



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea
Teritoriului



ROMÂNIA

ANEXA NR. 1 la H.C.G.M.B. nr. 518/23.03.2018

Urmare la solicitarea și completările transmise Primăriei Municipiului București prin adresa nr. 1607858/15.03.2018, de către S.C. COMPLEX REZIDENȚIAL SISEȘTI S.R.L. inițiatore a documentației de urbanism, prin elaborator S.C. DACRA STUDIO S.R.L. - URB RUR DAN TUDOR elaborator al documentației de urbanism, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ ARHITECT ȘEF

Nr. 38 din 26.03.2018



PENTRU

PUZ – ȘOSEAUA GHEORGHE IONESCU SISEȘTI NR. 4-6, SECTORUL 1, BUCUREȘTI **CONFORM CU ORIGINALUL**

GENERAT DE IMOBILELE : situate în municipiul București, Șoseaua Gheorghe Ionescu Sisești nr. 4-6; 6, sectorul 1, teren proprietate privată persoană juridică, în suprafață totală de 20608,00 mp.

INIȚIATOR : S.C. COMPLEX REZIDENȚIAL SISEȘTI S.R.L.

PROIECTANT: S.C. DACRA STUDIO S.R.L.

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURĂ RUR: U.R.B. DAN TUDOR

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în PUZ:

Zona studiată prin PUZ se află în Sectorul 1 al Municipiului București, în Zona de Nord a Municipiului București, în intravilanul Municipiului București, delimitată astfel: la Nord – proprietăți private; la Est – str. Ion Ionescu de la Brad; la Sud – Șos. Gheorghe Ionescu Sisești; la Vest – proprietăți private.

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

Conform Regimului economic și tehnic prezentate în Certificatul de urbanism nr. 1606/177/S/28176/18.09.2017 eliberat de Primarul Sectorului 1, București, amplasamentul care face obiectul studiului se încadrează în 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) în Unitatea Teritorială de Referință U.T.R. CB1 – Subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate, caracterizată de următorii indicatori urbanistici:

- POT_{max}=50%;
- CUT_{max} =2,2 mpADC/mpteren.
- RH_{max}-P+3E.

AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 115/06.11.2017

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



CONFORM CU ORIGINALUL



PREVEDERI P.U.Z. - RLU PROPUSE :

Funcțiuni propuse: ANSAMBLU DE CLĂDIRI COMERCIALE ȘI HIPERMARKET ȘI GALERIE COMERCIALĂ.

Indicatorii urbanistici propuși:

POT=50%; CUT=1,00 mpADC/mpteren; Rhmax=P+1E.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE: Parcarea, gararea autovehiculelor și profilele transversale ale 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 H.C.G.M.B. nr. 66/2006.

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA: Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică.

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.

ACORDURI/AVIZE SPECIFICE ALE ORGANISMELOR CENTRALE ȘI/SAU TERITORIALE PENTRU ETAPA DE APROBARE A P.U.Z. :

Avizul I.S.U.; Aviz Autoritatea aeronautică Civilă Română; Avizul Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București; Avizul Comisiei Tehnice de Circulație – P.M.B.; Avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare a P.M.B.; Dovada achitării taxei de exercitare a dreptului de semnătură R.U.R.; Extrase de Carte Funciară actualizate; Certificat de urbanism valabil, alte avize cf. legislației în vigoare, alte avize ce pot apărea ca necesare pe parcursul avizării.

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. DIANA CUIȚĂNU



Întocmit,
Expert ing. Victor Manea

4EX/19.03.2018

Bd. Regina Elisabeta nr. 47, cod poștal 050013, sector 5, București, România
Tel: 021.305.55.00 int. 4016
<http://www.pmb.ro>



- ▶ Acces carosabil
- ▶ Acces pietonal
- ▬ Spatiu verde amenajat

ANEXA NR. 2 la
H.C.G.M.B. nr. 518/
23.08.2018

P.O.T max = 50%
P.O.T propus = 50%

C.U.T max = 2.2
C.U.T propus = 1

CONFORM CU ORIGINALUL

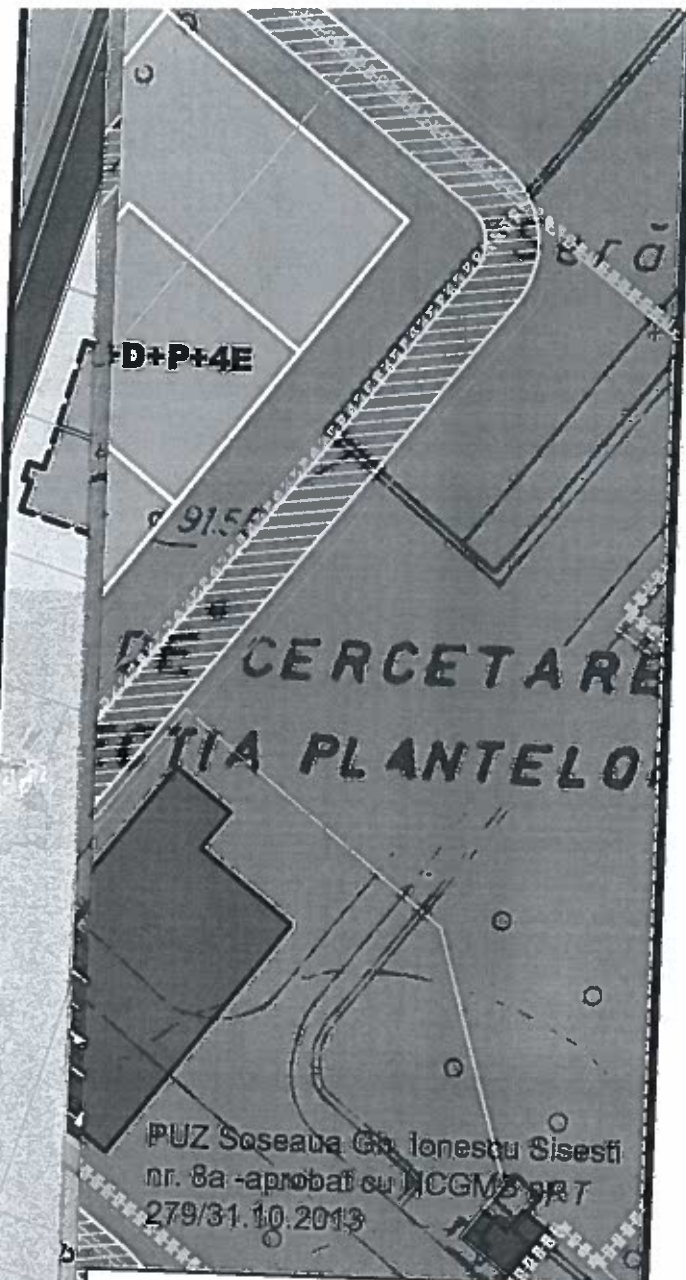
Rf propus = P+1E

COORDONATELE TERENULUI IN SISTEM STEREO 70

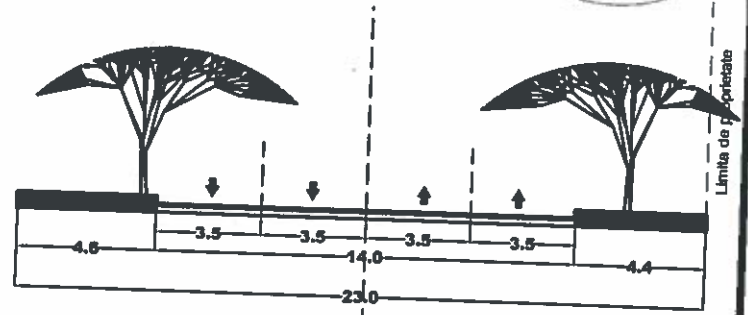
Parcela (Imobil.alipit)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(I,H+1)
	X [m]	Y [m]	
2	334123.533	584907.098	59.809
1	334160.484	584860.089	87.441
11	334201.819	584806.858	121.823
10	334108.059	584728.197	65.235
8	334068.722	584781.238	17.766
7	334055.228	584769.684	0.217
6	334055.062	584769.542	0.386
23	334055.294	584769.233	88.456
12	333987.838	584711.895	5.948
13	333984.707	584716.889	4.999
14	333981.992	584721.087	5.001
15	333979.275	584725.286	4.999
16	333976.560	584729.483	5.000
17	333973.844	584733.681	5.000
18	333971.128	584737.879	5.000
19	333968.412	584742.077	4.341
20	333966.055	584745.722	46.422
21	334001.238	584776.007	19.887
22	333989.627	584792.152	38.640
5	334018.909	584817.384	6.172
4	334023.588	584821.391	0.326
3	334023.379	584821.643	131.656

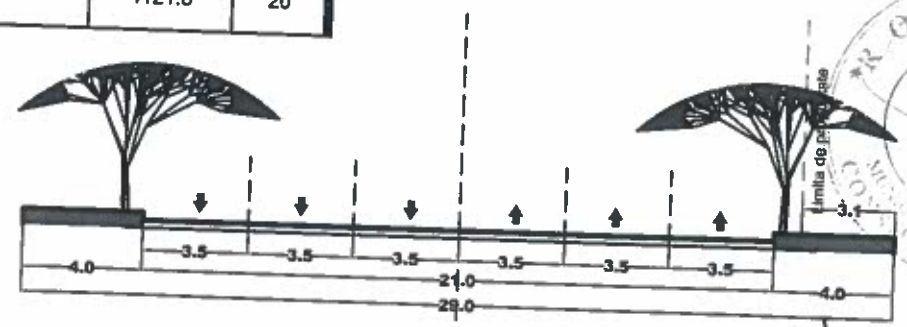
S(Imobil.alipit)=20608.34mp P=704.526m



BILANT TERITORIAL		
Funciuni	Mp	%
Suprafata teren	20608	100
Constructii	10304	50
Circulatii si platforme parcaj	6182.4	30
Spatii verzi la sol	4121.6	20



Profil Sos. Gh. Ionescu Sisesti existent



Profil Sos. Gh. Ionescu Sisesti - perspectiva

Proiectant: S.C. D.C.P.R.A. STUDIO S.R.L. Bucuresti, Str. Argezei, Nr.5. Tel. 0314243730		Beneficiar: S.C. COMPLEX REZIDENTIAL SISESTI S.R.L.		Proiect: 387/2017
ELABORAT	NUME	SEMNTURA	Scara	Titu proiect: P.U.Z. - Sos. Gh. Ionescu Sisesti nr. 6
SEF PROIECT	urb. Dan Tudor		1/1000	Faza
PROIECTAT	urb. Iulia Alexandrescu		Data	P.U.Z.
PROIECTAT	urb. Iulia Alexandrescu		13.02. 2017	Planşa nr. 05
			Titu planşa: REGLEMENTARI URBANISTICE	

ANEXA NR. 6 LA H.C.G. MB - Nr. 518/23.08.2018

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 88/26-03.18
"AT SF" "SCHIMBA"

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT
PLAN URBANISTIC ZONAL

Sos. Gheorghe Ionescu Sisesti nr. 6
SECTOR 1
BUCURESTI

CONTINUT:

CONFORM CU ORIGINALUL

- TITLUL I - DISPOZITII GENERALE
- TITLUL II - REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENULUI
- TITLUL III - ZONIFICARE FUNCTIONALA
- TITLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE



P.U.Z. Soseaua Gheorghe Ionescu Sisesti nr. 6 -SECTOR 1-BUCUREȘTI

CONFORM CU ORIGINALUL



DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. ... 38/10.03.18
STAT SF RESCHIMBA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT
PLAN URBANISTIC ZONAL
Sos. Gheorghe Ionescu Sisesti nr. 6
SECTOR 1
BUCURESTI

TITLUL I - DISPOZITII GENERALE

1. Rolul RLU

Regulamentul local de urbanism este o piesa de baza in aplicarea Planului Urbanistic Zonal, intareste si detaliaza sub forma de prescriptii (permisiuni si restrictii), reglementarile din piesele desenate.

2. Baza legala a elaborarii

Regulamentul local de urbanism se elaboreaza in baza prevederilor Regulamentului General de Urbanism, cu adaptare la problematica zonei si reglementarile din PUG.

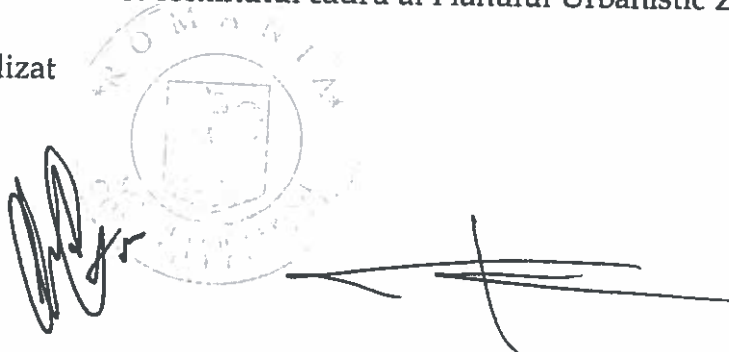
Documentele care au stat la baza eliberarii Regulamentului Local de Urbanism pentru Sos. Gheorghe Ionescu Sisesti nr. 6 sector 1, Bucuresti sunt urmatoarele :

-Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HCGMB nr. 525/1996 (Republicată în temeiul art. II din Hotărârea Guvernului nr. 855/2001, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 576 din 14 septembrie 2001)

-Planul Urbanistic General al Municipiului Bucuresti impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism, aprobate prin HCGMB nr. 269/2000

-Metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal GM-010-2000.

-Codul Civil actualizat



3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament se aplica terenului din sectorul 1, Sos. Gheorghe Ionescu Sisesti nr. 6 ce are o suprafață totala de 20680 mp conform actelor de proprietate, facand referire si la teritoriile invecinate.

Terenul din Sos. Gheorghe Ionescu Sisesti nr.6, este proprietatea S.C. COMPLEX REZIDENTIAL SISESTI S.R.L. conform acte de proprietate si are urmatoarele vecinatati:

- la **NORD** - imobil proprietate privata Sos. Gheorghe Ionescu Sisesti;
- la **EST** - imobile proprietate privata Sos. Gheorghe Ionescu Sisesti;
- la **SUD** - Sos. Gheorghe Ionescu Sisesti;
- la **VEST** imobil proprietate privata Sos. Gheorghe Ionescu Sisesti.

CONFORM CU ORIGINALUL

TITLUL II - REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

Planul urbanstic respecta prevederile OUG 195/2005 si Legii 265/2006 si precizarile avizului de mediu al APMB.

Planul urbanistic zonal nu are efecte semnificative asupra mediului.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

La proiectarea, autorizarea si executarea constructiilor se vor respecta prescriptiile actelor normative în vigoare astfel :

- Legea nr. 10/1995 - privind calitatea în constructii
- Legea nr. 372/2005 privind performanta energetica a cladirilor
- Normativul P118 - Normativul de siguranta la foc a constructiilor
- Legea nr. 50 /1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii

Terenurile invecinate sunt libere de constructii, astfel incat amenajarea terenului reglementat nu afecteaza cladiril invecinate.

6. Reguli de amplasare si utilizari admise

- activitati comerciale, hipermagazine
- instituii, servicii și echipamente publice

- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- activități manufacturiere;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- locuințe colective sau individuale;

DIRECȚIA LOCALĂ DE URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 38/26.03.18
"AT SF" "SCHIMBA"

Imobilul din Sos. Gheorghe Ionescu Sisesti nr.6 va respecta următorii indicatori de Bilanț Maxim și anume:

P.O.T max =50%

C.U.T max =2.2

P.O.T propus =50%

C.U.T propus =1

Rh propus= P+1E

CONFORM CU ORIGINALUL



7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, a parcarilor

Se propune un acces din Sos. Gheorghe Ionescu Sisesti, si o largire a profilului carosabil pe portiunea accesului, pentru facilitarea accesului/iesirii cu virare la stanga.

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- locurile de parcare se dimensionează conform H.C.G.M.B. nr.66 din 06.04.2006. și se dispun în construcții supraterane

8. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

In cazul lotizarilor noi se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 800 mp. si un front la strada de minim 18.0 metri in cazul fronturilor continue si de minim 24.0 metri in cazul fronturilor discontinue.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejuriri

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi inerbate și plantate cu un arbore la fiecare 100,00 mp.

Se va evita impermeabilizarea inutilă a terenului ; suprafețele betonate vor fi doar cele strict necesare pentru functionarea investitiei.

TITLUL III - ZONIFICARE FUNCTIONALA

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. ... 38/16.03.18...
"AT SF" ESCHEMBA

11. Unitati si subunitati functionale

Pe terenul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal se va realiza un ansamblu de cladiri comerciale si servicii (hipermarket si galerie comerciala) cu regim de inaltime maxim P + 1 ETAJ.

CONFORM CU ORIGINALUL



TITLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR TERITORIALE

Pe terenul din Sos. Gheorghe Ionescu Sisesti nr.6, teren ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal, nu se afla in prezent constructii.

Prin prezentul **PLAN URBANISTIC ZONAL**, se propune **CONSILIULUI GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCURESTI** aprobarea unui Regulament de Construire pentru realizarea unor construcții cu caracter definitiv în imobilul din Sos. Gheorghe Ionescu Sisesti nr.6.

Conform dorintei beneficiarului se propune realizarea unor clădiri cu regim de înălțime **Parter+1Etaj** cu funcțiune comerciala si de servicii.

Viitoarele constructii din Sos. Gheorghe Ionescu Sisesti nr.6, , imobil cu o suprafata totala de 20680 mp conform actelor de proprietate, se vor inscrie intr-un edificabil maxim determinat de urmatoarele retrageri si alinieri conform **PLANSA nr. 5 = REGLEMENTARI URBANISTICE** (scara 1:1000) astfel:

- retragere min. 6.5 ml pe limita NORD - imobil proprietate privata;
- retragere min. 5 ml fata de limita EST - imobile proprietate privata;
- retragere min. 5 ml pe limita SUD - Soseaua Gh. Ionescu Sisesti;
- retragere min. 6.5 ml fata de limita VEST- imobil proprietate privata;

BILANT TERITORIAL		
FUNCTIUNI	MP	%
Constructii	10340	50
Circulatii si platforme parcaj	6182.4	30
Spatii verzi la sol	4121.6	20
Teren	20680,00	100

CONFORM CU ORIGINALUL

P.O.T max =50%

C.U.T max =2.2

P.O.T propus =50%

C.U.T propus =1

Rh propus= P+1E



Intocmit,
Urb. Iulia Alexandrescu



Verificat,
Urb. Dan Tudor

