



ANEXA NR. 1 la H.C.G.M.B.
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI nr. 76/2018

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

CONFORM CU CIRCULARUL



Ca urmare a cererii adresate de D-na Simona BUTNARIU reprezentant al S.C. ARTGRID S.R.L. în calitate de proiectant contractant al S.C. MILLS INVEST S.R.L., cu sediul în Municipiul București, Sectorul 2, Cod poștal 022204, str. Baia de Arama nr. 1, Corp C1, parter, birou nr. 2, telefon/ fax - , înregistrată la nr. 1511764 din 17.05.2017, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

NR. 11 / 16.06.2017

pentru

PUZ – STRADA BAIA DE ARAMĂ NR. 1, SECTOR 2, BUCUREȘTI

GENERAT DE IMOBILUL: format din teren în suprafață de 5.687,00 mp din acte, conform prevederilor menționate în Certificatul de urbanism nr. 1475/96"B" din 16.12.2015 emis de Primăria Sectorului 2 București.

INIȚIATOR:

S.C. MILLS INVEST S.R.L.

PROIECTANT:

S.C. URBAN ARTGRID S.R.L.

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA RUR:

Arh. Simona BUTNARIU (D, E)

AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONA STUDIATĂ ÎN PUZ: Zona studiată prin PUZ se află în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 2, și este delimitată astfel: Nord - strada nou creată în prelungirea Șoselei Vergului – str. Baia de Arama; Est - Șoseaua Morarilor; Sud - Bd. Basarabia; Vest - Ansamblul de locuințe Vivenda.

PREVEDERI P.U.G. - R.L.U. /P.U.Z. 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) amplasamentele care fac obiectul studiului urbanistic se încadrează în Unitatea Teritorială de Referință UTR A3 - subzona unităților mici și mijlocii productive și de servicii.

INDICATORI URBANISTICI REGLEMENTAȚI:

- **Procent de ocupare a terenului (POT):** maxim = 60%;
- **Coefficient de Utilizare a Terenului (CUT):** volumetric maxim 9mc/mp teren;
- **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:** regimul de înălțime și înălțimea maximă se vor preciza prin P.U.Z.
- **Regim de construire:** izolat.
- **Funcțiuni predominante:** sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și/sau este necesară schimbarea destinației, se cere P.U.Z. (reparcelare / reconfigurare).
- **Retragerea minimă față de aliniament:** se vor preciza prin P.U.Z.
- **Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:** conform prevederilor viitorului P.U.Z.

PREVEDERI P.U.Z. - R.L.U. PROPUSE:

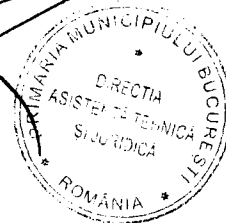
- **FUNCȚIUNI:** COMERȚ – SERVICII - LOCUINȚE COLECTIVE.

INDICATORI URBANISTICI REGLEMENTAȚI:

- **Procent de ocupare a terenului (POT):** maxim 30% pentru clădiri P+11E cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 60% cu clădiri de max. 2 niveluri,



CONFORM CU ORIGINALUL



- **Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT):** maxim 3.0 mp ADC/mp. teren
- **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:** 2S+P+11E – maxim 40 m.
- **Retragerea minimă față de aliniament:** vor fi respectate specificațiile Planului de Reglementări vizat spre neschimbare și ale Regulamentului local de urbanism aferent.
- **Retrageri minime față de limitele laterale:** vor fi respectate specificațiile Planului de Reglementări vizat spre neschimbare și ale Regulamentului local de urbanism aferent.
- **Retrageri minime față de limitele posterioare:** vor fi respectate specificațiile Planului de Reglementări vizat spre neschimbare și ale Regulamentului local de urbanism aferent.
- **Circulații și accese:** parcare și gararea autovehiculelor. 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. Suprafața afectată noilor artere de circulație va fi cedată domeniului public al municipiului București, conform legislației în vigoare: pe Bd. Basarabia se va lua în considerare circulația supratrană a liniei de tramvai.
- **Echipare tehnico - edilitară:** Rețelele edilitare aferente se vor realiza anterior rețelei stradale. Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu Planșa de Reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z.-ul care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit g) 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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 1475/96“B” din 16.12.2015 emis de Primăria Sectorului 2 București

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. ADRIAN BOLD

Întocmit:
Expert arh. Cătălina Imbrea

B-dul Regina Elisabeta nr. 47 cod postal 050013 sector 5 București, România
Tel: 021-305 65 00 nr. 3045
http://www.pmb.ro



Piantatie de aliniament
REGLEMENTARI PUZ Herculasa aprobat
CONFORM CU ORIGINALUL



- Edificabil propus - Locuinte colective
- Edificabil propus - Comert - servicii
- Edificabil propus - Parcaj D+P
- Spatiu verde propus
- Zona spatiu verde amenajat si circulatii pietonale

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA URBANISM
 VIZAT SFERE NESCIMBĂȘI
 Nr. 11 din 16.06.2017
 ARHITECT ȘEF

- Accese carosabile
- Accese pietonale

CIRCULATII

- Circulatii carosabile
- Circulatii pietonale

REGLEMENTARI OBLIGATORII (pentru parcela ce a generat PUZ)

- CONSTRUCTII PROPUSE**
- Servicii, comert, birouri la parter, Locuinte
- LIMITA RETRAGERE LA PARTER
- GANG, TRECERE LIBERA LA NIVELUL PARTERULUI
- LIMITA SUBSOL - limita maxima de implantare a nivelului subteran
- CIRCULATII CAROSABILE IN INCINTA
- CIRCULATII OCAZIONAL CAROSABILE IN INCINTA - INTERVENTII URGENTA
- RAMPA ACCES IN SUBTERAN
- SPATII VERZI PROPUSE
- ACESE CAROSABILE
- ACESE PIETONALE

Teren propus spre transfer in domeniul public

REGLEMENTARI CU CARACTER ORIENTATIV

(preluate din PUZ Morarilor-Basarabia-Baia de Arama aprobat anterior)
 Edificabil cu caracter orientativ

BILANT TERITORIAL TEREN CE A GENERAT PUZ	existent	propus	existent	propus
	MP		%	
SUPRAFAȚA CONSTRUITA LA SOL	969	1 707	17%	30%
SUPRAFAȚA DESFĂȘURATA SUPRATERANA	1 209	17 061	0.2	3.00
CIRCULATII PLATFORME, PIETONALE din care: Suprafata cedata domeniului public	-	1 933	-	35%
SPATII VERZI din care:	-	2 047	-	35%
SPATII VERZI pe sol		1 137		20%
SPATII PLANTATE pe Subsol		864		15%
SUPRAFAȚĂ TEREN		5 687		100%



S.C. URBAN ARTGRID S.R.L.
 Str. Ponișor, 2A Sector 2, București
 Tel: 0759333911 / 0759401115
 Tel: 0759401134
 e-mail: info@urbanartgrid.ro

TITLUL PROIECTULUI
PUZ
STR. BAIA DE ARAMA 1
SECTOR 2, BUCUREȘTI
 TITLUL PLANȘEI
REGLEMENTARI

CONTRACT
 2 2016
 SCARA
 1:500
 PLANȘA

ȘEF PROIECT: arn Simona Burban
 PROIECTAT: arn Cristina Enache
 INTOCMIT: arn Andrei Ștefan Andreia Eftimie

CONFORM CU ORIGINALUL



REGULAMENT

PUZ STR.BAIA DE ARAMA NR.1 SECTOR 2

CONȚINUT:

1. PRESCRIPTII GENERALE
2. PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE
3. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

1. PRESCRIPTII GENERALE

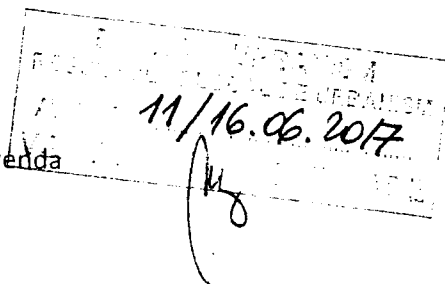
Prezentul regulament se aplică teritoriului delimitat astfel:

NORD – Strada acces din Șoseaua Morarilor

EST – Strada Baia de Aramă – ansamblul de locuințe colective Vivenda

SUD – Bulevardul Basarabia

VEST – Șoseaua Morarilor



Reglementările au caracter obligatoriu pentru parcela care a generat studiul - lotul de pe Steada Baia de Aramă nr. 1. Pentru celelalte terenuri din limita de studiu reglementările au caracter orientativ, pentru configurarea edificabilului în condițiile respectării parametrilor urbanistici stabiliți prin prezentul PUZ, în funcție de conformarea parcelelor, se va solicita elaborarea, avizarea și aprobarea unei documentații de urbanism conform Legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare.

a. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII

Prezentul Regulament Local de Urbanism preia prevederile PUG Municipiul București și Planurilor Urbanistice Zonale și de Detaliu aprobate conform Legii 350/2001 care au produs efecte în zona studiată (PUZ Șos. Morarilor, Bd. Basarabia, str. Baia de Aramă și PUD Baia de Aramă, PUD Șos. Morarilor – Bd. Basarabia – str. Baia de Aramă, PUD Șos. Morarilor nr.4, PUD Șos. Morarilor 2-4, Baia de Aramă nr.1), și care nu au fost abrogate prin Hotărâri ale Consiliului General al Municipiului București sau ale Consiliului Local al Primăriei Sectorului 2.

b. CONDIȚII DE APLICARE.

Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism și le detaliază.

d. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

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

- (1) funcțiunile și activitățile dominante admise
- (2) modul de ocupare al terenului
- (3) înălțimea maximă admisă

CONFORM CU ORIGINALUL



- Regulamentul este alcătuit pentru **SUBZONA MIXTĂ M2** - subzona mixtă cu clădiri de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 etaje.

2. PRESCRIPTII SPECIFICE PE SUBZONA FUNCIONALA M2

M2 - SUBZONA MIXTĂ CU CLĂDIRI AVÂND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU ȘI ÎNĂLȚIMI MAXIME DE P+11 NIVELURI

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Utilizări admise - sunt respectate prevederile PUG pentru subzona mixtă M2:

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier, sedii ale unor companii și firme, servicii;
- comerț, depozitare mic-gros;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate – scuaruri;
- locuințe cu partiu obișnuit, locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere.

Utilizări admise cu condiționări.

- clădirile vor 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 și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea: se admit activități în care accesul publicului nu este liber numai cu condiția să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;

pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică

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;
- curățătorii chimice;
- depozitari 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 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.

Amplasarea clădirilor

Pe parcela care a generat PUZ se propune următorul mod de amplasare a construcțiilor:

Noile clădiri vor fi amplasate conform planului de reglementări anexat prezentei documentații

Se propune un plan de amplasare retrăgător

Alu

+

CONFORM CU ORIGINALUL



- Față de Strada Bala de Aramă – se propune amplasarea la vîlciorul a înălțimii rezultată în urma lărgirii trotuarului cu 5 m față de bordura existentă a carosabilului
- Față de limitele laterale de proprietate – o retragere de minim 10 m, cu excepția limitei dinspre sud care prezintă o inflexiune față de care se vor păstra 5m.
- Față de limitele posterioare de proprietate – retrageri de minim 10 m.

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;
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși **30.00** metri;
- se pot realiza pasaje și curți comune private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.
- Pentru terenul care a generat PUZ accesese principale pietonale și carosabile – pentru funcțiunile propuse prin prezentul PUZ se vor realiza din Șoseaua Berceni; vor fi prevăzute locuri de parcare la parter și o parcare subterană.

Staționarea autovehiculelor.

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- se va asigura numărul minim necesar de locuri de parcare, conform HCGMB 66/2006

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor.

M2 – înălțimea maxima admisibila este de P+11 niveluri; aceasta va fi corelata cu indicatorii urbanistici de ocupare a terenului (POT, CUT) si cu dimensiunea terenului.

Pentru terenul reglementat prin prezentul PUZ, noile construcții vor avea un regim de înălțime de 2S+P+11 Etaje – maxim 40m

Aspectul exterior al clădirilor

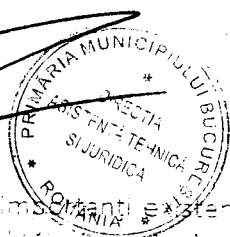
- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță";
- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

Condiții de echipare edilitară.

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- racordarea burianelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuar (pentru a se evita producerea gheții);
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captare la apele meteorice din spațiile rezervate pietonilor din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon;
- se interzice discurarea antenelor TV- sate în locuri vizibile prin circulație publică și discurarea vizuală a cablurilor TV.

11/16.06.2017

CONFORM CU ORIGINALUL



Spații libere și spații plantate

- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii imediați existenți având peste **4.00** metri înălțime și diametrul tulpinii peste **15.00** cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți **10** arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare **100** mp;
- se recomandă ca minim **75%** din terasele neutilizabile și **10%** din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare **4** locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de **1,20** metri înălțime;

Împrejmuiri.

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice cu garduri transparente de 2,00 metri înălțime din care 0,60 metri soclu opac, dubiate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de minim 2.20 metri
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

M2 - P.O.T. maxim 30% pentru cladiri P+11

M2 - P.O.T. maxim 60% pentru cladiri P+1

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

M2 - CUT maxim = 3 mp.ADC/mp.teren

BILANT TERITORIAL PENTRU PARCELA CE A GENERAT PUZ

	MP	%
SUPRAFATĂ CONSTRUITĂ LA SOL	1 707	30%
SUPRAFATĂ DESFĂȘURATĂ SUPRATERANĂ	17 061	
CIRCULAȚII, PLATFORME, PARCĂRI	1592	28%
SUPRAFATĂ CEDATĂ DOMENIULUI PUBLIC	436	7%
SPATII PLANTATE / AMENAJĂRI	854	15%
SPATII PLANTATE - soc. adânc	1137	20%
SUPRAFATĂ TEREN	5 687	100%

11 / 16.06.2017

INTOCMIT

Arh. Cristina Elena /