



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

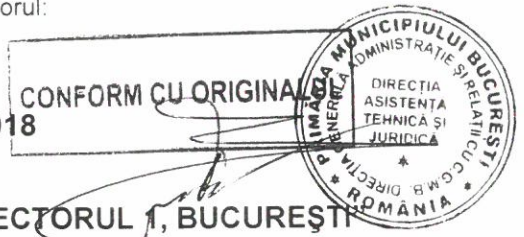
Direcția Generală Urbanism și Amenajarea  
Teritoriului  
Direcția Urbanism – Serviciul Urbanism

AHEKA H.K. 1  
HCGMB 514/2019



Ca urmare a cererii adresate de S.C. IMS PROPRIETĂȚI S.R.L. prin S.C. RC ARC DEVELOPMENT S.R.L. (fostă REINVEST COMMERCIAL DEVELOPMENT S.R.L.) în calitate de mandatar, cu sediul în Municipiul București, Bulevardul Pierre de Coubertin nr.3-5, Office Building, etaj 4, biroul 9, sectorul 2 elaborator proiect S.C. M DESIGN arhitectura & urbanism S.R.L. - URB RUR înregistrată la Primăria Municipiului București cu nr. 1612817/03.04.2018, 1676495/01.11.2018, 1680185/13.11.2018, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

**AVIZ**  
NR. 44 / 13.12. 2018  
PENTRU



## „PUZ – ȘOSEAUA ORHIDEELOR NR. 27-29, SECTORUL 1, BUCUREȘTI

**GENERAT DE IMOBILUL:**cu adresa în Șoseaua Orhideelor nr.27-29, Sector 1, nr. cad.240524, în suprafață de 7920,00mp(9082,00mp conform acte) proprietate privată persoană juridică conform Certificatului de urbanism nr.1433/37/O/30119 din 21.08.2017, eliberat de Primăria Municipiului București Sector 1.

**INITIATOR:** S.C. IMS PROPRIETĂȚI S.R.L.  
**PROIECTANT:** S.C. M DESIGN arhitectura & urbanism S.R.L.  
**SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA RUR:** urb. (A,B,C,D, E,F,G)

**AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONA STUDIATĂ ÎN PUZ:** Zona studiată prin PUZ se află în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 1, delimitată astfel: la Nord – Zona C.F.R.; la Est – Zona C.F.R.; la Sud – Șoseaua Orhideelor; la Vest – Intersecția Calea Giulești cu Șoseaua Orhideelor.

**PREVEDERI PUG/ PUZ APROBATE ANTERIOR:** Conform Planului Urbanistic General al Municipiului București 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, H.C.G.M.B. nr. 224/15.12.2015 și H.C.G.M.B. nr. 341/14.06.2018) amplasamentul care face obiectul studiului se încadrează în Unitatea Teritorială de Referință -(U.T.R.) M3 – subzonă mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4E niveluri, caracterizată de următorii indicatori urbanistici:

- **Regim de construire:** continuu sau discontinuu.
- **Funcțiuni predominante:** 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.;
- **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:** egală cu distanța dintre aliniamente – 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 4m continuat cu tangenta sa la 45 grade.
- **Procent de ocupare a terenului (POT):** 60% cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75%, cu clădiri cu max. 2 niveluri ( 8 metri).
- **Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT):** 2,5 mp ADC/mp teren



- **Retragerea minimă față de aliniament:** echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 - 10 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente.
- **Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:** clădirile publice se vor amplasa în regim izolat. retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 6.00 metri.

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

- **U.T.R. M2** - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu, maxime de P+14 niveluri cu accente înalte;
- **Regim de construire:** continuu sau discontinuu..
- **Funcțiuni:** parc tehnologic comercial, ansamblu multifuncțional cu servicii, birouri, dotări.
- **Regimul maxim de înălțime:** 3S+P+9E+10Eretras+ etaj tehnic parțial.
- **Procent de ocupare a terenului (POT):** maxim = 60%.
- **Coefficient de Utilizare a Terenului (CUT):** maxim 3,9 mp.ADC/mp. teren.
- **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:** maxim = 51,00m.
- **Retragerea minimă față de aliniament:** retras 25,00m față de axul Șoselei Orhideelor plus 10,00m față de aliniament.
- **Retrageri minime față de limitele laterale:** vor fi respectate specificațiile Planului de Reglementări vizat spre neschimbare și ale Regulamentului local de urbanism aferent.
- **Retrageri minime față de limitele posterioare:** 5,00m față de aliniamentul străzii.
- **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 și conform Acordului de principiu nr. 7698/1620480/22.06.2018 emis de Comisia Tehnică de Circulații a PMB.
- **Echipare tehnico - edilitară:** Rețelele edilitare aferente se vor realiza anterior rețelei stradale. Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și Avizului Comisiei de Coordonare a PMB nr. 1613826/13.04.2018.



Se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal ȘOSEAUA ORHHIDEELOR nr. 27-29, SECTORUL 1, BUCUREȘTI cu respectarea condițiilor din acordurile/avizele specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru etapele de avizare/aprobare a P.U.Z

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu Planșa de Reglementări nr.2.0 anexată și vizată spre neschimbare și Regulamentul Local de Urbanism.

**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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 1433/37/O/30119 din 21.08.2017, emis de Primăria Sectorului 1 / București.

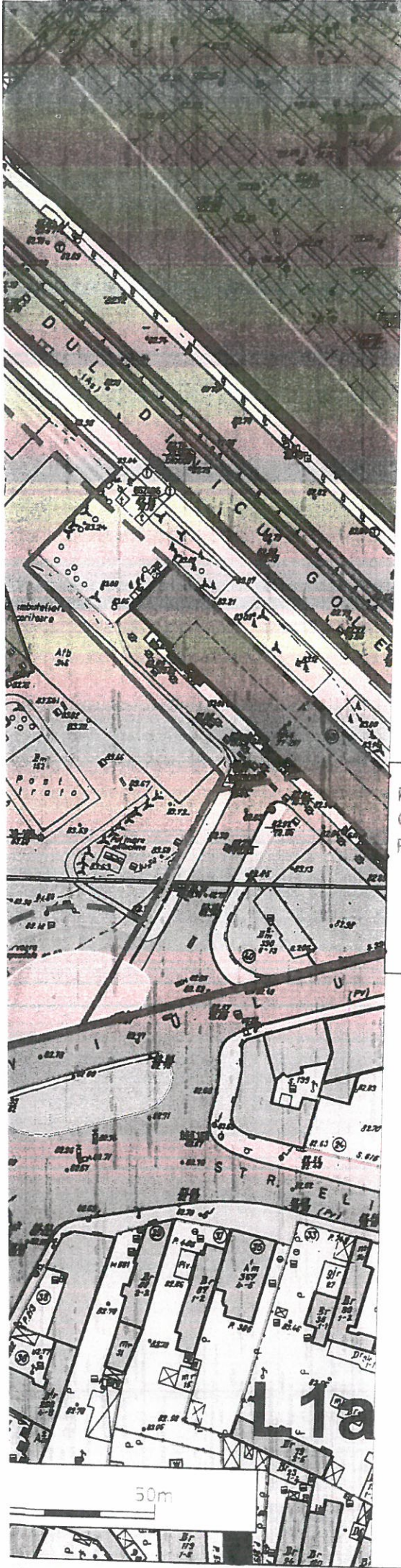


**ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
ARH. ȘTEFAN CALIN DUMITRAȘCU**



Intocmit în serviciu,  
arh. Cristina Topîrceanu /4ex/15.11.2018





reabilitare si amenajare ca  
circulati si spatii verde

5 812 mp 64% 3 168 mp 40%

TOTAL M2' 7 920 mp / 9 082 mp 100% 7 920 mp / 9 082 mp 100%

\* - M2 modificat

\*\* - suprafețele și volume raportate la diferite înălțimi și în funcție de subsolurile și au caracter informativ.

\*\*\* - suprafețele și volume informativ și au fost calculate pentru dimensionarea parametrilor urbanistici.

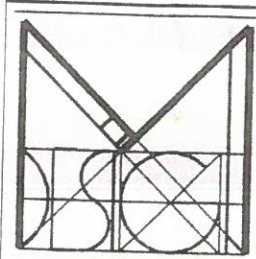
M2' - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri (50m).

AHEXA H.R.2  
HCGMB 514/2018

REGIMUL DE ÎNĂLȚIME

- P - P+1
- P+1 - P+2
- P+2 - P+3
- P+3 - P+10
- > P+10

POT propus = 60%  
CUT propus = 3.9  
Rh max = 3S+P+9E  
+10E retras  
+1 Eth  
parțial  
(51m)



PR NR

16.256/  
2016

arhitectura & urbanism  
M DESIGN  
arhitectura & urbanism

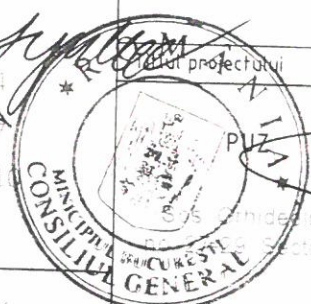
PUZ

Str. Theodor Aman, nr.24,  
Bucuresti / cf. R17501995  
J40/7328/19.04.2005

Beneficiar

s.c. REINVEST  
COMMERCIAL  
DEVELOPMENT srl

CONFORM CU ORIGINALUL



Titlul planșei

Scala

Reglementari  
urbanistice

1/1000

Data revizurii

Semn.

Revizuit manual

NU DA

Sef proiect

Data

Arh.

ian.  
2018

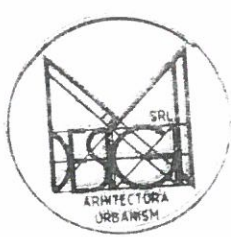
Intocmit

Pl.nr.

Verificat

2.0

Arh.



"COPYRIGHT ! In conformitate cu art.39 din Regulamentul privind dobândirea dreptului de semnatura pentru documentatiile de amenajarea teritoriului si de urbanism, aprobat prin HG nr.1519 / 2004, acest proiect este proprietatea intelectuala a societatii M Design A&U Srl. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planselor sau soft-urilor aferente, intra sub incidenta legii dreptului de autor!"

HCGMB 514/2019

13.12.2018  
BIROU DE



**M. DESIGN** arhitectura și urbanism  
PROIECTARE  
CUI.17501995/2005. J40/7328/2005  
Str. pictor Theodor Aman no. 24, Sector 1  
Tel/fax: 4021 315 24 69, 0744 222 518, 0744 857 140

București, România  
E-mail: mdesign\_m@yahoo.com

## A.2. - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM 27-29/M2\*

### [RLU/ 27-29/M2\*]

PARC TEHNOLOGIC COMERCIAL

ANSAMBLU MULTIFUNCTIONAL CU SERVICII, BIROURI, DOTARI



#### DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI - [27-29]

Proiect MDA&U no. 16.256 / 2016

Beneficiar:

- SC IMS PROPRIETATI SA - prin REINVEST COMMERCIAL DEVELOPMENT SRL
- Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului a PMB [DUAT-PMB]

Proiectant de Urbanism:

SC M Design Arhitectura și Urbanism SRL

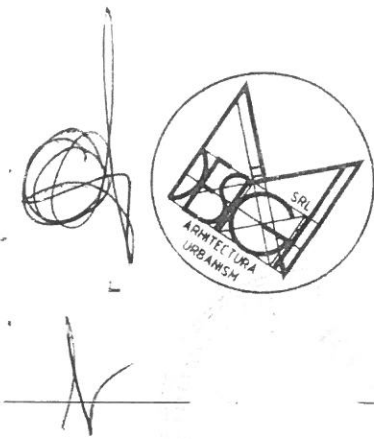
Șef Proiect: prof.dr.arh.

Întocmit: drd. urb.

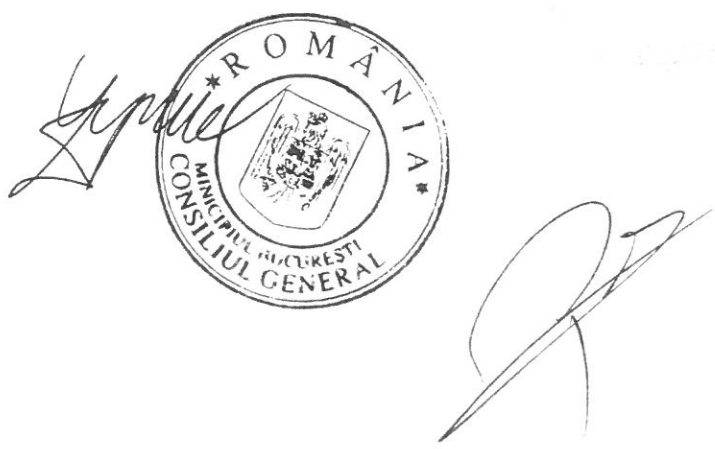
arh.

lect dr.arh.

Verificat: dr.arh.



București – sept. 2017





M DESIGN arhitectura si urbanism

CUI 17501995/2005 J40/7328/2005

Str. Theodor Aman no. 24, Sector 1

Tel/fax: 4021 315 24 69. 0744 222 518. 0744 857 140

BIROU DE PROIECTARE

București, România

E-mail: mdesign\_m@yahoo.com

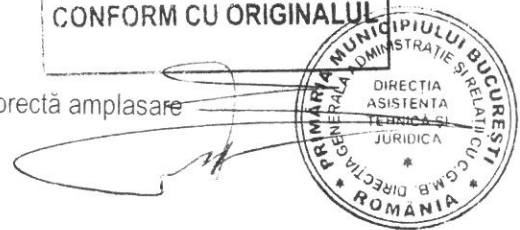
## A.2. - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM 27-29/M2\*

### DATE GENERALE

În urma exprimării intenției beneficiarului, SC IMS PROPRIETATI SA, de a-și folosi dreptul de utilizare al terenului pentru realizarea unui **PARC TEHNOLOGIC COMERCIAL ANSAMBLU MLTIFUNMCTIONAL CU SERVICII, BIROURI, DOTARI** se întocmește prezenta documentație de urbanism de tip PUZ pentru analiza de amplasament și corecta reglementare a propunerii făcute din punct de vedere funcțional, economic, spațial, juridic și tehnic, respectiv:

- reglementarea funcțiunii propuse pentru amplasamentul în studiu
- stabilirea condițiilor de ocupare [POT, CUT, Rh] care să asigure o corectă amplasare
- stabilirea imaginii configurativ-spațiale a propunerii

CONFORM CU ORIGINALUL



### OBIECTUL STUDIULUI

Prezenta documentație își propune [în conformitate cu RGU-PUG și Legea no. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor, completată și modificată prin Legea no. 453/2001 și a OGR no. 5/2002] să stabilească parametrii urbanistici pentru dezvoltarea unui **PARC TEHNOLOGIC COMERCIAL [...]** 3S+P+12 [max. 60m]

### ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Zona studiată este amplasată în intravilanul Municipiului București, în zona de nord-vest, în imediata vecinătate a **Pasajului Basarab** și este ușor accesibilă datorită poziției sale. Teritoriul analizat de PUZ are o suprafață de aproximativ SSTO/I = 10.0ha.

### ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

Lotul din Șos. Orhideelor no. 27-29, Sector 1, București se află amplasat în vecinătatea **Gării Basarab** și front la **Sos. Orhideelor** și respectiv la **Pajului Basarab** și în vecinătatea intersecției **Sos. Orhideelor** cu **Calea Giulești**.

### ANALIZĂ EXISTENT

Zona analizată de PUZ se află amplasată în Sectorul 1.

Lotul care a generat documentația are o suprafață de:

Slot = 7.920,00 mp [din măsurători] și 9.082,00 mp [din acte]

### REGLEMENTĂRI

Situația actuală din zonă - beneficiază de un cadru construit relativ eterogen, în care împrejurimile sunt în continuă transformare.

În aceste condiții menținerea regimului funcțional propus prin PUG, respectiv de tip **mixt [M3]**, este de dorit și în aceste condiții se propune ca în zonă fie păstrată aceasta tipologie cu **parametrii urbanistici modificați** în relație cu noua situație existentă creată prin apariția **Pasajului Basarab**.

2/10

y

44 13.12.2018

Prin prezentul **PUZ 27-29**, plecând de la oportunitatea pe care o acordă RLU al PUG privind posibilitatea amplasării în UTR de tip M2 [a locuirii.] serviciilor și comerțului-ca și de la intenția/propunerea, în acest sens, a beneficiarului de a amplasa pe lot un **PARC TEHNOLOGIC COMERCIAL ANSAMBLU MLTIFUNMCTIONAL CU SERVICII, BIROURI, DOTARI**, se propune păstrarea **mixității funcționale** și transformarea UTR M3 în UTR M2 \* [\*= modificat] cu următoarele modificări ale PUG:

- se propune modificarea încadrării întregii zone și a lotului în **Zona Mixtă [M2] subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+12/14 niveluri.**
- se propune modificarea CUT de la 3 la 4 [3.9]

#### **A.1.7.1. - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ (proponeri)**

Întreaga zonă cuprinsă în arealul Pasajului și Gării Basarab este propusă pentru a fi modificată în funcție de analiza situației existente și a intereselor din zonă în următoarea configurație:

#### **Zonificare funcțională și configurativ-spațială**

Pe baza prezentului PUZ, din punct de vedere funcțional, terenul **Slot = 7.920,00 mp [din măsurători] și 9.082,00 mp [din acte]**, care a generat documentația se propune:

- impunerea unei **mixități funcționale** de tip UTR M2\*
- dezvoltarea unei **înălțimi care sa compenseze prezenta Pasajului Basarab - respectiv P+12 [60m]**

#### **Circulații - accese**

De precizat că din punct de vedere al circulațiilor în zonă, gabaritele actuale ale străzilor existente se vor păstra propunându-se, eventual, în zona CF și pe traseul liniilor existente dezvoltarea unei trame stradale de categoria a 3-a pentru „irigarea” țesutului existent. Parcajele urmând a fi amplasate în interiorul proprietății și dimensionate cf. Ordinului no. 66 al CG-PMB.

## **M - ZONA MIXTĂ**

extras adaptat dupa RLU al PUG Municipiului București

**GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.** Zona mixtă se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând în mod continuu linearități comerciale și de servicii de-a lungul arterelor principale din aria cuprinsă în inelul principal de circulație și segmente de linearități formate din diverse categorii de activități comerciale, servicii și de producție concretă și abstractă, în lungul principalelor artere de penetrație în oraș și al inelelor exterioare de circulație. Totodată, zona mixtă prelungeste zona centrală și principalii poli urbani, conturează mai puternic punctele de concentrare a locuitorilor [gări – vezi Gara Basarab, autogări, zone de activități etc.] și completează funcțiunea centrelor de cartier. Formată, ca fond construit, în mare parte din clădiri colective de locuit medii și înalte, cu sau fără parter comercial, zona mixtă permite conversia locuințelor existente în alte funcțiuni, în contrast cu zona de locuit [L], în care acest lucru este limitat. Conversia locuințelor în alte funcțiuni este condiționată de menținerea ponderii acestora de cel puțin 30% din ADC. De asemenea, se permite completarea fronturilor existente cu spații comerciale și servicii, cu condiția elaborării unor Planuri Urbanistice Zonale care să precizeze, în lungul anumitor artere constituite în măsură ce apare un interes în acest sens

[a] localizarea și gabaritul noilor inserții, [b] modul de asigurare a coerenței și calității imaginii urbane

44/13.12.2018

[c] condițiile de asigurare a cerințelor funcționale, a celor de menținere a vegetației existente, a acceselor carosabile și pietonale către interiorul zonei, precum

[d] modul de asigurare a intimității locuințelor din proximitate.

Zona este constituită din instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general [servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, recreere], mici activități productive manufacturiere și locuințe.

Zona se compune din următoarele subzone și unități teritoriale de referință:

M1 - subzona mixtă situată în zona protejată;

**M2 - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte**

pentru necesitățile prezentului PUZ a fost elaborat prezentul RLU care preia elementele articolelor cu caracter general ale zonelor mixte fiind adaptate articolele legate de: retragerile fata de limite de proprietate si aliniamente si cele legate de înălțimea maxima, POT și CUT

M3 - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri.

## SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

M2- 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;

### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

M2 - 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 să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40m;



- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100m 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 accesul carosabil și trecerile pietonale necesare, vegetația existentă, și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata vecinătate.

### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

M2 - 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; - curățători chimice; - depozități de materiale refolosibile;

- 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.

### SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

M2 - 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 1000mp, cu un front la stradă de minim 30m;

- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500mp și un front la stradă de minim 12m, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim 18m 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 parcellarului existent suprafața minimă a parcelei construibile este de 300mp.

M2 - terenul liber dintre construcțiile existente pe care se poate realiza inserția unor clădiri comerciale se va delimita printr-un PUZ elaborat pentru tot tronsonul străzii pentru construcții amplasate pe arterele majore sau PUD pentru cele amplasate pe străzi secundare, prin care se va asigura coerența cadrului construit, respectarea distanțelor minime față de clădirile existente, evitarea blocării acceselor carosabile și pietonale existente, conservarea arborilor existenți.

#### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

M2 - echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6m sau vor fi dispuse de aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;

CONFORM CU ORIGINALUL





44/13.12.2018

CONFORM CU ORIGINALUL



- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului format de străzi având o lungime de minim 12m pe străzi de categoria I, a II-a și de 6m pe străzi de categoria a III-a;

M2 - 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 5m 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 20m [aliniament posterior].

M2 - în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5m.

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

M2 - clădirile cu caracter public se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5m, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 6m;

M2 - clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20m de la aliniament;

- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3m; în cazul în care această limită separă zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 5m;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5m; - distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10m
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5m;
- se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor din zona mixtă cu alte funcțiuni decât locuințe care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele laterale situate la mai puțin de 10m, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1.9m de la pardoseala încăperilor;
- în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

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

M2 - 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 6m, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.



6/10

44 13.02.2018  
JFS

### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- M2 - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30m;
  - 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.

- M2 - staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

CONFORM CU ORIGINALUL



### ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- M2 - înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 3S+P+9E+10Eretras+Eth partial [51 m];
- pentru clădirile foarte înalte [peste 45 metri] se va prezenta prin PUZ justificarea configurației de ansamblu ținându-se seama de modul de percepere de pe principalele trasee de circulație, de pe splaiuri și de pe cornișele Dâmboviței și Colentinei și de pe **pasajele rutiere**;
  - în intersecții se admit unul sau două niveluri suplimentare în planul fațadelor pe o lungime de 15m de la intersecția aliniamentelor, după care pot urma încă alte două niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4m și a tangentei la acesta la 45 grade;
- M2 - dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 5m și cu condiția să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe străzile laterale conform aliniatului anterior;
- M2 - se admit accente înalte peste 45m în localizările precizate pe planul de reglementări.

### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- M2 - 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;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță";



44/13.12.2018

- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare

#### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

M2 - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;

- 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 și din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon;

#### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

M2 - se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având înălțime și diametrul tulpinii peste 15cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;

- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;

- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;

- 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;

- parcajele de la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime;

- în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

M2 - se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de 2m înălțime din care 0.6m soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de minim 2.2m;

- 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)

M2 - POT maxim 60%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 70% cu clădiri cu maxim 2 niveluri [8m];

- pentru funcțiunile cu caracter public se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

#### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI [CUT]

M2 - CUT maxim 333 [mp. ADC / mp. teren] - în cazul accentelor de 60m.

CUT maxim se va justifica prin PIZ;



CONFORM CU ORIGINALA

44 13.12.2018  
Fey

PROPUNERE DE BILANT TERITORIAL PENTRU PARC TEHNOLOGIC COMERCIAL [...]

etapa PUZ 27-29

SUPRAFEȚE CU CARACTER INFORMATIV PENTRU LOTUL STUDIAT	suprafața existentă*** [mp]	[%]	suprafața*** propusa [mp]	[%]
Slot	7.920mp / 9.082mp	100%	7.920mp / 9.082mp	100%
suprafață construită** - Ac / Ad	3.293mp / 7.040mp [POT36% - CUT0.7]	36%	Incadrata în indicatorii [POT60% - CUT3.9]	60%
Neconstruit amenajat ca circulații și spațiu verde	5812mp	64%	3168 mp ***]	10%-30%]
<b>TOTAL M2*</b>	<b>7.920,00 mp / 9.082,00 mp</b>	<b>100%</b>	<b>7.920,00 mp / 9.082,00 mp</b>	<b>100%</b>

\*] - M2 modificat

\*\*] - suprafețele s-a raportat la cifrele din acte și nu include subsolurile

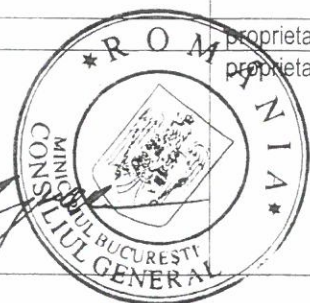
\*\*\*] - suprafețele au caracter informativ și au fost calculate pentru evaluările parametrilor urbanistici

CONFORM CU ORIGINALA



A.1.7.7. - SITUAȚIA PROPUSA, CATEGORII DE RESPONSABILITATI SI COSTURI

Categorii de costuri		
<b>A.</b>	<b>Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare</b>	proprietar
a.1	Întocmire Studiu de Oportunitate (SO) PUZ Întocmire PUZ Studiu de fezabilitate / Studiu de fezabilitate / Ilustrare de arhitectură Studii de teren (topo, geo, hidro) Proiect tehnic, detalii execuție, liste cantități, caiete sarcini Verificări de proiect	proprietar
a.2	Cheltuieli pentru activitatea de consultanta si asistenta tehnica Cheltuieli pentru consultanță Cheltuieli pentru asistență tehnică	proprietar
a.3	Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor	proprietar
a.4	Cheltuieli pentru pregătirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrări și a contractelor de servicii de proiectare	proprietar
<b>B.</b>	<b>Cheltuieli pentru realizarea investiției</b>	proprietar
b.1	Cheltuieli pentru obținerea si amenajarea terenului: Obținerea terenului Amenajarea terenului Amenajări pentru protecția mediului	proprietar
b.2	Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor necesare obiectivului	proprietar
b.3	Cheltuieli pentru investiția de baza: Construcții și instalații Montaj utilaje tehnologice Utilaje, echipamente tehnologice cu montaj Utilaje fără montaj si echipamente de transport	proprietar



14  
A.C.

44/13.12.2018

*Fy*

	Dotări	
	Active necorporale	
b 4	Alte cheltuieli:	proprietar
	Organizare de șantier	
	Comisioane, taxe, cost credit	
	Cheltuieli diverse și neprevăzute	

NU EXISTA CATEGORII DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE



întocmit,

prof.dr.arh

*CR*

CONFORM CU ORIGINALUL





# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea  
 Teritoriului  
 Direcția Urbanism

HCGMB 579/2018



SERVICIUL URBANISM  
Nr. 1478C/13.12.2018

CONFORM CU ORIGINALUL

## RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI PUZ – ȘOSEAUA ORHIDEELOR NR.27-29, SECTOR 1, BUCUREȘTI



### 1. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul.

În vederea informării și consultării publicului, solicitantul a procedat la amplasarea de panouri de informare la fața locului și publicarea materialului informativ pe pagina de internet a Primăriei Municipiului București.

Procedura s-a desfășurat conform Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului ce intră în competența de aprobare a Consiliului General al Municipiului București, aprobat prin HCGMB nr.136/2012, în toate etapele de elaborare a planului, astfel:

- **etapa anunț de intenție** - 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei/perioada de desfășurare: **08.11.2017 - 22.11.2017**
- **etapa de elaborare a propunerilor** - 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei/perioada de desfășurare: **24.01.2018 - 08.02.2018**
- **etapa de avizare a proiectului** - 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei / perioada de desfășurare: **12.04.2018 - 27.04.2018**
- **etapa de aprobare a PUZ** - proiectul de hotărâre privind aprobarea PUZ urmează a fi supus dezbaterii publice în conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare, prin procedura standard prin intermediul site-ului [www.pmb.ro](http://www.pmb.ro).

În etapa de avizare, PUZ a fost supus și procedurii de evaluare de mediu pentru planuri și programe ceea ce presupune informarea publicului interesat prin anunțuri repetate în mass-media asupra solicitării de emitere a avizului de mediu, declanșarea procedurii de evaluare și a parcurgerii etapei de încadrare, precum și publicarea deciziei etapei de încadrare în presa și pe portalul ARPMB.

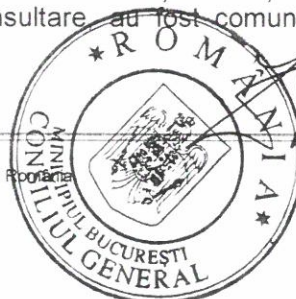
### 2. Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului.

Nu au fost organizate întâlniri.

### 3. Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații.

Observațiile și propunerile cetățenilor au fost consemnate pe portalul dedicat al PMB "URBONLINE" (<http://urbanism.pmb.ro>), secțiunea Planuri urbanism în consultare.

Răspunsurile elaboratorului documentației la observațiile cetățenilor, corespunzătoare fiecărei etape a procedurii de informare și consultare au fost comunicate în mod public, tot prin intermediul portalului "URBONLINE".



Atât comenziile și recomandările persoanelor interesate cât și răspunsurile elaboratorului documentației la acestea sunt accesibile publicului în continuare.

Pentru informații și sesizări legate exclusiv de procedura administrativă, aparatul de specialitate din cadrul PMB a răspuns cetățenilor, după caz, prin procedura standard de comunicare a răspunsurilor prin Direcția Relații Publice și Informare sau prin e-mail.

**4. Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise.**

Nu este cazul.

**Numărul persoanelor care au participat la acest proces. - - -**

**Rezumatul problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare. - - -**

**5. Modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public. - - -**

**6. Probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru.**

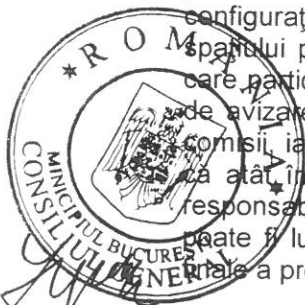
Nu este cazul.

**7. Orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor.**

Procedura de avizare a documentațiilor de urbanism presupune prezentarea lucrărilor în cadrul Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism din cadrul Primăriei Municipiului București, comisie compusă din specialiști în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și arhitecturii din România, cadre universitare, specialiști recunoscuți de organizațiile profesionale, reprezentanți ai Ministerului Culturii, ai Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice și ai Ministerului Mediului și Schimbărilor Climatice. Printre membrii invitați permanent la ședințele comisiei se numără și arhitecții șefi ai celor 6 sectoare, directori ai celor mai importante direcții din PMB. Ulterior obținerii Avizului Arhitectului Șef, pentru a deveni operațional, planul urbanistic urmează procedura de aprobare conform competențelor stabilite prin lege. În acest scop, procedura prealabilă presupune obținerea avizelor de specialitate solicitate prin avizul prealabil de la instituțiile interesate și abilitate prin lege, procedură ce presupune de asemenea analiza proiectului în cadrul unor comisii alcătuite din specialiști în domeniile respective. În mod obligatoriu se cer avizele Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București, al Comisiei Tehnice de Circulație / PMB și al Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare / PMB și, după caz, cele ale Autorității Aeronautice Civile Române, Ministerului Apărării Naționale, Ministerului Afacerilor Interne și Serviciului Român de Informații. Pentru amplasamente situate în zone protejate sau în zona de protecție a monumentelor istorice se solicită și avizul Ministerului Culturii și Identității Naționale.

Referitor la propunerea soluției tehnice de configurația edificabilului au fost respectate prevederile PUG- RLU aprobat, legislația, normele și reglementările în vigoare. Prin urmare configurația edificabilelor, a circulațiilor și a modului de intervenție asupra clădirilor existente și a spațiului public adiacent concretizate în planul urbanistic este rezultatul unui efort colectiv, la care participă numeroși profesioniști, pornind de la elaboratorul proiectului și membrii comisiilor de avizare. Puncte de vedere diferite sunt exprimate în cursul dezbaterilor în cadrul acestor comisii, iar hotărârile se iau de persoanele investite legal cu competență. Este de înțeles faptul că atât în mediul profesional cât și în cel public există opinii diferite și că manifestarea lor responsabilizează activitatea specialiștilor implicați în procesul de elaborare și avizare, însă nu poate fi luată în considerare posibilitatea preluării tuturor propunerilor. Decizia asupra formei finale a proiectului aparține autorităților ce dețin competența legală.

CONFORM CU ORIGINALUL



Referitor la propunerea soluției de reglementare a circulației au fost respectate cerințele din acordul de principiu al comisiei tehnice de circulație nr. 7698/1620480/22.06.2018 emis de Direcția Transporturi. Comisia Tehnică de Circulații a PMB:

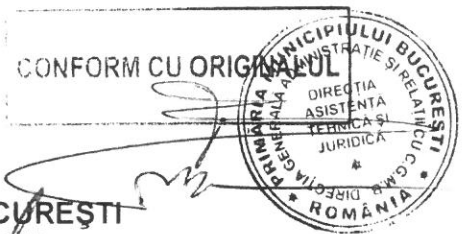
Referitor la evaluarea de mediu PUZ-ul a fost supus procedurii de evaluare de mediu în urma căruia a fost emisă Decizia etapei de încadrare nr.30/04.05.2018.

Pe parcursul procesului de informare și consultare cu publicul, nu au fost depuse observații sau reclamații cu privire la PUZ-ul descris mai sus, PUZ care în conformitate cu legislația, normele și reglementările specifice urbanismului a respectat soluțiile funcționale, gradul de însorire al construcțiilor învecinate și normele privind asigurarea spațiilor verzi.

Potrivit prevederilor Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și a H.C.G.M.B nr.136/30.08.2012 privind aprobarea Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului ce intră în competența de aprobare a consiliului general al Municipiului București art.12. a), b) și c) s-a întocmit prezentul raport privind documentația „PUZ – ȘOSEAUA ORHIDEELOR NR.27-29, SECTOR 1, BUCUREȘTI”.

Conform Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 Art.6 Informarea și consultarea publicului în etapa aprobării fiecărei categorii de plan în parte se face conform Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare, și conform Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare.

Față de cele prezentate mai sus, se constată că sunt îndeplinite cerințele Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism iar în conformitate cu prevederile art.11 și 12 din Ordin și a H.C.G.M.B nr.136/30.08.2012 propunem Consiliului General al Municipiului București însușirea prezentului raport.



**ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
ARH. ȘTEFAN CALIN DUMITRAȘCU**

Întocmit Șef serviciu  
Arh. Cristina Topinceanu/2ex

