

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism
Serviciul Urbanism

Anexa nr 1 la Hotărârea nr 48/29.02.2015

AVIZUL ARHITECTULUI SEF NR. 26/14.10.2015

PUZ – STR. PADINA, NR. 2-10, 12-14, 16-20, 22, SECTOR 1, BUCUREȘTI
(Fost Aleea Privighetorilor nr. 1 A, loturile cu nr. cad. 243525, 243526, 243527, 243528)

BENEFICIAR: PERSOANĂ JURIDICĂ

ELABORATOR: S.C. WESTERN OUTDOOR S.R.L. - arh. Bogdan S.M. BRĂNESCU – DZ0.E.

SOLICITARE PETENT: 1343801 din 01.07.2015, 1362700 din 29.09.2015.

SUPRAFAȚA REGLEMENTATĂ prin PUZ: Amplasamentul care a generat studiul este în suprafață de 27.866,00mp și este proprietate persoană juridică.

AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU: Amplasamentul ce face obiectul reglementării urbanistice propuse este situat în intravilanul Sectorul 1 al Municipiului București.

PREVEDERI PUG/ PUZ APROBATE ANTERIOR: 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 ce face obiectul reglementării urbanistice propuse se încadrează parțial în subzona V5 - culoare de protecție față de infrastructură tehnică; parțial în subzona S1 - subzonă cu destinație specială - POTmax cf. normelor specifice, recomandabil 50%, CUTmax cf. normelor specifice, recomandabil 1,8 mpADC/mp teren.

Avizul de Oportunitate nr. 30/19.11.2013 emis de Primăria Municipiului București; Avizul Preliminar nr. 30/16.07.2014 emis de Primăria Municipiului București; Adresele privind atribuirea numărului poștal provizoriu - Direcția Patrimoniu, Serviciul Cadastru - P.M.B. nr. 1218567/1930/2802/2014, nr. 1231405/4489/2504/2014, nr. 1222092/1003/2014, nr. 1218565/2802/2014.

Aviz Ministerul Afacerilor Interne nr. 4214012/17.12.2013; Avizul Ministerului Mediului și Schimbărilor Climatice - Agenția Regională Pentru Protecția Mediului București - Decizia etapei de încadrare nr. 83 din 22.12.2014; Avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare - P.M.B. nr. 1273023 din 31.10.2014; Avizul Comisiei Tehnice de Circulație - P.M.B. nr. 1247460/7605 din 11.07.2014; Avizul Companiei Naționale de Autostrăzi și Drumuri Naționale din România S.A. nr. 92/8496 din

23.03.2015; Avizul Ministerului Afacerilor Interne nr. 4214012 din 17.12.2013; Avizul Ministerului Apărării Naționale - Statul Major nr. D 6826 din 12.12.2013; Avizul Serviciului Român de Informații nr. 48220 din 03.09.2015; Avizul Autorității Aeronautice Civile Romane nr. 26362/545 din 06.11.2014. Aviz Metrorex S.A nr. M0402/628 din 26.06.2014, Aviz Metroul S.A. nr. 108084 din 18.06.2014.

SE AVIZEAZĂ PLANUL URBANISTIC ZONAL.

INDICATORII URBANISTICI CONFORM PLANULUI DE REGLEMENTĂRI VIZAT SPRE NESCHIMBARE PRECUM ȘI A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT

* MODUL DE AMPLASARE AL OBIECTELOR PE PARCELE SE VA DETALIA PRIN DOCUMENTAȚIE P.U.D.

FUNCȚIUNI AVIZATE: MIXTE - ANSAMBLU DE SERVICII DE INTERES GENERAL - SERVICII COMERCIALE, MEDICALE, HOTELIERE, TEHNICE, PROFESIONALE ȘI REZIDENȚIALE

INDICATORI URBANISTICI AVIZAȚI:

POTmax=60%; CUTmax=3,2mpADC/mpteren; Hmax=28,00m. (peste înălțimea admisă în planul fațadei se acceptă H=38,00m conform precizărilor menționate în avizul Autorității Aeronautice Civile Romane nr. 26362/545 din 06.11.2014, generată de etajele superioare, ce vor fi retrase conform planșei de reglementări vizată), RHmax=3S+P+8+9-11E retras+E tehnic.

RETRAGERI EDIFICABIL FAȚĂ DE LIMITELE DE PROPRIETATE: retragerile față de limitele de proprietate și distanțele dintre clădirile situate pe parcelă se vor detalia prin P.U.D, cu încadrarea obiectelor propuse în limita maximă de edificabil reprezentată pe planul de reglementări vizat spre neschimbare.

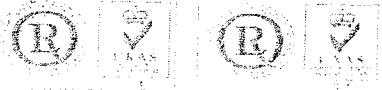
CIRCULAȚII / ACCESE: Parcarea și gararea autovehiculelor vor respecta Normele privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație aprobate prin H.C.G.M.B. nr. 66/2006. Accesul se va realiza conform avizului Comisiei Tehnice de Circulație a P.M.B. precum și a precizărilor menționate în avizul Companiei Naționale de Autostrăzi și Drumuri Naționale din România S.A. nr. 92/8496 din 23.03.2015, respectiv prin drumul colector, care debușează din strada Padina.

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

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

ARHITECT SEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. GHEORGHE PĂTRĂSCU

Șef serviciu
Arh. Urb. Ciobara Oprescu Olivia Ana



3

Anexa nr 3 la hotărârea CGMB nr 18/29.02.2015



WESTERN OUTDOOR



str. Stanislav Cihoschi nr. 12, etaj 1, Sector 1, Bucuresti, tel/fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, e-mail: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

26/14.115.2015

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL „STRADA PADINA nr. 2-10, 12-14, 16-20, 22, Sector 1, BUCURESTI”

(Fost "Aleea Privighetorilor nr. 1A")

Multiplicat
Semnătura
14 MAR 2016

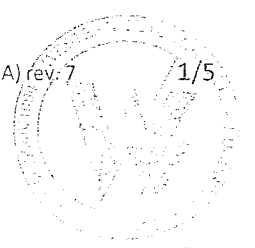
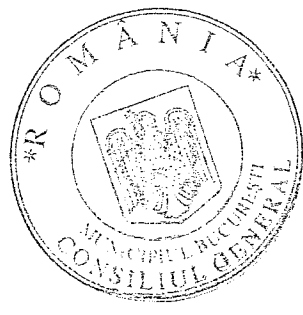
Septembrie 2015

CONFORM
CU ORIGINALUL

ADRESA : STRADA PADINA nr. 2-10, 12-14, 16-20, 22, Sector 1, BUCURESTI

INITIATOR : S.C. ROMANIAN FINANCIAL CONSULTING GROUP S.R.L.

PROIECTANT DE SPECIALITATE : S.C. WESTERN OUTDOOR S.R.L.



5



I. DISPOZIȚII GENERALE

Prezentul Regulament se asociază Planului Urbanistic Zonal "STRADA PADINA NR.2-10, 12-14, 16-20, 22", Sector 1, BUCUREȘTI și are ca scop explicarea și detalierea sub forma de prescripții (permisiuni și restricții) a prevederilor urbanistice. Regulamentul face parte integrantă din P.U.Z. și se aproba odată cu acesta. Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea execuțiilor construcțiilor pentru terenurile ce au generat PUZ-ul, în suprafața de 27866m² cuprinzând prevederi referitoare la modul de utilizare a terenului și de realizare și utilizare a construcțiilor.

II. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Terenurile ce au generat P.U.Z. vor fi refuncționalizate și se vor transforma într-o subzonă mixtă M2, limitându-se înălțimile maxime la 28,0m în primul front și de 38,0m în planul retras la care se poate adăuga un etaj tehnic – conform planșei de Reglementări Urbanistice, parte componentă a prezentei documentații.

Prezentul regulament modifică și completează regulamentul zonei M2, a P.U.G. Municipiul București aprobat cu H.C.G.M.B. 269 din 21.12.2000 și prelungit prin H.C.G.M.B. 232 din 19.12.2012, după cum urmează:

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

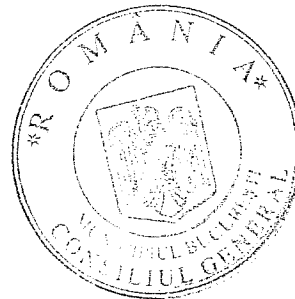
a.- sunt admise următoarele utilizări, pe terenurile delimitate conform planșa nr. U09- Reglementări urbanistice, exceptând zona de spații verzi amenajate pe proprietăți private din limita de 75,0m retragere din axul DN1:

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii comerciale, medicale, tehnice, profesionale și sociale, colective și personale;
- hoteluri,
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite,
- spații plantate - scuaruri;
- locuințe colective cu partiu obișnuit;
- locuințe colective cu partiu special care includ spații pentru profesii liberele.

b.- pentru spațiile verzi amenajate pe proprietăți private ce au rezultat din retragerea de 75,0m din axul Sos. București -Ploiești (9 DN1) sunt admise următoarele utilizări:

- plantații de protecție
- amenajări peisagistice, pietonale și mobilier urban
- amenajări de loisir și sportive
- accese auto.
- parcaje la sol

CONFORM
CU ORIGINALUL



26/14.10.15

6 528

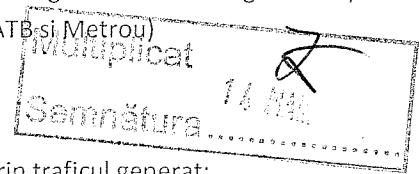


ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

a.- clădirile pot avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific ce vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; aceste funcțiuni pot fi amplasate și în subsolul clădirilor, cu avizul în prealabil al autoritatilor competente, cu condiția introducerii suprafețelor în calculul C.U.T.-ului.

b.- pentru spațiile verzi amenajate pe proprietati private ce au rezultat din retragerea de 75,0m din axul Sos. București -Ploiesti 9 DN1)sunt admise cu conditionari următoarele utilizări:

- cabine de poarta cu suprafața < 10,0 mp;
- cladiri pentru echipare edilitara (posturi de transformare, statii de reglare si masurare gaze etc.)
- statii si accese la statii pentru mijloace de transport in comun (RATB si Metrou)



ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

- se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- lucrări de terasament care să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;



adiacente;

• orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Pentru spațiile verzi amenajate pe proprietati private ce au rezultat din retragerea de 75,0 m din axul Sos. București -Ploiesti (DN1) sunt interzise următoarele utilizări:

- Orice alte constructii decat cele mentionate la Art. 1-aliniatul b. Si Art. 2. Aliniatul b.

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

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

În cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30.00 metri;

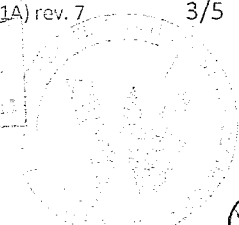
ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

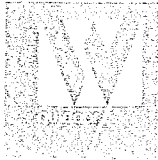
Cladirile vor fi retrase de la aliniamentul pe o aliniere situata la 75 de metri din axul Sos. București – Ploiesti conform cu Plansa nr. U09- Reglementari Urbanistice.

Cladirile vor fi retrase de la aliniamentul strazii Padina cu minim 10,0 metri conform cu Plansa nr. U09- Reglementari Urbanistice.



26/14.10.15





WESTERN OUTDOOR



str. Stanislav Cihoschi nr. 12, etaj 1, Sector 1, Bucuresti, tel/fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, e-mail: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

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

Clădirile se vor amplasa astfel incat retragerea față de limitele laterale sa fie de minim 5.00 metri, iar retragerea față de limitele posterioare sa fie de minim 5,00 m;

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

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate în functie de tema beneficiarului, dar nu mai puțin de 6.00 metri.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice si respectand HCGMB nr. 66/2006 (se recomanda realizarea a doua/trei subsoluri in functie de necesitati si tema beneficiarului).

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

Înălțimea maximă admisibilă este 38,0m (plus un etaj tehnic) si $RH=2/3S+P+8+9Et.-11Et.$ retrase +et.teh;
Pe alinierea fata de Sos. București – Ploiesti si strada Padina, stabilite conf. Art.5, si pe retragerea fata de inaltimea limita sudica a terenului, stabilita conf. Art.5, inaltimea maxima la cornisa va fi de 28,0 metri, respectiv $R.H. \max = 2/3S+P+8.$

Peste inaltimea maxima la cornisa se pot realiza, pana la inaltimea maxima de 38 de metri, maxim 3 etaje retrase, dupa cum urmeaza: cu 10 metri fata de alinierea stabilita pentru Sos. București – Ploiesti si cu 6 metri fata de alinierea stabilita pentru Str. Padina si pentru retragerea fata de limita sudica a proprietatii. Se admite, peste inaltimea maxima de 38,0m si $RH \max = 2/3S+P+8Et.+9-11Et.$ retrase, amplasarea de etaje tehnice retrase fata de planul fatadei cel puțin 3,0m., pe intreg perimetrul cladirii, (inaltimea etajului tehnic va fi de maxim 4,0m), doar cu avizul AACR.

Se admit cladiri cu inaltime mai mica de 10,0m si RH mai mica de P+2 pentru functiunile cuprinse la Art.1-aliniatul b.si Art.2-aliniatul b.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor. Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță";

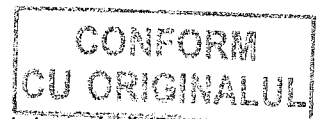
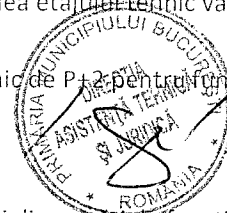
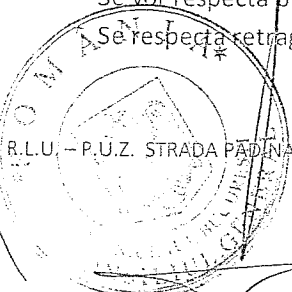
ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice; echiparea edilitara a parcelelor se va face in conformitate cu Planul de Precoordonare Rețele aprobat prin Avizul Comisiei Coordonare a PMB nr.1273023 din 31.10.2014.

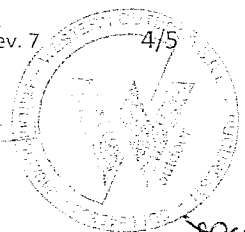
ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor respecta prevederile Decizia Etapei de Incadrare nr.16625 din 22.12.2014 emisa de catre ARPMB.
Se respecta retragerea de 75,0 m din axul sos. București –Ploiesti pentru protejarea spatiilor verzi.

R.L.U. – P.U.Z. STRADA PADINA nr. 2-10, 12-14, 16-20, 22 Sector 1, Bucuresti, (fost Aleea Privighetorilor nr.1A) rev. 7



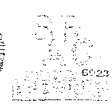
26/14.10.15



4/5



WESTERN OUTDOOR



str. Stanislav Cihoschi nr. 12, etaj 1, Sector 1, Bucuresti, tel/fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, e-mail: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

Se recomandă delimitarea terenurilor proprietate privata catre strada publica prin garduri transparente de 2,00 metri înălțime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. In cazul functiunilor ce presupun accesul publicului, se admit: realizarea unei imprejmuiri de 0,60m soclu opac sau gard viu sau marcarea limitei terenului prin bolarzi sau alte elemente de mobilier urban. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de minim 0,6 metri si de maxim 2,20 metri;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

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

P.O.T. maxim 60%,

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

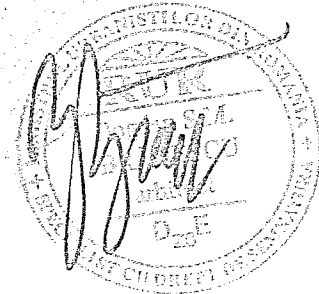
C.U.T. maxim 3,2 mp. ADC / mp. teren

CONFORM
CU ORIGINALUL



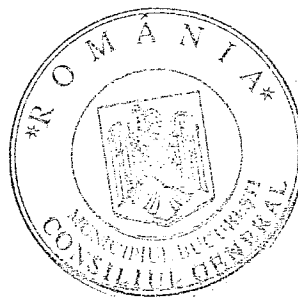
Sef proiect

Arh. Bogdan Brănescu



Multiplicat 15 MAR 2016

Semnătura...



26/14.10.15

01 X 10