



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Ca urmare a solicitării și completărilor transmise Primăriei Municipiului București de către S.C. URBE 2000 S.R.L. – URB RUR CONSTANTIN ENACHE, cu sediul în București, Sectorul 3, B-dul Unirii nr. 66, Bloc K3, Sc.1. Et.1, Ap.3, telefon 0744152434 (în calitate de elaborator și reprezentant al initiatorului documentației de urbanism S.C. VULCAN VALUE CENTRE S.R.L.), înregistrate la Registratura-P.M.B. cu nr. 1562116/29.09.2017, 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. 23 din 24.10.2017

PENTRU

PUZ – STR. MIHAIL SEBASTIAN NR. 88B, LOT 2,
SECTORUL 5, BUCUREȘTI



Generat de imobilul : situat în București, str. Mihail Sebastian nr. 88B, Lot 2, sectorul 5, București, în suprafață de 3154,00 mp, conform Certificatului de urbanism nr. 192-S/29.03.2016 emis de Primarul Sectorului 5, București.

Initiatori : S.C. VULCAN VALUE CENTRE S.R.L.

Proiectant: S.C. URBE 2000 S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: CONSTANTIN ENACHE

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în PUZ:

Zona studiată prin PUZ se află în intravilanul Municipiului București, în Zona de Vest a Municipiului București, și este delimitată astfel: **la Nord** – proprietate privată/Șos. Progresu, **la Sud** – Drum incintă, **la Est** – Șoseaua Progresu, **la Vest** – proprietate privată.

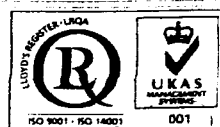
Prevederi P.U.G. - R.L.U. /PUZ/PUD aprobate anterior:

Conform P.U.G. – M.B. aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000 (cu completările ulterioare), amplasamentul se încadrează în Unitatea Teritorială de Referință UTR CB3 - subzona polilor urbani principali:

POT max. = 70%;

CUTmax. = 4,5 mpADC/mpteren;

Hmax – în funcție de prospectul strazii.



INFORM CU ORIGINALUL

Amplasamentul care face obiectul studiului urbanistic, a fost cuprin în documentația de urbanism "PUZ - STR. SEBASTIAN NR. 88, SECTORUL 5" aprobată prin H.C.G.M.B. nr. 225/18.12.2012:

Funcțiunea aprobată: PARCARE AMENAJATA.

PREVEDERI P.U.Z. - RLU PROPUSE:

FUNCTIUNI AVIZATE: RESTAURANT FAST-FOOD și DRIVE-IN.

INDICATORI URBANISTICI AVIZATI:

POT_{max}= 55%; CUT_{max}=2,00 mpADC/mp teren; RH_{max}.=PARTER-H_{max}-8,50m

CIRCULATII, 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.

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 MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

ARH. DIANA OLTEANU

Întocmit,
Expert ing. Victor Manea

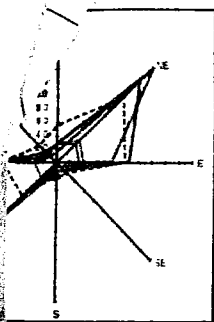
4EX/23.10.2017

Bd Regina Elisabeta nr 47 cod poștal 050013 sector 5 București, România

Tel: 021 305 55.00

http://www.pmb.ro





PLAN URBANISTIC ZONAL

str. Mihail SEBASTIAN nr. 88B,

lot 2, nr. cadastral 230820,

sector 5

PROPUNERE REGLEMENTARI

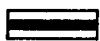
SECTOR 5

6 = 630,80 mp
40 mp

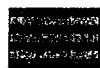
Limite



Limita P.U.Z.



Limita teren care a generat P.U.Z.,



Zona servicii / birouri / locuinte colective / comert reglementata prin P.U.Z.-bd. Tudor Vladimirescu



Zona CB3 - subzona polilor urbani principali, reglementata prin P.U.G.

CONFORM CU ORIGINALUL



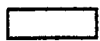
Sistemul de circulatie si spatii verzi (existent si propus)



Limite supralargire sos. Progresul



Circulatii carosabile publice



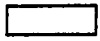
Circulatii carosabile in incinta proprietatilor



Repozitionare circulatie carosabila in incinta



Circulatii pietonale publice



Circulatii pietonale in incinta



Parcaj amenajat in incinta



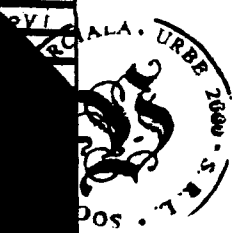
Zona acces carosabil in incinta KFC



Linie tramvai



Spatii verzi





CONFORM CU ORIGINALUL

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT PLAN URBANISTIC ZONAL STR. MIHAIL SEBASTIAN, NR. 88B, LOT 2, NR.
CADASTRAL 230820, SECTOR 5,
BUCUREȘTI

STREKA LA HCGMB NR 69/2018

23/24.10.2017

TITLUL I PRESCRIPTII GENERALE

Prezentul regulament se refera la un teren cuprins, in conformitate cu PUG municipiul Bucuresti aflat in valabilitate, in subzona functionala **CB3 – Zona situata in afara perimetrului central care grupeaza functiuni complexe de importanta supramunicipala si municipala – subzona polilor urbani principali.**

Subzona CB3 cuprinsa in prezentul PUZ a constituit obiectul Planului Urbanistic Zonal „STR> SEBASTIAN, NR. 88” aprobat cu Hotararea Consiliului General al municipiului Bucuresti nr 225/18.12.2012.

Prin prezentul PUZ, pentru intreaga parcela reglementata a fost mentinuta incadrarea in subzona functionala CB3, conform PUG si au fost pastrati indicatorii urbanistici stabiliti prin PUZ STR. SEBASTIAN NR. 88. Au fost facute modificari fata de PUZ str. Sebastian, nr. 88, numai in ceea ce priveste conformarea edificabilului si amplificarea suprafetei rezervate pentru largirea Soselei Progresului in conformitate cu profilul stabilit pt aceasta de Comisia de Circulatie a PMB.

Plansa „PROPUNERE REGLEMENTARI” vizata spre neschimbare, anexa la Avizul de Urbanism, face parte integranta din prezentul Regulament

DOMENIUL DE APLICARE

Prezentu Regulament se aplica terenului delimitat cu linie – punct , neagra in Plansa „Propunere reglementari” teren in suprafata de 3.154,00 mp., situat in str. Mihail Sebastian, nr. 88B, lot 2, numar cadastral 230820, Sector 5, Bucuresti. Terenul apartine S.C.VULCAN VALUE CENTRE S.R.L.. si pentru el a fost eliberat de catre Primaria Sector 5, Bucuresti, Certificatul de Urbanism nr. 192 – S/29.03.2016 si Primaria Municipiului Bucuresti Avizul de Oportunitate nr 42 din 14.06.2016.

REGULIDE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Terenul analizat a fost reglementat anterior prin PUG municipiul Bucuresti aprobat de CGMB in decembrie 2000. In conformitate cu prevederile PUG terenul este incadrat in subzona **CB3- subzona polilor urbani principali**

Este preluata de asemenea reglementarea coeficientilor urbanistici POT si CUT stabilita prin PUZ STR. SEBASTIAN, NR.88, aprobat cu HCGMB Nr. 225/18.12.2012

In vecinatate, la nord de Bulevardul Basarabia este intocmit Planul Urbanistic Zonal Bd. T. Vladimirescu nr. 29, aprobat cu HCGMB nr. 113/28.05.2015. cu ale carei prevederi prezentul PUZ a fost corelat.

23/24.10.17

ZONIFICARE FUNCTIONALA, DIVIZIUNEA TERENULUI IN ZONE ,SUBZONE,SI UTR

Terenul din prezentul PUZ aflat prin prevederile PUG municipiul Bucuresti in subzona CB3 a fost mentinut in subzona CB3 – subzona polilor urbani principali

TITLUL II PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

SUBZONA CB3 - subzona polilor urbani principali

CONFORM CU ORIGINALUL

GENERALITATI, CARACTERUL ZONEI

Terenul cuprins in prezentul PUZ este in prezent teren liber de constructii cuprins Complexul Comercial Vulcan si Sos. Progresului. Prin prezentul PUZ este reglementata posibilitatea de construire a unei unitati de alimentatie publica, complementara cu functiunea Centrului Comercial alaturat.



SECȚIUNEA I UTILIZARE FUNCTIONALA

Art. 1. – UTILIZARI ADMISE

CB3 – restaurant fast – food si drive – in

Art. 2. – UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

CB3 - extinderile si schimbarile de profil sunt admise cu conditia sa nu incomodeze prin poluare si trafic functiunile invecinate;

Art. 3 – UTILIZARI INTERZISE

CB3 - se interzic:

- orice alte activitati care nu corespund caracterului zonei si prin aceasta prezinta riscul indepartarii investitorilor interesati;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depzitare en-gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze utilizarea terenurilor invecinate;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

23/24.10.17

SECTIUNEA II – CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

Art. 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

CB3 - pentru institutii si servicii publice se vor rezerva terenuri avand suprafata minima de 1000 mp si un front la strada de minim 30,0 metri;

Art 5 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

CB3 - spre domeniul public nu va fi depasita retragerea cladirilor precizata in Plansa de reglementari vizata spre neschimbare care face parte integranta din prezentul regulament.

Art 6 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

CB3 - cladirile se vor amplasa in regim izolat cu respectarea limitei maxime de implantare a cladirilor precizata in Plansa de reglementari vizata spre neschimbare care face parte integranta din prezentul Regulament

Art. 7 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

CB3 – nu este cazul

Art. 8 – CIRCULATII SI ACCESE

CB3 - parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil cu o latime de min 3,50 metri dintr-o circulatie publica;

- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare;
- este obligatorie rezervarea suprafetelor de teren prevazute in Plansa de reglementari vizata spre neschimbare si care face parte integranta din prezentul regulament, pentru circulatii carosabile si pietonale.
- Este obligatorie obtinerea si respectarea pentru toate constructiile care se vor realiza a Avizului Comisiei Tehnice de Circulatie a municipiului Bucuresti.

Art. 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

CB3 - stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;

- locurile de parcare se dimensioneaza conform Hotararii Consiliului General al Municipiului Bucuresti si se dispun in constructii supra/subterane sau in parcaje amenajate la sol, care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 masini si vor fi inconjurate cu gard viu de 1,20 m inaltime;
- in situatia in care in interiorul parcelei nu poate fi asigurat intregul necesar de locuri de parcare este admis ca acestea sa fie asigurate pe parcelele alaturate, la o distanta de max. 50m de amplasament si cu prezentarea formelor legale de preluare in administrare

CONFORM CU ORIGINALUL



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

23/29.10.17

Art. 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

CB3 – inaltimea maxima a noilor constructii va fi parter (8,50m)

Art. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

CB3 - aspectul exterior al cladirilor va exprima reprezentativitatea functiunii si va tine seama de caracterul arhitecturii cladirii Complexului Comercial Vulcan in a carui vecinatate se situeaza;

Art. 12- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

CONFORM CU ORIGINALUL



CB3 - toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice si la sistemele moderne de telecomunicatii

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;

Art.13 – SPATII PLANTATE

CB3 – spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

- se vor identifica , pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,0metri inaltime si diametrul tulpinii peste 15,0 cm.; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul propriu, sau in spatiile plantate publice din proximitate;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 masini si vor fi inconjurate cu un gard viu de minim 1,20 metri inaltime;
- pentru imbunatatirea microclimatului se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulatii pietonale, terase in baza Avizului Agentiei pt. Protectia Mediului Bucuresti;

Art. 14 – IMPREJMUIRI

CB3 – gardurile vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim 2,0 metri, vor avea un soclu opac de circa 0,60 metri, partea superioara fiind realizata din fier forjat sau plasa metalica si vor fi dublate de gard viu;

- spre trotuare si circulatii pietonale nu se recomanda garduri, dar se va putea prevedea marcarea apartenentei spatiului prin diferente de pavaje, borduri, garduri vii, terase, etc;

SECTIUNEA III; POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

CB3 – POT maxim = 55%

23/24.10.18

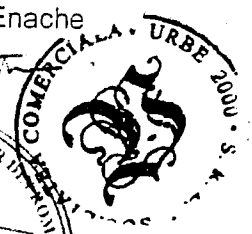
[Handwritten signature]

Art. 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CB3 – CUT maxim = 2.0 ADC/mp. teren

Intocmit,
arh. Constantin Enache

Const. Enache



CONFORM CU ORIGINALUL



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]