



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Direcția Generală Urbanism și Amenajarea
Teritoriului
Direcția Urbanism - Serviciul Urbanism



Ca urmare a cererii adresate de SC ORO DESIGN PROIECT SRL/ [redacted] (RUR [redacted]) în calitate de elaborator, reprezentant al inițiatorului SC MANAGER INFO TOUR SRL înregistrată cu nr. 1629049 din 30.05.2018 la Registratura PMB și intern la DU cu nr. 6534 din data de 31.05.2018, 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

NR. 41/25.06.2018

PENTRU

**PUZ – SOS. ALEXANDRIEI NR. 152C,
SECTOR 5, BUCUREȘTI**



GENERAT DE IMOBILUL SITUAT ÎN:

- Sos. Alexandriei nr. 152C, nr. cadastral 228682, teren în suprafață de 7612,00 mp din acte și din măsurători, conform Certificatului de Urbanism nr. 796/ A din 03.08.2016, eliberat de Primăria Sectorului 5;

INIȚIATOR: SC MANAGER INFO TOUR SRL

PROIECTANT: SC ORO DESIGN PROIECT SRL

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA RUR: arh. [redacted]

AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONA STUDIATĂ ÎN PUZ: Zona studiată prin PUZ se află în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 5.

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:

G1 – Subzona construcțiilor și amenajărilor izolate pentru gospodăria comunală;

Indicatori urbanistici:

- Procent de ocupare a terenului (POT) maxim = 50%;
- Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT) maxim = 1,8mp ADC/mp.teren.

AVIZ DE OPORTUNITATE nr. 109 din 30.10.2017;

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

FUNȚIUNI: LOCUINȚE COLECTIVE;

INDICATORI URBANISTICI:

Procent de ocupare a terenului POTmax = 50%;

Coeficient de Utilizare a Terenului CUTmax = 2,16 mp ADC/mp.teren;

Regim de înălțime RHmax – S+P+9E;

Se va asigura drum de acces de minim 6,00m din Șos. Alexandriei.

Se vor asigura retragerile față de limitele parcelei astfel încât să fie asigurat confortul urban (asigurarea însorii și iluminatului natural, asigurarea percepției vizuale a mediului ambient din spațiile închise, în acord cu realizarea intimității de locuire pentru construcțiile învecinate, respectarea condițiilor generale de protecție



contra incendiilor prin asigurarea accesului pompierilor, asigurarea protecției împotriva zgomotelor și nocivităților).

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. Accesul carosabil va fi asigurat din Sos. Alexandriei prin drumul de acces din partea de sud a imobilului.

Echipare tehnică - 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 MAPN, SRI, MAI, 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. 796/ A din 03.08.2016, eliberat de Primăria Sectorului 5.

CONFORM CU ORIGINALUL

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
ARH. ȘTEFAN CALIN DUMITRAȘCU



Întocmit: Expert arh. Ana Maria Xantopol /4ex./22.06.2018

Amexa nr. 2 la HGMB
44/31.01.2019

CONFORM CU ORIGINALUL

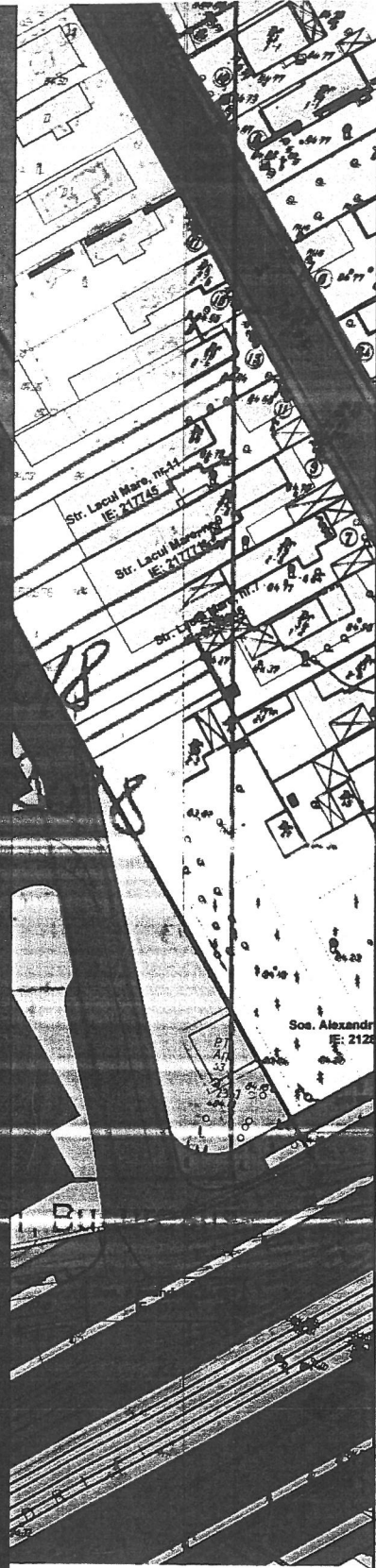


INDICATORI	EXISTENT	PROPUȘ
POT max.	0,0%	50%
CUT max.	0,0	2.16
Rh max.	-	S+P+9E+Et (35m)

Suprafata totala teren = 7612 mp

Suprafata propusa a fi trecuta in domeniul public = 509.26 mp

Suprafata de teren rezultat = 7102.74 mp



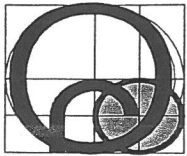
ct.de contur	Lungimi laturi
Y [m]	D(i,i+1)
583370.332	35.677
583352.701	55.218
583325.478	8.025
583321.422	15.564
583314.799	5.030
583312.796	9.943
583321.807	53.146
583368.262	118.033
583425.971	64.054
P=364.690m	



ORO DESIGN PROIECT

STRADA TUDOR ARGHEZI NR. 21, SECTOR 2 - BUCUREȘTI
TEL / FAX 311 54 49 J40/2851/2007, CIF RO 21069560

BENEFICIAR PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI		PROIECT NR. 364
SOLICITANT STUDIU S.C. MANAGER INFO TOUR S.R.L.		FAZA: P.U.Z
TITLU PROIECT: IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE SOS. ALEXANDRIEI NR 152C, SECTOR 5, BUCUREȘTI		PLANSĂ NR. U 10
TITLU PLANȘA: PROPUNERE REGLEMENTARI URBANISTICE		
NUME:	SEMNATURA:	SCARA:
DIRECTOR PROIECT	ARH. OANA RADULESCU	1.1000
PROIECTAT	URB. RALUCA DUICA	DATA:
VERIFICAT	ARH. GILDA CIOBOTARASU	MAI 2018 6



Amexa nr. 3 la H.C.G.M.B. 47/31.01.2019.

ORO DESIGN PROIECT
STRADA TUDOR ARGHEZI, NR. 21,
SECTOR 2 - BUCURESTI
TEL / FAX 031 805 46 47
J40/2851/2007, CIF-RO 21069560

CONFORM CU ORIGINALUL

PLAN URBANISTIC ZONAL
IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE - SOS. ALEXANDRIEI NR 152C,
BUCURESTI
[P.U.Z. - 364/2017]



DENUMIRE PROIECT

IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE
Sos. Alexandriei , nr 152C, SECTOR 5, BUCURESTI

PROIECT NR.

P 364 / 2017



BENEFICIARI

S.C. MANAGER INFO TOUR S.R.L.

PROIECTANT

ORO DESIGN PROIECT
STRADA TUDOR ARGHEZI NR. 21, SECTOR 2, BUCURESTI
TEL / FAX 031 805 46 47
J40/2851/2007, CIF RO 21069560

SPECIALITATE

URBANISM

FAZA DE PROIECTARE

P.U.Z.



DATA

MAI 2018

DIRECTIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 21/25.06.2018
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



ORO DESIGN PROIECT
STRADA TUDOR ARGHEZI, NR. 21,
SECTOR 2 – BUCURESTI
TEL / FAX 031 805 46 47
J40/2851/2007, CIF RO 21069560

CONFORM CU ORIGINALUL

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI.

Terenurile care fac obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal se afla incadrate conform Planului Urbanistic General al Municipiului Bucuresti in Unitatea Teritoriala de Referinta: **G1- subzona constructiilor si amenajarilor pentru gospodarie comuna**.

Suprafata de teren reglementata de prezentul Plan Urbanistic Zonal are **7612 mp** si reprezinta imobilul de sos. Alexandriei nr 152C, nr cadastral **228682**.

Suprafata reglementata este localizata in zona de sud-vest a orasului si are urmatoarele vecinatati:

Terenul are urmatoarele vecinatati:

- La nord: Unitate militara – zone cu destinatie speciala
- La est: Unitate militara – zone cu destinatie speciala
- La sud: Proprietate privata – in constructie hypermarket Kaufland
- La vest: RATB (Depoul Alexandriei)

Avand in vedere faptul ca arealul studiat este supus unui proces intens de transformare, si ca incadrarea terenului in prevederile Planului Urbanistic General nu mai corespunde realitatii din teren si a viziunii actuale de dezvoltare a zonei, modificarea UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA careia apartine terenul este una fireasca.

Prezentul studiu Plan Urbanistic Zonal s-a axat pe:

- Integrarea ansamblului propus in contextul zonei si in tendintele de dezvoltare ale acesteia;
- Asigurarea coerenței și calitatii imaginii urbane;
- Asigurarea cerintelor functionale, a celor de gestionare a calitatii aerului prin vegetatia propusa, a acceselor carosabile și pietonale catre functiunea principala.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA.

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE.

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- Parter: garare, aparat de primire in imobil compus din hol acces si spatii anexe necesare functionarii constructiei
- Nivelele superioare: locuinte si spatii tehnice

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI.

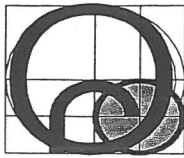
Se admit constructii de mici dimensiuni pentru asigurarea functionarii obiectivelor (post trafa, etc) sau pentru amenajarea peisajera a curtii.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE.

Se interzic functiunile care pot deranja functiunea principala de locuire cum ar fi, dar fara a se limita la:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitare en-gros;
- statii de intretinere auto cu capacitate de peste 5 masini;

DIRECTIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 41/25.06.2018²
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



ORO DESIGN PROIECT
STRADA TUDOR ARGHEZI, NR. 21,
SECTOR 2 – BUCURESTI
TEL / FAX 031 805 46 47
J40/2851/2007, CIF RO 21069560

- curatorii chimice;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.



SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE. ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

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

Steren = **7612 mp**

Deschidere catre zona de acces: 8.40m (zona de Sud-Est), respectiv 50 m (zona de Nord)

Parcela are o forma regulata asimilabila unui dreptunghi. Solutia de trafic a prevazut pentru viitor trecerea in domeniul public a unui triunghi dreptunghic pe coltul de nord al terenului, triunghi avand catetele de cca 45m, respectiv cca 20m. Deschiderea catre aliniamentul de nord generat de dezvoltarea tramei stradale va fi de 50m pe ipotenuza triunghiului, respectiv cca 20m din actuala limita de nord-vest a terenului.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Cladirea va fi retrasa de la viitorul aliniament de pe latura de nord cu minim 5m

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Cladirea se va amplasa in regim izolat ,retragerea fata de limitele laterale nord-est si sud-vest si fata de cea posterioara de sud-est va fi de minim 18,0m.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE

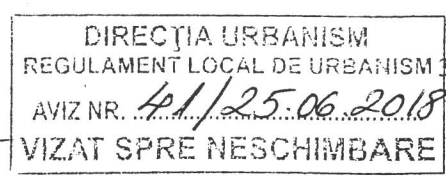
Se va realiza un singur volum care, dupa caz, poate fi compus din tronsoane cu rost seismic intre ele.

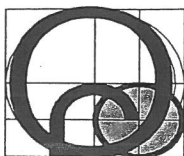
ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE.

Pana la materializarea tramei stradale majore propuse de administratia locala pentru a face legatura intre Inelul Prelungirea Strazii Brasov si Soseaua Antiaeriana, cand accesul principal se va face pe latura de nord a terenului, accesul auto se va realiza prin intermediul drumului de acces din Sud- Est, determinat juridic si cadastral si avand o latime de 8,40m.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR.

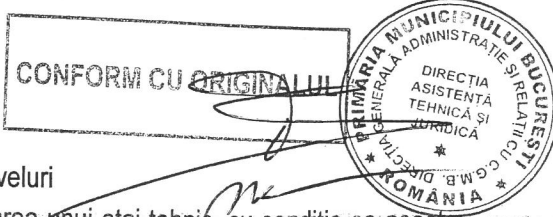
Stationarea autovehiculelor va fi realizata exclusiv in interiorul incintei, deci in afara domeniului public.





ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR.

- Regimul maxim de inaltime al constructiilor va fi de S+P+9 niveluri
- Se accepta depasirea cu un nivel suplimentar pentru realizarea unui etaj tehnic, cu conditia ca acesta sa fie retras in interiorul unui arc de cerc si a tangentei la acesta, la 45 grade.
- Inaltimea cladirii va fi de maxim 35m la cornisa in planul fatadei
- Invelitoarea va fi realizata in sistem terasa



ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Se va realiza un ansamblu compozitional care va tine seama de particularitatile sitului si de nevoia realizarii unui ansamblu reprezentativ.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.

Cladirea va fi racordata la retelele tehnico-edilitare publice preluate din Sos. Alexandriei prin cadrul drumului de acces din Sud-Est.

Se va asigura in mod special evacuarea rapida și captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare;
Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate ingropat;

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Suprafata de spatii verzi va fi stabilita respectand Legea 135/2014 care a modificat Legea 24/2007 a mediului si in conformitate cu H.C.G.M.B. nr. 347/2008 – *privind aprobarea Planului Integrat de Gestionare a Calitatii Aerului in Municipiul Bucuresti.*

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI.

Imprejmuirile spre strada vor fi transparente cu inaltime de minim 2.00m sau pot lipsi, incinta urmând a fi separata cu borduri sau cu garduri vii.

Imprejmuirile pe limitele laterale și posteroara a proprietatii, vor fi opace, de inaltime maxim 2.50m.

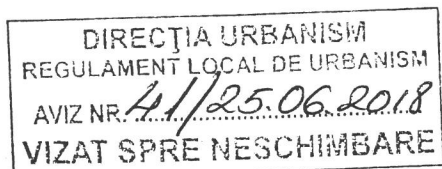
SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

P.O.T. maxim = 50%

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

C.U.T. maxim = 2,16 mp. ADC / mp. teren



Intocmit: