Sd= 8854.28mp, iar în urma extinderii va avea Sd=13758.86mp.

- **Supraetajarea** clădirii de birouri Corp A de la P+5 la P+6, etajul nou construit având deasemenea funcțiunea de birouri. În prezent clădirea are Sc= 2299.9mp și Sd=13799.4mp, iar în urma supraetajării va avea Sd=16099.3mp.

- **Extinderea Corpurilor C7 și C8** (cabina de pază și bufet) și transformarea lor în o clădire cu funcțiunea de **grădiniță** cu regim de înălțime P+2. În prezent corpurile C7 și C8 însumează o suprafață construită de 132.65mp, iar noua construcție va avea Sc 414.25mp și Sd 1242.75mp.

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri în cadrul teritoriului studiat.

2. R.L.U. Existent conform P.U.G. Municipiul Bucuresti - Unitatea Teritoriala de Referinta U.T.R. A2b

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

A2 - activități productive nepoluante desfășurate în construcții agro-industriale mari, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetarea agro-industrială care necesită suprafețe mari de teren. Cuprind suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane – încărcat / descărcat și manevre. În mod obișnuit sunt permise activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor și care nu generează emisii poluante.



A2b - se admit

- activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren.
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare - în suprafață maximă de 3000 mp ADC (1500 mp S vânzare).

A2 se admit:

- parcaje la sol și multietajate;
- stații de întreținere și reparații auto;
- stații de benzină;
- comerț, alimentație publică și servicii personale;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.



CONFORM CU
ORIGINALUL

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

A1 - se admit numai activități care se situează în zona tehnologiilor de vârf.

A2 - în zonele industriale protejate (Faur - Uzinele Malaxa, Filaret, Depou Grivița, Întreprinderea Bere Grivița, Întreprinderea de Țigarete, Întreprinderea de Panificație 23 August, Antrepozitele și Vama Romtrans etc.) orice intervenții vor respecta prevederile legale și vor obține avizul Ministerului Culturii.

A2 - terenurile accesibile pe cale ferată industrială vor fi rezervate activităților productive și de depozitare care utilizează acest mod de transport pentru materia primă și produse.

A2 - activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani;

- extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;

- se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni:

1. birouri incluzând oricare din următoarele utilizări:
 - a) birouri profesionale sau de afaceri;
 - b) servicii pentru afaceri;
 - c) instituții financiare sau bancare;
 - d) poștă și telecomunicații
2. activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:
 - a) producție manufacturieră;
 - b) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;
 - c) activități de cercetare - dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
 - d) depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
 - e) depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.

A2 - se admite depozitare comercială și comerț în suprafață maximă de 3000 mp ADC (1500 mp suprafață de vânzare) per unitate și/sau amplasament;

- în cazul abandonării sau conversiei parțiale a profilului actual pot fi realizate, în loc, garaje și parcaje publice supraetajate.

A2 - în cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate;



- în cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

A2 - se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic.

- se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA.

A2 - se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

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

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

A2 - pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 3000 mp. și un front minim la stradă de 50,00 metri. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive. Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc.). În cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior, este necesară relocarea unităților productive respective în termen de 5 ani de la data aprobării prezentului regulament.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

A2 - Prin P.U.Z. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrice și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de :

- 10,00 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a;

- 6,00 metri pe străzile de categoria a III-a.

- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, având o lungime de minim 12.0 metri pe străzi de categoria I-a și de 6.0 metri pe străzi de categoria a III-a.

A2 - în cazul unor intervenții în cadrul incintelor industriale care își păstrează funcțiunea dominantă existentă, retragerile de la aliniamente se vor stabili prin documentații PUD cu avizul CTU - DGUAT și avizul CULPAT.

CONFORM CU
ORIGINALUL



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

A2 - conform prevederilor viitorului P.U.Z., cu următoarele condiționări:

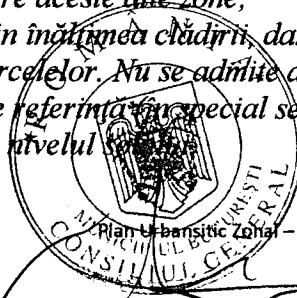
- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);

- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri;

- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6.00 metri;

- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât A, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;

- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul



A2 - în cazul unor intervenții în cadrul incintelor industriale care își păstrează funcțiunea dominantă existentă, retragerile de la limitele parcelelor se vor stabili prin documentații PUD cu avizul CTU – DGUAT și avizul CULPAT.

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

A2 - distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri;

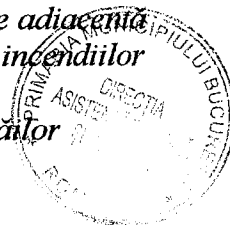
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;*
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.*

CONFORM CU ORIGINALUL

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

A2 - în conformitate cu viitorul P.U.Z. , cu următoarele condiționări:

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;*
- accesele în parcele, din străzile de categoria I și II se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație;*
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.*



ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

A2 - în conformitate cu viitorul P.U.Z. , cu următoarele condiționări:

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;*
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.*

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

A2 - în conformitate cu viitorul P.U.Z. , cu următoarele condiționări:

- A2 - se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 20,0 metri;*
- A2 - înălțimea pe străzile interioare ale zonei industriale nu va depăși distanța între aliniamente;*
- A2 - în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.*

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

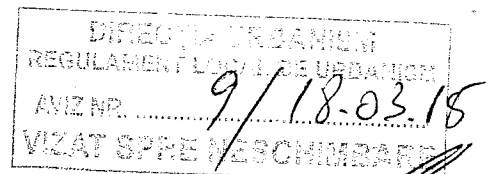
A2 - volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;*
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare, în special din cele cu funcțiuni publice;*

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

A2 - toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;





A2b - se admit

- activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren.
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare - în suprafață maximă de 3000 mp ADC (1500 mp S vânzare).

A2 se admit:

- parcaje la sol și multietajate;
- stații de întreținere și reparații auto;
- stații de benzină;
- comerț, alimentație publică și servicii personale;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.



CONFORM CU ORIGINALUL

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

A1 - se admit numai activități care se situează în zona tehnologiilor de vârf.

A2 - în zonele industriale protejate (Faur - Uzinele Malaxa, Filaret, Depou Grivița, Întreprinderea Bere Grivița, Întreprinderea de Țigărete, Întreprinderea de Panificație 23 August, Antrepозitele și Vama Romtrans etc.) orice intervenții vor respecta prevederile legale și vor obține avizul Ministerului Culturii.

A2 - terenurile accesibile pe cale ferată industrială vor fi rezervate activităților productive și de depozitare care utilizează acest mod de transport pentru materia primă și produse.

A2 - activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani;

- extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;

- se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni:

1. birouri incluzând oricare din următoarele utilizări:
 - a) birouri profesionale sau de afaceri;
 - b) servicii pentru afaceri;
 - c) instituții financiare sau bancare;
 - d) poștă și telecomunicații
2. activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:
 - a) producție manufacturieră;
 - b) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;
 - c) activități de cercetare - dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
 - d) depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
 - e) depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.

A2 - se admite depozitare comercială și comerț în suprafață maximă de 3000 mp ADC (1500 mp suprafață de vânzare) per unitate și/sau amplasament;

- în cazul abandonării sau conversiei parțiale a profilului actual pot fi realizate, în loc, garaje și parcaje publice supraetajate.

A2 - în cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și dotarea clădirilor industriale abandonate;



1.3 DOMENIUL DE APLICARE

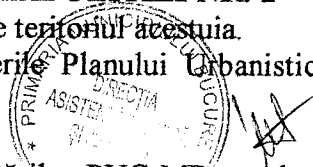
Teritoriul asupra căruia se aplică Regulamentul Local de Urbanism și P.U.Z. aferent, investiției propuse, cu amenajările aferente, este parcela de 15.179.84 mp, conform măsurătorilor topografice și se găsește în intravilanul Municipiului București. Parcela este în proprietatea privată a SC ONT Carpati Travel SRL, firma care și-a schimbat numele în SC DAGECO INVEST SRL și este în prezent o parcele construită.

Regulamentul Local de Urbanism constituie parte descriptivă operațională a P.U.Z.-ului care detaliază reglementări concrete privind construibilitatea teritoriului.

Condiționările stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism sunt direct corelate cu prevederile Planului Urbanistic General referitoare la echiparea tehnico-edilitară, căile de comunicații, zonificarea teritoriului, reglementările de dezvoltare urbană și obiectivele de utilitate publică incluse.

O dată aprobat, împreună cu P.U.Z., R.L.U. „P.U.Z. BD. EXPOZITIEI NR. 2” aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale pe teritoriul acestuia.

Regulamentul local de urbanism este corelat cu prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului București.



CONFORM CU ORIGINALUL

Prin prezentul P.U.Z. se propune modificarea reglementărilor PUG-MB aprobat prin HCGMB 269/2000, prin modificarea subzonei funcționale A2b-subzona unitatilor industriale și de servicii conform PUG-MB aprobat prin HCGMB 269/2000, căreia i se vor aduce modificări și va fi menționată în viitoarea documentație de tip PUZ ca UTR 1- aferent P.U.Z. BD. EXPOZITIEI NR. 2, și care va face referire doar la suprafața de teren aferentă prezentului P.U.Z., de 15180mp.

Beneficiarul intenționează executarea următoarelor lucrări:

- **Supraetajarea** clădirii de birouri **Corp B** de la S+P+5 la S+P+9, etajele nou construite având deasemenea funcțiunea de birouri. În prezent clădirea are Sc=1362.07mp și Sd= 8854.28mp, iar în urma extinderii va avea Sd=13758.86mp.

- **Supraetajarea** clădirii de birouri **Corp A** de la P+5 la P+6, etajul nou construit având deasemenea funcțiunea de birouri. În prezent clădirea are Sc= 2299.9mp și Sd=13799.4mp, iar în urma supraetajării va avea Sd=16099.3mp.

- **Extinderea Corpurilor C7 și C8** (cabina de pază și bufet) și transformarea lor în o clădire cu funcțiunea de **grădiniță** cu regim de înălțime P+2. În prezent corpurile C7 și C8 însumează o suprafață construită de 132.65mp, iar noua construcție va avea Sc 414.25mp și Sd 1242.75mp.

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri în cadrul teritoriului studiat.

2. R.L.U. Existent conform P.U.G. Municipiul Bucuresti - Unitatea Teritoriala de Referinta U.T.R. A2b

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

A2 - activități productive nepoluante desfășurate în construcții agro-industriale mari, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetarea agro-industrială care necesită suprafețe mari de teren. Cuprind suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane – încărcat / descărcat și manevre. În mod obișnuit sunt permise activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor și care nu generează emisii poluante.



- în cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

A2 - se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic.

- se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA.

A2 - se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

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

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

A2 - pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 3000 mp. și un front minim la stradă de 50,00 metri. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive. Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc.). În cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior, este necesară relocarea unităților productive respective în termen de 5 ani de la data aprobării prezentului regulament.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

CONFORM CU ORIGINALUL

A2 - Prin P.U.Z. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de :

- 10,00 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a;

- 6,00 metri pe străzile de categoria a III-a.

- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, având o lungime de minim 12.0 metri pe străzi de categoria I-a și II-a și de 6.0 metri pe străzi de categoria a III-a.

A2 - în cazul unor intervenții în cadrul incintelor industriale care își păstrează funcțiunea dominantă existentă, retragerile de la aliniamente se vor stabili prin documentații PUD cu avizul CTU - DGUAT și avizul CULPAT.



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

A2 - conform prevederilor viitorului P.U.Z., cu următoarele condiționări:

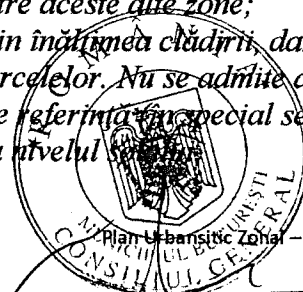
- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);

- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri;

- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6.00 metri;

- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât A, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;

- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul



A2 - în cazul unor intervenții în cadrul incintelor industriale care își păstrează funcțiunea dominantă existentă, retragerile de la limitele parcelelor se vor stabili prin documentații PUD cu avizul CTU – DGUAT și avizul CULPAT.

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

A2 - distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri;

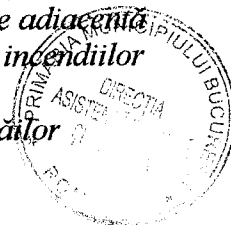
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

CONFORM CU
ORIGINALUL

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

A2 - în conformitate cu viitorul P.U.Z. , cu următoarele condiționări:

- pentru a fi construite, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- accesele în parcele, din străzile de categoria I și II se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.



ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

A2 - în conformitate cu viitorul P.U.Z. , cu următoarele condiționări:

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

A2 - în conformitate cu viitorul P.U.Z. , cu următoarele condiționări:

A2 - se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 20,0 metri;

A2 - înălțimea pe străzile interioare ale zonei industriale nu va depăși distanța între aliniamente;

A2 - în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

A2 - volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare, în special din cele cu funcțiuni publice;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

A2 - toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;



3. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

Prevederile Planului Urbanistic Zonal, întocmit pentru terenul studiat în P.U.Z. " BD. EXPOZITIEI NR. 2", reglementează următoarele obiective:

3.1 REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

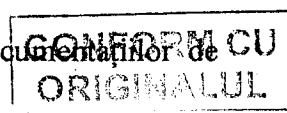
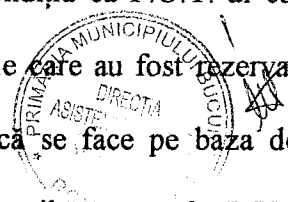
Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenul studiat în cadrul Planului Urbanistic Zonal este permisă pentru funcțiunile și cu condiția respectării prezentului Regulament Local de Urbanism, respectând integritatea mediului și a patrimoniului natural și construit.

3.2 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcția determinantă a zonei stabilită în prezenta documentației de urbanism.
- ⇒ Pentru parcela de teren studiată în prezentul P.U.Z. valorile maxime stabilite pentru procentul de ocupare a terenului sunt: **P.O.T. maxim = 40 % și C.U.T. max = 2,5.** Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca P.O.T.-ul cu C.U.T.-ul să nu depășească limita superioară stabilită prin P.U.Z. .
- ⇒ Autorizarea executării altor construcții pe terenurile care au fost rezervate în planurile de amenajare pentru spații verzi este interzisă.
- ⇒ Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii.
- ⇒ Autorizarea condiționată pentru tipurile de construcții propuse în P.U.Z. cu respectarea serviciilor de utilitate publică existente sau propuse, pentru rețele tehnico-edilitare, căi de comunicație, explorare resurse, apărarea țării, ordinii publice și a siguranței naționale, precum și a exigentelor Legii nr.10/1995 privind rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor și protecția mediului.
- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită prin prezenta documentație de urbanism.

3.3 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

- ⇒ În zona drumurilor publice se pot autoriza cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice: construcții și instalații aferente drumurilor publice, de servire, întreținere și exploatare, parcaje, garaje, conducte de alimentare cu apă, canalizare, gaze, termice, electrice, telecomunicații și infrastructuri.
- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor este permisă cu respectarea zonelor de protecție ale drumurilor.
- ⇒ Amplasarea față de aliniament – 9,8 metri - **se menține retragerea existentă.**
- ⇒ Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei - **se mențin retragerile existente.**
- ⇒ Distanța minimă față de limita anterioară a parcelei va fi de **minim 9,8 metri - se menține retragerea existentă.**
- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele



minime obligatorii față de limitele anterioare laterale și posterioare ale parcelei stabilite prin prezentul regulament.

3.4 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute conform destinației construcției.
- ⇒ Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesele pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită parcaje se emite numai dacă există posibilitatea executării acestora în afara domeniului public.
- ⇒ Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și capacitatea construcției.
- ⇒ Toate parcajele și accesele aferente oricaror funcțiuni se vor asigura în afara spațiului aferent domeniului public în conformitate cu normele pentru echiparea cu locuri de parcare valabile în momentul cererii autorizatiei de construire, respectându-se HCGMB 66/2006.
- ⇒ Numărul de locuri parcare situate în incinta și care deservesc funcțiunea dominantă este de **289 locuri**.

3.5 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de alimentare cu apă, canalizare și energie electrică.
- ⇒ Beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.
- ⇒ Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

3.6 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

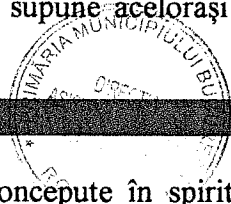
- ⇒ Loturile construibile sunt considerate cele care se încadrează în prevederile prezentului P.U.Z..
- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor, care prin conformare, volumetrie și aspect intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă.

3.7 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMURI

- ⇒ Pentru construcțiile propuse se vor prevedea spații verzi și plantate.
- ⇒ Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în funcție de destinația și capacitatea obiectului propus.
- ⇒ Se recomandă ca în spațiile neocupate cu clădiri, circulație, platforme pentru diverse funcțiuni, să se asigure plantarea unui arbore la fiecare 200 mp și amenajarea cu spațiu plantat a întregii suprafețe dintre aliniament și clădiri sau platforme.



- ⇒ Se va solicita în mod obligatoriu indicarea în planul care însoțește cererea de autorizație de construire, modul de tratare al spațiilor rămase libere, în special a celor vizibile de pe căile de circulație publice.
- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- ⇒ Este permisă autorizarea următoarelor categorii de întreprinderi: întreprinderi transparente, semitransparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice. Pentru ambele categorii, aspectul întreprinderilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.



CONFORM CU

4. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ PROPUȘĂ

Reglementările urbanistice pentru această zonă sunt concepute în spiritul cerințelor actuale de dotare pentru spații de birouri și servicii. Parcela are o suprafață de 15.180 mp și se pretează amplasării construcțiilor și platformelor aferente funcțiunii propuse, cu regim de înălțime maxim S+P+9E.

Pentru evitarea unor disfuncționalități în propunerile făcute în P.U.Z., este necesară urmărirea următoarelor principii promovate în regulamentul zonei: asigurarea de locuri de parcare și spații verzi în interiorul proprietății, conform cu funcțiunea propusă; asigurarea însoririi spațiilor nou create.

Sistemul constructiv și materialele de finisaj – se vor studia la faza D.T.A.C și P.T. a proiectului.

4.1 UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

4.1.1. Funcțiuni propuse:

Cladire de birouri cu regim de înălțime S+P+9E (cladire existentă și propusă pentru supraetajare);

Cladire de birouri cu regim de înălțime S+P+6E (cladire existentă cu regim de înălțime P+5E și propusă pentru supraetajare);

Cladire cu funcțiunea de grădiniță cu regim de înălțime P+2E (cladire existentă corpuri C7 și C8 propusă pentru extindere, supraetajare și refuncționalizare)

4.1.2. Caracterul zonei

Zona mixtă se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând în mod continuu linearități comerciale și de servicii de-a lungul arterelor principale din aria cuprinsă în inelul principal de circulație și segmente de linearități formate din diverse categorii de activități comerciale, servicii și de producție concretă și abstractă, în lungul principalelor artere de penetrație în oraș și al inelelor exterioare de circulație.

Zona este constituită din instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț).

4.2 PRESCRIPȚII GENERALE SPECIFICE PENTRU ZONA STUDIATĂ

Se propun indicatori urbanistici P.O.T. și C.U.T. adecvați ocupării judicioase a terenului, precum și dotările aferente unui ansamblu (parcaje, spații verzi, etc.)



Regulament Local de Urbanism
Pagina 11 din 15

INDICATORI URBANISTICI GENERALI

P.O.T. maxim solicitat = 40%

P.O.T. existent = 37%

C.U.T. maxim propus = 2,5

C.U.T. existent = 1,66

REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME SOLICITAT:

CORP A - funcțiunea de birouri - Rh max= S+P+6E, H max= 23.00m

CORP B- Funcțiunea de birouri - Rh max= S+P+9E, H max= 35.50m

CORP C&-C8- funcțiunea de gradinita - Rh max= P+2E, H max= 12.00m

Aliniament construcții = după caz – în funcție de zonificarea funcțională

Distanța față de limita anterioară a parcelei este de 9,8m - se mențin retragerile existente.

Distanța minimă obligatorie față de limitele laterale și posterioare ale parcelei - se mențin retragerile existente.

Număr de parcaje = 289 locuri de parcare respectandu-se condițiile din Avizul Comisiei Tehnice de Circulație Nr. 10257/ 12.08.14

Utilizări interzise:

Este interzisă amplasarea tuturor tipurilor de construcții, excepție fiind construcțiile aflate în lista de facilități (aprobată în cadrul P.U.Z.-ului), precum și schimbarea destinației terenului, după aprobarea prezentului P.U.Z.. Această interdicție, de construire și schimbare de destinație, este permanentă și își are fundamentul în natura investiției propusă în cadrul acestui studiu.

Zone de protecție / interdicție:

1. Zonă de protecție pe baza normelor sanitare - nu este cazul
2. Zone protejate față de culoare tehnice - nu este cazul



CONFORM CU ORIGINALUL

5. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Prezentul regulament face referire la o parcelă de teren în suprafață de 15.180mp (S=1579.84mp din măsurători). Se recomandă păstrarea formei și dimensiunii acesteia.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se vor respecta retragerile minime față de aliniament conform planșei de reglementări urbanistice anexată, după cum urmează:

Corp A+B: -față de limita Sud – minim 9.8m (menținut) spre Bd. Expoziției
- față de limita Est – minim 28.3m (menținut)

Corp C: - față de limita Est – minim 8.3m (menținut)

Corp C7-C8: - față de limita Est - minim 1.3 m (propus)



AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Se vor respecta retragerile minime față de limitele laterale și posterioare a proprietății conform planșei de reglementări urbanistice anexată, după cum urmează:

- Corp A+B:** - față de limita Vest – minim 20.9m (menținut)
- față de limita Nord (față de latura dintre punctele de coordonate „13”-„14”)
- minim 6.00 m (menținut)
- față de limita Est – minim 28.3m (menținut)
- Corp C:** - față de limita Vest – minim 8.6m (menținut)
- față de limita Nord - minim 10.0 m (menținut)
- față de limita Est – minim 8.3m (menținut)
- Corp C7-C8:** - față de limita Sud – minim 60.68m (propus)



CONFORM CU ORIGINALUL.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Se vor respecta retragerile dintre clădiri conform planșei de reglementări urbanistice anexată, după cum urmează:

Între Corp A+B și Corp C se va menține distanța existentă de: 36.4m.

Între Corp A+B și Corp c7-C8 va fi distanța de: 12.0m.

6. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesul se realizează dinspre:

- Sud de pe Bd. Expoziției -artera de circulație de categoria I;
- Est de pe Str parcului -artera de circulație de categoria III;
- se recomandă menținerea modului de acces pe parcelă deja existent, cu accese carosabile mai mari de 4.00 m, dacă vor fi aduse modificări zonelor de acces pe parcela acestea nu vor avea culoarul de circulație mai mic de 4.00 m ;
- se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- 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.

7. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;
- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.



8. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisibilă va fi următoarea:

CORP A - funcțiunea de birouri -	Rh max= S+P+6E,	H max= 23.00m
CORP B- Funcțiunea de birouri -	Rh max= S+P+9E,	H max= 35.50m
CORP C&-C8- funcțiunea de gradinita -	Rh max= P+2E,	H max= 12.00m

- înălțimea maximă admisă va fi de 35.5m pentru un regim de înălțime de P+9 etaje.

9. 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 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.**

pe baza unor studii și avize suplimentare. ORIGINALUL

10. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, respectandu-se condițiile impuse prin Avizul de Precoordonare Rețele Edilitare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
- 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 telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de pilonete zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

11. SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;
- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;
- 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;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime;

Plan Urbanistic Zonal – Regulament Local de Urbanism
 Pagina 14 din 15

16

- în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

12. ÎMPREJMUIRI

- se va respecta tipul existent de împrejmuiri cu condiția ca acestea să fie transparente spre strada;
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

13. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

13.1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

P.O.T. maxim 40%;

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

CUT maxim = 2.5 mp. ADC / mp. teren

CONFORM CU
ORIGINALUL

Întocmit
Urb. Panait Adrian

