



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

AVIZ ARHITECT ȘEF Nr. 18/26.06.2013

PUZ – ȘOS. VERGULUI, NR. 18-20A / DUDEȘTI – PANTELIMON, NR. 73-75, SECTOR 2 ȘI 3

EXTINDERE CENTRU COMERCIAL

Prezentul aviz înlocuiește AVIZUL DE URBANISM nr. 6/ 1/ 3/ 21.04.2010, R / 48 / 21.07.2011, ca urmare a actualizării suprafețelor conform documentației topo-cadastrale avizată de ANCPI-OCPIB și a reluării procedurii Conform Legii 350/2001, actualizată până la această dată și a actualizării conform Certificatului de Urbanism Nr. 109/ 970891 din 03.02.2011, emis de Primăria Municipiului București și Certificatului de Urbanism Nr. 370/ 113226 din 08.04.2013, emis de Primăria Municipiului București.

INIȚIATOR: S.C. TFM S.R.L., S.C. PCH INVEST S.R.L. și S.C. PRAHAELAN COMPREST S.R.L.;

ELABORATOR: S.C. ALTER EGO CONCEPT S.R.L., R.U.R. MARIUS GABUREANU;

SOLICITĂRILE înregistrate la C.I.D.R.C. - PMB cu Nr. 1165961;

SUPRAFAȚA STUDIATĂ prin PUZ: Imobil compus din teren și construcții în suprafață de 190 376,01 mp (conform Extraselor de Carte Funciară), proprietate a persoanelor juridice, 192.000 mp conform Certificatului de Urbanism Nr. 109/ 970891 din 03.02.2011, emis de Primăria Municipiului București și Certificatului de Urbanism Nr. 370/ 113226 din 08.04.2013, emis de Primăria Municipiului București.

AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU: Zona analizată și reglementată prin PUZ se află în partea de est a municipiului București, în sectoarele 2 și 3, având la nord Șos. Vergului și Șos. Pantelimon, iar la sud-est șos. Dudești Pantelimon.

PREVEDERI PUG/PUZ APROBATE ANTERIOR: Conform R.L.U. - P.U.G Municipiul București., aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000, prelungit cu H.C.G.M.B. nr. 324/2010, H.C.G.M.B. nr. 241/2011 și H.C.G.M.B. nr. 232/2013, amplasamentul ce face obiectul documentației de urbanism se suprapune Unității Teritoriale de Referință:

A2b-subzona unităților industriale și de servicii: POT max=80%; CUT max = 15(volumetric) mc/mp teren; Hmax=20m;

Indicatori urbanistici reglementați: M3: POT max=60%; CUT max = 2,5 mp. ADC/mp. teren; RHmax=P+4E;

În conformitate cu solicitările Certificatului de urbanism Nr. 109/ 970891 din 03.02.2011 - prelungit, emis de Primăria Municipiului București, și a Certificatului de Urbanism Nr. 370/ 113226 din 08.04.2013, ținând cont de prevederile Avizului de Oportunitate Nr. 39 / 12.12. 2012 emis de Primăria Municipiului București, Avizului Preliminar Nr.05 / 01.02.2013 emis de Primăria Municipiului București,

ACORDURI, AVIZE NECESARE EMITERII AVIZULUI ARHITECTULUI ȘEF:

Avizul Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului: Adresă Nr. 31.635 / DGDR / 24.04.2013;

Avizul Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București: Decizia Etapei de Încadrare 428 / 01 / 27.07.2012;

Avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare a P.M.B.: Aviz Nr. 1101380 / 31.08.2012;

Avizul Comisiei Tehnice de Circulație - P.M.B., Aviz Nr. 1152986 / 30.05.2013, 4444 / 10.06.2013, mai3012;

Suport topografic pentru P.U.Z., eliberat de O.C.P.I. - București,



SE AVIZEAZĂ PLANUL URBANISTIC ZONAL

CONFIGURAȚIA EDIFICABILULUI CONFORM PLANULUI DE REGLEMENTĂRI

Funcțiuni propuse: Extindere Centru Comercial CORA - PANTELIMON;

Indicatori urbanistici propuși: POTmax=35%; CUTvolumetricmax=2%mc/mp teren, (CUTmax=0,3mpADC/mp teren); Hmax=15m.

CIRCULAȚII, ACCESE: Conform planului de Reglementări - Circulații, împreună cu profilele transversale și longitudinale caracteristice, avizate de Comisia Tehnică de Circulații - P.M.B. cu Aviz Nr. 1101380 / 31.08.2012. La nivel de autorizație de construire, 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 H.C.G.M.B. Nr. 66/2006.

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

NOTĂ: - Prezentul aviz este eliberat în temeiul Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, nu se supune deliberării Consiliului General al Municipiului București și poate fi folosit după aprobarea documentației de urbanism. După aprobare, această documentație de urbanism, modifică și completează prevederile documentațiilor de urbanism aprobate anterior. Decizia privind aprobarea P.U.Z. aparține C.G.M.B., conform competențelor stabilite prin lege.

- Se vor respecta condițiile și restricțiile impuse prin Avizul de Mediu, precum și a legislației specifice în vigoare.

- Se vor respecta toate condițiile și punctele de vedere impuse de Avizele Instituțiilor Avizatoare competente solicitate.

- Prezentul aviz de urbanism este valabil numai cu condiția a păstrării configurației edificabilului reglementat, conform planului vizat spre neschimbare.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. GHEORGHE PATRĂȘCU



p.Șef Serviciu,
Urb. Cosmin Meșescu





ALTER EGO
Concept

member of



Alter Ego
group

www.alterego-concept.ro
office@alterego-concept.ro

RO 18737294
J40/9205/2006

tel: +40 21 315 85 65
fax: +40 21 315 85 66

Bd. Iuliu Maniu, nr. 7
sector 6, Bucuresti

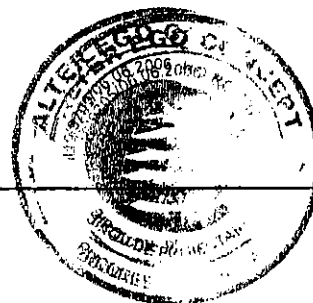
**Volumul II-REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent
PLAN URBANISTIC ZONAL**

„Extindere centru comercial Pantelimon”

**Sos. Vergului nr.18-20, Sos. Dădești Pantelimon nr.73-75, Sector 2 și 3,
Municipiul București**

PROIECTANT:

S.C. ALTER EGO CONCEPT S.R.L.



BENEFICIARI:

S.C. PCH INVEST S.R.L., S.C. PRAHAELAN S.R.L.

ȘEF PROIECT:

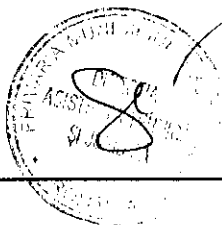
urb. Marius Găbureanu



ÎNTOCMIT:

urb. Ruxandra Nedelcu

urb. Roxana Rusu

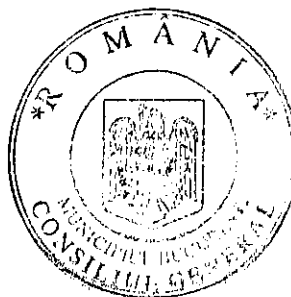


Verificare internă:

urb. Radu Vânturache

DATA:

Mai 2013



© 2010 Alter Ego Concept



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

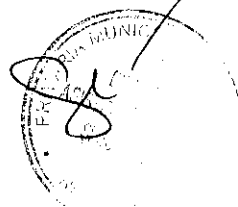
REFERINTE

PLAN URBANISTIC ZONAL „Extindere centru comercial Pantelimon”
Sos. Vergului nr.18-20Z, Sos. Dudești Pantelimon nr.73-75, Sector 2 și 3, Municipiul București

CONȚINUT:

TITLUL I – PRESCRIPTII GENERALE

TITLUL II – PRESCRIPTII SPECIALE PE ZONĂ - UNITATE TERITORIALĂ DE
REFERINȚĂ-SITUAȚIA PROPUȘĂ



5



VOLUMUL II- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

aferent

PLAN URBANISTIC ZONAL

"Extindere centru comercial Pantelimon"

Sos. Vergului nr. 18-20, Sos. Dudești Pantelimon nr.73-75,

Sector 2 și 3, Municipiul București

1. INTRODUCERE:

• Denumirea lucrării	PLAN URBANISTIC ZONAL <i>Extindere centru comercial Pantelimon</i>
• Adresa	Sos. Vergului nr. 18-20, Sos. Dudești Pantelimon nr.73-75, Sector 2 și 3, Municipiul București
• Beneficiar	S.C. PCH INVEST S.R.L., S.C. PRAHAELAN S.R.L.
• Proiectant general	S.C. ALTER EGO CONCEPT S.R.L. cu sediul în București, B-dul Iuliu Maniu nr.7, București, înmatriculată sub nr. J40/9205/2006, telefon +40 21 315 85 65, fax +40 21 315 85 66, e-mail: office@alterego-concept.ro, www.alterego-concept.ro
• Data elaborării	Mai 2013
• Faza	Aviz Arhitect Șef

CONȚINUT:

TITLUL I - DISPOZIȚII GENERALE:

1. Rolul regulamentului local de urbanism
2. Baza legală a elaborării
3. Domeniul de aplicare

TITLUL II - PRESCRIPTII SPECIFIALE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

A2b Subzona unităților Industriale și de servicii

TITLUL I - DISPOZIȚII GENERALE:

1. Rolul regulamentului local de urbanism:

Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul de norme tehnice, juridice și economice care stă la baza elaborării planurilor de urbanism, precum și a regulamentelor locale de urbanism.

Prezentul regulament este un regulament cadru având un caracter director.

Prescripțiile cuprinse în prezentul RLU (permisiunii și restricții) sunt obligatorii pentru întregul teritoriu ce face obiectul PUZ.

Regulamentul local de urbanism cuprinde și detaliază prevederile referitoare la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retrageri față de aliniament, limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materiale admise.

Toate documentațiile de urbanism se realizează în format digital și format analogic, la scară adecvată, în funcție de tipul documentației, pe suport topografic realizat în coordonate în sistemul național de referință

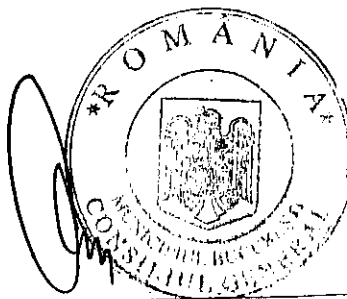


Stereo 1970 , actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsurători pe teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, puse la dispoziție de oficiile de cadastru și publicitate imobiliară

Odată aprobat, P.U.Z-ul, împreună cu R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

2. Baza legală a elaborării:

- Ordonanța de urgență nr 7 din 2 februarie 2011 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul publicată în M. Of. nr. 111/11 februarie
- Legea 262/2009 privind aprobarea O.U.G. 214/2008 pentru modificarea și completarea Legii nr 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcție; Legea nr. 453/2001 care modifică și completează Legea nr. 50/1991;
- Ordin nr. 176/N/16 privind "Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" Indicativ GM-010-2000 august 2000 al M.L.P.A.T.
- Ordinul comun nr. 214/RT/16NN/martie 1999 al ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajarea teritoriului.
- Legea 313/2009 pentru modificarea și completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane. Lege nr. 313/2009
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Legea nr. 50/1991 (republicată) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Ordonanța de urgență privind instituirea Programului Național de îmbunătățire a calității mediului prin realizarea de spații verzi în localități, oug nr. 59/2007
- Legea nr. 453/2001 care modifică și completează Legea nr. 50/1991;
- Legea nr. 13/2007- legea energiei electrice; Ordonanța nr. 43/2010 de modificare a legii energiei electrice 13/2007
- Ordinul președintelui Autorității naționale de reglementare în domeniul energiei nr.4/2007, art. 31 "norme tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice"
- Ordin pentru modificarea anexei nr.1 la Ordinul Ministerului Culturii și Cultelor nr 2.314/2004 privind aprobarea Listei Monumentelor Istorice, actualizată și a Listei Monumentelor Istorice dispărute, M/Of/ anul 178 (XXII) nr. 670 bis 1. 10.2010
- Legea 5 /2000 privind Planul de Amenajare a Teritoriului Național Secțiunea a –III- A Zone protejate
- Legea 422/ 2001 privind protejarea monumentelor istorice
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicată);
- Legea privind circulația juridică a terenurilor (nr. 54/1998);
- Legea privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică (nr. 33/1994);
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare (nr. 7/1996);
- Legea privind calitatea în construcții (nr. 10/1995);
- Legea privind protecția mediului (nr. 137/1995, republicată);
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997);
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998);
- H.G.R. nr. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- H.G.R. nr. 855/2001 privind modificarea Hotărârii Guvernului nr. 525/1996;
- Codul Civil actualizat 2011;





Domeniul de aplicare

Regulamentul de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal Sos. Vergului nr.18-20 Sos. Dudești Pantelimon, nr. 73-75, sect. 2/3, București se aplica teritoriului delimitat, astfel:

INVENTAR TERENURI CE INTRA IN ARIA DE INTERVENTIE DIN SOSEAU VERGULUI NR 18-20/ SOSEAU DUDESTI-PANTELIMON NR.73-75 SECTOR 2 SI 3							
Nr. crt.	NR. CADASTRALE				PROPRIETARI	Supraf. Conform Extras de Carte Funciara - mp	
1	208980				SC PCH INVEST SRL	88.804,01	
2	1662	3	9	1	SC PCH INVEST SRL	12.413,29	
3	1662	3	9	2	SC PCH INVEST SRL	24.178,34	
4	1662	3	9	4	SC PCH INVEST SRL	17.625,41	
5	5550	1			SC PCH INVEST SRL	3.721,88	
6	5550	2			SC PCH INVEST SRL	22.344,02	
7	228699				SC PRAHAELAN COMPREST SRL	138,78	
8	204008				SC PRAHAELAN COMPREST SRL	2.025,00	
9	218421				SC PRAHAELAN COMPREST SRL	4.614,37	
10	218422				SC PRAHAELAN COMPREST SRL	4.008,89	
11	218423				SC PRAHAELAN COMPREST SRL	2.009,02	
12	205637				SC PCH INVEST SRL	3.156,00	
13	210332				SC PCH INVEST SRL	5.337,00	
TOTAL SUPRAFATA TEREN						190.376,01	

4.Corelarări cu alte documentații de urbanism :

4.1.Prezentul Regulament Local de Urbanism preia prevederile Planului Urbanistic General (prelungire valabilitate prin H.C.G.M.B. nr. 324/2010 și prin H.C.G.M.B. nr. 241/2011) al municipiului București.

4.2.Terenul studiat se înscrie în unitate teritorială de referință

A2b-SUBZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE ȘI DE SERVICII

Limita UTR-ului A2b este preluată conform P.U.G. Municipiul București.

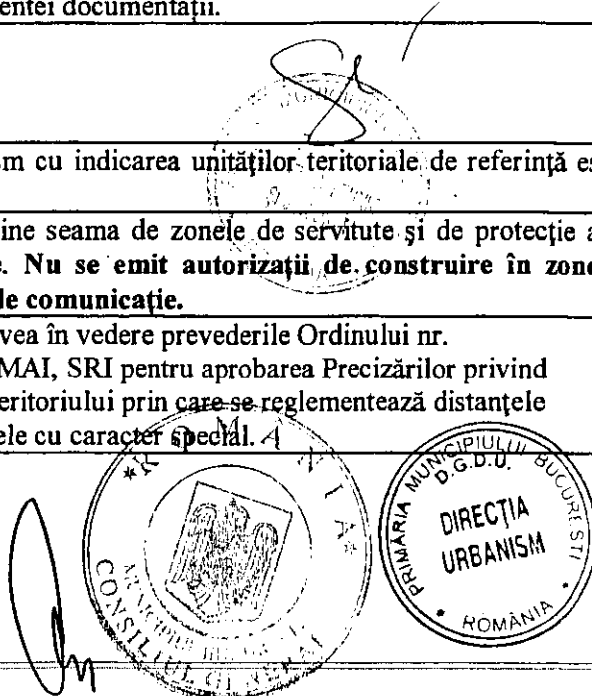
4.3. Conform P.U.Z. *Instalații de transport pe cablu - Telegondolă și construcții aferente*, a fost preluat traseul telegondolei pentru zona ce face obiectul prezentei documentații.

5.Observații:

5.1.Planul aferent Regulamentului Local de Urbanism cu indicarea unităților teritoriale de referință este prezentat în anexă.

5.2.Autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține seama de zonele de servitute și de protecție ale rețelelor tehnico-edilitare și căilor de comunicație. **Nu se emit autorizații de construire în zonele rezervate pentru extinderea/modernizarea căilor de comunicație.**

5.3. La autorizarea oricărui fel de construcție se vor avea în vedere prevederile Ordinului nr. 34/N/M30/3422/42.21 din 1995 al MLPAT, MAPN, MAI, SRI pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului prin care se reglementează distanțele minime de amplasare a construcțiilor față de obiectivele cu caracter special. 4





5.4. După aprobarea documentației de urbanism (P.U.Z.) se va solicita un nou certificat de urbanism, prin care se vor preciza avizele și acordurile, necesare în vederea întocmirii documentației tehnice pentru autorizația de construire (D.T.A.C.)

5.5. Zonele de siguranță și protecție față de conductele de gaze naturale sunt conform cu prevederile NTPEE-2008 și a Legii 123/2012, respectiv 2,00m față de conductele de presiune redusă și 3,00 m față de conductele de medie presiune în cazul construcțiilor cu subsol.

5.6. Necesare elaborarea unui proiect atestat A.N.R.E., proiect de protecție, deviere, desființare instalații ENEL afectate de lucrările propuse prin prezenta documentație, pentru faza DTAC.

TITLUL II – PRESCRIPTII SPECIALE PE ZONĂ - UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ

Strategia generală propusă prin P.U.Z. și Regulamentul local urmărește:

1. Înlocuirea funcțiunilor care numai sunt în acord cu tendința de dezvoltare a orașului – zone industriale/depozite aflate în interiorul orașului și transformarea lor în zone funcționale mixte, dinamice și capabile să asigure rapid reconversia funcțională dorită.
2. Întărirea mixității funcționale

Conform Certificatului de Urbanism Nr. 370/1132226 din 08.04.2013, solicitat de către beneficiar, terenul este amplasat, conform P.U.G. București, aprobat cu H.C.G.M.B. Nr. 269/2000, Municipiul București, în U.T.R. – A2b – subzona unități industriale și de servicii.

A2

ZONA ACTIVITĂȚILOR PRODUCTIVE ȘI DE SERVICII

Subzona A2b- Subzona unităților industriale și de servicii.

Limitele U.T.R-urilor. stabilite prin P.U.G. Municipiului București se vor prelua ca atare, astfel: prevederile prezentului regulament se vor aplica în interiorul subzonei A2b – Subzona unităților Industriale și de servicii.

Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de trei parametri:

- (1) funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- (2) regimul de construire (continuu, discontinuu);
- (3) înălțimea maximă admisă.

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

- **Coefficient de utilizare a terenului(CUT)** – raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile exterioare, trotuarele de protecție;
- **Procent de ocupare a terenului (POT)** – raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția la sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită reprezintă suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.





Aliniamentul este definit in sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.

Alinierea față de limitele laterale și limita posterioară reprezintă retragerile construcțiilor față de limitele unei proprietăți.

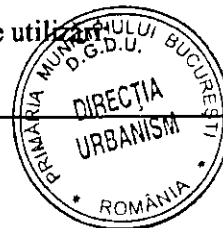
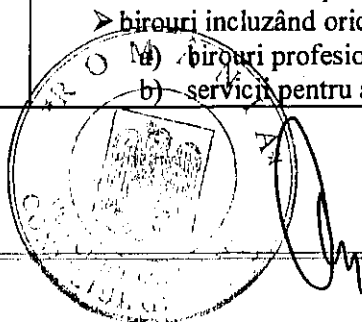
Înălțimea maximă a clădirilor - exprimă în metri și număr de niveluri convenționale înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișe sau limita superioară a parapetului terasei.

În cazul Municipiului București, sunt caracteristice pentru țesutul urban constituit și în special pentru marile bulevarde - conform regulamentelor interioare - o limitare a înălțimii în funcție de distanța dintre aliniamente, la care se pot adăuga cel mult două niveluri retrase astfel încât și se înscrie în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri și a tangentei la 45 grade la acesta.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

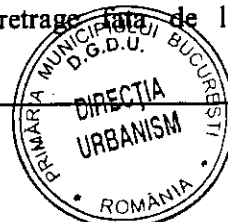
Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție "concretă" incluzând toate categoriile de activități industriale conform CAEN) și servicii (producție "abstractă" cuprinzând activități manageriale, comerciale și tehnice pentru industrie, cercetare, servicii pentru distribuție, expunere și comercializare, la care se adaugă diverse alte servicii pentru salariați și clienți, etc.). Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în profile industriale diferite sau în profile de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.

Art.1 - utilizări admise	1. 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; 2. servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare - în suprafață maximă de 3.000,00 mp ADC (1.500,00 mp suprafață vânzare). 3. parcaje la sol și multietajate; 4. stații de întreținere și reparații auto; 5. stații de benzină; 6. comerț, alimentație publică și servicii personale; 7. locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.
Art.2 - utilizări admise cu condiționări	- 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; - 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: ➤ birouri incluzând oricare din următoarele utilizări: a) birouri profesionale sau de afaceri; b) servicii pentru afaceri;

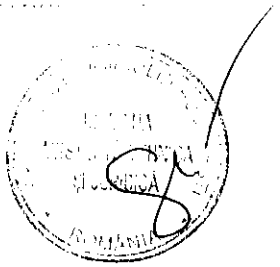
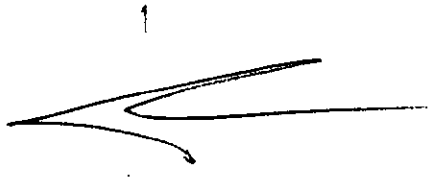


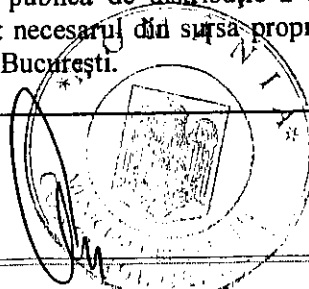


	c) instituții financiare sau bancare; d) poștă și telecomunicații. ➤ activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări: a) producție manufacturieră; b) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară; c) activități de cercetare - 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. - se admite depozitare comercială și comerț în suprafață maximă de 3.000,00 mp ADC (1.500,00 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; - 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.
Art.3- utilizări interzise	- 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; - se interzice amplasarea locuințelor
Art. 4 – caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	A2b - pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 3.000,00 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
Art. 5 – amplasarea clădirilor față de aliniament	conform prevederilor viitorului P.U.Z., se propune amplasarea pe aliniamentul Sos. Pantelimon a noilor construcții
Art. 6 – amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	- Construcțiile noi propuse se vor retrage fata de limita laterala est la min 5,00m - Construcțiile noi propuse se vor retrage fata de limita posterioara sudica la min 10m



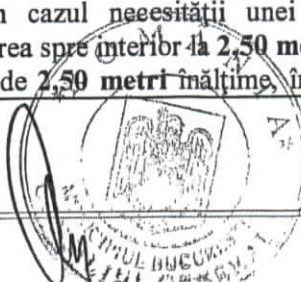


Art. 7 – amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	- Distanța dintre clădiri va fi de min 15.50 m. - În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice
Art.8-circulații și accese 	- Accesele se vor realiza numai din Sos. Pantelimon și Sos. Dudești Pantelimon - 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 7.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele. - Se vor asigura trasee separate pentru transporturi agabaritice și grele. 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. - Accesele se vor realiza numai din Sos. Pantelimon și Sos. Dudești Pantelimon. - În toate cazurile, este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare
Art.9-staționarea autovehiculelor 	- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; - calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu "Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane" (indicativ P132-93), a Normativului pentru proiectarea, execuția și exploatarea parcajelor etajate pentru autoturisme (indicativ NP 24-97), Anexa nr.5 a Regulamentului General de Urbanism și HCGMB 66/06.04.2006: - 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 metri.
Art. 10 – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	Înălțimea clădirilor propuse nu va depăși înălțimea maximă 15.00m (limita superioară a parapetului terasei)
Art.11- aspectul exterior al clădirilor	- 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.
Art.12- condiții echipare edilitară	12.1 Apa potabilă; orice construcție nouă trebuie să fie racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile sau să-și aibă asigurat necesarul din sursă proprie, cu avizul Inspectoratului Sanitar București.





 	12.2 Canalizare menajeră; racordarea la rețeaua de canalizare este obligatorie pentru orice construcție sau instalație nouă. 12.3 Canalizare pluvială; amenajările pe orice teren trebuie astfel realizate încât să permită scurgerea apelor meteorice spre rețeaua publică colectoare a acestora; racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții. 12.4 Rețele electrice, telefonice și CATV; cablurile de alimentare cu energie electrică destinată consumului particular ca și iluminatului public, de asemenea, și rețelele de telecomunicații trebuie introduse în subteran. În caz de imposibilitate tehnică și numai atunci, pot fi dispuse astfel încât să urmărească liniile de cornișă ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbră ale acoperișurilor; bransamentele, pe cât posibil trebuie ascunse; în caz de imposibilitate tehnică majoră, ele trebuie plasate la extremitățile fațadelor și vopsite în tonul fațadelor pe care se aplică. 12.5 Gaze; toate conductele în afara imobilelor vor fi amplasate în subteran. 12.6 Salubritate: orice clădire trebuie să fie prevăzute cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în containere.
Art.13- spații libere și spații plantate 	- Orice parte a incintei vizibila dintr-o circulație publica, va fi astfel amenajata încât sa nu altereze aspectul general al localității. - Se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație fata de alte subzone si unități teritoriale de referință. - Se va prevedea o zona verde de protecție fata de zona de locuințe individuala la min 10 m fata de limitele terenului spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100,0 mp. - Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor, arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15 cm; în cazul tăierii unui arbore, se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul propriu sau în spațiile plantate publice din proximitate. Parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini. Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase. - se va amenaja și întreține o suprafață de spații verzi în procent total de cca 20% din suprafața totală a terenului generator din care 2,64% se va amenaja în compensare, conform protocolului nr.8649 din 09.07.2012 și înregistrat cu nr. 13726/18.07.2012 încheiat între Primăria Sectorului 2- Administrația Domeniului Public și beneficiarul lucrării.
Art.14-împrejmuiri	- împrejuririle spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2,00 metri din care un soclu de 0,60 metri, și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,50 metri distanță, cu un al doilea gard transparent de 2,50 metri înălțime, între cele două garduri fiind





	plantați arbori și arbuști; - porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.
Art.15-posibilități maxime de ocupare a terenului (P.O.T.)	PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) POT propus 35%.
Art.16-posibilități maxime de utilizare a terenului (C.U.T.)	COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) CUT propus = 0,3 mp. ADC / mp. teren. C.U.T.-MAXIM VOLUMETRIC = 2.

Prezentul **PUZ –Extindere centru comercial Pantelimon**, din Sos. Vergului nr.18-20A, Sos. Dudești Pantelimon nr.73-75, sector 2 și 3, București, a fost inițiat investitori privați, respectiv de firmele S.C. PCH INVEST S.R.L. și SC PRAHAELAN COMPREST S.R.L.

Întocmit,
Urb. Ruxandra Nedelcu

Data
Mai 2013

Sef proiect:
Urb. Marius Gabureanu

