

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

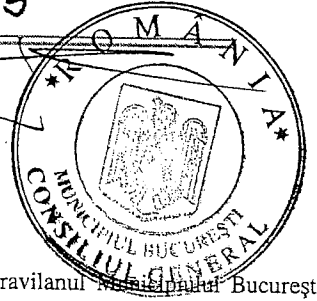
Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

Auexa Nr. 1 /a HCGMB Nr.

253 / 2015



AVIZ ARHITECT ȘEF nr. 22/06.08.2015
PUZ – ȘOSEAUA GHERASE NR. 66-70, SECTORUL 2, BUCUREȘTI

INIȚIATOR : PERSOANĂ JURIDICĂ

ELABORATOR : S.C. ZEEN DESIGN STUDIO SRL - URB RUR MIHAI ANDREI SUĂRĂȘAN

SOLICITARE PETENT : P.M.B.- nr. 1348373/22.07.2015

SUPRAFAȚA REGLEMENTATĂ prin PUZ: S-5699,00 mp

AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU: Zona analizată și reglementată prin PUZ se află situată în intravilanul Municipality București, Sectorul 2 al Municipiului București.

PREVEDERI PUG/ PUZ APROBATE ANTERIOR:

Conform prevederilor Certificatului de urbanism nr. 309/16"G"19.03.2014 eliberat de Primarul Sectorului 2, București, amplasamentul ce face obiectul studiului se încadrează în "PUZ – SECTORUL 2 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI" APROBAT PRIN H.C.L. SECTOR 2 NR. 5/2013 - U.T.R. M3b – SUBZONĂ MIXTĂ, caracterizată de următorii indicatori urbanistici :

POT maxim - 60%; CUT maxim – 2,5 mp.ADC/mp.teren; RmaxH – P+4E

Conform P.U.G. – M.B. aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000 (completată cu H.C.G.M.B. nr. 324/17.11.2010, H.C.G.M.B. nr. 241/20.12.2011 și H.C.G.M.B. nr. 232/19.12.2012), amplasamentul se încadrează în Unitatea Teritorială de Referință U.T.R. T1 - SUBZONA TRANSPORTURI RUTIERE

Având în vedere:

CERTIFICATUL DE URBANISM nr. 309/16"G"19.03.2014 eliberat de Primarul Sectorului 2, București

AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 02/29.01.2015

AVIZUL PRELIMINAR nr. 16/26.05.2015

DECIZIA AGENȚIEI PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI DIN CADRUL MINISTERULUI MEDIULUI ȘI SCHIMBĂRILOR CLIMATICE – nr. 34/25.05.2015

AVIZUL COMISIEI DE COORDONARE REȚELE EDILITARE-P.M.B. nr. 1341630/26.06.2015

AVIZUL COMISIEI TEHNICE DE CIRCULAȚIE – P.M.B. nr. 1321250/10217/25.05.2015

Dovada achitării tarifului de exercitare a dreptului de semnătură la Registrul Urbanistilor din România – factura nr. 1012109/14.07.2015

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

FUNCȚIUNI AVIZATE:

SPAȚII COMERCIALE – MAGAZIN PENNY MARKET ȘI MAGAZIN PRODUSE ALIMENTARE-CARNE, BRANZETURI.

INDICATORI URBANISTICI AVIZATI:

POT=30%; CUT=0,3 mpADC/mpteren; Rhmax=PARTER – Hmax-8,00m.

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:

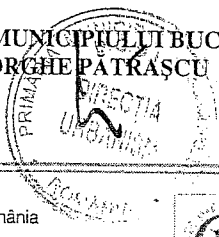
Prezentul Aviz este eliberat în temeiul prevederilor Legii nr. 190/2013 care a modificat și completat Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

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.

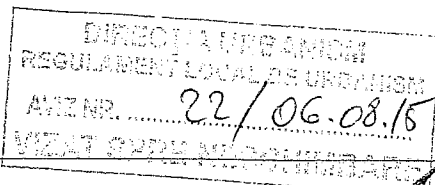
Decizia privind aprobarea PUZ aparține C.G.M.B. conform competențelor stabilite prin Lege.

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



Întocmit,
Expert Ing. Victor Manea





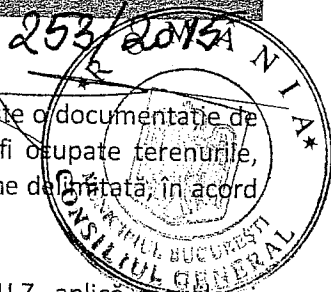
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Anexa nr. 3 la HCGMB nr.

1. DISPOZIȚII GENERALE

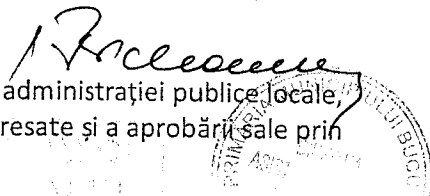
1.1 ROLUL R.L.U.

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 determinată, în acord cu prevederile legale din domeniul urbanismului și amenajării teritoriului.



Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. aplică regulile și principiile generale de urbanism pe o suprafață de teren bine determinată, asigurând concilierea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivităților, respectiv protecția proprietății private și apararea interesului public.

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. sau P.U.D. 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. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- Legea nr. 7/1996 – a cadastrului și publicității imobiliare;
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea nr. 82/1996 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1996 privind normele de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 213/1994 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Ordinul MLPAT nr. 13/N/1999 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic General;

30 DEC 2015

3



- Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal;
- Ordinul MLPAT nr. 37/N/2000 pentru aprobarea reglementărilor tehnice - Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu;
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- Legea nr. 289/2006 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001;
- HGR nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;
- Codul civil.

[Handwritten signature]
Municipalitatea București

Prescripțiile cuprinse în R.L.U. (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriul ce face obiectul "P.U.Z. Penny Market, Șoseaua Gherase nr. 66-70".

În conținutul P.U.Z. se tratează următoarele categorii generale de probleme :

- organizarea accesului pe parcelă ;
- schimbarea zonificării funcționale;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, edificabil, regim de înălțime, P.O.T., C.U.T.) ;
- dezvoltarea infrastructurii edilitare ;
- statutul juridic al terenurilor ;
- măsuri de eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice ;
- măsuri de protecție a mediului ;
- asigurarea parcării și garării în interiorul parcelei.
- reglementari specifice detaliate - permisiuni și restricții – incluse în Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z.

1.3 DOMENIUL DE APLICARE

Teritoriul asupra căruia se aplică Regulamentul Local de Urbanism și P.U.Z. aferent, pentru: "P.U.Z. Construire spații comerciale - magazin Penny Market", este parcela de 5.699,00 mp conform măsurătorilor topografice și se găsește în intravilanul Municipiului București. Conform extrasului de Carte Funciară parcela este în proprietatea privată S.C. REWE PROJEKTENWICKLUNG ROMÂNIA S.R.L. (nr. 231362) și este în prezent teren de folosință curți - construcții.

Regulamentul Local de Urbanism constituie parte descriptivă operatională 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 și reglementările de dezvoltare urbană.

O dată aprobat, împreună cu P.U.Z., R.L.U. "P.U.Z. Construire spații comerciale - magazin Penny Market" 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 P.U.G. Municipiului București, terenul studiat se află încadrat în zona T1a - autogări și alte construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere cu tonaj și gabarit admis pe străzile din Municipiu, pentru transportul de călători și mărfuri, precum și pentru serviciile anexe aferente.

Conform P.U.Z. Sectorul 2 aprobat cu HCL S2 nr. 99/2003 cu valabilitate prelungită prin HCL Sector 2 nr. 5/2013, zona cuprinsă în studiu se încadrează în subzona M3b – subzonă mixtă având clădiri cu regim de construire continuu sau discontinuu în înălțimi maxime de P+4 niveluri, situată în teritorii destructurate sau în curs de construire în care autorizarea construcțiilor este posibilă numai în baza unui plan urbanistic special elaborat pentru acest teritoriu.

30 SEP 2015
Plan Urbanistic Zonal – Regulament Local de Urbanism
Pagina 3 din 10

Această subzonă prevede indicatorii urbanistici POT maxim = 60% și CUT maxim = 2,5 mp ADC/mp teren cu posibilitatea acoperii restului curții în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8metri) pentru activități comerciale, săli de spectacol, etc..

Parcela este situată în imediata vecinătate, limitele din stanga și dreapta, a subzonei "L1a" - zona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, precum și în vecinătatea subzonei "M2b" mixte constituite în lungul străzii Doamna Ghica, bine deservită cu carosabil și transport în comun de mare capacitate, în care mixtatea funcțională și densitățile ridicate sunt încurajate.

Documentația de față nu solicită derogări de la prevederile documentațiilor de urbanism – P.U.G. aprobat, demonstrând posibilitatea intervenției urbanistice propuse.

Proiectul care va fi întocmit va respecta prevederile legale în vigoare, precum și cerințele suplimentare ale investitorului conform standardelor de calitate dorite. Ulterior P.U.Z. clădirea va intra în categoria construcțiilor permanente.

Prin prezenta documentație se propune schimbarea subzonei funcționale a terenului studiat din T1a autogări și alte construcții conform P.U.G. Municipiul București, în subzona funcțională "M3b" - subzona mixta având clădiri cu regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri, situată în teritorii destructurate sau în curs de construire, în care autorizația construcțiilor este posibilă numai în baza unui plan urbanistic special elaborat pentru acest teritoriu, din care acesta face parte conform P.U.Z. Sector 2.

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

Prilescu
ȘEFUL ÎNCRĂCĂȘARE

30 DEC 2015

REGULI DE AVIZ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

Prevederile Planului Urbanistic Zonal, întocmit pentru terenul studiat în " P.U.Z. Construire spații comerciale - magazin Penny Market", reglementează următoarele obiective:

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI REGULI NATURALE 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.

2.2. 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 parcelele de teren studiate în prezentul P.U.Z. valorile maxime stabilite pentru procentul de ocupare a terenului sunt: **P.O.T. maxim = 30% și C.U.T. maxim = 0,3 ADC/mp teren.** Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca P.O.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 condiționată pentru tipurile de construcții propuse în P.U.Z. cu respectarea exigentelor Legii nr.10/1995 privind rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor și protecția mediului.

2.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

- ⇒ Amplasarea față de aliniament – 14,00 metri retragere minimă.
- ⇒ Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale 2,00 metri față de latura de Sud – Est, 33,00 m față de latura de Nord – Vest.
- ⇒ Distanța minimă obligatorie față de limita posterioară a parcelei este de 4,50 metri.
- ⇒ 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.

2.4. 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 aferente oricărei 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.
- ⇒ Numărul de locuri parcare situate pe parcela studiată care deserveșc funcțiunea dominantă este de **90 locuri.**

2.5. 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 branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

2.6 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

- ⇒ 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 intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă.

2.7 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

- ⇒ Pentru construcțiile propuse se vor prevedea spații verzi la sol și înierbarea spațiilor de parcare, conform Planșei de Reglementări.
- ⇒ 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 a minimum 30% cu spații verzi (dale înierbate și spații plantate).
- ⇒ 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.
- ⇒ Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi: împrejurimi 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 împrejurimilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Reglementările urbanistice pentru această zonă sunt concepute în spiritul cerințelor actuale de dotare pentru spațiile comerciale. Parcela are o suprafață de 5.699,00 mp și se pretează amplasării construcțiilor și platformelor aferente funcțiunii propuse.

Pentru evitarea unor disfuncționalități în propunerile făcute în P.U.Z., este necesară urmărirea următoarelor principii promovate în regulamentul zonei:

- se propun indici urbanistici P.O.T. și C.U.T. adecvați ocupării judicioase a terenului; se va respecta codul civil privind vecinătățile; colectarea apelor meteorice se va face strict în interiorul proprietății;
- se vor asigura locuri de parcare cu dale înierbate și spații verzi în interiorul proprietății conforme cu funcțiunea propusă;
- asigurarea unei rețele edilitare, conformă cu funcțiunea propusă;
- amplasarea decalată a imobilelor pentru a permite o bună însorire a spațiilor nou create;
- conformarea în plan și pe verticală a construcției va asigura însorirea minimă a clădirilor învecinate, conform Ordinului Ministerului Sănătății nr. 536/1997;
- în interiorul incintei terenului proprietate se va amenaja corespunzător o zonă de colectare și depozitare temporară a deșeurilor menajere în europubele. Beneficiarul va încheia un contract cu o firmă de salubritate pentru degajarea periodică a deșeurilor menajere rezultate după darea în folosință a ansamblului urbanistic;

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



UNITATE FUNCȚIONALĂ

SUBZONĂ SPAȚII COMERCIALE, DEPOZITARE (mic-gross) ȘI SERVICII

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 centru comercial (parcaje, spații verzi, etc.):

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI:		
ARIE TEREN	5.699,00 mp	100%
ARIE CONSTRUITĂ PROPUȘĂ	cca. 1709,70 mp	P.O.T.: 30%
ARIE DESFĂȘURATĂ PROPUȘĂ	cca. 1709,70 mp	C.U.T.: 0,30 ADC/mp teren
SUPRAFAȚĂ PAVAJ ȘI CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE	cca. 2.269,20 mp	39,80%
SUPRAFAȚĂ SPAȚII VERZI	cca. 1.720,10 mp	30,20%
REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME PROPUȘ	PARTER	
ÎNĂLȚIMEA MINIMĂ PROPUȘĂ	5,50 metri	
ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ PROPUȘĂ	8,00 METRI	
SPAȚII PARCARE (conf. HGMB nr.66/2006)	86+4=90 locuri	

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
3. Zone de protecție față de monumente istorice/zone protejate – nu este cazul

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE**SUBZONĂ SPAȚII COMERCIALE, SERVICII ȘI DEPOZITARE (mic-gross)****1. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ****Generalități: caracterul zonei**

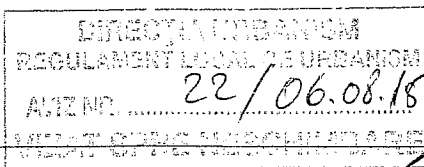
Zonă spații comerciale, servicii, spații pentru depozitare mic-gross, spații verzi, parcaje.

Utilizări permise:

⇒ Se admite amplasarea următoarelor:

- sedii ale unor companii și firme,
- construcții și amenajări spații comerciale cu vânzare cu amănuntul,
- parcaje la sol,
- spații verzi,
- spații de prezentare și expunere,
- stâlpi publicitari,
- panouri publicitare,

30.06.2015



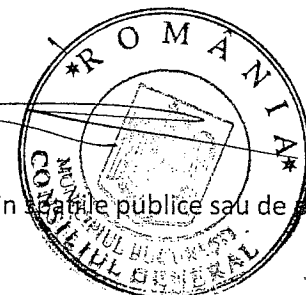
- pergole,
- restaurante, baruri, cofetării cafenele, etc.,

Utilizări permise cu condiționari:

- ⇒ Nu este cazul.

Utilizări interzise:

- ⇒ Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise.
- ⇒ Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- ⇒ Sunt interzise funcțiunile industriale și depozitare.



2. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRII

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- ⇒ Construcția va fi dispusă izolat pe parcelă, conform edificabilul din planul de Reglementări urbanistice – în funcție de soluția arhitecturală aleasă la faza D.T.A.C. și P.T.

AMPLASAREA CLĂDIRII FAȚĂ DE ALINIAMENT

- ⇒ Clădirile vor respecta edificabilul din planul de reglementări urbanistice – în funcție de soluția arhitecturală aleasă la faza D.T.A.C. și P.T.;
- ⇒ 14,00 m față aliniamentul, latura de Nord – Est.

AMPLASAREA CLĂDIRII FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- ⇒ Se va respecta edificabilul din planșa de Reglementări urbanistice.
- ⇒ Sunt detaliate pentru parcela care a generat studiul conform planșei de reglementări vizată spre neschimbare vor fi la nivelul parterului de minim:
4,50 m față de latura de Sud - Vest
33,00 m față de latura de Nord - Vest
2,00 m față de latura de Sud - Est

AMPLASAREA CLĂDIRII FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- ⇒ Nu este cazul. În cadrul zonei este propusă o singură construcție, care asigură toate funcțiunile necesare.

CIRCULAȚII ȘI ACESE

- ⇒ Se vor asigura circulațiile carosabile și pietonale în pondere de circa 39,80 % din suprafața totală a zonei, conform planșei de reglementări.

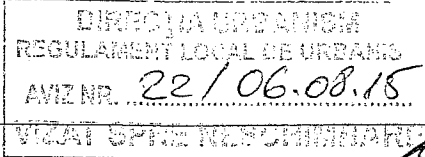
STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- ⇒ Se vor asigura spații pentru parcare autovehiculelor conform H.C.G.M.B. nr. 66/ 2006 privind aprobarea normelor privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București. Sunt necesare minim 86 de locuri de parcare. Prin implementarea proiectului, se vor asigura un minim de 90 de locuri de parcare.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRII

- ⇒ Înălțimea maximă a clădirii va fi de 8,00 m.
- ⇒ Regimul de Înălțime Maxim: Parter.

10



ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- ⇒ Aspectul clădirii va ține seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de particularitatea funcțiunii propuse;

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- ⇒ Se vor asigura toate echipamentele edilitare: electricitate, alimentare cu apă și canalizare, gaze naturale, telefonie și internet, prin extinderea rețelelor existente.
- ⇒ Se vor asigura spații de depozitare a deșeurilor menajere.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- ⇒ parcajele vor fi cu dale înierbate din beton sau material plastic,
- ⇒ terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore sau arbust la fiecare 200 mp,
- ⇒ pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase (se vor realiza spații de parcare cu dale înierbate)
- ⇒ se va asigura un minim de 30% spațiu verde, compus din spații verzi amenajate și spații verzi înierbate (tip dală înierbată).

ÎMPREJMUIRI

- ⇒ spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii.
- ⇒ se va respecta tipul existent de împrejmuiri cu condiția ca acestea să fie transparente spre stradă.
- ⇒ se va acorda atenție modului de tratare arhitecturală a accesului.

3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- ⇒ Edificabilul zonei – conform planșei de reglementări
- ⇒ Procentul maxim de ocupare a terenului este **P.O.T. max = 30%**.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- ⇒ Coeficientul de utilizare al terenului este **C.U.T. max = 0,30 ADC/mp teren**.



Procedura

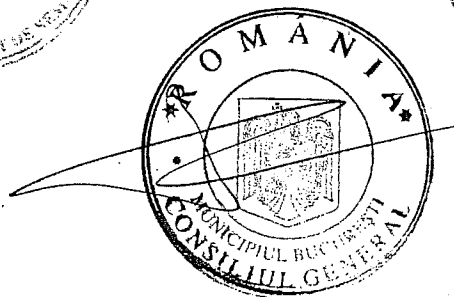
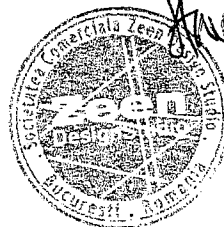
Întocmit,

drd. arh. urb. Suărășan Mihai Andrei

S.C. ZEEN DESIGN STUDIO S.R.L.

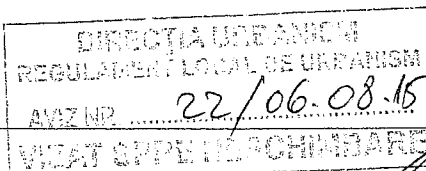
Reprezentant legal

Suărășan Mihai Andrei



30 DEC 2015

11



5. REGLEMENTĂRI CU CARACTER DIRECTOR (cerute prin Avizul de Oportunitate nr. 02/29.01.2015)

SUBZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE S+P+2E+M (L1a, conf. P.U.Z. Sector 2)

DELIMITATĂ DE STR. POPA IANCU – STR. SILVIA – ȘOS. GHERASE ȘI ZONA M3b conf. P.U.Z. Sector. 2

T. Bălcău

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI:	
P.O.T.	45%
C.U.T.	1,30 ADC/mp teren
REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME PROPUS	S+P+2E+M
ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ PROPUȘĂ	10 metri
RETRAGERI MINIME FAȚĂ DE LIMITELE DE PROPRIETATE:	
ALINIAMENT	conf. P.U.Z. Secor 2 zona L1a
LIMITĂ POSTERIOARĂ	3 metri (fața de zona spații comerciale)
LIMITE LATERALE	conf. P.U.Z. Secor 2 zona L1a
CARACTERISTICI DE CONSTRUIBILITATE ALE PARCELELOR	conf. P.U.Z. Secor 2 zona L1a

SUBZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE S+P+2E+M (L1a, conf. P.U.Z. Sector 2)

DELIMITATĂ DE STR. DUMITRU SECĂREANU – STR. SILVIA – ȘOS. GHERASE ȘI ZONA M3b conf. P.U.Z. Sector. 2

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI:	
P.O.T.	45%
C.U.T.	1,30 ADC/mp teren
REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME PROPUS	S+P+2E+M
ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ PROPUȘĂ	10 metri
RETRAGERI MINIME FAȚĂ DE LIMITELE DE PROPRIETATE:	
ALINIAMENT	conf. P.U.Z. Secor 2/zona L1a
LIMITĂ POSTERIOARĂ	4 metri (fața de zona spații comerciale)
LIMITE LATERALE	conf. P.U.Z. Secor 2 zona L1a
CARACTERISTICI DE CONSTRUIBILITATE ALE PARCELELOR	conf. P.U.Z. Secor 2 zona L1a

SUBZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE S+P+6E+M (L1a, conf. P.U.Z. Sector 2)

DELIMITATĂ DE STR. SILVIA – ZONA M3b conf. P.U.Z. Sector. 2 – ZONA SPAȚIU COMERCIALE (Magazin Penny Market)

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI:	
P.O.T.	40%
C.U.T.	2,00 ADC/mp teren
REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME PROPUS	S+P+6E+M
ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ PROPUȘĂ	24 metri
RETRAGERI MINIME FAȚĂ DE LIMITELE DE PROPRIETATE:	
ALINIAMENT	conf. P.U.Z. Secor 2 zona L1a
LIMITĂ POSTERIOARĂ	10 metri (fața de zona spații comerciale)
LIMITE LATERALE	conf. P.U.Z. Secor 2 zona L1a
CARACTERISTICI DE CONSTRUIBILITATE ALE PARCELELOR	conf. P.U.Z. Secor 2 zona L1a

30 DEC 2015

12