

# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

ANEXA NR. 1 la HCGMB NR.  
 114 / 28.05.2015

AVIZ ARHITECT ȘEF nr. 1/20.01.2015  
 PUZ – ȘOS. ALEXANDRIEI NR. 152, SECTOR 5

CONFORM CU  
 ORIGINALUL

INIȚIATOR : SC ALPHA PROPERTY DEVELOPMENT SRL

ELABORATOR: SC ORO DESIGN PROIECT SRL – URB RUR OANA RĂDULESCU

NR. ÎNREGISTRARE CERERE : REGISTRATURA P.M.B. nr. 1292593/17.12.2014

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

PREVEDERI PUG/PUZ APROBATE: Conform Certificatului de urbanism nr. 264-A/25.03.2014 eliberat de Primăria Sector 5, 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. 324/17.11.2010, H.C.G.M.B. nr. 241/20.12.2011 și H.C.G.M.B. nr. 232/19.12.2012) în ZONA G1 – subzona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodărie comunală, caracterizată de următorii indicatori urbanistici: POT max =50%; CUTmax=1,8 mp ADC/ mp teren.

Având în vedere:

CERTIFICATUL DE URBANISM nr. 264-A/25.03.2014 eliberat de Primăria Sectorului 5, București.

AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 23/23.05.2014

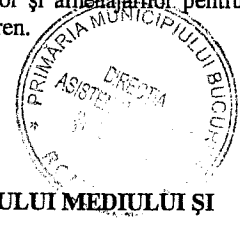
AVIZUL PRELIMINAR nr. 39/26.09.2014

DECIZIA AGENȚIEI PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI DIN CADRUL MINISTERULUI MEDIULUI ȘI SCHIMBĂRILOR CLIMATICE – nr. 77/09.12.2014

AVIZUL COMISIEI DE COORDONARE REȚELE EDILITARE-P.M.B. nr. 1297627/16.01.2015

AVIZUL COMISIEI TEHNICE DE CIRCULAȚIE – P.M.B. nr. 1243782/6768/2014

Dovada achitării tarifului de exercitare a dreptului de semnătură la Registrul Urbaștilor din România – factura nr. 5900/16.12.2014



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

FUNCȚIUNI AVIZATE: HYPERMARKET

INDICATORI URBANISTICI AVIZAȚI: POT=31%; CUT=0,33 mpADC/mpteren; Rhmax=PARTER ÎNALT - P+1E.

CIRCULAȚII, ACCESE: *parcarea, 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

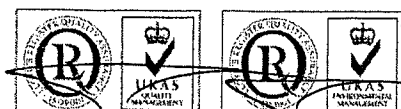
ARH. GHEORGHE PĂTRAȘCU



Șef serviciu,  
Arh. Alexandru Stelian Constantin

Intocmit,  
Expert Ing. Victor Manea

3



**Bilant teritorial**

ANEXA NR 2 la  
HCOMB NR 1141  
22.05.2015



UTILIZAREA TERENULUI	Suprafata %	
	PROPUȘ	
Constructii	5376,00	31
Spatii verzi la nivelul solului	2601,30	15
Protocol Sector 5	2601,30	15
Circulatii auto, parcuri, pietonale, platforme	9364,70	54
<b>TOTAL</b>	<b>17342,00</b>	<b>100</b>

TIP PARCARI	NUMAR
PARCARI CLASICE	
PARCARI MAMA SI COPIL	224
PARCARI PERSOANE CU DIZABILITATI	8
<b>TOTAL LOCURI DE PARCARE</b>	<b>240</b>

S. teren = 16 847,00 mp (din acte)  
17 342,00 mp (din masuratori)

Rh. max. = PARTER INALT si partial P+1E

POT max. = 31%

CUT max. = 0,33 mp.ADC/mp. teren

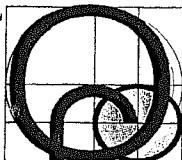
CONFORM CU ORIGINALUL



**ORO DESIGN PROIECT**

STRADA TUDOR ARGHEZI NR. 21, SECTOR 2 - BUCUREȘTI  
TEL / FAX 311 54 49 J40/2851/2007, CIF RO 21069560

BENEFICIAR <b>PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI</b>		PROIECT NR. <b>313</b>
SOLICITANT STUDIU <b>ALPHA PROPERTY DEVELOPMENT SRL</b>		
TITLU PROIECT: <b>HYPERMARKET</b> SOS. ALEXANDRIEI NR. 152, SECTOR 5, BUCUREȘTI		FAZA: <b>P.U.Z</b>
TITLU PLANSĂ: <b>REGLEMENTARI URBANISTICE</b>		PLANSĂ NR. <b>U 11</b>
	NUME:	SEMNATURA:
DIRECTOR PROIECT	ARH. OANA RADULESCU	<i>[Signature]</i>
PROIECTAT	URB. RALUCA DUICA	<i>[Signature]</i>
VERIFICAT	ARH. GILDA CIOBOTARASU	<i>[Signature]</i>
		SCARA: <b>1/1000</b>
		DATA: <b>AUGUST 2014</b>



ANEXA NR. 3 la HOBBM  
NR. 114/28.05.2015

ORO DESIGN PROIECT  
STRADA TUDOR ARGHEZI, NR. 21,  
SECTOR 2 - BUCURESTI  
TEL / FAX 031 805 46 47  
J40/2851/2007, CIF RO 21069560

## REGULAMENT DE URBANISM

DIRECTIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. ....1/20.01.15.....  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

### GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI.

Terenul care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal se afla localizat intr-o zona incadrata conform Planului Urbanistic General al Municipiului Bucuresti in Unitatea Teritoriala de Referinta G1 - subzona constructiilor si amenajarilor pentru gospodarie comunală.

UTR G1 este incadrat in zona G - care reuneste toate functiunile care apartin gospodariei comunale si asigura servirea populatiei cu transport in comun, pietre comerciale, echipare edilitara, cimitire si salubritate.

Conform documentatiilor de urbanism anterioare este prevazuta largirea soselei Alexandriei la 2 benzi pe sens, cu tramvai in axul drumului si cate o locala de 7m de fiecare parte pentru deservire a tesutului urban, separate cu zona verde de circulatia principala.

Depoul RATB cu care terenul se invecineaza in prezent pe latura sa de vest este prevazut a fi relocat, traseul tramvaielor fiind prevazut exclusiv in axul soselei Alexandriei. Prezentul studiu a luat in calcul functionarea hypermarketului inclusiv in conditiile existentei acestei vecinatati actuale.

Prezentul studiu Plan Urbanistic Zonal s-a axat pe:

- Integrarea noii structuri comerciale propuse in polul comercial pe cale de a se forma in zona (incadrare anterioara in UTR CB3, prin PUZ in prezent iese din termenul de valabilitate, dar care si-a produs efectele prin realizarea Hypermarket CORA)
- Asigurarea coerenței și calitatii imaginii urbane
- Asigurarea cerintelor functionale, a celor de gestionare a calitatii aerului prin vegetatia propusa, a acceselor carosabile si pietonale catre functiunea principala

### SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

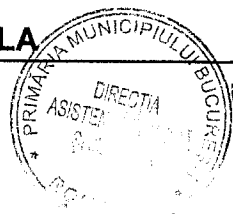
Sunt admise urmatoarele utilizari:

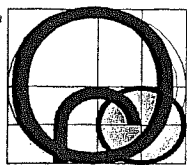
- Parter – zona comerciala, depozitare, alimentatie publica de mici dimensiuni
- Nivel superior / partial - birouri

#### ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Cladirea propusa va fi orientata cu accesul principal spre strada; se admit accese secundare exclusiv pt angajati si / sau evacuare
- Se admit constructii de mici dimensiuni pentru asigurarea functionarii obiectivului (post trafo, etc)

CONFORM CU  
ORIGINALUL





ORO DESIGN PROIECT  
STRADA TUDOR ARGHEZI, NR. 21,  
SECTOR 2 - BUCURESTI  
TEL / FAX 031 805 46 47

140/2851/2007/1560/21069560  
DIRECTIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. ....1/20.01.15....  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

### ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

Se interzic orice alte functiuni in afara celor comerciale si asociate: alimentatie publica, parcare / garare autoturisme pentru public, respectiv cele deservind functiunea principala: birouri, incarcare / descarcare marfa, depozitare

### SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

#### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Terenul are o suprafata de **16 847 mp din acte (17 342 mp masurati)**

**Deschidere la strada: 63,96 m**

**Lungime limita spate: 64,05 m**

**Lungime limita stanga: 265,25 m**

**Lungime limita dreapta: 280,97 m**

CONFORM CU  
ORIGINALUL

#### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT.

Cladirea principala se va retrage de la aliniamentul stradal cu minim 135.00 m

#### ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

La sud-vest: min 3.00 m

La nord-vest: min 5.00 m

La nord-est: min 8.00 m



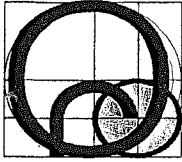
#### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Se va construi un singur corp de cladire, la o distanta de min 130m fata de postul trafo existent si pastrat pe teren

#### ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- Accesul carosabil pe lotul care face obiectul studiului se face direct din Sos. Alexandriei, pe latura de Sud-Est a terenului
- Accesul publicului (autoturisme) se va face printr-un sistem cu bariera pentru clientii hypermarket





DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 1/20.01.15  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

ORO DESIGN PROIECT  
STRADA TUDOR ARGHEZI, NR. 21,  
SECTOR 2 – BUCUREȘTI  
TEL / FAX 031 805 46 47  
J40/2851/2007, CIF RO 21069560

- Accesul catre curtea de serviciu amplasata in zona posterioara a terenului se va face printr-un drum de incinta cu 2 benzi, cate o banda de 3,50m pe fiecare sens
- Zona de aprovizionare va asigura razele de manevra necesare intoarcerii autovehiculelor de marfa exclusiv la interiorul proprietatii

#### ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Stationarea autovehiculelor clientilor zonei comerciale si a angajatilor, se va realiza la interiorul proprietatii, la nivelul solului, in parcare amenajata in fata constructiei
- Stationarea autovehiculelor de aprovizionare va fi de scurta durata, exclusiv pentru incarcare-descarcare marfa, in zona posterioara prevazuta acestui scop

#### ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Inaltimea maxima a cladirii va fi corespunzator unui regim de inaltime Parter Inalt, respectiv in planul fatadei corespunzator unui regim de inaltime P+1E.

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

CONFORM CU  
ORIGINALUL

Aspectul cladirii va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va fi subordonat cerintelor specifice.

Pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta spatiala pe baza unor studii suplimentare, in baza legislatiei specifice.

#### ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Cladirea va fi racordata la retelele tehnico-edilitare publice.

Se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in rețeaua de canalizare;

Toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;

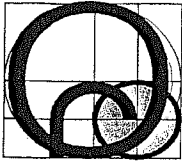
Se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor, din parcaje, circulatii si platforme exterioare.

#### ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Suprafata de spatii verzi la nivelul solului va fi de 15% din suprafata totala a incintei si va fi amenajata si intretinuta la punctul de lucru.



*[Handwritten signatures and scribbles over the seal]*



DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. ....1/20.01.15....  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

ORO DESIGN PROIECT  
STRADA TUDOR ARGHEZI, NR. 21,  
SECTOR 2 - BUCUREȘTI  
TEL / FAX 031 805 46 47  
J40/2851/2007, CIF RO 21069560

## ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

Imprejmuirile spre strada vor fi transparente cu înalțimi de minim 2.00m sau pot lipsi, incinta urmand a fi separata cu borduri sau cu garduri vii.  
Imprejmuirile pe limitele laterale si posterioara a proprietatii vor fi opace, de înalțime maxim 2.50m.

## SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

**PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI: 31%**

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

**COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI: 0,33 mpADC/mp teren**

Intocmit: urb. Oana RADULESCU



CONFORM CU  
ORIGINALUL

