



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

ANEXA 1
HCGMB nr. 165/2

Ca urmare a cererii și completărilor transmise Primăriei Municipiului București de S.C. GLOBALWORTH ASSET MANAGERS S.R.L. prin elaborator S.C. WESTERN OUTDOOR S.R.L. – URB RUR SORIN GABREA, cu sediul în București, sectorul 1, str. S. Cihoschi nr. 12, Et.1, telefon : 021/2303037, înregistrate la Registratura-P.M.B. cu nr. 1546214.10.08.2017, 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. 17 din 28.08.2017

PENTRU

PUZ – ȘOSEAUA NORDULUI NR. 48; NR.48A; NR. 50; NR.50A – STR. BARAJUL ARGEȘ NR. 33; NR.35; NR. 37,

**ACTUAL ȘOSEAUA NORDULUI NR. 48-50
SECTORUL 1, BUCUREȘTI**

Generat de imobilele : situate în Șoseaua Nordului nr. 48: nr. 48A: nr.50: nr. 50A și str. Barajul Argeș nr. 33; nr.35; nr. 37, alipite cu număr poștal pe Șoseaua Nordului nr. 48-50, sectorul 1, București, în suprafață de 3160,00 mp, proprietate privată persoană juridică.

Initiator : S.C. WESTERN OUTDOOR S.R.L.

Proiectant: SC ALTER EGO CONCEPT SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: SORIN GABREA

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în PUZ:

Zona studiată prin PUZ se află în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 1, București, și este delimitată astfel: **la Vest** – Șoseaua Nordului; **la Nord** – proprietăți private – **la EST** - proprietăți private: **la Sud** – str. Ceasornicului.

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 (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. „L1a” - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, caracterizată de următorii indicatori urbanistici : POT_{max}=45%; CUT_{max}=1,3 mpADC/mp teren.

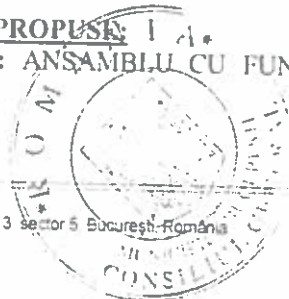
În cazul mansardelor, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0,6 din AC.

Zona în care se află amplasamentul, s-a constituit din punct de vedere urbanistic în baza reglementărilor documentației de urbanism „PUZ – Șoseaua Nordului – str. N. Caramfil – str. Gr. Gafencu, sectorul 1, București” aprobată prin H.C.L. Sector 1 nr. 317/2003 (cu termen de valabilitate expirat la această dată) Subzonă cu caracter mixt M3, caracterizată de următorii indicatori urbanistici: POT_{max} – 60%; CUT_{max} – 3,00 mpADC/mp teren; R_{max}H – P+5E;

PREVEDERI P.U.Z. - RLU PROPUSE:

FUNCTIUNI AVIZATE: : ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE : LOCUINTE: CENTRU CULTURAL

Bd Regina Elisabeta nr. 47, cod poștal 050013, sector 5, București, România
Tel 021 305 55 00
http://www.pmb.ro



35

INDICATORI URBANISTICI AVIZATI:

POT_{max} = 60%; CUT_{max} = 3.00 mpADC_{nipteren}; Rh_{max}=2S+Ds+P+4E-5E_{retras}.

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 înscrirurilor 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.



ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

ARH. ADRIAN BOLD



Întocmit,
Expert ing. Victor Manca

4EX/17.08.2017

Bd Regina Elisabeta nr 47, cod poștal 050013, sector 5 București, România
Tel 021 305 55 00
<http://www.pmb.ro>



4

Locuinte existente in zona de studiu **ANEXA 2**
 Birouri, servicii, sedii de companii **HC6MB16/2**

Accese carosabile private

Spatii verzi de aliniament

Parc



CONFORM CU ORIGINALUL

Reglementari propuse pentru terenul ce a generat PUZ

Subzona mixta de tip M3* cu functiuni predominante de locuire colectiva si centru cultural conform RLU

Edificabil maxim propus

Retragerea etajelor superioare

Aliniere propusa

Accese auto pe parcela



Reglementari cu caracter orientativ pentru terenurile din zona studiata

Subzona mixta de tip M3*

Aliniere propusa la parcelele din zona studiata

Indicatori de urbanism propusi

POT maxim 60 %

CUT maxim 3,0

H maxim 28,5 m.

RH maxim 2S+D+P+M+4E+5E1

M3* conform PUZ aprobat "Str. G. Gafencu - Sos. Nordului - Str. N. Caramil - Str. Ceasornicului, Sector 1, Bucuresti"



Specificatie	Nume	Semnatura	Scara	Titlu proiect:	Beneficiar: G.M.B.	Proiect nr
Set proiect	art. Sorin Gabrea		1:500	PUZ Ansamblu functiuni mixte	Initiator: S.C. GLOBALWORTH	139/2013
Proiectat	art. Sorin Gabrea		Data:	Titlu plansa:	ASSET MANAGERS S.R.L.	
Desenat	art. Bogdan Branascu		mar 2017	Reglementari propuse		U07rev6



5



WESTERN OUTDOOR

str. Stanislav Cihoschi nr. 12, etaj. 1, Sector 1, Bucuresti, tel/fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, e-mail office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

DIRECTIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVZ NR. 17/28.08.17
VIZAT SPFE ILDOHIMBARI
SO 8001

ANEXA 3
HCGMB nr. 165/2017

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CONFORM CU ORIGINALUL



PLAN URBANISTIC ZONAL

„SOS. NORDULUI NR.48,48A,50,50A - STR. BARAJUL ARGEȘ NR.33,35,37,
SECTOR 1, BUCUREȘTI”

martie 2017

ADRESA : șoseaua Nordului nr.48,48A,50,50A si strada Barajul Argeș nr.33,35,37, Sector 1, București

INITIATOR : S.C. GLOBALWORTH ASSET MANAGERS SRL (FOSTA SC STAR IMOB CONSTRUCT SRL)

PROIECTANT DE SPECIALITATE : S.C. WESTERN OUTDOOR S.R.L.





WESTERN OUTDOOR

str. Stanislav Cihoschi nr. 12, etaj 1, Sector 1, Bucuresti, tel/fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, e-mail: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF. RO 6645898



I. DISPOZIȚII GENERALE

Prezentul Regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal "Șoseaua Nordului nr. 48, 48A, 50,50A și strada Barajul Argeș nr. 33,35,37, Sector 1, București" și are ca scop explicarea și detalierea sub forma de prescripții (permisiuni și restricții) a prevederilor din planșa de reglementari. Regulamentul face parte integrantă din PUZ și se aproba odată cu acesta. Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea lucrărilor de execuție a construcțiilor în limitele teritoriului reglementat: parcela cu număr cadastral 264262 în suprafața de 3160,0 m².

II. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Prezenta documentație de urbanism conține o singură unitate de referință de tip M3 - subzonă mixtă cu clădiri având regim de construire discontinuu, cu funcțiuni predominante de locuire colectivă și centru cultural (cu spații expoziționale, showroom-uri, etc. aferente acestuia), delimitată conform legii 350 pe limitele cadastrale ale terenului ce a generat PUZ.

Prezentul regulament modifica și completează regulamentul zonei M3, a P.U.G. Municipiul București aprobat cu H.C.G.M.B. 269 din 21.12.2000 și prelungit prin H.C.G.M.B. 232 din 19.12.2012, după cum urmează:

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE;

Sunt admise următoarele utilizări:

- Locuințe cu partiu obișnuit, locuințe cu partiu special;
- Centru cultural (spații expoziționale, showroom-uri, spații administrative etc);
- Construcții aferente echipării edilitare;
- Spații libere pietonale, spații plantate, locuri de joacă pentru copii;
- Amenajări aferente tuturor funcțiilor: cai de acces carosabile private, circulații carosabile și pietonale de incinta, Parcaje la sol;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI;

Nu există condiționări.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE;

Se interzic următoarele utilizări:

- Activități productive și de depozitare de orice natură;
- Curățătorii chimice;
- Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- 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 II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

Parcelele ce au aliniament la Șoseaua Nordului sunt construibile numai dacă au o suprafață de minim 1500m² și o deschidere de minim 30m. Lungimea maximă a unui front construit continuu la Șoseaua Nordului va fi de 50,0m.





WESTERN OUTDOOR

str. Stanislav Cihoschi nr. 12, etaj 1, Sector 1, Bucuresti, tel/fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, e-mail: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF RO 6645898



CONFORM CU ORIGINALUL



ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Pentru Șoseaua Nordului: amplasarea clădirilor se va face pe o aliniere retrasă la 5 metri față de aliniament. Retragerea ultimului nivel va fi de minim 3 metri fata de alinierea propusa. Alinierea poate fi depășita cu balcoane cu o adâncime maxima de 2,6 metri pe maxim doua treimi din lungimea fațadei.

Pentru Strada Barajul Argeș, clădirile se vor retrage cu minim 4,0 metri fata de aliniamentul străzii. Balcoanele nu vor depăși acesta in acesta retragere.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile vor fi retrase fata de limitele laterale ale terenului în conformitate cu planșa de reglementari. Balcoanele clădirilor vor putea depăși edificabilul propus in planșă fără a se apropia la mai puțin de 3 metri față de limitele de proprietate.

Parcela nu are limita posterioara intrucât terenul are deschidere la doua străzi.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

Corpurile de clădirile cu regim de înălțime P+M+4E+5R vor fi amplasate la o distanta de minim 19 metri intre ele și vor fi conectate cu o clădire cu regim de înălțime parter, în conformitate cu planșa de reglementari.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

Parcela va avea doua accese auto din Șoseaua Nordului si un acces auto din strada barajul Argeș. Amplasamentul exact al acestora se va stabili la faza D.T.A.C..

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

Parcajele la sol sau in subsolurile ansamblului vor fi dimensionate in conformitate cu reglementările stabilite prin HCGMB: nr. 66/2006. Staționarea autovehiculelor necesare funcționarii diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice si comunitare.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor este de 28,5m. și va fi calculată conform anexei prezentului RLU. Regimul de înălțime este 2S+D+P+M+4E+5ER. Este admisa construirea unui etaj tehnic peste etajul 5.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, cu condiția realizării unui ansamblu compozițional care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

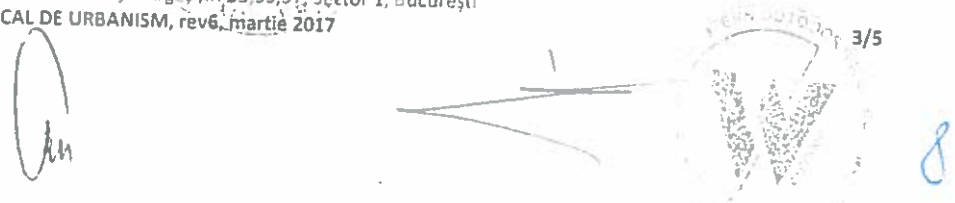
ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

Ansamblul va fi racordat la rețelele tehnico-edilitare publice; in conformitate cu Planul de Precoordonare Rețele aprobat prin Avizul Comisiei Coordonare a PMB nr. 1321673 din 03.04.2015

Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor tv-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă precum și dispunerea aeriană a cablurilor tv si telecomunicații.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor respecta prevederile Decizia Etapei de Încadrare nr. 47 din 22.06.2015 emisă de către ARPM București. Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și amenajat peisajer. Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să



DIRECTIA DE REGULARE SI CONTROL
AVIZ NR. 17/28.08.17
STAT SPER DESCHIMARE

CONFORM CU ORIGINALUL



WESTERN OUTDOOR

str. Stanislav Cihoschi nr. 12, etaj 1, Sector 1, Bucuresti tel/fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, e-mail: office@wod.ro J40/25546/1994, CIF: RO 6645898



fie amenajate ca spații verzi, pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate; se va asigura irigarea si evacuarea apelor meteorice de pe spatiile verzi.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

Împrejmuirile terenului vor avea înălțimi si moduri de construire astfel încât sa asigure încadrarea ansamblului propus in zonă și să asigure buna funcționare a acestuia in acord cu cerințele temei program. Înălțimea maximă recomandată este de 2,5 m.

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

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

P.O.T. maxim 60%

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

C.U.T. maxim = 3,0 mp. ADC / mp. teren.

Întocmit,
Arh. Bogdan Branescu

Verificat,
Arh. Sorin Gabrea





WESTERN OUTDOOR

str. Stanislav Cihoschi nr. 12, etaj 1, Sector 1, Bucuresti tel/fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro e-mail office@wod.ro J40/25546/1994, CIF RO 6645898



CONFORM CU ORIGINALUL

28.08.17



ANEXA

DEFINIȚII ALE UNOR TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

În prezentul Regulament Local de Urbanism, au fost utilizați o serie de termeni în plus față de cei conținuți în "Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea regulamentului local de urbanism", aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996 - , sau a fost nuanțat înțelesul unora dintre aceștia, astfel:

ALINIAMENT= linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.

ALINIAREA CLĂDIRILOR= linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este *non aedificandi*, cu excepția împrejmirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

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 (conform Legii 350/2001)

Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.) - 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 1,80 m, 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 de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

Procent de ocupare a terenului (P.O.T.) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este 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.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR= exprimată în metri și în număr de niveluri convenționale, este înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între cota trotuarului în dreptul accesului principal și streșina, cornișa sau limita superioară a parapetului terasei.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

