



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI
AMENAJAREA TERITORIULUI

SERVICIUL URBANISM

AHEFA H.R.1
HCGMB 33/2020

Ca urmare a cererii adresate de **VEGO CONCEPT ENGINEERING SRL** / arh. [redacted] – RUR /D,E în calitate de elaborator al documentației de urbanism, cu sediul în București, Splaiul Independenței nr.291-293, etaj 14/ sector 6, reprezentant al inițiatorului, **ASHTROM RESIDENTS SRL**, cu sediul în București, Strada Emil Pangratti nr.30, etaj 5, birou 3 / sector 1, înregistrată cu nr.1699298 din 17.01.2019 și nr. 592 /18.01.2019– DGDUAT/ PMB în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

NR.....14 / 29.03.2019

PENTRU



PUZ – ȘOSEAUA ȘTEFAN CEL MARE NR.17A / NR.19B - LOT 1/2 ȘI LOT 1/3 / NR.21 - LOT 2 / SECTOR 2

GENERAT DE IMOBILELE situate în București, Șoseaua Ștefan cel Mare nr.17A, nr.19B – lot 1/2 și lot 1/3, nr.21 - lot 2 / sector 2, în suprafață cumulată de 14.489,00mp (conform Certificatului de Urbanism nr.1143/92"S" din 04.10.2017, emis de Primăria Sectorului 2 / București) – 10.412,00mp din măsurători, terenuri aflate în proprietate privată și în administrare.

INIȚIATOR:

SC ASHTROM RESIDENTS SRL

ELABORATORUL DOCUMENTAȚIEI:

VEGO CONCEPT ENGINEERING SRL

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURĂ RUR:

arh. [redacted] / RUR – D,E

AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONA STUDIATĂ ÎN PUZ: Zona studiată prin PUZ se află în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 2.

PREVEDERI PUG / PUZ APROBATE ANTERIOR:

Conform PUG-MB și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București,

aprobate cu HCGMB 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 prelungit prin HCGMB nr.877/12.12.2018),

- **M2 / subzona mixtă, cu clădiri având regim de construire continuu / discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri, cu accente înalte**
- **CB1 / subzona serviciilor publice dispersate în afara zonei protejate (parțial).**

Indicatori urbanistici reglementați / M2:

- **POT max = 70 %**, cu posibilitatea acoperirii 75% din restul terenului cu clădiri maxim P+2 / 8,00m
- **CUT = 3,0 mp ADC /mp teren**
- **RH max = P+14 / accente volumetrice**

Indicatori urbanistici / CB1:

- **POT = 50 %**
- **CUT = 2,4 mpADC /mp teren**, pentru clădiri cu 6 și mai multe niveluri
- **RH max = P+6 și mai multe niveluri**

- **Condiții de amplasare, echipare și conformare a clădirilor (conform M3 / PUG-MB):** " (...) se va asigura coerența cadrului construit, respectarea distanțelor minime față de clădirile existente, evitarea blocării acceselor carosabile și pietonale existente, conservarea arborilor existenți".

- **Amplasarea clădirilor față de aliniament:** în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 metri.

- **Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:** clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 6.00 metri.

- Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă: clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte.
- Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor: înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente.
- Întrucât propunerea de funcțiune pentru amplasament cuprinde o arie comercială importantă / hipermarket, calculul indicilor urbanistici specifici se încadrează în prevederile Articolului 32 / alineat 8 din Legea 350/2001 / actualizată: Art.32/alineat (8): Prevederile alin. (7) referitoare la coeficientul de utilizare a terenului (coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată) nu se aplică pentru planurile urbanistice zonale destinate zonelor de interes economic, respectiv constituirii de parcuri industriale, parcuri tehnologice, supermagazine, hipermagazine, parcuri comerciale, zone de servicii și altele asemenea.

PREVEDERI PUZ - RLU PROPUSE / REGLEMENTATE:

FUNCȚIUNE: MIXTĂ / LOCUIRE COLECTIVĂ, BIROURI, COMERT, SERVICII

INDICATORI URBANISTICI AVIZAȚI:

- POT max = 70%
- CUT max = 3,0 mp ADC /mp teren
- RH max = 2S+P+ 11E
- H max = 37,00m

Retragerile minime ale zonei edificabile față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare vor respecta specificațiile planului de reglementări și ale Regulamentului Local de Urbanism aferent, vizate spre neschimbare.

- Retrageri minime față de aliniamentul aleii carosabile de acces / limita est a amplasamentului: 3,00m – 5,00m.
- Retrageri minime față de clădirile existente: 1/2 din înălțimea la cornișă propusă – minim 7,50m

CIRCULAȚII / 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.

- Se solicită configurarea tramei stradale pentru deservirea obiectivului propus / rezidențial și arie comercială, conform estimării încărcării survenite prin implementarea obiectivului și a avizului de circulație.

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ: Rețelele edilitare aferente obiectivului propus se vor realiza anterior rețelei stradale. Este obligatorie racordarea clădirilor propuse la rețelele edilitare urbane, modernizate și capacitate în scopul preluării încărcării survenite prin implementarea obiectivului.

Se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal ȘOSEAUA ȘTEFAN CEL MARE NR.17A / NR.19B - LOT 1/2 ȘI LOT 1/3 / NR.21 - LOT 2 / SECTOR 2, cu respectarea condițiilor din acordurile/avizele specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru etapele de avizare/aprobare a PUZ

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări și regulamentul local de urbanism aferent, anexate și vizate spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul PUZ răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUZ care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) litera 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 PUZ.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUZ și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 1143 / 92 "S" din 04.10.2017, emis de Primăria Sectorului 2 / București.

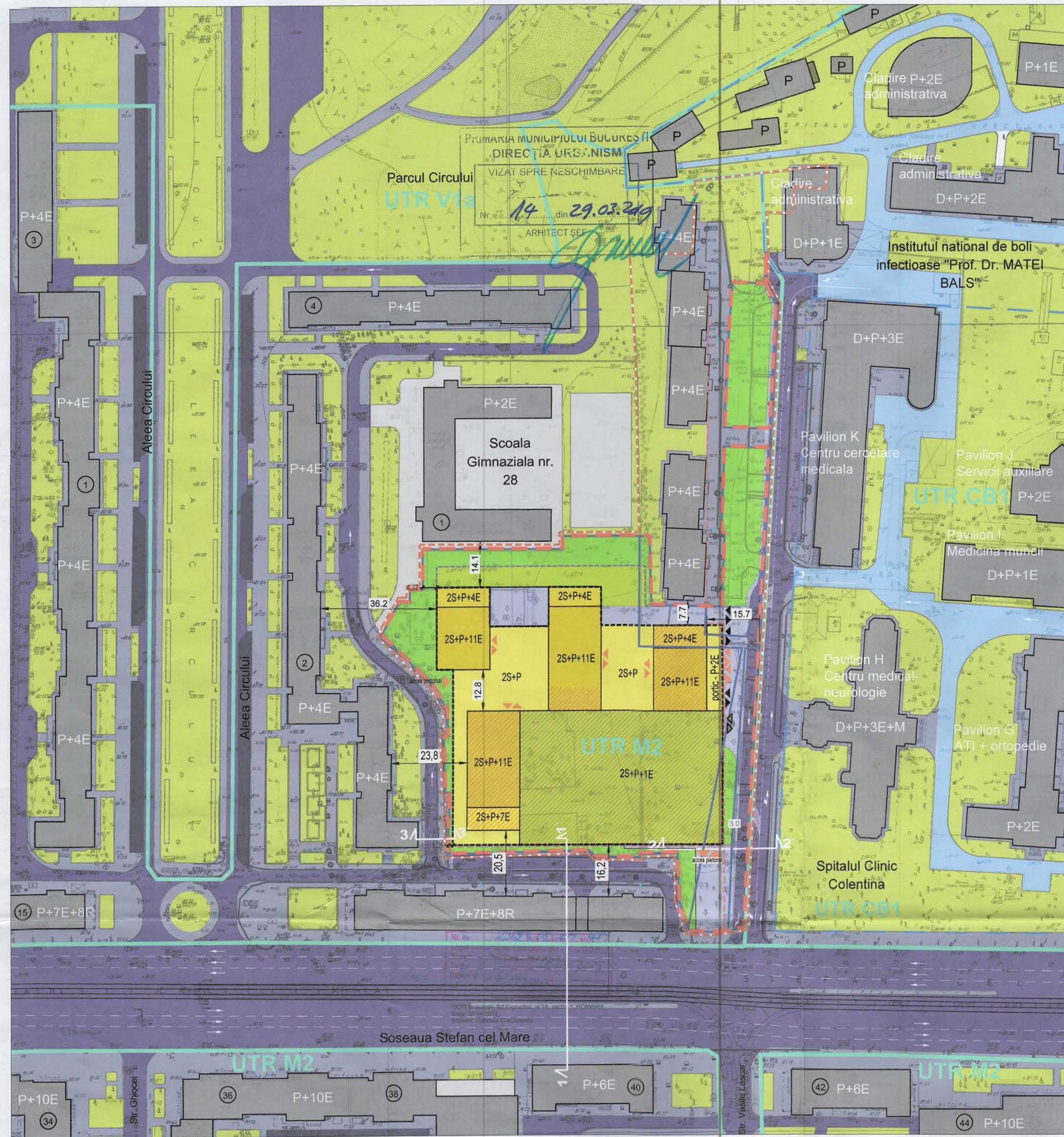
**ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. ȘTEFAN CĂLIN DUMITRAȘCU**



Înregistrat: Arh. C. Ciser
4 exemplare / 25.03.2019



Șef Serviciu Urbanism
Arh. Cristina Topîrceanu



LEGENDA

LIMITE

- limita teren reglementat
- limita zonei studiate conform C.U. cu nr. 1143/2 "S" din 04.10.2017 (14 489 mp)
- limite de proprietate reglementate (suprafata 10.412 mp)
- limite incinte spitale
- limite UTR

ZONIFICARE EXISTENTA

- construcții existente
- carosabil
- carosabil incinta spital
- trotuar
- spatii verzi existente

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE

- limita edificabil
- alinierea constructiilor
- limita subsol
- construcții propuse - locuinte colective Rh=2S+P+11E
- construcții propuse - locuinte colective Rh=2S+P+4E
- construcții propuse - locuinte colective cu spatii comerciale si servicii la nivelul parterului
- construcții propuse - spatii comerciale si servicii la nivelurile P+1E, cu acoperis inierbat
- spatii verzi amenajate la nivelul solului
- spatii verzi amenajate gradini peste terase
- circulatii ocazionale carosabile de incinta
- acces pietonal
- acces auto
- acces auto aprovizionare

BILANT TERITORIAL

Criteriu	P.U.G.	Situatie existenta	Situatie propusa
Zona/Subzona/UTR	M2	CB1	M2
S teren	6 259 mp	4 153 mp	10 412 mp
S construita	4 381 mp	2 076 mp	7 288 mp
S desfasurata	18 777 mp	9 967 mp	31 236 mp
POT	70%	50%	70%
CUT	3	2,40	3
H max (nivel si m)	P+14E	H max nu va depasi distanta dintre aliniamente	2S+P+11E (H max=37 m)
Spatii verzi pe sol natural, conform AVIZ Mediu nr.101 din 02.11.2018	-	-	20%
Spatii verzi pe sol impermeabil, dale inierbate, gradini peste terase, conform AVIZ Mediu nr. 101 din 02.11.2018	-	-	10%
Accese Alei Parcări	-	-	10%-1 042 mp

Parcela (Nr.212143) NR. 17A, FOST 17-19			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi	
	X [m]	Y [m]	D(i,j+1)
P1	328870.577	588488.370	43.632
P2	328870.424	588532.002	3.950
P3	328874.374	588531.913	24.042
P4	328874.431	588556.035	34.123
P5	328840.309	588555.844	32.216
P6	328839.828	588588.056	88.869
P7	328752.586	588571.129	9.420
P8	328761.637	588568.518	15.105
P9	328776.731	588567.949	11.893
P10	328776.452	588556.059	1.159
P11	328775.293	588556.045	13.750
P12	328775.475	588542.296	2.726
P13	328777.422	588540.388	44.596
P14	328776.430	588495.803	0.541
P15	328776.971	588495.813	0.721
P16	328776.974	588496.534	10.204
P17	328787.176	588496.318	0.550
P18	328787.169	588495.768	0.551
P19	328787.720	588495.765	1.048
P20	328787.758	588496.812	7.549
P21	328795.302	588496.538	1.050
P22	328795.297	588495.488	17.313
P23	328812.602	588494.977	1.368
P24	328812.633	588496.345	9.079
P25	328821.705	588495.906	0.717
P26	328821.690	588495.269	7.248
P27	328828.124	588491.932	22.751
P28	328844.021	588475.657	2.412
P29	328846.247	588476.585	9.306
P30	328854.387	588481.096	3.280
P31	328854.188	588484.370	3.901
P32	328858.089	588484.351	4.080
P33	328858.129	588488.431	12.448
S(Nr.212143)=8019.03mp P=441.596m			

Parcela (Nr.237554) NR. 21, LOT 2			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi	
	X [m]	Y [m]	D(i,j+1)
P34	328852.681	588576.775	8.645
P35	328844.042	588576.456	13.157
P36	328843.308	588589.593	22.694
P37	328865.484	588594.414	25.728
P38	328839.791	588593.079	4.074
P39	328839.714	588593.079	36.713
P40	328803.086	588596.515	20.997
P41	328782.140	588585.048	17.170
P42	328764.985	588584.333	12.751
P43	328752.252	588583.665	3.433
P44	328751.729	588580.272	8.158
P45	328751.803	588572.114	1.258
P46	328752.586	588571.129	88.869
P47	328752.586	588588.056	32.216
P48	328840.309	588555.844	34.123
P49	328874.431	588556.035	3.154
P50	328874.437	588559.189	21.194
P51	328853.250	588559.718	2.687
P52	328853.144	588562.403	14.379
S(Nr.237554)=1023.84mp P=371.399m			

Parcela (Nr.237380) NR. 19B, LOT 1/3			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi	
	X [m]	Y [m]	D(i,j+1)
P49	328901.546	588596.287	36.111
P50	328865.484	588594.414	22.694
P51	328843.308	588589.593	13.157
P52	328844.042	588576.456	8.645
P53	328852.681	588576.775	2.462
P54	328852.602	588579.236	2.615
P55	328852.600	588581.851	2.594
P56	328855.193	588581.799	20.389
P57	328875.567	588582.581	0.932
P58	328875.638	588581.652	23.647
P59	328899.273	588582.390	2.797
P60	328902.070	588582.422	13.875
S(Nr.237380)=747.53mp P=149.917m			

Parcela (Nr.237380) NR. 19B, LOT 1/2			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi	
	X [m]	Y [m]	D(i,j+1)
P57	328945.867	588598.588	38.382
P58	328907.537	588596.598	14.328
P59	328907.950	588582.276	26.380
P60	328934.292	588583.698	18.556
P61	328952.784	588585.235	9.846
P62	328952.706	588595.081	9.406
P63	328962.106	588595.421	0.239
P64	328962.110	588595.660	9.703
P65	328952.409	588595.451	7.255
S(Nr.237380)=628.78mp P=134.096m			

SCHEMA LIMITE DE PROPRIETATE

N.C. 212143-NR.17A, FOST 17-19 - 8019.03 mp
N.C. 237554-NR.21 LOT 2 - 1023.84 mp
N.C. 237381-NR.19B LOT 1/3-747.53 mp
N.C. 237380-NR.19B LOT 1/2-628.78 mp

P.U.Z. SOS. STEFAN CEL MARE, NR. 17A, 19B lot1/2, 19B lot 1/3 si 21 lot 2 ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE, COMERT SI SERVICII CU REGIM DE INALTIME 2S+P+11E

INCADRARE IN GOOGLE MAPS



INCADRARE IN PUG MUNICIPIUL BUCURESTI- UTR



DETALIERE SUPRAFATA TEREN

Criteriu	Nr. Cad	Suprafata teren	Proprietate
Conform H.C.L. nr. 71 din 19.05.2017			Se aproba efectuarea procedurilor necesare pentru realizarea unui schimb de terenuri proprietatea Mun. Bucuresti, respectiv S.C. Ashrom Residents S.R.L. In vederea inlaturarii suprapunerilor cadastrale contestate si se aproba schimbul de terenuri
Conform C.U. nr. 1143/2 "S" din 04.10.2017	212143 210905 211059 211061	14 489 mp	Ashrom Residents S.R.L./ proprietate publica Mun. Bucuresti
Conform A.O. nr 31 din 06.09.2018	212143 210905 211059 211061	14 489 mp	Ashrom Residents S.R.L./ proprietate publica Mun. Bucuresti
Conform H.C.G.M.B. nr. 217 din 19.04.2018			Se aproba schimbul intri imobilul situat in Sos. Stefan cel mare, nr 21, proprietatea Mun. Bucuresti si imobilul situat in Sos. Stefan cel Mare, nr 19B si 19C, proprietatea S.C. Ashrom Residents S.R.L.
Conform A.P. nr 82 din 20.07.2018	212143 237554 237381 237380	10 412 mp	Ashrom Residents S.R.L.
Conform Extraselor C.F. nr cerere 23563, 23564, 23565, 23566 din 09.04.2019	212143 237554 237381 237380	10 412 mp	Ashrom Residents S.R.L.



CUMULUS
SC CUMULUS ARCHITECTURE SRL
BUCURESTI, ROMANIA

ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE, COMERT SI SERVICII

Proiectant general/General designer:
CUMULUS S.C. CUMULUS ARCHITECTURE S.R.L., J402162/2017, RO 37101233, Bucuresti, Str. Ion Brezeanu nr. 23-25, Corp B, Etaj 3



[Signature]



Proiectant de specialitate urbanism/Subdesigner:	
Pachet/Package: Nume pachet/Package name:	PLAN URBANISTIC ZONAL
Proiect/Project:	Plan Urbanistic Zonal
Adresa/Address:	Str. Stefan cel Mare nr.17A, nr.19B lot 1/2, 19B lot 1/3, nr.21 lot 2, sector 2, Bucuresti
Beneficiar/Client:	SM DEVELOPMENT S.R.L.
Specialitate/Speciality:	Urbanism
Faza/Phase:	Plan Urbanistic Zonal
Proiect nr./Project no.:	P17-009
Planşa/Drawing:	
Reglementări:	
Desen nr./Drawing no.:	U 02.2
Sef proiect/Chief Architect:	Arh. [Signature]
Proiectant/Designer:	Arh. [Signature]
Intocmit/Drawn:	Arh. [Signature]
Scara/Scale:	
Data/Date:	noiembrie 2018
Format:	A1
Revizii/Revision:	01
Faza interna/Internal phase:	PUZ

Note: Informații din această planșă reprezintă intenția arhitecturală. În funcție de situația studiată în contract proiectantul poate primi spre aprobare din partea constructorului desene de execuție, detalii de execuție, matrițe de materiale.
Note: The information from this table represents the architect's intention. Accordingly to the situation mentioned in the contract, the designer may receive from the constructor, with a view to their approval, working drawings, execution details, and prototype materials.
S.C. CUMULUS ARCHITECTURE SRL, Bucuresti, Str. Ion Brezeanu nr. 23-25, corp B, et. 3, CUI 37101233, J402162/2017

ANEXA HR.3
HCGMB 33/2020

Titlu proiect | Project Title:

Ansamblu de locuințe colective, comerț și servicii

Adresa | Address:
Client | Client:

17A, 19B LOT 1/2, 19B LOT 1/3, 21 LOT 2, Ștefan cel Mare, Sector 2, BUCUREȘTI
SM DEVELOPMENT S.R.L.

Proiectant general | General designer:

CUMULUS ARCHITECTURE

CUMULUS

SC CUMULUS ARCHITECTURE SRL
BUCUREȘTI, ROMÂNIA

CUI 37101233
01

Numar proiect | Project number:

P17-009 | 2017

Faza | Phase:

PUZ

Proiectant de specialitate | Subdesigner:

VEGO — VEGO CONCEPT ENGINEERING S.R.L.

Pachet | Pack:

AVIZUL ARHITECTULUI ȘEF

Data:

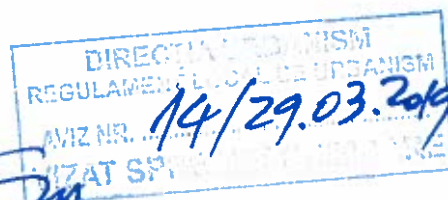
2018 noiembrie

Denumire piesa scrisă | Document name:

MEMORIU DE PREZENTARE ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM PLAN URBANISTIC ZONAL, ȘOSEAUA ȘTEFAN CEL MARE



[Handwritten signature]



Proiectant general | General designer:
CUMULUS ARCHITECTURE

Proiectant de specialitate | Subdesigner:
VECO VEGO CONCEPT ENGINEERING S.R.L.

Titlu proiect | Project Title:

Ansamblu de locuințe colective, comerț și servicii PUZ

Adresa | Address: 17A, 19B LOT1/2, 19B LOT1/3, 21 LOT2, Ștefan cel Mare, Sector 2, BUCUREȘTI
Client | Client: SM DEVELOPMENT S.R.L.

MEMORIU DE PREZENTARE ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Faza | Phase:

Numar proiect | Project number:
P17-009 | 2017

LISTA DE SEMNĂTURI | SIGNATURES LIST

Proiectant de Specialitate | Specialty Designer:

Arhitectura | Architecture

Șef Proiect | Chief designer
ARH. URB. [REDACTED]

Proiectant | Designer
ARH. URB. [REDACTED]

URB. [REDACTED]

Intocmit | Designer
ARH. URB. [REDACTED]

URB. [REDACTED]



Titlu piese scrise:

Pag.

MEMORIU DE PREZENTARE

2

1. INTRODUCERE

2

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

2

1.2 OBIECTUL P.U.Z.

2

1.3 SURSE DOCUMENTARE

4

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

5

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

5

2.2 ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

6

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

6

2.4 CIRCULAȚIA

7

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

7

2.6 ECHIPARE EDILITARĂ

8

2.7 PROBLEME DE MEDIU

8

2.8 OPȚIUNI ALE POULAȚIEI

8

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

8

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

8

3.2 PREVEDERI ALE P.U.G.

9

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

9

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

10

3.5 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ- REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI

11

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

11

3.7 PROTECȚIA MEDIULUI

11

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

12

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

12

5. ANEXE DOCUMENTARE

13

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

14



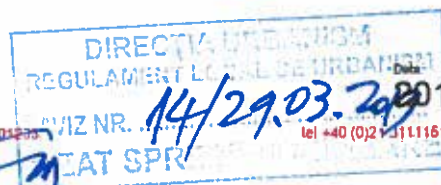
Pag.

1

Pachet | Pack:

aviz arhitect șef

CUMULUS ARCHITECTURE | Ion Brezoianu 23-25 | J40/2162/24.02.2017 | CUI 37101295



2018 noiembrie

Review:

A00

tel +40 (0)21 3111151 | office@cumulus one | www.cumulus one

27

Proiectant general | General designer:
CUMULUS ARCHITECTURE

Proiectant de specialitate | Subdesigner:
VE CO | VEGO CONCEPT ENGINEERING S.R.L.

Titlu proiect | Project Title:

Ansamblu de locuințe colective, comerț și servicii

Faza | Phase:

PUZ

Adresa | Address: 17A, 19B LOT 1/2, 19B LOT 1/3, 21 LOT 2, Ștefan cel Mare, Sector 2, BUCUREȘTI

Client | Client:

SM DEVELOPMENT S.R.L.

MEMORIU DE PREZENTARE ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Numar proiect | Project number:

P17-009 | 2017

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTULUI

OBIECTUL LUCRĂRII

PLAN URBANISTIC ZONAL ȘOSEAUA ȘTEFAN CEL MARE
DE
ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ ȘI SERVICII
CU REGIM DE ÎNĂLȚIME 2S+P+11E

FAZA

AVIZUL COMISIEI TEHNICE DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI DE
URBANISM

AMPLASAMENT

ȘOSEAUA ȘTEFAN CEL MARE, NR. 17A, 19B LOT 1/2, 19B LOT 1/3, 21
LOT 2, SECTOR 2, BUCUREȘTI

BENEFICIAR

S.C. ASHTROM RESIDENTS S.R.L., SM DEVELOPMENT S.R.L.

PROIECTANT GENERAL

S.C. CUMULUS ARCHITECTURE S.R.L., STR. ACTOR ION BREZOIANU,
NR. 23-25, ET. 3, SECTOR 1, BUCUREȘTI

DATA ELABORARE

11/2018

SC CUMULUS ARCHITECTURE SRL
BUCUREȘTI, ROMÂNIA

COI 37101233
01

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Prezenta documentație în faza de Plan Urbanistic Zonal – P.U.Z. cuprinde prevederile premergătoare și reglementările urbanistice necesare elaborării documentațiilor legale în vederea autorizării lucrărilor de construire pentru ansamblu de locuințe colective, comerț și servicii cu regim de înălțime 2S+P+11E. Amplasamentul este situat în Municipiul București, sectorul 2, Șoseaua Ștefan cel Mare, nr. 17A, 19B LOT 1/2, 19B LOT 1/3, 21 LOT 2.

• În data de 04.10.2017, conform Certificatului de Urbanism nr. 1143/92 "S", dreptul de proprietate asupra terenurilor era deținut de S.C. Ashtrom Residents S.R.L. și de Municipiului București, după cum urmează:

- Terenul nr.17A, Șoseaua Ștefan cel Mare, sector 2, București, cu numărul cadastral 212143 și suprafața de 8.019 mp se află în proprietatea S.C. ASHTROM RESIDENTS S.R.L., conform Alipire nr. 1630 din 31.07.2007 emis de BNP Ghizdat-Vorovenici Ana Carina.
- Terenul nr.19C, Șoseaua Ștefan cel Mare, sector 2, București, cu numărul cadastral 210905 și suprafața de 703 mp se află în proprietatea S.C. ASHTROM RESIDENTS S.R.L., conform Contract de Vânzare-Cumparare nr. 2430 din 31.05.2007 emis de BNP Ioana Lambrina Vidican.

Pag.

2

Pachet | Pack:

aviz arhitect șef

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Data:

2018 noiembrie

Review:

A00

CUMULUS ARCHITECTURE | Ion Brezoianu 23-25 | J40/2162/24.02.2017 | CUI/37101233

14/29.03.2018

021 3111151 | office@cumulus.one

www.cumulus.one

28

Ansamblu de locuințe colective, comerț și servicii PUZ

Adresa | Address: 17A, 19B LOT 1/2, 19B LOT 1/3, 21 LOT2, Ștefan cel Mare, Sector 2, BUCUREȘTI
Client | Client: SM DEVELOPMENT S.R.L.

Numar proiect | Project number:

MEMORIU DE PREZENTARE ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

P17-009 | 2017

- Terenul nr.21, Șoseaua Ștefan cel Mare, sector 2, București cu numărul cadastral 211061 și suprafața de 3.459 mp se află în proprietatea C.G.M.B. prin administrator Primăria Sector 2 conform Hotărâre nr.178 din 25.07.2002 (acest imobil fiind obiectul unui schimb de terenuri între Municipiul București și S.C. ASHTROM-RESIDENTS S.R.L. conform hotărârii Consiliului Local Sector 2 nr. 71 din 19.05.2017)

Terenul nr.19B, Șoseaua Ștefan cel Mare, sector 2, București, cu numărul cadastral 211059 și suprafața de 2.308 mp se află în proprietatea S.C. ASHTROM RESIDENTS S.R.L., conform Contract de Vânzare-Cumparare nr. 2430 din 31.05.2007 emis de BNP Ioana Lambrina Vidican.

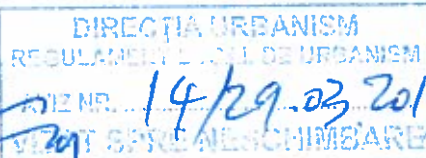
Suprafata Totala a terenurilor mentionate este de **14 489 mp**

- In data de 19.04.2018, conform HCGMB nr. 217, Consiliul aproba trecerea din domeniul public in domeniul privat al Municipiului Bucuresti a terenului in suprafata de 1024 mp situat in Stefan cel Mare, nr. 21 si se aproba efectuarea schimbului de imobile intre terenul proprietatea Municipiului Bucuresti si terenul proprietate privata a S.C. Ashrom Residents S.R.L., dupa cum urmeaza:

- S.C. Ashrom Residents S.R.L transmite in proprietatea Municipiului Bucuresti, parcela de teren de 1040 mp, compusa din terenul in suprafata de 211 mp (Sos. Stefan cel Mare nr. 19C- nr. Cad. 210905) si terenul in suprafata de 833 mp (Sos. Stefan cel Mare nr. 19B- nr cad. 211059)
- Municipiul Bucuresti transmite in proprietatea S.C. Ashrom Residents S.R.L, terenul, situat in Sos. Stefan cel Mare, nr. 21, in suprafata de 1024 mp, parte din suprafata de 3459 mp- nr. Cad 211061

- In prezent, dupa realizarea schimburilor de terenuri dintre Municipiului Bucuresti si S.C. Ashrom Residents S.R.L, au rezultat urmatoarele terenuri:

- Terenul nr.19B, LOT 1/2, Șoseaua Ștefan cel Mare, sector 2, București, cu numărul cadastral 237380 și suprafața de 629 mp se află în proprietatea S.C. ASHTROM RESIDENTS S.R.L., rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 237277 (rezultat din dezmembrarea imobilului cu nr cadastral 211059) conform Actului Notarial nr. 2160 din 08.06.2018 emis de Anghelache Geanina Madalina.



Ansamblu de locuințe colective, comerț și servicii PUZ

Adresa | Address: 17A, 19B LOT 1/2, 19B LOT 1/3, 21 LOT2, Ștefan cel Mare, Sector 2, BUCUREȘTI
Client | Client: SM DEVELOPMENT S.R.L.

Numar proiect | Project number:

MEMORIU DE PREZENTARE ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

P17-009 | 2017

- Terenul nr.19B, LOT 1/3, Șoseaua Ștefan cel Mare, sector 2, București, cu numărul cadastral 237381 și suprafața de 748 mp se află în proprietatea S.C. ASHTROM RESIDENTS S.R.L., rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 237277 (rezultat din dezmembrarea imobilului cu nr cadastral 211059) conform Actului Notarial nr. 2160 din 08.06.2018 emis de Anghelache Geanina Madalina.
- Terenul nr. 21 LOT2, Șoseaua Ștefan cel Mare, sector 2, București, cu numărul cadastral 237554 și suprafața de 1024 mp se află în proprietatea S.C. ASHTROM RESIDENTS S.R.L., rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 211061, conform Actelor Notariale nr. 2355 din 20.06.2018 și nr. 2576 din 19.04.2018 emise de Bucur Nicoleta
- Terenul nr. 17A, Șoseaua Ștefan cel Mare, sector 2, București, cu numărul cadastral 212143 și suprafața de 8019 mp se află în proprietatea S.C. ASHTROM RESIDENTS S.R.L., rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 211061, conform Alipire nr. 1630 din 31.07.2007 emis de BNP Ghizdavat-Vorovenici Ana Carina.

Suprafata totala a terenurilor reglementate in urma schimburilor este de **10 412 mp**

Terenurile mai sus menționate nu sunt situate în zona protejată a monumentelor istorice.

Terenul ce urmează să fie reglementat are o suprafață totală de 10.412 mp și are o formă neregulată ce poate fi înscrisă într-un trapez.

Terenul care a generat P.U.Z. se află majoritar în UTR M2 – subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte cu o suprafață de 6.254mp în procent de 60,1% din suprafața totală și parțial în UTR CB1 – subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate cu o suprafață de 4.158 mp în procent de 39,9% din suprafața totală.

Prezenta documentație este demarată în baza Certificatului de Urbanism nr. 1143/92„S” din 04.10.2017 emis de Primăria Sectorului 2 al Municipiului București.

Organizarea zonei se face prin stabilirea următoarelor obiective:

1. Reglementarea din punct de vedere urbanistic și trecerea tuturor parcelelor care fac obiectul investiției în unitatea teritorială de referință M2 – subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte cu prevederea unor funcțiuni urbanistice adecvate acestei subzone: funcțiuni mixte de comerț, servicii și locuire colectivă,



Ansamblu de locuințe colective, comerț și servicii PUZ

Adresa | Address: 17A, 19B LOT1/2, 19B LOT1/3, 21 LOT2, Ștefan cel Mare, Sector 2, BUCUREȘTI
Client | Client: SM DEVELOPMENT S.R.L.

Numar proiect | Project number

MEMORIU DE PREZENTARE ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

P17-009 | 2017

2. Determinarea modului de utilizare a terenului și a indicatorilor urbanistici pentru terenul care a generat P.U.Z.,

3. Stabilirea alinierii construcțiilor, acceselor și retragerilor,

4. Precizarea regimului de înălțime al construcțiilor și organizarea urbanistică și volumetrică a ansamblului, ținând cont de vecinătăți,

5. Asigurarea infrastructurii edilitare,

6. Stabilirea categoriilor de investiții necesare.

Prezenta documentație prevede reglementarea lotului studiat în acord cu strategia de dezvoltare a Municipiului București propusă prin Planul Urbanistic General. Terenul care a generat P.U.Z. se situează la limita unei zone rezidențiale, a unei zone cu statut special – spitalul Colentina care ocupă o insulă urbană, un areal mare de aproximativ 10,5 hectare, și a unei zone de agrement. Considerăm că este oportună integrarea în zonă a comerțului ca funcțiune de proximitate ce deservește atât zona rezidențială cât și serviciile medicale. De asemenea, inserția acestui ansamblu nu aglomerează frontul ci este plasată discret în interiorul insulei urbane.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Planului Urbanistic General (P.U.G.) și ale Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) ale Municipiului București, aprobat cu HCGMB nr. 269/2000 și prelungit cu HCGMB nr. 324/18.12.2012.

Terenul este încadrat conf. P.U.G. și R.L.U. București în subzonele:

- M2 – subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte, unde indicatorii urbanistici sunt următorii: P.O.T.maxim admis = 70% și C.U.T. maxim admis = 3 și

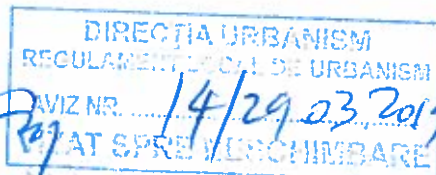
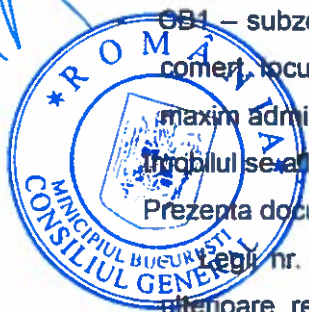
OB1 – subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate: instituții și servicii publice, comerț, locuințe, unde indicatorii urbanistici sunt următorii: P.O.T.maxim admis = 50% și C.U.T. maxim admis = 2,4.

Imobilul se află în zona fiscală B.

Prezenta documentație a fost elaborată în baza:

Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, respectând art. 32, alineatul 3, piese scrise și piese desenate,

- Legii 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, cu modificările și completările ulterioare,



Ansamblu de locuințe colective, comerț și servicii

PUZ

P17-009 | 2017

MEMORIU DE PREZENTARE ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare,
- Ordin M.L.P.A.T. nr 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism” Indicativ GM-010-2000
- Ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” Indicativ GM-010-2000
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare
- O.U.G. nr 195 din 22.12.2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației,

Pentru prezentul P.U.Z. au fost studiate următoarele documentații de urbanism aprobate în zonă, în sectorul 2: P.U.Z. strada Mihai Eminescu, nr. 198 aprobat cu HCGMB nr. 276 din 30.06.2017, P.U.Z. strada Mihai Eminescu nr. 93-95 aflat în curs de elaborare, avizat cu Avizul de oportunitate nr. 14 din 15.02.2016, P.U.Z. strada Polonă, nr. 107, aprobat cu HCGMB nr. 234 din 15.12.2015, P.U.Z. strada profesor Ion Bogdan nr. 20 aprobat cu HCGMB nr. 233 din 15.12.2015.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Pe planul orașului București de la 1842 „Almanach de Valachie”, se poate observa că apare traseul viitoarei artere Șoseaua Ștefan cel Mare. Aceasta se afla în extremitatea nordică a orașului și era pe atunci șosea de centură, zona de la est de aceasta fiind în afara orașului.

Pe terenul care face obiectul actualului P.U.Z., se afla Moara Olmazu, fondată în 1862 de frații C. și N. Zahariad Olmazu. Aceasta a fost a doua moară cu aburi din București, după Moara lui Assan care datează din 1853. În București au existat 10 mori, dintre care 9 mai însemnate și grupate în partea de nord și nord-est a orașului, pe Șoseaua Ștefan cel Mare, Șoseaua Bonaparte și Calea Floreasca; una singură, Moara Herdan era la marginea orașului, spre vest, în comuna Chiajna. Dintre toate, doar Moara lui Assan mai e în picioare.

În 1898 a fost fondată Moara Viața, lângă Moara Olmazu, la limita sa estică. După primul război mondial, moara (sau cel puțin o parte din ea) a intrat în proprietatea Gagel. Morile „Viața/Gagel” și „Olmazu” au fost unite în perioada comunistă sub denumirea de Moara Pionierul, redenumită după 1989

Ansamblu de locuințe colective, comerț și servicii PUZ

Adresa / Address: 17A, 19B LOT1/2, 19B LOT1/3, 21 LOT2, Ștefan cel Mare, Sector 2, BUCUREȘTI
Client / Client: SM DEVELOPMENT S.R.L.

Numer proiect / Project number:

MEMORIU DE PREZENTARE ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

P17-009 | 2017

Întreprinderea de Morărit și Panificație Dâmboița. Moara a fost desființată probabil după începerea lucrărilor la ansamblu de locuințe din zona Circului, Aleea Circului, ocazie cu care o parte din ansamblu a fost demolat. Cele mai multe clădiri din această moară au fost demolate în 2002 sau 2003. Restul complexului a fost demolat la sfârșitul anului 2007 și începutul anului 2008. Acesta era un monument istoric și se afla în stare bună, dar nu se știe dacă se mai păstrau clădiri de la 1862. Ultima dată în clădiri funcționa un depozit Napolact.

La nord și est față de Moara Olmazu, a fost înființată în 1865 fabrica de cărămidă Maximilian Tonola. A fost una dintre cele mai longevive fabrici de cărămidă din București, funcționând până în jurul anului 1935. În urma extragerii argilei necesare la fabricarea cărămizilor a luat naștere groapa în care se află heleșteul Lacul Circului.

La vest față de Moara Olmazu s-a construit în 1864, Spitalul Colentina care asigură bolnavilor serviciile medicale și chirurgicale având fiecare câte 50 de paturi și un serviciu de consultații gratuite, iar pavilionului inițial i s-au mai adăugat două clădiri ce reprezentau locuințele personalului. Până la sfârșitul secolului al XIX-lea s-au construit și s-au înființat alte pavilioane și clădiri speciale. În 1915 a început în Spitalul Colentina construirea unei clinici moderne destinată pacienților cu afecțiuni neurologice, clădire care nu a fost gata decât în 1936 datorită evenimentelor din primul război.

Cu excepția demolărilor recente ale ultimelor clădiri care făceau parte din Moara Olmazu, pe cadastrul de după 1984 se poate observa că zona este constituită, având construcțiile și străzile prezente și astăzi.

Zona prezintă un potențial ridicat de dezvoltare datorită conexiunii cu centrul capitalei și cu cartierele învecinate prin Șoseaua Ștefan cel Mare. De asemenea terenul studiat este bine conectat cu întreg orașul prin rețeaua de transport public urban.

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul studiat cu o suprafață de 10.412 mp, se situează în sectorul 2, Șoseaua Ștefan cel Mare, Municipiul București.

Terenul este delimitat la vest de ansambluri de locuințe colective, la sud de ansambluri de locuințe colective și de Șoseaua Ștefan cel Mare, la est de Spitalul Clinic Colentina, iar la nord de Școala Generală nr. 28. În nordul terenului studiat, în imediata vecinătate, se află Parcul Circului. Înspre vest se află Stadionul Dinamo, iar mai la vest, la o distanță de aproximativ 2 kilometri se află Piața Victoriei. Amplasamentul se remarcă prin proximitatea față de stația de metrou Ștefan cel Mare.

Ansamblu de locuințe colective, comerț și servicii

PUZ

MEMORIU DE PREZENTARE ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Din punct de vedere geomorfologic amplasamentul studiat este situat în Câmpia Bucureștilor.

Clima este temperat-continentală de tranziție. Temperatura aerului prezintă medii anuale de ordinul 10,5° – 11 °C, cu un ecart pentru valori medii ale lunii iulie de 23 ° – 23,5°C și pentru luna ianuarie de -1,5 ° – -2 °C.

Precipitațiile atmosferice înregistrează cantități anuale de cca. 550-600mm, cu valori medii pentru luna iulie de ordinul a cca. 65mm și pentru luna februarie de 40-50mm.

În privința circulației atmosferice cele mai mari valori medii anuale ale vitezei vântului au fost măsurate pe direcția NV (4.5m/s) și E (3.8 m/s).

Adâncimea de îngheț este 80-90cm (conform STAS 6054-77).

Din punct de vedere geomorfologic, terenul face parte din marea unitate „Câmpia Română”, alcătuită la partea superioară din pământuri coezive argiloase-prăfoase, sub care urmează pământuri necoezive (nisip și nisip cu pietriș), de vârstă cuaternară (Holocen).

2.4. CIRCULAȚIA

Terenul care face obiectul prezentului memoriu are adresa și este accesibil din Șoseaua Ștefan cel Mare și din două alei de acces prezente de-a lungul a trei laturi ale parcelei.

Șoseaua Ștefan cel Mare este o arteră principală de circulație, de categoria I-a, al cărei prospect are 40 de metri lățime, compusă dintr-un carosabil de 26 de metri cu trei benzi de circulație pe sens și linie de tramvai și trotuare de minim 5 metri, separate de carosabilul arterei prin zone verzi de aliniament amplasate alternativ cu spații de parcare de minim 2 metri. Una dintre cele două alei de acces, care deservește atât terenul studiat prin actualul P.U.Z., cât și Spitalul Colentina, este o arteră de circulație de categoria III-a în dublu sens. Cealaltă alee, situată în sudul și în vestul terenului este o arteră de circulație de categoria IV-a cu sens unic.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Caracterul predominant este de zonă rezidențială cu locuințe colective înalte, situate în ansambluri preponderent rezidențiale. Această zonă a cunoscut în timp o intensă diversificare funcțională, având atât în imediata vecinătate cât și intercalate cu locuirea, funcțiuni mixte, servicii medicale, parcuri de agrement și dotări sportive, funcțiuni de gospodărire comunală.

Clădirile aflate în vecinătatea terenului reglementat prin actualul P.U.Z., sunt în stare bună și medie. Cea mai mare parte a fondului construit aflat la sud și est a fost edificată în perioada comunistă între anii

Ansamblu de locuințe colective, comerț și servicii PUZ

Adresa | Address: 17A, 19B LOT1/2, 19B LOT1/3, 21 LOT2, Ștefan cel Mare, Sector 2, BUCUREȘTI
Client | Client: SM DEVELOPMENT S R L

Numar proiect | Project number:

MEMORIU DE PREZENTARE ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

P17-009 | 2017

1950 și 1990. Majoritatea clădirilor care aparțin de Spitalul Colentina au fost edificate între anii 1862 și 1936. Clădirile din jur nu se încadrează în lista de monumente de arhitectură.

Parcul Circului, scuarurile și spațiile verzi publice aflate în zona studiată prin P.U.Z. se află în administrarea Primăriei și sunt amenajate cu vegetație înaltă și medie.

Terenul studiat este în prezent liber de construcții.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Terenul studiat este complet echipat din punct de vedere edilitar. În august 2017 s-a efectuat o investigație a terenului prin metoda de prospecțiune de tip georadar, în urma căreia s-au detectat aproximativ 40 de conducte sau părți de conducte, trasee de cabluri, canivouri, zone de săpături.

Se va prevedea conectarea construcțiilor propuse la rețelele locale de electricitate, gaze naturale, apă, canalizare și telecomunicații.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

În proximitatea terenului studiat, înspre nord se află parcul Circului. De asemenea în zonă se află amenajate plantații verzi intercalate cu clădirile din incinta Spitalului Colentina, situat la est față de terenul studiat prin P.U.Z. Funcțiunile prevăzute prin proiect nu generează noxe sau alți factori de perturbare a mediului înconjurător.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Beneficiarul dorește construirea unui ansamblu de locuințe colective, comerț și servicii care se încadrează în parametrii reglementați prin P.U.G. pentru subzona M2, precum P.O.T., C.U.T. și regim de înălțime

3. PROPOZIȚII DE DEZVOLATARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Zona studiată este caracterizată printr-o mare varietate funcțională de importanță la nivelul întregului oraș, având totodată locuirea colectivă ca funcțiune predominantă. Această zonă tinde către o diversificare a funcțiilor de comerț și servicii ca funcțiuni complementare atât locuirii cât și serviciilor medicale și loisirului. Dezvoltarea propusă se adresează populației cu venituri medii spre ridicate, prin calitatea locuirii care se dorește a se asigura.

Ansamblu de locuințe colective, comerț și servicii PUZ

Adresa / Address: 17A, 19B LOT 1/2, 19B LOT 1/3, 21 LOTZ, Ștefan cel Mare, Sector 2, BUCUREȘTI
Client / Client: SM DEVELOPMENT S.R.L.

Numar proiect / Project number:

MEMORIU DE PREZENTARE ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

P17-009 | 2017

În acest sens, pentru terenul ce a generat PUZ, se propune realizarea unui ansamblu de locuințe colective, comerț și servicii cu regim de înălțime 2S+P+11E. Comerțul va fi de tip supermarket cu spații proiectate ca atare și locuri de parcare dedicate.

Propunerea se încadrează în parametrii propuși pentru subzona M2 – subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte. Datorită unei bune trame stradale existente, creșterea traficului în zonă, datorat dezvoltării propuse, va putea fi integrat. Trama stradală va trebui să preia și să permită accesul automobilelor pentru toate funcțiunile cuprinse în prezenta dezvoltare. Parcarea mașinilor se va face cu acces din trama stradală existentă în două garaje: unul subteran aferent locuințelor și un altul la nivelul solului pentru funcțiunea comercială.

Volumetria ansamblului propus completează o parte a frontului Șoselei Ștefan cel Mare, continuând înspre interiorul țesutului urban cu un volum predominant al comerțului dezvoltat pe înălțimea parterului și a etajului 1 și patru accente ale blocurilor de locuințe colective cu P+11 niveluri.

În consecință, având în vedere vecinătățile studiate, pentru terenul ce a generat P.U.Z. se propune dezvoltarea funcțiunilor mixte de locuire, comerț și servicii în acord cu viitoarea dezvoltare zonată ce tinde spre densificare. Funcțiunile alese pentru dezvoltarea acestui ansamblu vor avea ca scop creșterea standardului de viață în zonă.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Parcela care a generat P.U.Z. este încadrată în prezent în Planul Urbanistic General (P.U.G.) și al Municipiului București, aprobat prin HCGMB nr. 269/2000 și prelungit cu HCGMB nr. 324/18.12.2012 în subzona M2 – subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte, unde indicatorii urbanistici sunt următorii: P.O.T. maxim admis = 70% și C.U.T. maxim admis = 3,0.

Terenul care a generat P.U.Z. se află majoritar în UTR M2 cu o suprafață de 6.254mp în procent de 60,1% din suprafața totală și parțial în UTR CB1 – subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate cu o suprafață de 4.158 mp în procent de 39,9% din suprafața totală. Terenul care a generat P.U.Z. se învecinează la nord și vest cu U.T.R. V1a – parcuri, grădini, scuaruri și fâșii plantate publice, la est cu UTR CB1, iar la sud cu U.T.R. M2.

Prezenta documentație prevede reglementarea din punct de vedere urbanistic și trecerea tuturor parcelelor care fac obiectul investiției în unitatea teritorială de referință M2.

Ansamblu de locuințe colective, comerț și servicii PUZ

Adresa | Address: 17A, 19B LOT1/2, 19B LOT1/3, 21 LOT2, Ștefan cel Mare, Sector 2, BUCUREȘTI
Client | Client: SM DEVELOPMENT S R.L.

Numar proiect | Project number:

MEMORIU DE PREZENTARE ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

P17-009 | 2017

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Pentru terenul care a generat P.U.Z. se propune realizarea unui ansamblu de locuințe colective, comerț și servicii cu valorificarea terenului natural păstrat în interiorul amplasamentului și amenajat peisager cu accesul liber al pietonilor pe latura sudică aflată înspre Șoseaua Ștefan cel Mare. Înspre nord, spre Școala Generală nr. 28 terenul va fi amenajat peisager și va fi accesibil locatarilor.

Teresa de peste parter va fi amenajată cu vegetație și locuri de recreere. Aceasta va funcționa ca o dala urbană de pe care se vor accede atât blocurile de locuințe cât și spațiile pentru servicii aflate la primul nivel al blocurilor. De asemenea, terasa de nivelul etajului întâi va fi amenajată ca acoperiș verde.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Se propune asigurarea necesarului de spații amenajate pentru parcare în conformitate cu prevederile H.C.G.M.B NR.66/2006 prin realizarea garajului cu capacitatea maxima de 360 locuri. Numărul total al locurilor de parcare proiectate este de 360.

Se propune amenajarea acceselor auto din aleea de acces situată pe latura estică a terenului. Se vor asigura spații de parcare separate pe funcțiuni, astfel: parcări auto la nivelul parterului pentru locatari, parcări auto la subsol pentru locatari, parcări auto la parter aferente comerțului, acces auto și parcare la nivelul parterului pentru marfă. Accesese vor avea lățimea minimă de 4,0 metri.

Prin P.U.Z., se asigură menținerea profilului transversal actual al aleilor publice și al Șoselei Ștefan cel Mare.

Se asigură spațiile de parcare integral în incinta terenului care a generat P.U.Z., în conformitate cu prevederile H.C.G.M.B NR.66/2006 pentru funcțiunile și suprafețele proiectate.

Necesarul spațiilor de parcare este de 360 locuri:

218 locuri pentru locatari + 36 locuri pentru vizitatori, total 254;

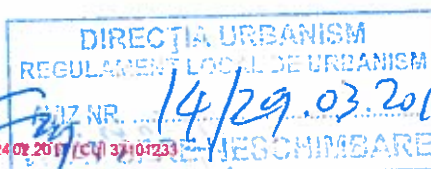
100 locuri pentru spații comerciale și depozitare la parter: comerț 2680 mp din care 1400 mp spații comerciale și 1280 mp depozitare. Pentru depozitare se calculează 1 loc de parcare la 100mp

ADC, suplimentare cu 30%. Pentru depozitare rezultă 16 locuri de parcare. Pentru comerț se calculează 1 loc de parcare la 20mp ADC, suplimentare cu 20% și rezultă 84 de locuri de parcare.

Total pentru comerț și depozitare = 100 de locuri de parcare;

- 6 locuri pentru servicii: 300 mp AU cu 1 loc la 60mp AU, suplimentare cu 20%, rezulta 6 de locuri de parcare.

Se asigură 360 locuri de parcare în incinta terenului care a generat P.U.Z.



Ansamblu de locuințe colective, comerț și servicii

PUZ

MEMORIU DE PREZENTARE ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

P17-009 | 2017

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Prin prezenta documentație, din punct de vedere funcțional, terenul care a generat P.U.Z., va fi reglementat de UTR M2. Se dorește dezvoltarea pe lot a unui ansamblu rezidențial cu servicii și comerț la nivelele inferioare în condițiile generalizării prevederilor UTR de tip M2 – subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte, definit conform P.U.G. aprobat cu HCGMB nr. 269/2000 și prelungit cu HCGMB nr. 324/18.12.2012.

Va rezulta următorul BILANȚ TERITORIAL prezentat comparativ cu situația existentă:

Criteriu	P.U.G.		Situație existentă	Situație propusă
Zonă/Subzonă/UTR	M2	CB1		M2
S teren	6 259 mp	4 153 mp	10 412 mp	10 412 mp
S construită	4 381 mp	2 076 mp	-	7 288 mp
S desfășurată	18 777 mp	9 967 mp	-	31 236 mp
POT	70%	50%	-	70%
CUT	3	2,40	-	3
H max (nivel și m)	P+14E	H max nu va depăși distanța dintre aliniamente	-	25+P+11E (H max=37 m)
Spații verzi			-	20%- 2 082 mp
Accese			-	
Aleii			-	10%-1 042 mp
Parcări			-	

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Parcela reglementată prin P.U.Z. este amplasată într-o zonă complet echipată edilitar. Se va prevedea conectarea la rețelele locale de electricitate, gaze naturale, apă, canalizare și telecomunicații.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Funcțiunile prevăzute prin proiect nu generează noxe sau alți factori de poluare ai mediului.

Ansamblurile vor fi dotate cu soluții de încălzire proprii. Soluțiile de încălzire a apei menajere și a spațiilor interioare nu vor afecta prin emisii nocive mediul înconjurător fiind conformate legislației în vigoare.

Prin lucrările propuse de remodelare a zonei existente s-a evitat perturbarea vecinătăților.

Apele uzate menajere se vor colecta și evacua la rețeaua de canalizare orășenească.

Ansamblu de locuințe colective, comerț și servicii PUZ

Adresa / Address: 17A, 19B LOT1/2, 19B LOT1/3, 21 LOT2, Ștefan cel Mare, Sector 2, BUCUREȘTI
Client / Client: SM DEVELOPMENT S.R.L.

Numar proiect / Project number:
P17-009 | 2017

MEMORIU DE PREZENTARE ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Deșeurile menajere vor fi colectate și depozitate în pubele din PP - tip Euro, în spații special amenajate în incinta ansamblului conform normelor în vigoare.

Se vor amenaja spații verzi cu sol regenerabil în proporție de cel puțin 20% din suprafața terenului ce a generat P.U.Z.

Zona sistemelor de ventilație se vor amplasa conform planșei de reglementări urbanistice și la o distanță de minim 15 metri de zona de locuit, conform legislației în vigoare și pentru a nu perturba vecinătățile. De asemenea, suplimentar, se vor adopta soluții de izolare fonică a acestor tipuri de echipamente, de tipul panourilor cu proprietăți acustice sau fonoabsorbante, care au ca scop realizarea scăderii nivelului de zgomot și a unei mai bune încadrări în limitele admise.

Izolarea fonică a echipamentelor exterioare cu ajutorul panourilor fonoabsorbante



Panouri cu proprietăți acustice realizate din două straturi de cărămidă, unul perforat și celălalt plin, având interpus vata minerală bazaltică de densitate medie, la grosimi de 5, 6 sau 10 cm.
Se folosesc în mod uzual pentru izolarea fonică a chiurilor, geamurilor, chiurilor, ferestrelor, etc.
În aer liber panourile sunt așezate prin suprapunere verticală până când se obține înălțimea dorită și sunt introduse în profil metalic. Se asigură astfel, o diferență de drum (D) (care reprezintă drumul sonor) pentru a asigura că sursa de sunet nu se propagă direct de la sursa către punctul protejat și drumul ocolit prin intermediul unei ecran acustic care să permită realizarea scăderii nivelului de zgomot necesare încadrării în limitele admise (C_z 45 la 2 m de fațada clădirii de locuit) de 50 dB (A), conform prevederilor „STAS 10008 Acustică în construcții. Acustică urbană. Limite admisibile ale nivelului de zgomot”



Un alt mod prin care se va realiza protecția mediului, este utilizarea acoperișului verde pentru clădirile propuse. În mod uzual o soluție de tip acoperiș verde este alcătuit din mai multe straturi de specifice, ordinea acestor de la placa de beton fiind următoarea: strat de separație și egalizare; strat de

Ansamblu de locuințe colective, comerț și servicii PUZ

MEMORIU DE PREZENTARE ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

protecție; strat de filtrare; substrat de bază și bineînțeles vegetația intensivă. Pentru o mai bună exemplificare, se va consulta planșa de exemple de realizare a acoperișului verde.

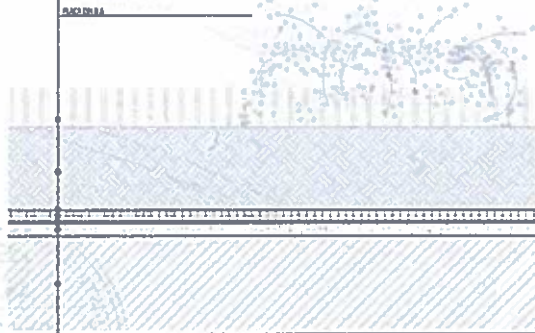
Avantajele unui astfel de acoperiș sunt evidente, acesta pe lângă faptul că are un aspect vizual plăcut, este și alternativa ecologică a acoperișului clasic din plăci ceramice sau metalic. Acoperișul de tip verde reține în mod natural apa, adună praful și se încălzește cu greu la temperaturi crescute. De asemenea, un astfel de tip de acoperiș, oferă o gamă largă de posibilități de amenajare, putând fi personalizat în funcție de funcțiunea sau efectul dorit.

2. Soluții de realizare a "acoperișului verde"



1. Vegetație, vegetație intensivă
2. Substrat de bază: Bauder Pflanzerde Intensiv (grosimea stratului de la 20 cm)
3. Strat de filtrare: Bauder Filtrvlies FV 125
4. Strat de reținere/dren: Bauder Wasserspeicherplatte WSP 75 (înălțimea elementului 75 mm)
5. Strat de protecție: Bauder Faserschutzmatte FSM 600
6. Strat de separare și egalizare: Bauder Trennlage PE 02

Proiectat de: CUMULUS ARCHITECTURE
Proiectat de: CUMULUS ARCHITECTURE
Proiectat de: CUMULUS ARCHITECTURE
Proiectat de: CUMULUS ARCHITECTURE
Proiectat de: CUMULUS ARCHITECTURE
Proiectat de: CUMULUS ARCHITECTURE
Proiectat de: CUMULUS ARCHITECTURE
Proiectat de: CUMULUS ARCHITECTURE



3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Terenul care a generat P.U.Z. se află în intravilan, Șoseaua Ștefan cel Mare, nr. 17A, 19B LOT1/2, 19B LOT1/3, 21 LOT 2, sector 2, București, cu suprafața de 10.412 mp. În zona studiată există 2 obiective

Ansamblu de locuințe colective, comerț și servicii PUZ

Adresa / Address: 17A, 19B LOT 1/2, 19B LOT 1/3, 21 LOT 2, Ștefan cel Mare, Sector 2, BUCUREȘTI
Client / Client: SM DEVELOPMENT S.R.L.

Numar proiect / Project number:

MEMORIU DE PREZENTARE ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

P17-009 | 2017

de utilitate publica, Scoala Gimnaziala nr. 28, aflata in vecinatatea nordica a terenului si incinta Spitalului Clinic Coletina, aflata la est de teren.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Investiția propusă contribuie la dezvoltarea unei zone importante atât ca suprafață, cât și din punct de vedere al localizării acesteia, adiacentă unei axe majore de circulație și situată în afara zonei protejate.

Odată cu construirea ansamblului se va diversifica oferta în sectorul comercial și de servicii, favorizând astfel o creștere economică în zonă prin crearea de noi locuri de muncă. De asemenea va crește valoarea de impozitare a terenului plus construcții.

5. DOCUMENTE ANEXATE

PIESE SCRISE

- CERERE
- MEMORIU TEHNIC PENTRU AVIZ PRELIMINAR
- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z. SOS STEFAN CEL MARE, NR. 17A, NR. 19B LOT 1/2, NR. 19B LOT 1/3 SI NR. 21 LOT 2

PIESE DESENAȚE

- | | | |
|-----------------------------------|------------|-------|
| - ÎNCADRARE ÎN ORAȘ | SC 1:75000 | U01.1 |
| - ÎNCADRARE ÎN P.U.G. | SC 1:2000 | U01.2 |
| - ACCESIBILITATEA ZONEI | | U01.3 |
| - SITUAȚIA EXISTENȚĂ | SC 1:1000 | U02.1 |
| - REGLEMENTĂRI URBANISTICE | SC 1:1000 | U02.2 |
| - PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR | SC 1:1000 | U02.3 |
| - ILUSTRARE DE ARHITECTURĂ | | U03.1 |

INTOCMIT:

CUMULUS ARCHITECTURE
ARH. URB. [REDACTED]

VEGO CONCEPT ENGINEERING
URB. [REDACTED]

TEL - 021 / 311 11 51;
FAX 021 / 311 11 58

Pag
15

Pachet / Pack:
aviz arhitect șef

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 14/29.03.2019
ELABORAT ȘI ÎN NEȘCHIMBARE

Data
2018 noiembrie

Review
A00

Proiectant general / General designer:
CUMULUS ARCHITECTURE

Proiectant de specialitate / Subdesigner:
VEGO

CUMULUS

SC CUMULUS ARCHITECTURE SRL

CUJ 37101233
01

Titlu proiect / Project Title:

Ansamblu de locuințe colective, comerț și servicii PUZ

Adresa / Address:
Client / Client:

17A, 19B LOT1/2, 19B LOT1/3, 21 LOT2, Ștefan cel Mare, Sector 2, BUCUREȘTI
SM DEVELOPMENT S.R.L.

MEMORIU DE PREZENTARE ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Faza / Phase:

Numar proiect / Project number:
P17-009/ 2017

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

ȘOSEAUA ȘTEFAN CEL MARE, NR.17A, 19B LOT1/2, 19B LOT1/3, 21 LOT2

Terenul reglementat prin P.U.Z. face parte dintr-o zonă rezidențială cu locuințe colective înalte, situate în ansambluri preponderent rezidențiale, având atât în imediata vecinătate cât și intercalate cu locuirea, funcțiuni mixte, servicii medicale, parcuri de agrement și dotări sportive, funcțiuni de gospodărire comunală.

Parcela va fi reglementată respectând prevederile unității teritoriale de referință M2 – subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

Se admit următoarele utilizări funcționale:

- instituții, servicii tehnice și profesionale, sedii ale unor companii și firme;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere.



ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea.

Pag:
16

Pachet / Pack:
aviz arhitect șef

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
14/29.03.2019

Data:
2018 noiembrie

Revizor:
A00

Proiectant general | General designer:
CUMULUS ARCHITECTURE

Proiectant de specialitate | Subdesigner:
VEGO CONCEPT ENGINEERING S.R.L.

Titlu proiect | Project Title:

Ansamblu de locuințe colective, comerț și servicii PUZ

Adresa | Address: 17A, 19B LOT 1/2, 19B LOT 1/3, 21 LOT2, Ștefan cel Mare, Sector 2, BUCUREȘTI
Client | Client: SM DEVELOPMENT S.R.L.

MEMORIU DE PREZENTARE ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Numar proiect | Project number
P17-009 | 2017

Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică.

În zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC.

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

ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări funcționale:

- orice utilizări, altele decât cele admise la articolele 1 și 2, care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, pe calcane, acoperișuri, terase sau pe împrejurimi, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;

depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

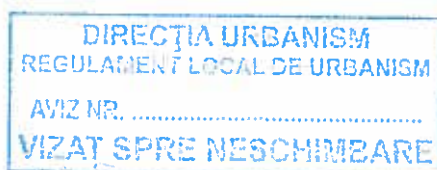
activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;

orice lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau construcțiile de pe parcelele adiacente, 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)

Se consideră construibile parcelele de minim 1000 mp și un front la strada de minim 30,0 metri în cazul fronturilor discontinue.



Pag.
17

Pachet | Pack:
aviz arhitect șef

CUMULUS ARCHITECTURE | Ion Brezoianu 23-25 | J40/2162/24 02.2017 | CUI 37101233

Data:
2018 noiembrie

Review
A00

tel +40 (0)21 3111151 | office@cumulus.one www.cumulus.one

Proiectant general | General designer:
CUMULUS ARCHITECTURE

Proiectant de specialitate | Subdesigner:
VEGO CONCEPT ENGINEERING

Titlu proiect | Project Title:

Ansamblu de locuințe colective, comerț și servicii PUZ

Adresa | Address: 17A, 19B LOT1/2, 19B LOT1/3, 21 LOT2, Ștefan cel Mare, Sector 2, BUCUREȘTI
Client | Client: SM DEVELOPMENT S.R.L.

MEMORIU DE PREZENTARE ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Numar proiect | Project number:
P17-009 | 2017

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Retragerea de la aliniament va fi de minim 3,0 metri. Se admite ca pe anumite porțiuni, acolo unde limita de proprietate nu are un traseu liniar, clădirile să fie amplasate la mai puțin de 3,0 metri distanță față de limita de proprietate cu condiția să respecte față de clădirile învecinate, o retragere de cel puțin 1/3 din înălțimea clădirii celei mai înalte.

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

Clădirile se vor retrage de la limitele laterale și de la limita posterioară la o distanță de cel puțin 3,0 metri. Se admite ca pe anumite porțiuni, acolo unde limita de proprietate nu are un traseu liniar, clădirile să fie amplasate la mai puțin de 3,0 metri distanță față de limita de proprietate cu condiția să respecte față de clădirile învecinate, o retragere de cel puțin 1/3 din înălțimea clădirii celei mai înalte.

În cazul clădirilor comerciale se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

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

Clădirile vor respecta între ele distanța minimă de 10 m, cu respectarea tuturor condițiilor legale.

ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 metri direct dintr-o circulație publică.

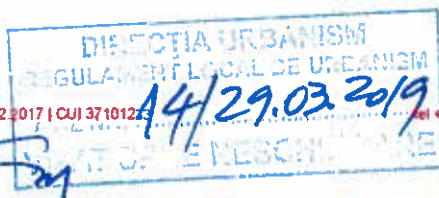
Pentru parcele cu o suprafață mai mare de 1000 de metri pătrați, se va asigura un al doilea acces carosabil, preferabil de pe o altă latură a parcelei, în curtea posterioară, dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingerea incendiilor.

În cazul funcțiunilor care necesită accese carosabile suplimentare pentru aprovizionare, acestea se vor putea asigura în funcție de necesități și vor fi folosite ocazional sau conform unui orar prestabilit, care va evita orele de vârf.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare.

Pag.
18

Pachet | Pack:
aviz arhitect șef



Data:
2018 noiembrie

Revizor:
A00

CUMULUS ARCHITECTURE | Ion Brezoiu 23-25 | J40/2162/24.02.2017 | CUI 3710123 | Tel +40 (0)21 3111151 | office@cumulus.one | www.cumulus.one

24

36

Proiectant general | General designer:
CUMULUS ARCHITECTURE

Proiectant de specialitate | Subdesigner:
VEGO CONCEPT ENGINEERING S.R.L.

Titlu proiect | Project Title:

Ansamblu de locuințe colective, comerț și servicii

Faza | Phase:

PUZ

Adresa | Address: 17A, 19B LOT1/2, 19B LOT1/3, 21 LOT2, Ștefan cel Mare, Sector 2, BUCUREȘTI

Client | Client: SM DEVELOPMENT S.R.L.

Numar proiect | Project number:

MEMORIU DE PREZENTARE ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

P17-009 | 2017

ARTICOLUL 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în construcții supra/subterane sau în parcaje amenajate la sol.

În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare, ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj comun colectiv. Aceste parcaje vor fi situate la distanța de maxim 250 metri.

ARTICOLUL 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă totală a clădirilor va fi de 37m, iar regimul de înălțime va fi de 1-3 subsoluri, parter și 11 etaje.

ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiuului investitorilor, cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama 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 exigențelor actuale ale arhitecturii europene de coerență și eleganță. În acest sens, pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale.

ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fire optice.

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

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV. Cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de pilonetți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

Dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.

Pag
19

Pachet | Pack:
aviz arhitect șef



Data:
2018 noiembrie

Review:
A00

CUMULUS ARCHITECTURE | Ion Brezoiu 23-25 | J40216224-02 2017 | CUI 37101253

tel +40 (0)21 3111151 | office@cumulus.one www.cumulus.one

Ansamblu de locuințe colective, comerț și servicii

PUZ

Adresa | Address: 17A, 19B LOT 1/2, 19B LOT 1/3, 21 LOT2, Ștefan cel Mare, Sector 2, BUCUREȘTI
Client | Client: SM DEVELOPMENT S.R.L.

Numar proiect | Project number:
P17-009 | 2017

MEMORIU DE PREZENTARE ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ARTICOLUL 13. SPAȚII PLANTATE

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate 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.

Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.

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

Spre trotuare și circulații pietonale nu sunt obligatorii garduri, dar se va putea prevedea marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, terase etc.

Spre limitele laterale și spre limita posterioară, acolo unde parcela se învecinează cu alte parcele, se recomandă separarea prin garduri semitransparente sau transparente dublate de garduri vii cu înălțimea maximă de 2,20 metri.

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

ARTICOLUL 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. maxim admis 70% cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75 % cu clădiri cu maxim 2 niveluri (H. maxim = 8 metri) pentru diferite utilizări;

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim = 3,0 mp ADC/mp.

ÎNTOCMIT:

CUMULUS ARCHITECTURE
ARH. URB. [REDACTED]

VEGO CONCEPT ENGINEERING
ARB. [REDACTED]

TEL - 021 / 311 11 51
FAX 021 / 311 11 58

ȘEF PROIECT:

ARH. URB. [REDACTED]

Pag.
20

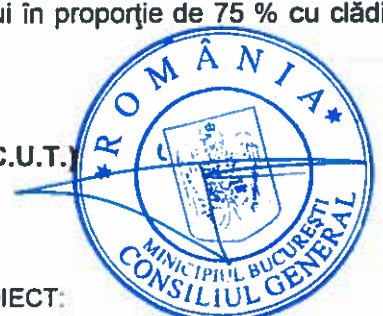
Pachet | Pack:
aviz arhitect șef

Data:
2018 noiembrie

Revizor:
A00

26

14/29.03.2019



[REDACTED]

37



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI
AMENAJAREA TERITORIULUI

romania2019.eu
Președinția României la Consiliul Uniunii Europene

AHEA HR.4
HCGMB 33/2020

SERVICIUL URBANISM

SERVICIUL URBANISM
Nr. 4008/29.03.2019



RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

**PUZ – ȘOSEAUA ȘTEFAN CEL MARE NR.17A / NR.19B – LOT 1/2 ȘI LOT 1/3 /
NR.21 – LOT 2 / SECTOR 2**

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: 05.06.2018 - 20.06.2018
- **etapa de elaborare a propunerilor** - 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei /
perioada de desfășurare: 06.07.2018 - 21.07.2018
- **etapa de avizare a proiectului** - 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei /
perioada de desfășurare: 22.10.2018 - 05.11.2018
- **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.

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. / LOCALIZAREA REZIDENTILOR CARE AU TRANSMIS SESIZĂRI

1. [redacted] / Alea Circului nr. [redacted], sector 2
2. [redacted] / Alea Circului nr. [redacted], sector 2
3. [redacted] / Alea Circului nr. [redacted], sector 2
4. [redacted] / Strada Sfânta Treime nr. [redacted], sector 2
5. [redacted] / Alea Circului nr. 2, [redacted], sector 2
6. [redacted] / Alea circului nr. [redacted], sector 2
7. [redacted] / Strada Județului nr. [redacted], sector 2
8. [redacted] / Șoseaua Ștefan cel Mare nr. [redacted], sector 2
9. [redacted] / Șoseaua Ștefan cel Mare nr. [redacted], sector 2
10. [redacted] / Strada Pârșarilor nr. [redacted], sector 2
11. [redacted] / Strada Nichita Stănescu nr. [redacted] Tunari / Ilfov
12. [redacted] / Strada dealul Tugulea nr. [redacted], sector 6
13. [redacted] / Șoseaua Ștefan cel Mare nr. [redacted], sector 2
14. [redacted] / Șoseaua Ștefan cel Mare nr. [redacted], sector 2
15. [redacted] / Strada 9 Mai nr. [redacted] comuna 1 decembrie ilfov
16. [redacted] / Șoseaua Ștefan cel Mare nr. [redacted], sector 2
17. [redacted] / Alea Circului nr. [redacted], sector 2
18. [redacted] / Strada Maica Domnului Nr. [redacted], sector 2
19. [redacted] / Șoseaua Ștefan cel Mare nr. [redacted], sector 2
20. [redacted] / Șoseaua Ștefan cel Mare nr. [redacted], sector 2
21. [redacted] / Șoseaua Colentina nr. [redacted], sector 2
22. [redacted] / Strada Grigore Moisil nr. [redacted], sector 2
23. [redacted] / Stara județului nr. [redacted], sector 2
24. [redacted] / Alea Circului nr. [redacted], sector 2
25. [redacted] / Alea circului nr. [redacted], sector 2
26. [redacted] / Strada Poleni nr. [redacted], sector 4
27. [redacted] / Alea circului nr. [redacted], sector 2
28. [redacted] / Strada Vidin nr. [redacted], sector 2
29. [redacted] / Alea Circului nr. [redacted], sector 2
30. [redacted] / Strada Vidin nr. [redacted], sector 2
31. [redacted] / Strada Vidin nr. [redacted], sector 2
32. [redacted] / Alea Circului nr. [redacted], sector 2
33. [redacted]
34. [redacted]
35. [redacted]
36. [redacted] / Alea Circului nr. [redacted], sector 2
37. Asociația de proprietari Ștefan cel Mare Bloc 17- [redacted] Președinte / Ștefan cel Mare nr. 17, bl. 17, sector 2



Numărul persoanelor care au participat la acest proces.

Informarea publicului a avut impact asupra tuturor rezidenților din zona de acces a Parcului Circului, numerosi au reacționat prin depunere de sesizări la registratura PMB sau postări pe site-ul PMB. Au fost înregistrate zeci de sesizări.

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

1. Aglomerarea zonei ce cuprinde amplasamentul, prin regim de ocupare a terenului și regim de înălțime excesive.
2. Distanța între clădirile existente și clădirile propuse
3. Capacitatea infrastructurii locale de circulație de a prelua traficul generat de obiectiv
4. Posibile probleme referitoare la infrastructura edilitară.
5. Poluarea sonică și cu microparticule / zgomot și praf a zonei.

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

Proiectantul a răspuns sesizărilor prin lămuriri detaliate, în termenul legal prevăzut de lege. Răspunsurile formulate de proiectant au fost postate pe portalul public de informare al serviciului urbanism din cadrul PMB – Urbonline.

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.

- Răspunsurile au fost corecte și la obiect, dar proiectantul a păstrat parametri de configurare pentru obiectivul propus, cu argumente urbanistice.
- Accesul carosabil și aleile locale de deservire au fost gabaritate pentru a prelua propunerea.
- Distanța între clădirile propuse și cele existente se încadrează în parametri acceptați.
- Aria comercială propusă pe amplasament este un obiectiv de interes public ce crește gradul de confort urban.
- Întrucât propunerea de funcțiune pentru amplasament cuprinde o arie comercială importantă / hipermarket, calculul indicilor urbanistici specifici se încadrează în prevederile Articolului 32 / aliniat 8 din Legea 350/2001 / actualizată:

Art.32/aliniat (8): Prevederile alin. (7) referitoare la coeficientul de utilizare a terenului (coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată) nu se aplică pentru planurile urbanistice zonale destinate zonelor de interes economic, respectiv constituirii de parcuri industriale, parcuri tehnologice, supermagazine, hipermagazine, parcuri comerciale, zone de servicii și altele asemenea.

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

Referitor la propunerea soluției tehnice de configurația edificabilului au fost respectate prevederile PUG-MB și RLU aprobate, legislația, normele și reglementările în vigoare.

Avizul Arhitectului Șef s-a emis cu respectarea prevederilor din avizele de specialitate:

- Avizul Ministerului Mediului - Agenția pentru Protecția Mediului București – Decizia Etapei de Încadrare nr. 101 / 02.11.2018
- Avizul Comisiei Tehnice de Circulație / PMB - nr. 7997 / 9522 / 14574 / 12.10.2018
- Avizul Comisiei de Coordonare Rețele Edilitare / PMB - nr. 1683321 / 17.01.2019
- Avizul Autorității Aeronautice Civile Române – nr.13832 / 764 / 25.06.2019
- Avizul Ministerului Afacerilor Interne- Inspectoratul pentru Situații de Urgență / MAI - ISU – nr. 912046/ 11.05.2018

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 ȘTEFAN CEL MARE NR.17A / NR.19B – LOT 1/2 ȘI LOT 1/3 / NR.21 – LOT 2 / SECTOR 2.

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.

**DIRECTOR EXECUTIV
ARH. DIANA OLTEANU**

Întocmit: Arh. C.Ciser
2 exemplare / 25.03.2019

