



H.C.G.M.B. 516/2019
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului
 Direcția Urbanism - Serviciul Urbanism

Ca urmare a cererii adresate de SC Meropolitan International Architects SRL, - urbanist (RUR D, E) în calitate de elaborator, reprezentant al inițiatorului SC TRANSCOM SA, înregistrată cu nr. 1696589 din 09.01.2019 la Registratura PMB și intern la DU cu nr. 248 din data de 10.01.2019, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

NR. 02 / 10.02 / 2019

CONFORM CU ORIGINALUL



PENTRU
**PUZ – ȘOSEAUA BUCUREȘTI – TÂRGOVIȘTE NR. 4,
SECTOR 1, BUCUREȘTI**

GENERAT DE IMOBILUL SITUAT ÎN:

Șoseaua București – Târgoviște nr. 4, teren în suprafață de 8445,00mp, nr. cadastral 229862, conform Certificat de Urbanism nr. 1156/ 55/ T/ 20107 din 25.06.2017 și în suprafață de 2169,00mp, nr. cadastral 263371, conform Certificat de Urbanism nr. 1157/ 56/ T/ 20106 din 25.06.2017, eliberate de Primăria Sectorului 1;

INIȚIATOR:

SC TRANSCOM SA

PROIECTANT:

SC Meropolitan International Architects SRL

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA RUR: urb. (D, E)

AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONA STUDIATĂ ÎN PUZ: Zona studiată prin PUZ se află în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 1.

PREVEDERI P.U.G. - R.L.U. /P.U.Z. 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, H.C.G.M.B. nr. 341/14.06.2018 și H.C.G.M.B. nr. 877/12.12.2018) amplasamentul care face obiectul studiului se încadrează în Unitatea Teritorială de Referință

- **U.T.R. M2 - Subzonă mixtă cu clădiri având înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte și U.T.R. V4 – fâșie verde protecție Lacul Grivița.** Circulațiile au fost stabilite prin PUZ Linie nouă de metrou Magistrala 4. Imobilul se află la mai puțin de 100m de situl arheologic nr. 4 „Străulești Pod”.

- **Regim de construire:** continuu sau discontinuu;

- **Funcțiuni predominante:** instituții, sedii ale unor companii și firme, comerț, hoteluri, locuințe;

- **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:** înălțimea maximă a clădirilor va fi P+14 niveluri cu accente înalte;

- **Procent de Ocupare a Terenului (POT) maxim:** 70%;

- **Coefficient de Utilizare a Terenului (CUT) maxim:** 3,0 mp ADC/ mp teren; în cazul accentelor peste 45-50m. CUT maxim se va justifica prin P.U.Z.

- **Retragerea 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:

- **Funcțiuni:** ANSAMBLU DE LOCUIT CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE;

- **Regim de construire:** discontinuu;

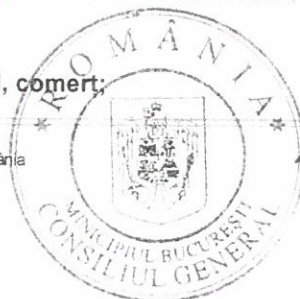
Teren 1 în suprafață de 2169,00mp

- **U.T.R. M2 – zonă mixtă/ birouri, servicii, hotel, comerț;**

Bd. Regina Elisabeta nr 47 cod poștal 050013, sector 5 București, România

Tel: 021 305 55 00

http://www.pmb.ro



CONFORM CU ORIGINALUL



- Regim maxim de înălțime $RH_{max} = 4S+P+17E$;
- Procent de ocupare a terenului $POT_{max} = 35\%$;
- Coeficient de Utilizare a Terenului $CUT_{max} = 3,6$ mp ADC/mp.teren;
- Înălțimea maximă a clădirii $H_{max} = 52,62$ m, conform aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română nr. 19312/1024 din 19.10.2018;
- **Retragerile minime față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare** vor respecta specificațiile planului de reglementări vizat spre neschimbare și ale Regulamentului Local de Urbanism.
- Suprafața de spații verzi amenajate va fi de 650,70mp, din care 433,80mp pe sol natural și 442,34mp pe placă, conform aviz Agenția pentru Protecția Mediului București nr. 62 din 08.08.2018.

Teren 2 în suprafața de 8445,00mp = 4421,00mp + 4024,00mp

- pentru suprafața de 4421,00mp: **U.T.R. M3 - zonă mixtă/ birouri, servicii, hotel, comerț;**
- Regim maxim de înălțime $RH_{max} = 3S+P+11E$;
- Procent de ocupare a terenului $POT_{max} = 50\%$;
- Coeficient de Utilizare a Terenului $CUT_{max} = 3,6$ mp ADC/mp.teren;
- Înălțimea maximă a clădirilor $H_{max} = 38,50$ m
- **Retragerile minime față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare** vor respecta specificațiile planului de reglementări vizat spre neschimbare și ale Regulamentului Local de Urbanism.
- Suprafața de spații verzi amenajate va fi de 1326,50mp, din care 884,68mp pe sol natural și 216,9mp pe placă, conform aviz Agenția pentru Protecția Mediului București nr. 62 din 08.08.2018.
- pentru suprafața de 4024,00mp: **U.T.R. V4 – fâșie verde protecție Lacul Grivița**, se vor respecta prevederile conform RLU/ PUG MB.
- **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. 2253/ 1647755 din 01.10.2018 emis de Comisia Tehnică de Circulații a PMB.
- **Echipare 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 și Avizului Comisiei de Coordonare a PMB nr. 1680776 din 20.12.2018. Primăria Municipiului București nu este răspunzătoare pentru eventualele prejudicii ulterioare cauzate de existența unor litigii privind terenurile reglementate prin acest PUZ.

Se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal ȘOSEAUA BUCUREȘTI – TÂRGOVIȘTE NR. 4, SECTORUL 1, 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 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 Certificatelor de Urbanism nr. 1156/ 55/ T/ 20107 din 25.06.2017 și nr. 1157/ 56/ T/ 20106 din 25.06.2017, eliberate de Primăria Sectorului 1.

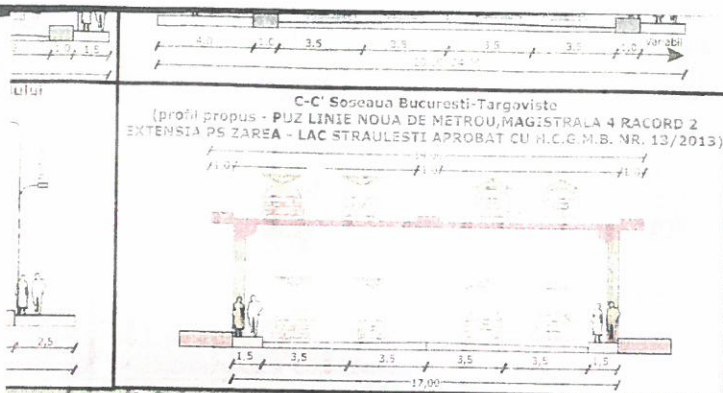
ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
ARH. ȘTEFAN CĂLIN DUMITRAȘCU

p. ȘEF SERVICIU,
Arh. Cristina Topîrceanu

Întocmit: arh. Ana Maria Xantopol /lex.

Bd Regina Elisabeta nr. 47, cod poștal 060013, sector 5, București, România
Tel 021 305 55 00
<http://www.pmb.ro>





BILANT TERITORIAL

P.U.G.	EXISTENT	PROBUS
UTR M2 subsona mixta cu cladiri avand regim de constructii continuu sau discontinuu si inaltime maximo de P+14 niveluri cu accente inalte	Cf. P.U.G.	UTR M2 MIXT / LOCUIRE COLECTIVA, BIROURI, SERVICII, COMERT
2169 mp	2169 mp	2169 mp* 319,9 mp (14.75%)
-	-	759.15 mp
70-75%	70-75%	35%
mp A.D.C./mp teren	mp A.D.C./mp teren	mp A.D.C. / mp teren
-	-	LA SOL: 433.8 mp (20%) PE PLACA: 216.90 mp (10%) din tot terenul, s= 1415,3 mp (65.25%) *821.53mp rezervati pentru modernizarea tramei stradale

Este afectat de trama stradala propusa prin P.U.Z. Relocare Spital Floreasca afectata este de 821.53mp din care suprafata afectata de circulatii carosabile si 4 mp si suprafata afectata de relatia dreapta a pasajului cf. PUZ Linie noua de)

EXISTENT		PROBUS	
UTR V4	Cf. P.U.G. UTR M2	UTR M3	UTR V4
4024 mp	4421 mp	4421 mp	4024 mp
-	-	2210.50mp (50%)	200 mp (5%)
-	-	15918.6 mp	804.8 mp
15%	70-75%	50%	15%
mp A.D.C. / mp teren	mp A.D.C. / mp teren	mp A.D.C. / mp teren	mp A.D.C. / mp teren
-	21.00m-33.00m	35.50 m	9.00 m
-	-	LA SOL: 884.58mp (20%) PE PLACA: 442.34mp (10%)	2615,8 mp (65%) din tot terenul, S= 1208,2 mp (30%) *957.24 mp sunt rezervati pentru modernizarea tramei stradale
-	-	1325,82 mp (30.00%)	-

dala propusa prin PUZ Sos. Bucuresti Targoviste, nr 4A, - Sos. Ghe. I. Sisesti, nr. arare nr. 344/13.06.2018, pe o suprafata de 957.24 mp.

R CAD - 263371 / 229862, Sector 1, Bucuresti, are reglementare cu caracter obligatoriu orientativ si orice interventie asupra acestora se va reglementa prin noi documentatii de proiectare si cuprinde orientativ constructiile recente.

CIRCULATIE

- CIRCULATIE CAROSABILA SUPRATERANA
- CIRCULATIE CAROSABILA LA SOL
- CIRCULATIE PIETONALA
- POSIBILITATE LARGIRE STRADA
- CIRCULATIE CAROSABILA PROPUASA PRIN PUZ APROBAT CONFORM HOTARARE NR. 344 / 13.06.2018
- CIRCULATIE PIETONALA PE PARCELA PROPUSA PUZ APROBAT CONFORM HOTARARE NR. 344 / 13.06.2018

PROPUNERE- REGLEMENTARI TEREN STUDIAT

- ALINIERE
- SUGESTIE DE MOBILARE URBANA
- AGREMENT - amenajari de mici dimensiuni pentru odihna agrement, joc si sport debarcadere anexe sanitare, mici puncte de alimentare publica specifice programului de ziari
- ACCES PE PARCELA
- 5 RETRAGERI
- 4 RETRAGERI CONFORM PUZ APROBAT CONFORM HOTARARE NR. 344 / 13.06.2018
- ZONA MINIMA DE SIGURANTA, PROTECTIE SI FUNCTIONALITATE A METROULUI
- EDIFICABIL PROBUS - PRACELE STUDIATE
- EDIFICABIL CONFORM PUZ APROBAT CONFORM HOTARARE NR. 344 / 13.06.2018
- SUBSOL PROBUS PARCELA STUDIATA
- TEREN PROBUS PENTRU MODERNIZARE A TRAMEI STRADALE

T1 - N.C.=263371
S= 2169 mp
U.T.R. - M2
P.O.T.= 35%
C.U.T.= 3,60
H.Max.= 52,65 metri
(4 subsoluri sau conform temei beneficiarului)

T2 - N.C.=229862
S total = 8.445,00 mp
U.T.R. - M3 (52%)
S= 4421 mp
P.O.T.= 50%
C.U.T.= 3,60
R.Max.H= 3S+P+4-5-6-7-11E
H.Max.= 38,5 metri

CONFORM CU ORIGINALUL

Stampa: PRIMĂRIA COMUNALĂ A COMUNEI SĂRĂREȘTI, JUDEȚUL BUCUREȘTI. ȘEF DE SERVICIU: ADRIAN CONSTANTIN C. RĂDULESCU.

NOTA: Pentru (T1) cu N.C. 263371 (S.initiala=2.169,07 mp) aflat in proprietate privata cf. actelor de proprietate si C.U. nr. 1157/56 T/2010 si 207/2017, afectat de modernizarea sistemului stradal in conformitate cu prevederile PUZ Linia noua de metrou Magistrala 4 Racord 2 PS Zarea - Lac Straulesti aprobat cu HCGMB nr. 136/2013 prin care s-a permis exproprierea (numai in baza unor evaluari tehnice de specialitate la proiectare DTAC de realizare a pasajului) pentru cauza de utilitate publica se prevad:

- raportarea CUT-ului de 3,6 (rezultand o arie desfasurata maxima de 7.808,00 mp) calculata la suprafata initiala de teren (T1), se pastreaza si in cazul terenului dupa expropriere fara depasirea CUT-ului maxim de 4 (mp/ADC, teren) impus prin legislatia in vigoare. Acesta se poate depasi numai prin reglementare la nivel de PUG Bucuresti.
- inaltimea maxima va fi de maxim 52,65 metri pentru RH maxim de P+15E sau va fi stabilita prin tema beneficiarului (la solutia de arhitectura - faza DTAC)
- numarul de niveluri de subsol se va determina in functie de necesitatea de locuri de parcare impuse prin solutia tehnica de arhitectura (la faza DTAC)
- Terenul din NORD este afectat de trama stradala propusa prin P.U.Z. Relocare Spital Floreasca (suprafata totala afectata este de 821.53mp din care suprafata afectata de circulatii carosabile si pietonale de 421.44 mp si suprafata afectata de relatia dreapta a pasajului cf. PUZ Linie noua de metrou 400.09mp)
- Terenul din SUD este afectat de trama stradala propusa prin PUZ Sos. Bucuresti Targoviste, nr 4A, - Sos. Ghe. I. Sisesti, nr. 391-393, 455-465, 467 Csi D, in curs de aprobare cf. Aviz Arhitect Sef nr. 34.06.12.2017, pe o suprafata de 957.24 mp.

Stampa: PRIMĂRIA COMUNALĂ A COMUNEI SĂRĂREȘTI, JUDEȚUL BUCUREȘTI. ȘEF DE SERVICIU: ADRIAN CONSTANTIN C. RĂDULESCU.

M.I.A. METROPOLITAN INTERNATIONAL ARCHITECTS

SEF PROIECT: urb.	
PROIECTAT: arh.	
PROIECTAT: urb.	
PROIECTAT: urb.	
PROIECTAT: urb.	
PROIECTAT: arh. urb.	

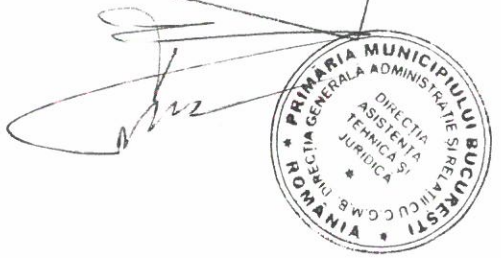
PLAN URBANISTIC ZONAL	FAZA:
ANSAMBLU DE LOCUIT CU	P.U.Z.
FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	
PLANSĂ: U.04.00 REGLEMENTARI URBANISTICE	REVIZIA: 5
BENEFICIAR: S.C. TRANSCOM S.A.	PROIECT nr:61
INITIATOR: S.C. TRANSCOM S.A.	2017

5

11. 2. 2018
HCEMB 516/2

CONFORM CU ORIGINALUL

VOLUMUL II



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

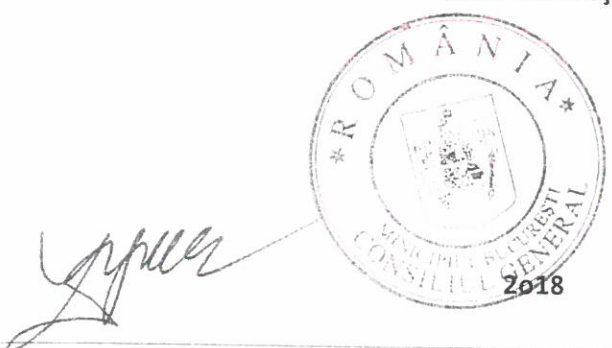
PLAN URBANISTIC ZONAL

ANSAMBLU MIXT CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
(LOCUIRE, COMERT, SERVICII, BIROURI)

SOSEAUA BUCURESTI-TARGOVISTE Nr. 4, (NC 263371 si respectiv NC 229862)

Sector 1,

Mun. București



08/02/2019
Handwritten signature

METROPOLITAN INTERNATIONAL ARCHITECTS
Strada Vasile Topliceanu nr. 14 Bl. P39 Sc. 2 Ap. 39
Sector 5, Bucuresti, Romania
Telefon: 07226132206 (Ro17408307)
e-mail: miagroup.office@gmail.com

CONFORM CU ORIGINALUL



MIA

FOAIE DE GARDĂ

Proiectant	S.C. METROPOLITAN INTERNATIONAL ARCHITECTS S.R.L. J40/5698/2005 C.U.I. RO 17408307
Proiect nr.	59/08/2016
Initiator	S.C. TRANSCOM S.A.
Beneficiar	S.C. TRANSCOM S.A.
Titlul documentației	P.U.Z. - ANSAMBLU MIXT CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (LOCUIRE, COMERT, SERVICII, BIROURI)
Amplasament	SOS. BUCUREȘTI-TARGOVISTE NR. 4, SECTOR 1, BUCUREȘTI
Data	2018

COLECTIV DE ELABORARE

Urbanism	S.C. METROPOLITAN INTERNATIONAL ARCHITECTS S.R.L.
Sef. Proiect: urb.	
Proiectant: arh. urb.	
urb.	
urb.	
urb.	

CONȚINUT:

TITLUL I - PRESCRIȚII GENERALE

TITLUL II - PRESCRIȚII SPECIALE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI
TERITORIALE DE REFERINȚĂ

P.U.Z. - ANSAMBLU MIXT CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
(LOCUIRE, COMERT, SERVICII, BIROURI)
Document: Regulament Local de Urbanism

Page: 2/18

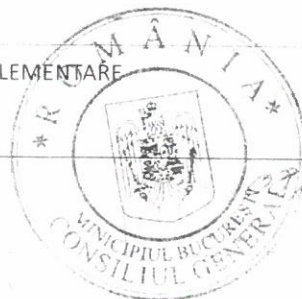
08/08/02 2019
[Handwritten signature]

CONFORM CU ORIGINALUL



CUPRINS - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

TITLUL I – PRESCRIPTII GENERALE	5
1.1 Domeniu de aplicare	5
1.2 Corelări cu alte documentații	5
P.U.G. Bucuresti	5
TITLUL II – PRESCRIPTII SPECIALE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	8
2.1 Unități Teritoriale de Referință	8
SECȚIUNEA I – UTR M2 : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	8
Articolul 1 - UTILIZĂRI ADMISE	8
Articolul 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	8
Articolul 3 - UTILIZĂRI INTERZISE	9
SECȚIUNEA II – UTR M2: CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	9
Articolul 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)	9
Articolul 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT	10
Articolul 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR	10
Articolul 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ	10
Articolul 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE	10
Articolul 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR	10
Articolul 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR	11
Articolul 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR	11
Articolul 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ	11
Articolul 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE	11
Articolul 14 - ÎMPREJMUIRI	11
SECȚIUNEA III – UTR M2 : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	12
Articolul 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)	12
Articolul 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)	12
SECȚIUNEA I – UTR M3: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	12
Articolul 1 - UTILIZĂRI ADMISE	12
Articolul 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	12
Articolul 3 - UTILIZĂRI INTERZISE	12
SECȚIUNEA II – UTR M3: CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	13
Articolul 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)	13
Articolul 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT	13



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

CONFORM CU ORIGINALUL



MIA

Articolul 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR	13
Articolul 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.	13
Articolul 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE	14
Articolul 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR	14
Articolul 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR	14
Articolul 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR	14
Articolul 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ	15
Articolul 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE	15
Articolul 14 - ÎMPREJMUIRI	15
SECȚIUNEA III – UTR M3: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI ..	15
Articolul 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)	15
Articolul 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)	15
SECȚIUNEA I – UTR V4: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	16
Articolul 1 - UTILIZĂRI ADMISE	16
SECȚIUNEA II – UTR V4: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	16
Articolul 2 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)	16
Articolul 3 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT	16
Articolul 4 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR	16
Articolul 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.	16
Articolul 6 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE	17
Articolul 7 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR	17
Articolul 8 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR	17
Articolul 9 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR	17
Articolul 10 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ	17
Articolul 11 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE	17
Articolul 12 - ÎMPREJMUIRI	18
SECȚIUNEA III – UTR V4: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI ...	18
Articolul 13 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)	18
Articolul 14 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)	18



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten notes and date: 08/09/2019]



MIA

CONFORM CU ORIGINALUL

TITLUL I – PRESCRIȚII GENERALE

1.1 Domeniu de aplicare

Prezentul regulament aferent **Planului Urbanistic Zonal P.U.Z. – ANSAMBLU MIXT CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (LOCUIRE, COMERT, SERVICII, BIROURI), SOSEAUA BUCUREȘTI-TARGOVISTE NR. 4**, Sector 1, București, se aplică pe teritoriul (terenurile) delimitat/e cu linie roșie întreruptă din planșa de reglementări care face parte integrantă din prezentul regulament, la nivel local, astfel:

- la nord - Sos. Gheorghe Ionescu Sisesti;
- la sud - B-dul Bucureștii Noi/Lacul Grivita;
- la vest - Lacul Straulesti;
- la est - proprietate privata Ansamblu rezidential North Side Park;

1.2 Corelări cu alte documentații

P.U.G. Bucuresti

In conformitate cu prevederile de R.L.U. de P.U.G. Bucuresti si Certificatelor de Urbanism emise pentru terenurile cu NC 263371 si respectiv NC 229862 acestea au incadrari dupa cum urmeaza:

Terenul 1 NC 263371

(in suprafața de aproximativ 2.189, 00 mp)

U.T.R. M2 –Subzona mixta cu cladiri avand regim de construire contiuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+14 niveluri cu accente inalte

Utilizari admise:

- institutii, servicii si echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector si de cartier;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective si personale;
- sedii ale unor organizatii politice, profesionale etc.;
- lacasuri de cult;
- comert cu amanuntul;
- activitati manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc.;
- sport si recreere in spatii acoperite;
- parcaje la sol si multietajate;
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spatii plantate - scuaruri;
- locuinte cu partiu obisnuit;
- locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale.



Caracteristici ale parcelor (suprafete, forme dimensiuni):

09/08/02 2019

CONFORM CU ORIGINALUL



MIA

- in cazul constructiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de **1.000 mp**, cu un front la strada de minim **30.00 metri**;
- pentru celelalte categorii de functiuni, se recomanda lotizarea terenului in parcele avand minim **500 mp** si un front la strada de minim **12.00 metri**, in cazul constructiilor insiruite dintre doua calcane laterale si de minim **18.00 metri** in cazul constructiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; in functie de necesitati vor putea fi concesionate sau cumparate una sau mai multe parcele adiacente;
- in cazul parcelarului existent suprafata minima a parcelei construibile este de **300 mp**.
- terenul liber dintre constructiile existente pe care se poate realiza insertia unor cladiri comerciale se va delimita printr-un P.U.Z. elaborat pentru tot tronsonul strazii pentru constructii amplasate pe arterele majore sau P.U.D. pentru cele amplasate pe strazi secundare, prin care se va asigura coerenta cadrului construit, respectarea distantelor minime fata de cladirile existente, evitarea blocarii acceselor carosabile si pietonale existente, conservarea arborilor existenti

Amplasarea cladirilor fata de aliniament:

- in cazul unor interventii in cadrul incintelor industriale care isi pastreaza functiunea dominanta existenta, retragerile de la aliniamente se vor stabili prin documentatii P.U.D. cu avizul C.T.U. – D.G.U.A.T. si avizul C.U.L.P.A.T.

Inaltimea Maxima Admisibila a Cladirilor:

- cf profilului de strada

Procent Maxim de Ocupare a Terenului – P.O.T.

P.O.T. Maxim = 60%,

Coefficient Maxim de Utilizare a Terenului – C.U.T.

C.U.T. Maxim = 3.0

Terenul 2 NC 229861

(In suprafata de aproximativ 8.465. 00 mp, din care)

Se incadreaza la randul sau in doua UTR-uri doua cum urmeaza:

-in suprafata de aproximativ 4.421, 00 mp, UTR M2 (52%)

U.T.R. M2 –Subzona mixta cu cladiri avand regim de construire contiuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+14 niveluri cu accente inalte

Utilizari admise:

- institutii, servicii si echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector si de cartier;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective si personale;
- sedii ale unor organizatii politice, profesionale etc.;
- lacasuri de cult;
- comert cu amanuntul;
- activitati manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc.;
- sport si recreere in spatii acoperite;
- parcaje la sol si multietajate;
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spatii plantate - scuaruri;
- locuinte cu partiu obisnuit;
- locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesuni liberale.

P.U.Z. – ANSAMBLU MIXT CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

(LOCUIRE, COMERT, SERVICII, BIROURI)

Document: Regulament Local de Urbanism

Page: 6/18



08/08 02 2019

CONFORM CU ORIGINALUL



VIA

Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme dimensiuni):

- in cazul constructiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de **1.000 mp**, cu un front la strada de minim **30.00 metri**;
- pentru celelalte categorii de functiuni, se recomanda lotizarea terenului in parcele avand minim **500 mp** si un front la strada de minim **12.00 metri**, in cazul constructiilor insiruite dintre doua calcane laterale si de minim **18.00 metri** in cazul constructiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; in functie de necesitati vor putea fi concesionate sau cumparate una sau mai multe parcele adiacente;
- in cazul parcelarului existent suprafata minima a parcelei construibile este de **300 mp**.
- terenul liber dintre constructiile existente pe care se poate realiza insertia unor cladiri comerciale se va delimita printr-un P.U.Z. elaborat pentru tot tronsonul strazii pentru constructii amplasate pe arterele majore sau P.U.D. pentru cele amplasate pe strazi secundare, prin care se va asigura coerenta cadrului construit, respectarea distantelor minime fata de cladirile existente, evitarea blocarii acceselor carosabile si pietonale existente, conservarea arborilor existenti

Amplasarea cladirilor fata de aliniament:

- in cazul unor interventii in cadrul incintelor industriale care isi pastreaza functiunea dominanta existenta, retragerile de la aliniamente se vor stabili prin documentatii P.U.D. cu avizul C.T.U. – D.G.U.A.T. si avizul C.U.L.P.A.T.

Inaltimea Maxima Admisibila a Cladirilor:

- cf profilului de stradal

Procent Maxim de Ocupare a Terenului – P.O.T.

P.O.T. Maxim = 60%,

Coefficient Maxim de Utilizare a Terenului – C.U.T.

C.U.T. Maxim = 3.0

-in suprafata de aproximativ 4.024,00 mp, UTR V4 (48%)

U.T.R. V4 –Subzona spatiilor verzi pentru protectia cursurilor de apa

Utilizari admise:

- pe fasia de protectie de **50,0 metri** (30,0 metri in unele P.U.Z.-uri aprobate anterior) din lungul oglinzilor de apa ale lacurilor, cu functiune publica, ecologica si peisagistica, se admit urmatoarele: drum de halaj, alei, amenajari de mici dimensiuni pentru odihna, agrement, joc si sport, debarcadere, anexe sanitare, mici puncte de alimentatie publica specifice programului de parc.

Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme dimensiuni):

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii

Amplasarea cladirilor fata de aliniament:

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii

Inaltimea Maxima Admisibila a Cladirilor:

- cu exceptia instalatiilor, inaltimea maxima a cladirilor nu va depasi **P + 2 niveluri**.

Procent Maxim de Ocupare a Terenului – P.O.T.

P.O.T. Maxim = P.O.T. cu constructii, platforme, circulatii carosabile si pietonale = maxim 15 % cu exceptia spatiilor plantate protejate (V1c) care se mentin conform proiectului initial;



08/08.02.2019

1012



Coefficient Maxim de Utilizare a Terenului - C.U.T.
C.U.T. Maxim = C.U.T. maxim 0,2 mp. ADC/ mp. teren, cu exceptia spatiilor plantate protejate (V1c) care se mentin conform proiectului initial.

Nota:

- ambele terenuri care fac obiectul prezentului R.L.U. aferent P.U.Z. sunt afectate de modernizari ale tramei stradale majore trasate prin alte documentatii de urbanism; Astfel prin aceste afectari dimensiunile si suprafetele acestora se modifica fata de cele initiale.

TITLUL II – PRESCRIPȚII SPECIALE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

2.1 Unități Teritoriale de Referință

Regulamentul cuprinde prevederi cu privire la următoarea zonă și unități teritoriale de referință:

Pentru Terenul 1 NC 268371
(in suprafata de aproximativ 2.159,00 m2)

UTR - M2 – FUNCTIUNI MIXTE - Subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+17 (hmax = 52,65 metri) niveluri cu accente inalte.

SECȚIUNEA I – UTR M2 : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- sedii ale unor companii si firme, birouri, servicii pentru proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective si personale;
- sedii ale unor organizatii politice, profesionale etc.;
- comert cu amanuntul;
- activitati manufacturiere;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc.;
- parcaje la sol si multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spatii plantate - scuaruri;
- locuinte cu partiu obisnuit;
- locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale.

Articolul 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;

P.U.Z. - ANSAMBLU MIXT CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
(LOCUIRE, COMERT, SERVICII, BIROURI)
Document: Regulament Local de Urbanism



08/08.02.2019



- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare, și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata vecinătate.

Articolul 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- clădirile activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- curățătorii chimice;
- depozitări de materiale refofosibile;
- 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 – UTR M2: CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

- conform P.U.Z. –U.04.01 – Reglementări Urbanistice – Zonificare Funcțională.

Terenul 1 (NC 263371) de forma neregulata in suprafata initiala de aproximativ 2.169,00 mp isi va modifica forma si suprafata (necesara realizarii lucrarilor de modernizare a profilului stradal Sos. Gheorghe Ionescu Sisesti) in urma trasarilor necesare de modernizare ale tramei stradale astfel incat suprafata exacta se va determina la faza proiect de executie a pasajului sau a intersectiei si privind procedurilor de expropriere dupa caz.



08/08.02.2019



Articolul 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform P.U.Z. –U.04.01 – Reglementări Urbanistice – Zonificare Funcțională.
- retragerea de la aliniamentul Sos. Gheorghe Ionescu Sisesti este de 5,00 metri; Acesta fiind corelat cu alinierea P.U.Z. – ului Sos. Bucuresti –Targoviste nr. 4-4A, Sos. Gh. I. Sisesti nr. 391-393, 455-465, 467C-D cat si pentru alinierea spre Sos. Bucuresti-Targoviste respectiv 3,00 metri.

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

- Min. 7,00 metri fata de edificabil (limita de nord)
- Min. 5,00 metri fata de edificabil (limita de sud)
- Min. 5,00 metri fata de edificabil (limita de est)
- Min. 3,00 metri fata de edificabil (limita de vest)

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

- conform P.U.Z. –U.04.00 – Reglementări Urbanistice;

Articolul 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Accesul către lotul din nord (N.C. 263371) se face pe partea vestică prin strada propusă cu profilul stradal de 8,50 m
- conform P.U.Z. –U.04.00 – Reglementări Urbanistice.

Articolul 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice, în conformitate cu H.C.L. nr. 66 din 6.04.2006 “privind aprobarea normelor privind asigurarea numarului 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”.

Nota:

- se vor putea realiza 3, 4 subsoluri in functie de numarul rezultat ca urmare necesarului de locuri de parcare cu respectarea a H.C.G.M.B. nr. 66 din 06.04.2006
- in cazul in care se va constata necesitatea de a se mai realize un subsol se va putea solicita realizarea acestuia la urmatoarele faze de proiectare – autorizarea lucrarilor de constructii

08/08/02/2019

15

CONFORM CU ORIGINALUL



MIA

Articolul 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirilor va fi: **4S+P+17E (h max = 52,65 metri)**

Nota:

- se vor putea realiza **3, 4 subsoluri** in functie de numarul rezultat ca urmare necesarului de locuri de parcare cu respectarea a H.C.G.M.B. nr. 66 din 06.04.2006
- in cazul in care se va constata necesitatea de a se mai realize un subsol se va putea solicita realizarea acestuia la urmatoarele faze de proiectare – autorizarea lucrarilor de constructii

Articolul 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- conform P.U.Z., cu condiția integrării în particularitățile zonei și armonizării cu vecinătățile imediate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de “coerență” și “eleganță”.

Articolul 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- conform P.U.Z. –U.04.00 – Reglementări Urbanistice.
- toate cele modulele vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura posibilitatea racordarii la sistemele moderne de telecomunicatii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate si din spatiile plantate cu gazon;
- se interzice dispunerea pe fatade a antenelor TV-satelit si a antenelor pentru telefonie mobila si dispunerea vizibila a cablurilor TV;

Articolul 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- conform P.U.Z. –U.04.00 – Reglementări Urbanistice.

<i>SPATIU VERDE PE SOL NATURAL</i>	20%
<i>SPATIU VERDE PE PLACA (TERASE)</i>	10%

Articolul 14 - ÎMPREJMUIRI

- 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..



03/08 02 2019

429

SECȚIUNEA III – UTR M2 : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

Teren 1 (N.C. = 263371) U.T.R. M2

- P.C.T. maxim 35%.

CONFORM CU ORIGINALUL

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

Teren 1 (N.C. = 263371) U.T.R. M2

- C.U.T. maxim 3,60 mp. ADC / mp. teren

Terenul 2 NC 229862

(in suprafata de aproximativ 8.445, 00 mp, din care)

Se încadrează la randul sau în două UTR-uri după cum urmează:

-in suprafata de aproximativ 4.421, 00 mp, UTR M3 (52%)

U.T.R. M3 –Subzona mixta cu cladiri avand regim de construire contiuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+11 niveluri cu accente inalte

SECȚIUNEA I – UTR M3: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- gradinite;
- comert cu amanuntul;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc.;
- parcaje la sol si multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spatii plantate - scuaruri;
- locuinte cu partiu obisnuit;
- locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale.

Articolul 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare, și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata vecinătate.

Articolul 3 - UTILIZĂRI INTERZISE



[Handwritten signature]

08/08 02 2019
[Handwritten signature]

- clădirile activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- curățătorii chimice;
- depozitări 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

CONFORM CU ORIGINALUL



SECȚIUNEA II – UTR M3: CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

Terenul 2 (NC 229862) de forma neregulata in suprafata initiala de aproximativ 8.445,00 mp isi va modifica forma si suprafata (necesara realizarii lucrarilor de modernizare a profilului stradal paralel drumului de halaj) in urma trasarilor necesare de modernizare ale tramei stradale astfel incat suprafata exacta se va determina la faza proiect de executie a pasajului sau a intersectiei si privind procedurilor de expropriere dupa caz.

Articolul 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Conform P.U.Z. –U.04.00 – Reglementari Urbanistice.
- Retragera de la aliniamentul fata de Soseaua Bucuresti Targoviste este de 7,00 metri. In partile de nord, est și sud a parcelei retragera este de 5 metri. Acestea din urma se coreleaza cu P.U.Z. Sos. Bucuresti –Targoviste nr. 4-4A, Sos. Gh. I. Sisesti nr. 391-393, 455-465, 467C-D.

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

- Min. 5,00 metri fata de edificabil (limita de nord)
- Min. 5,00 metri fata de edificabil (limita de sud)
- Min. 5,00 metri fata de edificabil (limita de est)
- Min. 7,00 metri fata de edificabil (limita de vest)

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



08.02.2019

73

- conform P.U.Z. –U.04.00 – Reglementări Urbanistice;

Articolul 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

CONFORM CU ORIGINALUL



- Accesul către lotul din sud (N.C. 229862) se face din Șoseaua București-Târgoviște și prin strada propusa ce este paralela cu drumul de halaj
- conform P.U.Z. –U.04.00 – Reglementări Urbanistice.

Articolul 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice, în conformitate cu H.C.L. nr. 66 din 6.04.2006 “privind aprobarea normelor 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”.

Nota:

- se vor putea realiza 3 subsoluri în funcție de numărul rezultat ca urmare necesarului de locuri de parcare cu respectarea a H.C.G.M.B. nr. 66 din 06.04.2006
- în cazul în care se va constata necesitatea de a se mai realiza un subsol se va putea solicita realizarea acestuia la următoarele faze de proiectare – autorizarea lucrărilor de construcții

Articolul 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

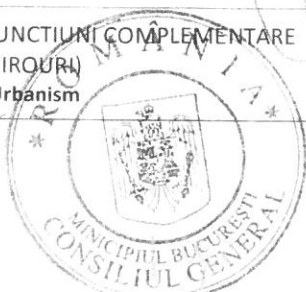
- înălțimea maximă a clădirilor va fi:
 - 3S+P+4E
 - 3S+P+6E
 - 3S+P+11E

Nota:

- se vor putea realiza 3 subsoluri în funcție de numărul rezultat ca urmare necesarului de locuri de parcare cu respectarea a H.C.G.M.B. nr. 66 din 06.04.2006
- în cazul în care se va constata necesitatea de a se mai realiza un subsol se va putea solicita realizarea acestuia la următoarele faze de proiectare – autorizarea lucrărilor de construcții

Articolul 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- conform P.U.Z., cu condiția integrării în particularitățile zonei și armonizării cu vecinătățile imediate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de “coerență” și “eleganță”.



09/08/2019
B102 20 50/10

Articolul 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

CONFORM CU ORIGINALUL



- conform P.U.Z. –U.04.00 – Reglementări Urbanistice.
- toate cele modulele vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
- 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 telefonia mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;

Articolul 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- conform P.U.Z. –U.04.00 – Reglementări Urbanistice.

SPATIU VERDE PE SOL NATURAL

20%

SPATIU VERDE PE PLACA (TERASE)

10%

Articolul 14 - ÎMPREJMUIRI

- 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 – UTR M3: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

U.T.R. M3

- P.O.T. maxim 50%.

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

U.T.R. M3

- C.U.T. maxim 3,60 mp. A.D.C. / mp. teren

Nota: ambele terenuri care fac obiectul prezentului R.L.U. aferent P.U.Z. sunt afectate de modernizări ale tramei stradale majore trasate prin alte documentații de urbanism; Astfel prin aceste afectări dimensiunile și suprafețele acestora se modifică față de cele inițiale.



-in suprafata de aproximativ 4.024, 00 mp, UTR V4 (42%)

CONFORM CU ORIGINALUL

V4 - Subzona spatii verzi pentru protectia cursurilor de apa

SECȚIUNEA I – UTR V4: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- pe fascia de protectie de **50,0 metri** (30,0 metri in unele P.U.Z.-uri aprobate anterior) din lungul oglinzilor de apa ale lacurilor, cu funcțiune publica, ecologica si peisagistica, se admit urmatoarele: drum de halaj, alei, amenajari de mici dimensiuni pentru odihna, agrement, joc și sport, debarcadere, anexe sanitare, mici puncte de alimentatie publica specifice programului de parc.

SECȚIUNEA II – UTR V4: CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Articolul 2 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Terenul 2 (NC 229862) de forma neregulata in suprafata initiala de aproximativ 8.445,00 mp isi va modifica forma si suprafata (necesara realizarii lucrarilor de modernizare a profilului stradal paralel drumului de halaj) in urma trasarilor necesare de modernizare ale tramei stradale astfel incat suprafata exacta se va determina la faza proiect de executie a pasajului sau a intersectiei si privind procedurilor de expropriere dupa caz.

Articolul 3 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Conform P.U.Z. –U.04.00 – Reglementari Urbanistice.
- Retragera de la aliniamentul fata de Soseaua Bucuresti Targoviste este de 7,00 metri. In partea de sud a parcelei retragera este de 10 metri, iar in nord este de 3 metri. Acestea se coreleaza cu P.U.Z. Sos. Bucuresti –Targoviste nr. 4-4A, Sos. Gh. I. Sisesti nr. 391-393, 455-465, 467C-D.

Articolul 4 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Min. **3,00 metri** fata de edificabil (limita de nord)
- Min. **10,00 metri** fata de edificabil (limita de sud)
- Min. **7,00 metri** fata de edificabil (limita de vest)

Articolul 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

- conform P.U.Z. –U.04.00 – Reglementări Urbanistice;



CONFORM CU ORIGINALUL

Articolul 6 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Accesul către lotul din sud (N.C. 229862) se face din Șoseaua București-Târgoviște și prin strada propusă ce este paralelă cu drumul de halaj
- conform P.U.Z. –U.04.00 – Reglementări Urbanistice.

Articolul 7 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice, în conformitate cu H.C.L. nr. 66 din 6.04.2006 “privind aprobarea normelor 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”.

Articolul 8 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirilor va fi: **P+2E (9 metri)**

Articolul 9 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- conform P.U.Z., cu condiția integrării în particularitățile zonei și armonizării cu vecinătățile imediate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de “coerență” și “eleganță”.

Articolul 10 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- conform P.U.Z. –U.04.00 – Reglementări Urbanistice.
- toate cele modulele vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
- 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;

Articolul 11 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

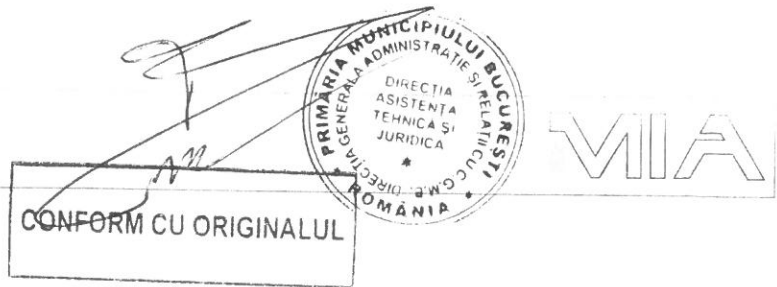
- conform P.U.Z. –U.04.00 – Reglementări Urbanistice.



09/08/02/2019

[Handwritten signature]

10



Articolul 12 - ÎMPREJMUIRI

- 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 – UTR V4: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 13 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

U.T.R. V4

- **P.O.T. maxim 15%** (cf. P.U.G. Bucuresti - *P.O.T. cu constructii, platforme, circulatii carosabile si pietonale*)

Articolul 14 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

U.T.R. V4

- **C.U.T. maxim 0,20 mp. A.D.C. / mp. teren**

Notă:

Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism se aplică numai asupra terenului care a generat P.U.Z. (terenul din SOSEAUA BUCURESTI-TARGOVISTE NR. 4, Sector 1). Asupra celorlalte terenuri care sunt încadrate în U.T.R. M2 – Subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu si discontinuu si inaltime maxime de P+14E, U.T.R. V4 - Subzona spatiior verzi pentru protectia cursurilor de apa și sunt cuprinse în zona de studiu se vor aplica prevederile celei mai recente documentații de urbanism sub incidența careia intră.

Întocmit,
urb.
urb.
urb.







08/08.02.2019




PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Directoria Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Directoria Urbanism - Serviciul Urbanism

HCGMB 516/2019

Nr. 1729/12.02.2019

CONFORM CU ORIGINALUL



RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI privind aprobarea PUZ – ȘOSEAUA BUCUREȘTI - TÂRGOVIȘTE NR. 4, 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 - etapa s-a desfășurat în perioada **23.12.2017 – 07.01.2018**;
- **etapa de elaborare a propunerilor** - 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei - etapa s-a desfășurat în perioada **10.05.2018 – 26.05.2018**;
- **etapa de avizare a proiectului** - 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei - etapa s-a desfășurat în perioada **08.09.2018 – 24.09.2018**;
- **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.

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.

Publicul a fost invitat să dezbată propunerea solicitantului în perioadele mai sus menționate aferente celor trei etape de consultare și informare pe site-ul www.pmb.ro și/ sau să transmită observațiile/reclamațiile/recomandările prin registratura Primăriei Municipiului București. Nu au fost organizate întâlniri pentru dezbaterile propunerii.

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

La Primăria Municipiului București nu au fost înregistrate solicitări pentru modificarea soluției propuse.

4. Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise; Nu este cazul.

5. Numărul persoanelor care au participat la acest proces. Nu este cazul.

6. Rezumatul problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare; Nu este cazul.

7. Modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public; Nu este cazul.

8. 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.

9. Alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor; Nu este cazul.



[Handwritten signature]



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 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 solicită avizele Agenției pentru Protecția Mediului București, Comisiei Tehnice de Circulație – P.M.B., Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare – P.M.B. și, după caz, cele ale Ministerului Culturii și Identității Naționale, Autorității Aeronauticii Civile Române, Administrației Naționale "Apele Române", Metrorex SA/ Metroul SA, avize SRI/MApN/ MAI și avizul MAI – ISU.

Referitor la propunerea soluției tehnice de configurare a edificabilului au fost respectate prevederile PUG- RLU aprobat, legislația, normele și reglementările în vigoare. Prin urmare configurația edificabililor, 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.

Referitor la propunerea soluției de reglementare a circulației au fost respectate cerințele din acordul de principiu al comisiei tehnice de circulație nr. 13746/ 1647755 din 01.10.2018, 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. 62 din 08.08.2018.

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 BUCUREȘTI -TÂRGOVIȘTE NR. 4, 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 CĂLIN DUMITRAȘCU

CONFORM CU ORIGINALUL

Șef Serviciu
Arh. Cristina Topîrceanu

Întocmit, Arh. Ana Maria Xantopol

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

