



Aleasa nr. 1 la HCGMB nr. 429/2016
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană
Direcția Urbanism
Serviciul Urbanism

AVIZ ARHITECT SEF nr. 7/22.02.2016
PUZ - STR. SPĂTARU PEDA NR. 2, SECTORUL 5, BUCUREȘTI

INIȚIATORI : S.C. PRASA ROMÂNIA S.R.L. și S.C. PRASA MUNTENIA S.R.L.
ELABORATOR: SC ORO DESIGN PROIECT SRL - URB/RUR OANA RADULESCU
NR. ÎNREGISTRARE CERERE : REGISTRATURA P.M.B. nr. 1389104/18.01.2016
AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU : Zona analizată prin PUZ se află situată în intravilanul Municipiului București, Sectorul 5 al Municipiului București.
PREVEDERI PUG/PUZ APROBATE: 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; H.C.G.M.B. nr. 232/19.12.2012 și H.C.G.M.B. nr. 224/15.12.2015) amplasamentul care face obiectul reglementării urbanistice se încadrează în Unitatea Teritorială de Referință (U.T.R.) în Unitatea Teritorială de Referință UTR „A2b” - subzona unităților industriale și de servicii, caracterizată de următorii indicatori urbanistici :
POTmax=80%; CUTvolumetric=15 mc/mp teren.

CONFORM CU ORIGINALUL



Având în vedere:

- AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 27/21.05.2015 aprobat de Primarul General al Municipiului București;
- AVIZUL TEHNIC DE CONSULTANȚĂ PRELIMINARĂ DE CIRCULAȚIE nr. 189/05.06.2015
- AVIZUL COMISIEI TEHNICE DE CIRCULAȚIE - P.M.B. nr. 15039/26.06.2015
- DECIZIA AGENȚIEI PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI DIN CADRUL MINISTERULUI MEDIULUI ȘI SCHIMBĂRIILOR CLIMATICE - nr. 90/19.10.2015;
- AVIZUL COMISIEI DE COORDONARE REȚELE EDILITARE-P.M.B. nr. 1359660/18.09.2015
- AVIZUL AUTORITĂȚII AERONAUTICE CIVILE ROMÂNE nr. 30054/28546/675/15.12.2015
- Dovada achitării tarifului de exercitare a dreptului de semnătură la Registrul Urbanistilor din România - Factura nr. 6655/15.01.2016

- ACORDURILE FERME CU PRIVIRE LA SOLICITAREA ȘI REALIZAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL CE PREVEDE SOLUȚIONAREA ȘI REGLEMENTAREA DIN PUNCT DE VEDERE URBANISTIC A TERENULUI ÎN SUPRAFAȚĂ DE 57365,82 MP, AL S.C. GEA PRASA INTERNATIONAL CONSTRUCT S.R.L. (ÎN CALITATE DE DEȚINĂTOR AL UNUI PRIVILEGIU AL VÂNZĂTORULUI PENTRU PREȚUL VÂNZĂRII DE 500000 EURO ÎNSCRIS ÎN CARTEA FUNCİARĂ A TERENULUI LOCALIZAT ÎN STRDA SPĂTARUL PEDA NR. 2, SECTOR 5, BUCUREȘTI - CARTEA FUNCİARĂ/NR. CADASTRAL 202318-SUPRAFAȚA 51431 MP; CARTEA FUNCİARĂ/NR. CADASTRAL 225841 - SUPRAFAȚA 1745 MP; CARTEA FUNCİARĂ/NR. CADASTRAL 202318-SUPRAFAȚA 51431 MP; CARTEA FUNCİARĂ/NR. CADASTRAL 225842 - SUPRAFAȚA 2287 MP; CARTEA FUNCİARĂ/NR. CADASTRAL 225843 - SUPRAFAȚA 1832 MP) ȘI GRUPO P.R.A. S.A (ÎN CALITATE DE DEȚINĂTOR AL IPOTECII LEGALE ÎN VALOARE DE 20.075.204,8 EURO ÎNSCRISĂ ÎN CARTEA FUNCİARĂ A TERENULUI LOCALIZAT ÎN STRDA SPĂTARUL PEDA NR. 2, SECTOR 5, BUCUREȘTI - CARTEA FUNCİARĂ/NR. CADASTRAL 202318-SUPRAFAȚA 51431 MP; CARTEA FUNCİARĂ/NR. CADASTRAL 225841 - SUPRAFAȚA 1745 MP; CARTEA FUNCİARĂ/NR. CADASTRAL 225842 - SUPRAFAȚA 2287 MP; CARTEA FUNCİARĂ/NR. CADASTRAL 225843 - SUPRAFAȚA 1832 MP) CONFORM ÎNCHEIERILOR DE LEGALIZARE A SEMNĂTURII TRADUCĂTORULUI NR. 39/05.02.2016 ȘI NR. 41/05.02.2016 DE CĂTRE BIROU INDIVIDUAL NOATARIAL - BAIAS VALERIA;

- ACORDUL CU PRIVIRE LA SOLICITAREA ȘI REALIZAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL CE PREVEDE SOLUȚIONAREA ȘI REGLEMENTAREA DIN PUNCT DE VEDERE URBANISTIC A TERENULUI ÎN SUPRAFAȚĂ DE 57365,82 MP (CONFORM AVIZULUI PRELIMINAR NR. 31/26.08.2015 ȘI A AVIZULUI DE OPORTUNITATE NR. 27/21.05.2015) DAT DE CĂTRE D-NUL GALU CĂTĂLIN, ASOCIAT UNIC ȘI ADMINISTRATOR AL SOCIETĂȚII C.G. MANAGEMENT&BUSINESS CONSULTING S.R.L. - TITULARA NOTĂRII ÎN CARTEA FUNCİARĂ CU NR. 202318 (CU ACELAȘI NR. CADASTRAL/TOPOGRAFIC) A IMOBILULUI SITUAT ÎN MUNICIPIUL BUCUREȘTI, STR. SPĂTARUL PEDA NR. 2, SECTORUL 5, COMPUS DIN TEREN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 51.431 MP ȘI CONSTRUCTIILE C1 - CLĂDIRE ADMINISTRATIVĂ ȘI C2 - LABORATOR, A UNUI LITIGIU PRIN DECLARAȚIA AUTENTIFICATĂ CU NR. 290/19.02.2016 DE SOCIETATEA PROFESIONALĂ NOTARIALĂ „AEQUITAS”.



3/6

CONFORM CU
ORIGINALUL

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

FUNCTIUNI AVIZATE: ANSAMBLU REZIDENTIAL – locuire și dotări complementare

INDICATORI URBANISTICI AVIZATI:

POT= 30%; CUT= 3,0 mpADC/mp teren;

RHmax - 2S+P+M+1E - 2S+P+10E (Hmax-37,50m) - 2S+P+M+10E (Hmax-40,00m);

Accent de înălțime la intersecția Șos. Viilor cu str. Spătarul Preda : RHmax - 2S+P+M+18E - Hmax - 68,80m

Înălțimile maxime admise au fost impuse de AUTORITATEA AERONAUTICĂ CIVILĂ ROMÂNĂ prin Avizul nr. 30054/28546/675/15.12.2015

CIRCULATIIL, ACCESE: parcare și gararea autovehiculelor și profilul transversal al circulațiilor propuse vor respecta Normele privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație aprobate prin HCGMB nr. 66/2006.

În conformitate cu art. 63, alin. (2), litera g) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare: „(2) Constituie contravenții următoarele fapte : (...) g) semnarea, în conformitate cu prevederile art. 38 alin. (1), de documentații de amenajarea teritoriului și urbanism care conțin date eronate, dacă nu intră sub incidența legii penale”.

NOTĂ:

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

În conformitate cu prevederile Art. 37, Avizul Arhitectului Șef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării Consiliului General al municipiului București.

După aprobare, acesta modifică și completează prevederile documentațiilor de urbanism aprobate anterior.
Decizia privind aprobarea PUZ aparține C.G.M.B. conform competențelor stabilite prin Lege.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

ARH. GHEORGHE PATRASCU



Șef serviciu,
Arh. Urb. Ciobanu Oprescu Olivia Ana

Întocmit,
Expert ing. Victor Manea



Circulatie auto incinta 

Zona parcarl amenajate la sol 

Directii circulatii incinta 

Accent inaltime 

Acces ansamblu 

Indicatori urbanisticii maximi propusi:

S. teren = 57.295,02 mp

P.O.T. max. = 30 %

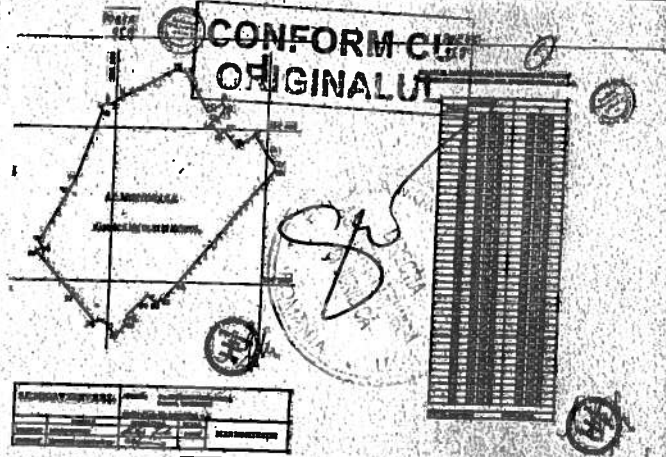
C.U.T. max. = 3 mp ADC/mp teren

Regim de inaltime propus

2S+P+10

2S+P+M+10 - fronturi strazi cu comert la nivelele inferioara

Accent - 2S+P+M+10 - Hmax = 68.80m la intersectia Sos Villor
cu str. Spataru Preda



ORO DESIGN PROIECT

STRADA TUDOR ARGHEZI NR. 21, SECTOR 2 - BUCURESTI
TEL / FAX 311 54 48 J40/2851/2007, CIF RO 21089560

BENEFICIAR:

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI

PROIECT NR.

SOLICITANT STUDIU

S.C. PRASA ROMANIA S.R.L.

S.C. PRASA MUNTENIA S.R.L.

325

TITLU PROIECT:

ANSAMBLU REZIDENTIAL

Str. Spataru Preda nr 2, sector 5, Bucuresti

FAZA:


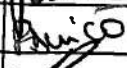

P.U.Z.

TITLU PLANSĂ:

REGLEMENTARI URBANISTICE

PLANSĂ NR.:

U 09

	NUME:	SEMNATURA:	SCARA:
DIRECTOR PROIECT	ARB. OANA RADULESCU		1/1000
PROIECTAT	URB. FALUCA DUICA		DATA:
VERIFICAT	URB. ADRIAN CIOANGHER		IANUARIE 2010



DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 7 / 22.02.16
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

REGULAMENT DE URBANISM

CONFORM CU
ORIGINALUL



GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI.

Terenul care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal se afla conform Planului Urbanistic General al Municipiului Bucuresti in Unitatea Teritoriala de Referinta A2b – subzona unitatilor industriale si de servicii.

Trama stradala care delimiteaza pe trei laturi terenul – str Spatarul Preda, sos Viilor si sos Progresului, este bine dezvoltata fiind de rang III si II, urmand ca in viitor aceste artere sa fie largite, devenind astfel de rang II si I.

Prezentul studiu Plan Urbanistic Zonal s-a axat pe:

- Armonizarea gabariturii noii constructii propuse cu vecinatatile, in functie de localizarea insertiei in fondul construit existent
- 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:

- Subsol: garare si spatii anexe necesare functionarii constructiei
- La nivelele inferioare
 - Servicii si echipamente publice
 - Sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale
 - Servicii sociale, colective si personale
 - Comert cu amanuntul
 - Restaurante, baruri, cofetarii, cafenele, etc
- La nivelele superioare
 - Locuinte
 - Birouri

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Cladirea va avea la parterul orientat spre strada functiuni care permit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific.



2.13



DIRECTIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
 AVIZ NR. 7/22.02.16.
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

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

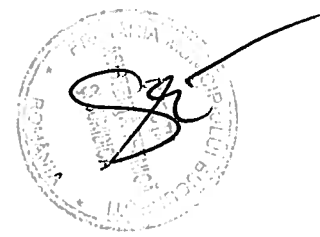
Este posibila amenajarea de sedii sau puncte de lucru pentru societati comerciale amenajate la nivelele superioare in partiul de apartament, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca max. 30% din suprafata totala destinata locuirii.

CONFORM CU ORIGINALUL

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

Se interzic urmatoarele utilizari:

- Activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- Depozitare en-gros
- Statii de intretinere auto
- Curatorii chimice
- Depozitari de materiale re folosibile
- Vanzarea de substante inflamabile sau toxice
- Activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente
- Orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice



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

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

Steren = 57365,829 mp - 57295,02 mp din masuratori cadastrale
 Deschidere la str Spatarul Preda: 184.74 m
 Deschidere sos Viilor: 46.30 m
 Deschidere sos Progresului: 120.27 m
 Parcela are forma neregulata, aproximativ 200m x 300 m.



ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

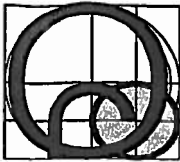
Str Spatarul Preda: 0.40 m fata de aliniamentul existent (0.00 m fata de viitorul aliniament)
 Sos Viilor: 3.00 m fata de aliniamentul existent (0.00m fata de viitorul aliniament)
 Sos Progresului: 3.50 m fata de aliniamentul existent (0.00 fata de viitorul aliniament)



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

- La nord-est:
 - Proprietati private.....min 18.00m
- La sud-est:
 - Proprietate privata A.N.O.F.M.....min 3.00 m
- La sud-vest:
 - Proprietate privata A.N.O.F.M.....min 10.00 m
- La nord-vest:
 - Proprietati private.....min 18.00 m





DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 7/22.02.16.
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 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Corpurile de cladiri vor fi amplasate spre exteriorul sitului, in regim continuu sau izolat, conform pan reglementari pastrand o distanta minima de 11m intre ele si respectand retragerile de la art.5 si de la art.6, astfel incat in centru sa se creeze o incinta care va avea functiunea de gradina comunitara.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

Accesul carosabil si pietonal se va realiza din toate cele 3 laturi: din strada Spatarul Preda, sos. Viilor si sos. Progresul, atat prin rampe catre subsolul destinat gararii autovehiculelor cat si la nivel cu strada.

Accesul la functiunile publice se va realiza din toate cele 3 fronturi: din strada Spatarul Preda, sos. Viilor, sos. Progresul.

CONFORM CU
ORIGINALUL

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor va fi realizată în interiorul incintei, atât la nivelul solului cât și la subsolul clădirii. Accesul în parcare subterană se va realiza prin rampe de acces.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- 2S+P+M+1E – pentru spatiile de comert/servicii
- 2S+P+M+10E – fronturi strazi cu comert la nivelele inferioare
- 2S+P+10E - rezidential
- 2S+P+M+18E – Accent – Hmax= 68,80m (conform aviz AACR) – la intersectia sos Viilor cu str Spataru Preda

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Se va realiza un ansamblu compozitional care va tine seama de particularitatile sitului, de caracterul general propus al zonei, precum si de solicitarea de reprezentativitate care s-a constituit in data de tema pentru proiectarea de obiect.

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;

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Suprafata de spatii verzi la nivelul solului va fi de minim 30% din suprafata totala a incintei, din care minim 10% este constituit de gradina comunitara.

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI





DIRECȚIA URBAŢANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBAŢANISM
AVIZ NR. 7 / 22.02.16...
VIZAT SPRE NESCIMBARE

ORO DESIGN PROIECT
STRADA TUDOR ARGHEZI, NR. 21,
SECTOR 2 - BUCURESTI
TEL / FAX 031 805 48 47
J40/2851/2007, CIF RO 21069560

Imprejmuirile spre strada vor fi transparente cu inaltime 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 inaltime 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: 30%

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

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI: 3 mpADC/mp teren

Intocmit: arh. Oana RADULESCU

CONFORM CU
ORIGINALUL

