



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

HCGMB nr. 2/2017

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Ca urmare a solicitării și completărilor transmise Primăriei Municipiului București de către S.C. BIROU DE ARHITECTURA PINTILIE S.R.L. – URB RUR LIVIU DIDĂ, cu sediul în București, Sectorul 2, str. Leonida nr. 5, telefon 021/2110191 (în calitate de elaborator al documentației de urbanism), înregistrate la Registratura-P.M.B. cu nr. 1562163/29.09.2017, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

CONFORM CU ORIGINALUL

AVIZ ARHITECT ȘEF

Nr. 22 din 24.10.2017

PENTRU

**PUZ – NOD INTERMODAL CAP LINIE DE TRAMVAI ȘI METROU
PARK&RIDE – PARCARE SUPRATERANĂ ȘI TERMINAL R.A.T.B.
INTERSECȚIA ȘOS. PANTELIMON CU ȘOS. VERGULUI DUDEȘTI
SECTORUL 2, BUCUREȘTI**



Generat de imobilul : situat în București, intersecția Șos. Pantelimon cu Șos. Vergului Dudești, sectorul 2, București, în suprafață de aprox. 3,00HA.

Inițiator : PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Proiectant: S.C. VIA PROIECT S.R.L. și S.C. BIROU DE ARHITECTURA PINTILIE S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: LIVIU DIDĂ

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în PUZ:

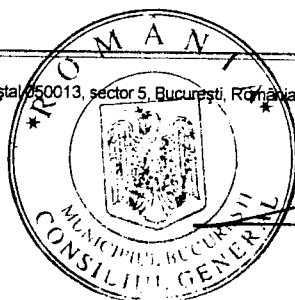
Zona studiată prin PUZ se află situată în Sectorul 2 al Municipiului București, în intravilanul Municipiului București, și este constituită din Domeniul public și privat al municipalității, Domeniul public și privat în administrarea Administrației Străzilor, Domeniul public în administrarea ADP Sector 2.

Prevederi P.U.G. - R.L.U. /PUZ/PUD aprobate anterior:

Conform P.U.G. – M.B. aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000 (cu completările ulterioare), zona care face obiectul studiului urbanistic nu este inclusă într-o Unitate Teritorială de Referință aparținând unei zone/subzone funcționale specifice, interspațiile dintre U.T.R.-uri fiind afectate de circulațiile majore.

Indicatori urbanistici reglementați – nu este cazul.

Bd. Regina Elisabeta nr. 47, cod poștal 050013, sector 5, București, România
Tel: 021.305.55.00
<http://www.pmb.ro>



[Handwritten signature]

2

3

5

PREVEDERI P.U.Z. - RLU PROPUSE:

FUNCTIUNI AVIZATE:

NOD INTERMODAL CAP LINIE TRAMVAI ȘI METROU.

PARK&RIDE – PARCARE SUPRATERANĂ ȘI TERMINAL R.A.T.B.

CONFORM CU ORIGINALUL

INDICATORI URBANISTICI AVIZAȚI:

POT_{max}= 70%; CUT_{max}=2,4 mpADC/mp teren; H_{max}.=20,00m .

CIRCULAȚII, ACCESE: se 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.

Echipare tehnico-edilitară: Rețelele edilitare aferente imobilului propus, se vor racorda la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrica, gaze, etc.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. n) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

p.ARHITECT ȘEF AL MĂNCIPIULUI BUCUREȘTI

ARH. DIANA OULEANU

Întocmit,
Expert ing. Victor Manea

4EX/23.10.2017



SITUATIE PROPUSA

ANEXA nr. 2
HCGMB nr. 2/2018

TERITORIAL	
Ala - nr.cad. 232966 = 249407mp	
Z = 26335.19 mp	100%
ta la sol (scari evacuare,	
na linie) = 1070mp	4.1%
ta - proiectie etaj 1 = 5780.8mp	(21.95%)
rata = 15302.2mp	
menajat	
me betonate, = 18297.5mp	69.48%
ale,	
(val)	
erzi = 6967.69mp	26.42%
	100%

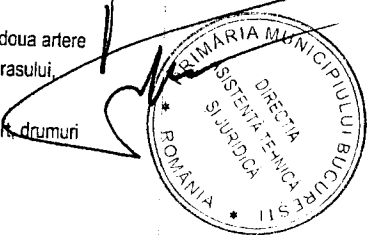
INDICATORI URBANISTICI

SITUATIE EXISTENTA cf. PUG

Terenul ce a generat puz se află în proprietatea municipalitatii. Terenul situat intravilan, în estul municipiului Bucuresti, în intersectie sos.Pantelimon cu sos. Vergului constituie domeniu public si privat al municipalitatii, Domeniu public si privat în administrarea Administratia Strazilor, domeniu public în administrarea Directiei ADP 2, numar cadastral 232966.

În conformitate cu prevederile PUG Bucuresti:
Folosinta actuala: PUG nu reglementează suprafața de teren studiată - nu are UTR.
Conform P.U.G , terenul se afla într-o zona de racordare a doua artere carosabile existente cu importanta pentru traficul major al orasului, prioritar de intretinut si de amenajat.
Categorica de folosinta - intravilan, infrastructura de transport, drumuri
Indicatori urbanistici: nu sunt reglementati.

CONFORM CU ORIGINALUL



INDICATORI URBANISTICI

SITUATIE PROPUSA

M2
propus - 70%
propus - 2.4

DISPOZITII avizate CTATU
12/20.05.2016

are al terenului (P.O.T.) = 25.0%
pentului de ocupare al terenului s-a luat în calcul proiectia
proiectia rampelor de urcare/coborare
lizare a terenului (C.U.T.) = 0.6
ficiențului de utilizare a terenului s-a luat în calcul suprafața parcajului
etaje superioare) și a rampelor de urcare/coborare

E M2 - sunt admise urmatoarele utilizari:
si echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector si de cartier;
mpanii si firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare,
rite domenii si alte servicii profesionale;
lective si personale;
anizatii politice, profesionale etc.;

untul;
ros;

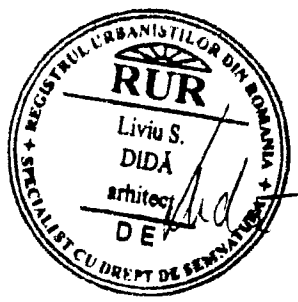
2, agentii de turism;
ri, cofetarii, cafenele etc;
în spatii acoperite;
4 multietajate;
onale, pasaje pietonale acoperite;
18 scuaruri;
obisnuit;
special care includ spatii pentru profesii liberale.

INDICATORI URBANISTICI

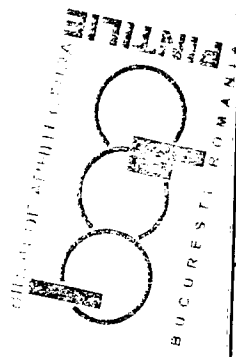
100%

aliza odata cu executia statiei de metrou.

84



VERIFICATOR	B1.C.E	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA
VERIFICATOR/EXPERT	CERINTA	MUNICIPIUL BUCURESTI
VIAP	SEMNAȚURA	Beneficiar:
PROIECT	BIROU DE ARHITECTURA PINTILIE SRL	Proiect nr. 152/2013
SPECIFICATIE	RC J404136/2403 CUI RO15312922	Faza: P.U.Z.
SEF PROIECT	Sr. Leonida nr. 5, Bucuresti, sector 2	Planșa nr. A-07
PROIECTAT	SEMNAȚURA	
DESENAȚ	arh. LIVIU DIDA	
	arh. BOGDAN PINTILIE	
	arh. DANIEL ENE	
	Data: 09.2017	
	REGLEMENTARI	



DIRECȚIA DE PROIECTARE
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM
22/24/2017
VIZAT ȘI PREȘIȘTAT

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Aferent Planului Urbanistic Zonal

P.U.Z. - Nod intermodal cap linie tramvai si metrou; PARK & RIDE - parcare supraterana si terminal RATB, la intersectia sos.Pantelimon-sos.Vergului Duesti, Bucuresti, sector 2 - in cadrul proiectului: Modernizare sistem rutier, linii de tramvai Sos.Pantelimon (aprobat si in curs de executie)
Bucuresti, sector 2

CONFORM CU ORIGINALUL

CAPITOLUL I : DISPOZITII GENERALE

ARTICOLUL 1. Rolul Regulamentului local de urbanism



Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de amplasare a constructiilor pe teritoriul aferent Planului urbanistic zonal, in suprafata de 26335.19mp in acte. Normele cuprinse in prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executiilor constructiilor in limitele teritoriului studiat in PUZ.

Prezentul Regulament local de urbanism expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal pentru realizarea unui nod intermodal cap linie tramvai si metrou.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei locale si se aproba impreuna cu Planul Urbanistic Zonal, in conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 – legea amenajarii teritoriului si urbanismului.

Modificarea Regulamentului local de urbanism se va face numai in cazul aprobarii unor modificari ale PUZ-ului , cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

ARTICOLUL 2. Baza legala a elaborarii

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal stă Regulamentul General de Urbanism republicat, cu modificările ulterioare, ale căror prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate, precum și "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal" aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000. Regulamentul se elaborează în conformitate cu alte acte legislative specifice sau complementare domeniului , dintre care menționăm :

- Legea nr. 350/06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu completările și modificările ulterioare;
- Legile de aprobare a Planului de Amenajare a Teritoriului National:
- Sectiunea I - Rețele de transport: Legea 363/21.09.2006;
- Sectiunea II – Apa: Legea 171/24.11.1997;
- Sectiunea III – Zone protejate: Legea nr. 5/6.03.2000;
- Sectiunea IV – Reteaua de localități: Legea nr. 351/6.07.2001 cu completările și modificările ulterioare;
- Sectiunea V – Zone de risc natural: Legea nr. 575/22.10.2001;
- Sectiunea VI – Zone cu resurse turistice: Legea nr. 190/26.05.2009 pentru aprobarea O.U.G. nr. 142/2008;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor
- Ordinul nr. 839/12.10.2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/29.07.1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Codul Civil, republicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 505/15.07.2011;
- Legea nr. 265/29.06.2006 pentru aprobarea Ordonantei de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Legea nr. 82/15.04.1998 pentru aprobarea O.U.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu completările și modificările ulterioare.
- Legea nr. 213/ 17.11.1998 privind bunurile proprietate publică, cu completările și modificările



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

- Legea nr. 422/18.07.2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu completările si modificările ulterioare;
- Ordinul nr. 536 din 23 iunie 1997 pentru aprobarea Normelor de igienă si a recomandărilor privind mediul de viață al populației, cu completările si modificările ulterioare;
- Ordinul nr. 49 din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane, cu completările si modificările ulterioare;
- H.G.R. nr. 930/11.08.2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si mărimea zonelor de protecție sanitară si hidrogeologică, cu completările si modificările ulterioare.

ARTICOLUL 3. Domeniul de aplicare

Prevederile cuprinse in Regulamentul local de urbanism se aplica pe orice categorii de terenuri in limitele teritoriului studiat prin PUZ.

Regulamentul local de urbanism se aproba prin Hotararea Consiliului Local și constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

Aprobarea se face pe baza avizelor obtinute si a acordurilor prevazute de lege.

Daca prin prevederile unor documentatii de urbanism PUZ se schimba conceptia generala initiala care a stat la baza intocmirii PUG, este necesara modificarea acestuia, conform legii.

Modificarea Regulamentului de urbanism se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism ; aprobarea unor modificari ale PUZ si a Regulamentului aferent se poate face numai cu respectarea procedurilor initiale.

La realizarea constructiilor se vor avea in vedere reguli de baza privind ocuparea terenurilor, cuprinse in acte normative, (legi sau norme departamentale) care statueaza utilizarea si ocuparea terenurilor in intravilanul localitatilor.

Conform H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism , se va avea in vedere :

- pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit, precum si depistarea si diminuarea surselor de poluare in scopul imbunatatirii factorilor de mediu conservarea, restaurarea, reabilitarea si protejarea patrimoniului construit ;
- protejarea zonelor cu valoare arheologica , ambientala, peisagistica, ecologica si sanitara ;
- securitatea constructiilor si realizarea acestora conform normelor privind calitatea in constructii;
- respectarea interesului public prin rezervarea amplasamentelor pentru obiective de utilitate publica si realizarea lucrarilor cu caracter public.

CAPITOLUL II -REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

SECTIUNEA 1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

ARTICOLUL 3. Terenuri agricole din extravilan

- nu este cazul

ARTICOLUL 4 -Terenuri agricole din intravilan

- nu este cazul

ARTICOLUL 5 -Suprafete împădurite

-nu este cazul

ARTICOLUL 6 -Resursele subsolului

-nu este cazul

ARTICOLUL 7 -Resurse de apă și platforme meteorologice

-nu este cazul

ARTICOLUL 8 -Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

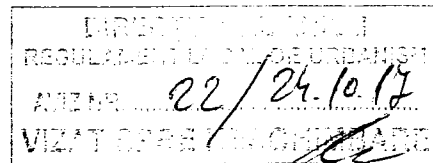
-nu este cazul

ARTICOLUL 9 -Zone construite protejate

-nu este cazul

SECTIUNEA 2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public





ARTICOLUL 10 -Expunerea la riscuri naturale

-nu este cazul

ARTICOLUL 11 -Expunerea la riscuri tehnologice

-nu este cazul

ARTICOLUL 12 -Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

-nu este cazul

ARTICOLUL 13 -Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către societatea administrator.

ARTICOLUL 14 -Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită prin documentația de urbanism. Realizarea construcțiilor noi în zonele cuprinse în P.U.Z., compatibile funcțional cu destinația stabilită, se va face respectând și coreland regulile prezentate (din R.L.U. aferent P.U.Z., detaliate la nivelul fiecărei subunități funcționale.

ARTICOLUL 15 -Procentul de ocupare a terenului

Valorile indicilor P.O.T. și C.U.T. menționate în prezenta documentație de urbanism sunt maxime. Ele se stabilesc în mod diferentiat în funcție de destinația clădirilor, dimensiunea parcelelor, regim de înălțime, echipare tehnico - edilitară etc.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită.

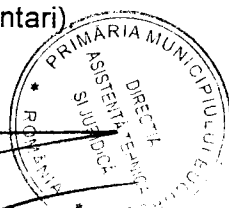
UTR propus-M2 (zona propusa în UTR M2 conform plansei de reglementari). Zona propusa spre incadrare în UTR M2 este reprezentata de centrul intersecției dintre Sos. Pantelimon și Sos. Vergului-Dudești și zona de legatura între cele două strazi (cf. Plan reglementari)

POT maxim propus – 70%

CUT maxim propus – 2,4

Terenul cu NC 207372 își menține încadrarea în UTR A2b.

CONFORM CU ORIGINALUL



ARTICOLUL 16 -Lucrări de utilitate publica

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

CAPITOLUL III -CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

SECȚIUNEA 1 -REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

ARTICOLUL 17 -Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale.

ARTICOLUL 18 -Amplasarea față de drumuri publice

Obiectivul este amplasat la intersecția dintre Sos. Pantelimon și Sos. Vergului-Dudești.

ARTICOLUL 19 -Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă

potențial navigabile

-nu este cazul

ARTICOLUL 20 -Amplasarea față de căi ferate din administrarea Companiei Naționale de Căi Ferate C.F.R. - S.A.

-nu este cazul

ARTICOLUL 21 -Amplasarea față de aeroporturi

-nu este cazul

ARTICOLUL 22 -Retrageri față de zona de protecție a frontierei de stat

-nu este cazul

ARTICOLUL 23 -Amplasarea față de aliniament

Amplasarea clădirilor se poate face doar în UTR M2 pastrand reglementarile aferente UTR



Handwritten signature and initials.

Handwritten initials 'AG'.

ARTICOLUL 24 -Amplasarea în interiorul parcelei

- Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face conform planșei de reglementari:
- la nord, fata de limita de proprietate la aprox.25,0m, fata de proiectia peretelui mulat al viitoarei statii de metrou de pe magistrala M5, la minim 50cm.
 - la vest, fata de limita de proprietate la min. 20m, fata de proiectia peretelui mulat al viitoarei statii de metrou de pe magistrala M5, la minim 50cm.
 - la sud, fata de limita de proprietate la min. 10m
 - la est, conform planului de reglementari

CONFORM CU ORIGINALUL

SECȚIUNEA 2 -Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ARTICOLUL 25 -Accese carosabile

Se va asigura accesul in incinte numai direct dintr-o circulatie publica.

ARTICOLUL 26 -Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Pentru zona studiata in P.U.Z., functie de factorii generali si locali, accesele pietonale pot fi incadrate in mai multe categorii:

- trotuare pentru circulatia curenta, adiacent sau nu cu caile carosabile;
- trotuare de circulatie in interiorul parcelelor.
- pasaje subterane de legatura intre parter terminal, viitoarea statie de metrou de pe magistrala M5 si trotuarele adiacente

SECȚIUNEA 3 -REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

ARTICOLUL 27 -Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Toate cladirile vor fi racordate la rețelele publice de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulatii si platforme exterioare.

In cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa.

ARTICOLUL 28 -Realizarea de rețele edilitare

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

ARTICOLUL 29 -Proprietatea publică asupra rețelilor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel. Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările prevăzute mai sus, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

SECȚIUNEA 4 -REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

ARTICOLUL 30 -Parcelarea

Nu este cazul.

ARTICOLUL 31 -Înălțimea construcțiilor

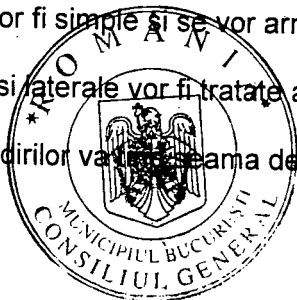
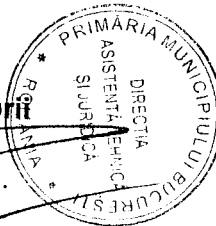
Inaltimea maxima a constructiei nu va depasi 20.0m.

ARTICOLUL 32 -Aspectul exterior al construcțiilor

Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.

Fatadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fatada principală.

Tratarea acoperirii cladirilor va ține seama de faptul ca acestea pot fi percepute din cladirile



inconjuratoare mai inalte.

Se recomanda solutionari care sa permita acoperirea si inchiderea spatiilor de parcare si imbarcare in mijloacele de transport in comun pentru reducerea disconfortului utilizatorilor cladirilor invecinate.

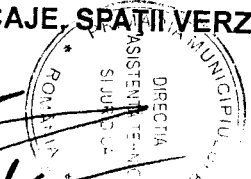
DIRECȚIA DE PLANURILE
REGULAMENTUL DE PLANIFICARE
AVIZ NR. 22/24.10.17
VIZAT DE DIRECTORUL SAU ÎNTR-UN
ALTEI CALITĂȚI

SECȚIUNEA 5 -REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

ARTICOLUL 33 –Parcaje

Parcajele aferente ansamblului se vor asigura în interiorul lotului

CONFORM CU ORIGINALUL



ARTICOLUL 10 –Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

In limitele standardelor tehnice de siguranta a circulatiei, utilizarea spatiilor libere si amenajarea peisagistica a plantatiilor se subordoneaza exigentelor de calitate a imaginii Capitalei, fiind „poarta” reprezentativa de intrare.

Orice parte a terenului incintelor sau culoarelor vizibile din circulatiile publice vor fi astfel amenajate incat sa nu altereze aspectul general al localitatii.

Suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200mp (pozitionati astfel incat sa nu incurce buna desfasurare a traficului din zona) si tratate peisagistic.

Spre trotuare si circulatii pietonale nu sunt obligatorii garduri, dar se va putea prevedea marcarea apartenentei spatiului prin diferente de pavaje, borduri, garduri vii, etc. Se vor prevedea garduri de protectie intre circulatia auto si cea a tramvaiului in dreptul statiilor de imbarcare-debarcare.

CAPITOLUL III- ZONIFICAREA FUNCTIONALA

SECȚIUNEA 11. Unitati si subunitati functionale

Conform Plan Urbanistic General al orașului Bucuresti , terenul studiat este amplasat în intravilan.

Folosinta actuala: Planul urbanistic General al Municipiului Bucuresti nu reglementează suprafața de teren studiată - nu are UTR. Conform P.U.G, terenul se afla intr-o zona de racordare a doua artere carosabile existente cu importanta pentru traficul major al orasului, prioritar de intretinut si de amenajat.

Categoria de folosinta - intravilan, infrastructura de transport, drumuri

UTR propus – M2 (zona propusa in UTR M2 conform plan de reglementari) - subzona mixta cu cladiri având regim de construire continuu sau discontinuu si înalțimi maxime de P+14; Zona propusa spre incadrare in UTR M2 este reprezentata de centrul intersectiei dintre Sos. Pantelimon si Sos. Vergului-Dudesti si breteaua de legatura intre cele doua strazi (cf. Plan reglementari). Terenul cu NC 207372 isi mentine incadrarea in UTR A2b.

Generalități: Caracterul zonei

Suprafața de teren care face obiectul studiului se afla in partea de est a municipiului Bucuresti, la intersectia dintre Sos. Pantelimon si Sos. Vergului-Dudesti, pe fostul amplasament al buclei de intoarcere a tramvaiului. Circulatia publica, curentă, se desfășoară pe arterele publice ce marginesc amplasamentul. Cele trei ramuri carosabile sunt prevăzute fiecare cu câte 3 benzi de circulatie. Fiind o cale principala de acces rutier in Capitala, se va acorda o atentie sporita considerentelor estetice.

CAPITOLUL IV- PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

SECȚIUNEA 1-UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Repartizarea funcțională va cuprinde :

Zona M2 - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte

ART.1-UTILIZĂRI ADMISE :

- institutii, servicii si echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector si



- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta în diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective si personale;
- sedii ale unor organizatii politice, profesionale etc.;
- lacasuri de cult;
- comert cu amanuntul;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc.;
- sport si recreere în spatii acoperite;
- **parcaje la sol si multietajate;**
- **spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;**
- **spatii plantate - scuaruri;**
- locuinte cu partiu obisnuit;
- locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale
- pasaje pietonale subterane de legatura cu viitoarea statie de metrou de pe magistrala M5.

CONFORM CU ORIGINALUL

**ART.2-UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONĂRI:**

- amplasarea constructiilor se va face cu respectarea distantelor de protectie fata de viitoarea statie de metrou de pe magistrala M5.

ART.3-UTILIZĂRI INTERZISE:

Se interzic orice utilizari care afecteaza buna functionare si diminueaza posibilitatile ulterioare de modernizare sau extindere.

Se interzic orice constructii sau amenajari pe terenul rezervat pentru modernizarea intersectiei, realizarea pasajelor subterane, realizarea spatiilor de parcare.

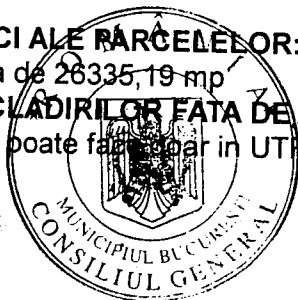
- Se interzic: depozitari de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajari de santier abandonate, platforme cu suprafete deteriorate, constructii degradate, terenuri lipsite de vegetatie, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deseuri etc.;
- se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia;
 - se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic;
 - activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
 - construcții provizorii de orice natură;
 - dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
 - depozitare en-gros;
 - stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
 - curățătorii chimice;
 - depozitări de materiale re folosibile;
 - platforme de precolectare 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 sau din instituțiile publice;
 - lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
 - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA 2-CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**ART.4-CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:**

- Parcela propusa are suprafata de 26335,19 mp

ART.5-AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT:

- M2. Amplasarea cladirilor se poate face doar in UTR M2, pastrand reglementarile aferente UTR



ART.6-AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

- Amplasarea constructiilor în interiorul parcelei se va face conform plansei de reglementare
- la nord, fata de limita de proprietate la aprox.25,0m, fata de proiectia peretelui mulat al viitoarei statii de metrou de pe magistrala M5, la minim 50cm.
 - la vest, fata de limita de proprietate la min. 20m, fata de proiectia peretelui mulat al viitoarei statii de metrou de pe magistrala M5, la minim 50cm.
 - la sud, fata de limita de proprietate la min. 10m
 - la est, conform planului de reglementari

CONFORM CU ORIGINALUL



ART.7-CIRCULATII SI ACCESE:

Din modul în care este amplasat, obiectul PARK&RIDE, circulatia în această zonă este împartită în două zone distincte:

- Circulatia exterioară, curentă de tranzit, ce se desfășoară pe arterele publice adiacente amplasamentului (sos. Pantelimon, sos Vergului si bretea legătura între cele două artere).
- Circulatia interioară ce se realizează pe aleile carosabile si pietonale din interiorul obiectivului. A fost concepută o separare clară între circulatia destinată transportului public si cea destinată accesului public la parcajul supraetajat. Pentru accesul autoturismelor la parcajul supraetajat au fost prevăzute accese separate de intrare si iesire.

ART.8-STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

Stationarea autovehiculelor se va asigura in afara circulatiilor publice.

Locurile de parcare se dimensioneaza conform normelor specifice si se dispun la etajele superioare ale constructiei Park&Ride.

ART.9-ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

Inaltimea maxima a constructiei nu va depasi 20.0m.

ART.10-ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:

Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate.

Fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala.

Tratarea acoperirii cladirilor va tine seama de faptul ca acestea pot fi percepute din cladirile inconjuratoare mai inalte.

Se recomanda solutionari care sa permita acoperirea si inchiderea spatiilor de parcare si imbarcare in mijloacele de transport in comun pentru reducerea disconfortului utilizatorilor cladirilor invecinate.

ART.11-CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

Pentru alimentarea cu apa menajera se va folosi reseaua locala de alimentare cu apa.

Apele menajere rezultate de la grupurile sanitare se vor deversa in canalizarea orasului existenta in zona.

Apele pluviale de pe platformele betonate se vor deversa intr-o canalizare separata care inainte de a se deversa in canalizarea existenta in zona trec printr-un separator de hidrocarburi.

Incalzirea agentului termic (apa) se face electric.

Pentru alimentarea cu energie electrică a viitorilor consumatori se va realiza un racord la reseaua de distributie din zona.

ART.12-SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE:

In limitele standardelor tehnice de siguranta a circulatiei, utilizarea spatiilor libere si amenajarea peisagistica a plantatiilor se subordoneaza exigentelor de calitate a imaginii Capitalei, fiind „poarta” reprezentativa de intrare.

Orice parte a terenului incintelor sau culoarelor vizibile din circulatiile publice vor fi astfel amenajate incat sa nu altereze aspectul general al localitatii.

Suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200mp (pozitionati astfel incat sa nu incurce buna desfasurare a traficului din zona) si tratate peisagistic.

ART.13-ÎMPREJMUIRI:

Spre trotuare si circulatii pietonale nu sunt obligatorii garduri, dar se va putea prevedea marcarea apartenentei spatiului prin diferente de nivel, borduri, garduri vii, etc. Se vor prevedea



garduri de protecție între circulația auto și cea a tramvaiului în dreptul stațiilor de îmbarcare-debarcare.

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

ART.14-P.O.T. – Procent maxim de ocupare a terenului:

P.O.T.max = 70%.

ART.15-C.U.T. – Coeficient maxim de utilizare a terenului:

CUT max= 2,4

CAPITOLUL V- UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Terenul avut în vedere face parte din intravilanul Municipiului București (cf. P.U.G. Minicipiul București) și este alcătuit din :

- intersecție Sos. Pantelimon-Sos. Vergului Ducești-unde se va realiza Park&Ride-ul
- teren NC 207373-unde se va realiza ieșire din viitoarea stație de metrou de pe magistrala M5

Vecinatati teren ce a general PUZ:

- la nord– limita carosabil Sos.Pantelimon (limita parc Cosmos, limita cladiri Sos Pantelimon-nr.363-365)
- la est – Sos Pantelimon spre orasul Pantelimon
- la sud– limita carosabil Sos Vergului și Sos Pantelimon (teren zona comerciala)
- la vest – limita cladiri Sos Vergului 67 și Sos Pantelimon 362.

Repartizarea funcțională va cuprinde :

Zona M2 - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte.

Zona propusa spre încadrare în UTR M2 este reprezentata de centrul intersecției dintre Sos. Pantelimon și Sos. Vergului-Ducești și breteaua de legatura între cele două strazi (cf. Plan reglementari).

Terenul cu NC 207372 își mentine încadrarea în UTR A2b.

Intocmit,
Iarh. Liviu Dida

CONFORM CU ORIGINALUL

