



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea
Teritoriului
Direcția Urbanism - Serviciul Urbanism



CONFORM CU ORIGINALUL



Ca urmare a cererii adresate de SC MT SPACETIME SRL / arh. Raluca Axante (RUR D, E) în calitate de elaborator, cu sediul în Municipiul București, sector 2, Str. Icoanei, nr. 45, et. 4, ap. 6, reprezentant al inițiatorului SC SOMIL PRODIMPEX SRL și SC AUTO ZETEC CAR SRL, prin SC LIDL ROMANIA SCS, înregistrată cu nr. 1614654 din 11.04.2018 la Registratura PMB și intern la DU cu nr. 4496 din data de 12.04.2018, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

NR. 31108.05.2018

PENTRU

**PUZ – BD. 1 DECEMBRIE 1918 NR. 1C, BD. BASARABIA NR. 246,
BD. BASARABIA NR. 250, SECTOR 3, BUCUREȘTI**

GENERAT DE IMOBILUL SITUAT ÎN:

- Bd. 1 Decembrie 1918 nr. 1C, Bd. Basarabia nr. 246, Bd. Basarabia nr. 250, teren în suprafață de 12660,00 mp din acte și 11641,00 mp din măsurători, conform Certificatului de Urbanism nr. 1941 din 07.09.2018, eliberat de Primăria Sectorului 3 București;

INIȚIATOR: SC SOMIL PRODIMPEX SRL și SC AUTO ZETEC CAR SRL, prin SC LIDL ROMANIA SCS

PROIECTANT: SC MT SPACETIME SRL

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA RUR: arh. Raluca Axante (D, E)

AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFATĂ ZONA STUDIATĂ ÎN PUZ: Zona studiată prin PUZ se află în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 3 și este delimitată astfel: Nord – Bd. Basarabia, Est – imobil Bd. Basarabia nr. 248A, Sud – imobil Bd. Basarabia nr. 248A, Vest – Bd. 1 Decembrie 1918.

PREVEDERI P.U.G. - R.L.U. /P.U.Z. APROBATE ANTERIOR:

P.U.G. - M.B. aprobat cu H.C.G.M.B. nr.269/2000 (cu completările ulterioare), imobilele sunt încadrate în subzona funcțională:

A2a - Subzona unităților predominant industriale;

Indicatori urbanistici:

- Procent de ocupare a terenului (POT) maxim = 80%;

- Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT) volumetric maxim = 15,0% mc/ mp teren.

AVIZ DE OPORTUNITATE nr. 120 din 13.11.2017;

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

FUNCȚIUNI: MAGAZIN RETAIL;

INDICATORI URBANISTICI:

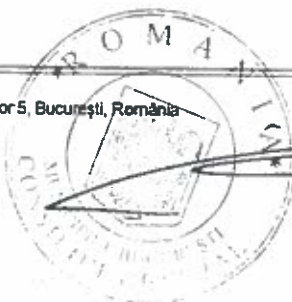
Procent de ocupare a terenului POTmax = 50%;

Coeficient de Utilizare a Terenului CUTmax = 1,2 mp.ADC/mp.teren;

Înălțimea maximă Hmax = 20,00m,

Regim de înălțime RHmax – P;

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



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. 66/2008.

Echipe tehnico - edilitară: Rețelele edilitare aferente se vor realiza anterior rețelei stradale, dacă este cazul. Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică.

ACORDURI/AVIZE SPECIFICE ALE ORGANISMELOR CENTRALE ȘI/SAU TERITORIALE PENTRU ETAPA DE APROBARE A PUZ: avizul Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București, avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare a PMB, avizul Comisiei Tehnice de Circulație a PMB, aviz ISU, Certificat de Urbanism în termen de valabilitate, Extras de Carte Funciară la zi pentru terenul care a generat PUZ, alte avize conform legislației în vigoare și dovada achitării taxei de exercitare a dreptului de semnătură RUR.

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. 1941 din 07.09.2018, eliberat de Primăria Sectorului 3, București.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
ARH. DIANA OLTEANU



Întocmit: Expert arh. Ana Maria Xantopol /4ex./07-04.2018

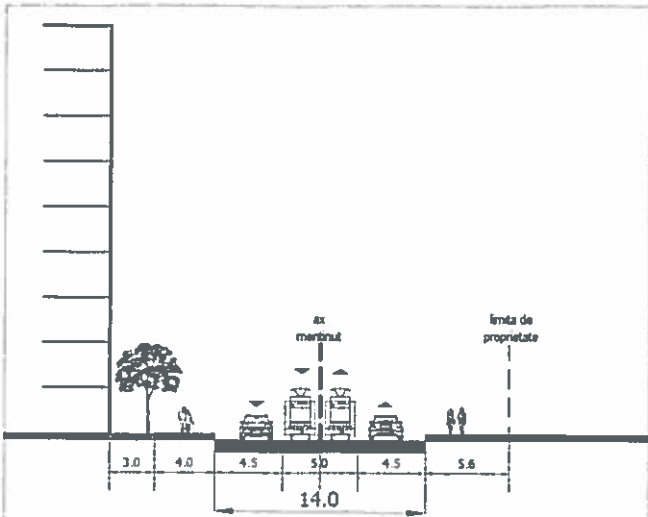
Bd. Regina Elisabeta nr 47, cod poștal 050013, sector 5, București, România
Tel: 021.305.55.00 int. 4016
<http://www.pmb.ro>



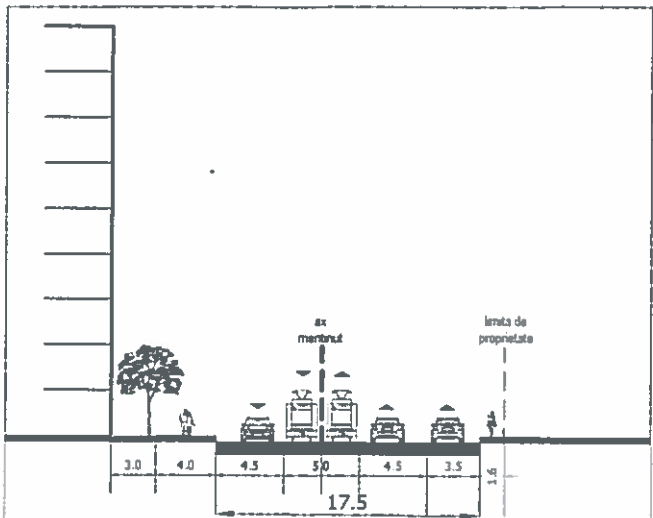
TOTAL	11641.0	100
-------	---------	-----

ATEX A & K. 2
 AC6113 nr. 524/23.08.2018

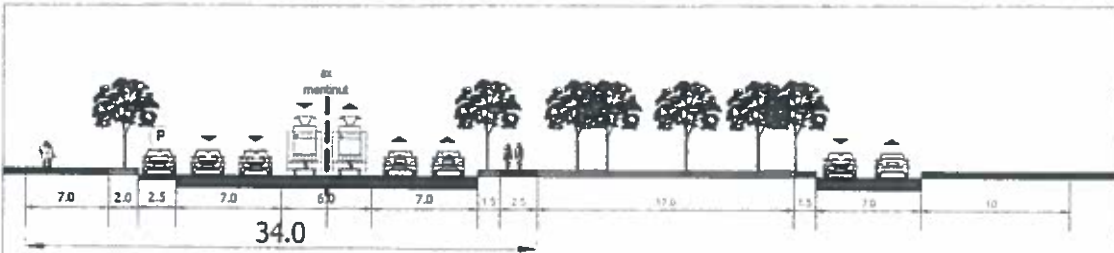
CONFORM CU ORIGINALUL



Profil P1 - Bd. 1 Decembrie 1918, sc 1:500



Profil P2 - Bd. 1 Decembrie 1918, sc 1:500



Profil P3 - Bd. Basarabia, sc 1:500

NOTA 1: Actualizare conform ridicarii topografice si a imaginilor sursa www.google.ro/maps si www.pmb.ro

NOTA 2: Reglementările din prezenta documentatie au valoare juridica exclusiv pe terenurile ce au generat PUZ-ul

MT SPACETIME S.R.L. Bucuresti, Sector 2, Str. Icoanei, nr. 45, et. 4, ap.6 J40/6548/05.05.2018	PLAN URBANISTIC ZONAL Imobil MAGAZIN RETAIL Bd. 1 Decembrie 1918 nr. 1C, Bd. Basarabia nr. 246, Bd. Basarabia nr. 250, BUCURESTI sector 3	Faza: P.U.Z.
		scara: 1/1000
Sef proiect arh. urb. RALUCA AXANTE	Beneficiar: SOMIL PRODIMPEx SRL - AUTO ZETEC CAR SRL	Plansa nr.: U3
Proiectant arh. urb. RALUCA AXANTE	Titlu Plansa: REGLEMENTARI - ZONIFICARE FUNCTIONALA	data: APR. 2018
Desenat arh. urb. RALUCA AXANTE		



MT SPACETIME SRL

Str. Izvoare, nr. 45, et. 4, ap. 5, sect. 2, Bucuresti
e-mail: mtspacetime@gmail.com

ANEXA NR. 3 la HCGH B
M. 524/23.08.2018

CONFORM CU ORIGINALUL

5. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

Sunt admise următoarele utilizări:

instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier;

- 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.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- 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.

ARTICOLUL 2 - 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 recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și



MT SPACETIME SRL

Str. Icoanei, nr. 45, et. 4, ap. 5, sect. 2, Bucuresti
e-mail: mtspacetime@gmail.com



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;
- în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC;
- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare, vegetația existentă, și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata vecinătate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

Se interzic următoarele utilizări:

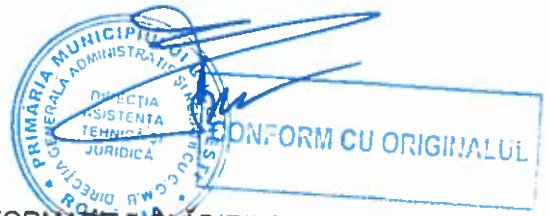
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- curățătorii chimice;
- depozități 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.

31/08.05.2018



MT SPACETIME SRL

Str. Izabela, nr. 45, et. 4, ap. 5, sect. 2, Bucuresti
e-mail: mtspacetime@gmail.com



SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMAREA CLĂDIRILOR

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

Cu următoarele condiționări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere de circulație și pentru zona de extindere:

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de **1000 mp**, cu un front la stradă de minim **30.00 metri**;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim **500 mp** și un front la stradă de minim **12.00 metri**, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim **18.00 metri** în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;
- în cazul parcelarului existent suprafața minimă a parcelei construibile este de **300 mp**.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

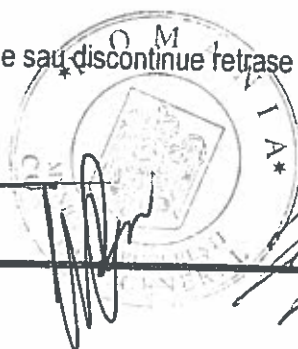
Echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim **5 - 10 metri** sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;

- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim **12.00 metri** pe străzi de categoria I, a II-a și de **6.00 metri** pe străzi de categoria a III-a.

În cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim **5.00 metri** numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;

- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși **20 metri** (aliniament posterior).

În cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim **5.00 metri**.

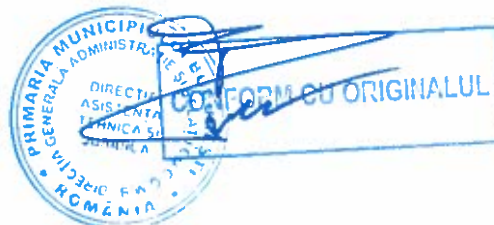


31/03.05.2018



MT SPACETIME SRL

Str. Izvoarelor, nr. 45, et. 4, ap. 5, sect. 2, Bucuresti
e-mail: mtspacetime@gmail.com



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

Clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale și față de limitele posterioare vor fi de minim **3.00** metri.

- în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.
- clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim **20.00** metri de la aliniament;

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

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **6.00** metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

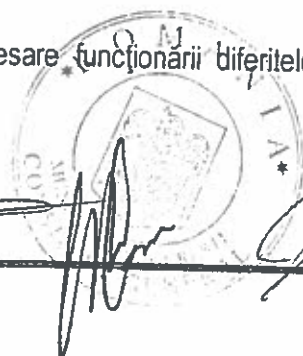
ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

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;

- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

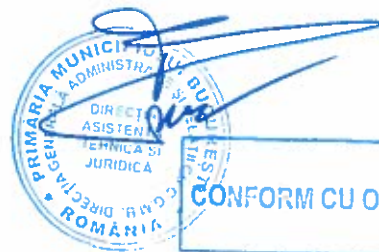


31/08.05.2018



MT SPACETIME SRL

Str. Izvoanei, nr. 45, et. 4, ap. 5, sect. 2, Bucuresti
e-mail: mtspacetime@gmail.com



CONFORM CU ORIGINALUL

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente, respectiv înălțimea maximă va fi de **20.0m**; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de **4.0** metri continuat cu tangenta sa la **45** grade;

ARTICOLUL 11 - 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;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon;
- se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți 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 **6** arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;

31/08.05.2018



MT SPACETIME SRL

Str. Icoanei, nr. 45, et. 4, ap. 5, sect. 2, Bucuresti
e-mail: mtspacetime@gmail.com



- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu spații verzi pe teren natural sau peste placa;
- 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;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de **2.00 metri** înălțime din care **0.60 metri** soclu opac, dublate 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.

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

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

M3 - P.O.T. maxim 50%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de **75%** cu clădiri cu maxim **2 niveluri (8 metri)** pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje, etc.

- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

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

M3 - CUT maxim = 1,2 mp. ADC / mp. teren

- în cazul existenței accentei peste 50 m CUT maxim se va justifica prin P.U.Z.;
- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

