

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism



ANOKA - HCGMB

28/4/2012

AVIZ ARHITECT ȘEF nr. 14.128/09/2012
PUZ- ȘOSEAUA BUCUREȘTI- PLOIEȘTI NR. 47A, SECTOR 1, BUCUREȘTI

INIȚIATOR: DOMNUL ICHIM IUSTIN IOAN

ELABORATOR: SC AVIZ SPRINT SRL – URB RUR MARIA LUIZA BUDESCU

NR. ÎNREGISTRARE CERERE : P.M.B.- nr. 1102761/28.08.2012 și nr. 1108051/25.09.2012 .

SUPRAFAȚA REGLEMENTATĂ prin PUZ: S-39961,00 mp teren proprietate persoane fizice

AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU - Zona studiată prin PUZ se află în intravilanul Municipiului București, în Zona de Nord a Municipiului București, Sectorul 1.

PREVEDERI PUG APROBAT ANTERIOR:

Conform Certificatului de urbanism nr. 1842/177/B/34378/2011 eliberat de Primaria Sectorului 1, amplasamentul se încadrează în PUG Municipiul București aprobat prin H.C.G.M.B. NR. 269/2000 completată cu H.C.G.M.B. nr. 324/2010 și nr. 241/2011 – Parțial în Zona M3 – zona mixtă cu clădiri având un regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri și parțial Zona V5 – culoar de protecție față de infrastructura tehnică .

INDICATORI URBANISTICI REGLEMENTAȚI :

ZONA M3: POT_{max}-60%; CUT_{max}-2,5 mp ADC/mp teren; R_{maxh}-P+4E

ZONA V5:Culoar de protecție față de infrastructura tehnică. Se vor respecta prevederile legale și normele în vigoare referitoare la condițiile de mediu.

AVIZE ȘI ACORDURI CARE STAU LA BAZA EMITERII AVIZULUI ARHITECTULUI ȘEF:

CERTIFICATUL DE URBANISM nr. 1842/177/B/34378/2011 eliberat de Primaria Sectorului 1.

AVIZUL DE OPORTUNITATE nr.35/09.12.2011.

AVIZUL PRELIMINAR nr. 1052760/233/17.01.2012.

AUTORITATEA AERONAUTICĂ CIVILĂ ROMÂNĂ: Avizul nr. 6098/16973/18597/140/2012.

AGENȚIA REGIONALĂ PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI:Decizia nr. 21103/112/2012;

COMISIA DE COORDONARE LUCRĂRI EDILITARE-P.M.B: Avizul nr. 1054212/2012;

COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE-PMB: Avizul nr. 1048221/14058/2011;

Comisia Socio-economică de examinare și avizare a implementării structurilor de vânzare cu amănuntul cu suprafață mare de pe lângă Primăria Sectorului 1 - Aviz nr. 06/16.02.2012.

SE AVIZEAZĂ PLANUL URBANISTIC ZONAL,
CONFIGURATIA EDIFICABILULUI SI INDICATORII URBANISTICI
CONFORM PLANULUI DE REGLEMENTĂRI VIZAT SPRE NESCHIMBARE
ȘI A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT

FUNȚIUNI : Hipermagazin, parcaj, funcțiuni tehnice aferente, locuințe și funcțiuni complementare funcționării ansamblului.

ZONA V5: Se vor respecta prevederile legale și normele în vigoare referitoare la condițiile de mediu.

INDICATORI URBANISTICI : POT = 60%; CUT max.=2,5 mpADC/mp teren;

H_{max}=7,38 m (cu respectarea condițiilor impuse de Avizul Autorității Aeronautice Civile Române).

ZONA V5: Se vor respecta prevederile legale și normele în vigoare referitoare la condițiile de mediu.



Prezentul aviz este eliberat în temeiul Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, nu se supune deliberării Consiliului General al municipiului București, și poate fi folosit numai după aprobarea documentației de urbanism.

După aprobare, acesta modifică și completează prevederile documentațiilor de urbanism aprobate anterior.

Decizia privind aprobarea PUZ aparține C.G.M.B. conform competențelor stabilite prin Lege.

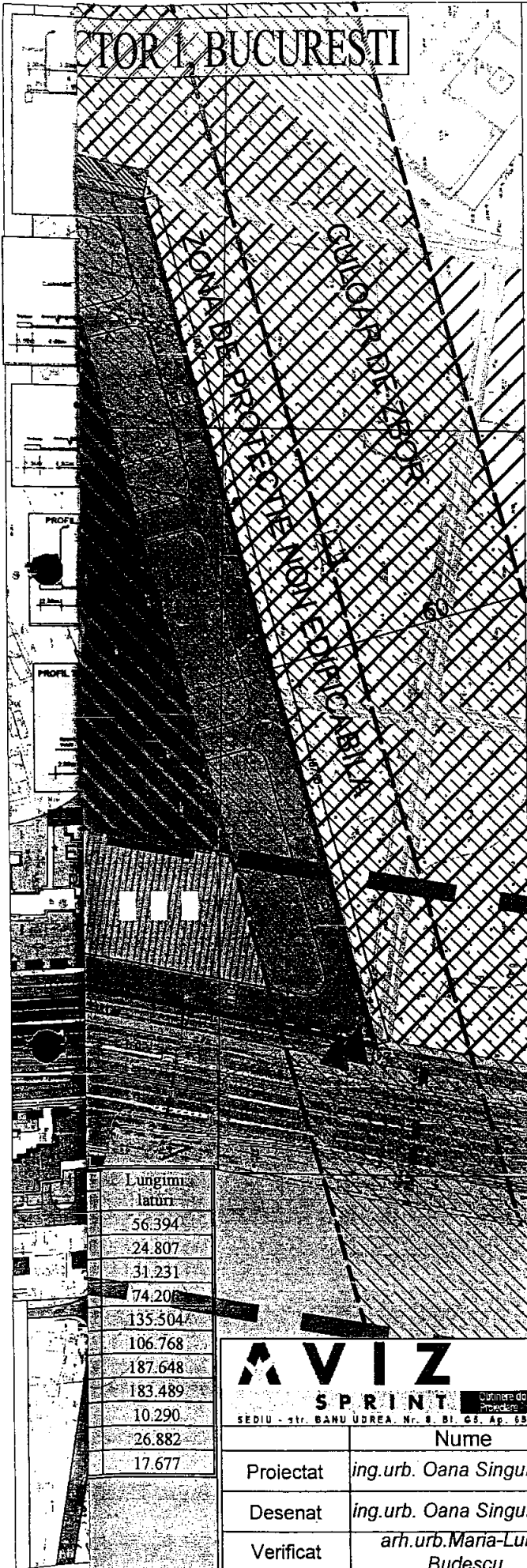
În conformitate cu art. 63, alin. (2), litera g) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare: „(2) Constituie contravenții următoarele fapte : (...) g) semnarea, în conformitate cu prevederile art. 38 alin. (1), de documentații de amenajarea teritoriului și urbanism care conțin date eronate, dacă nu intră sub incidența legii penale”.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. GHEORGHE PATRAȘCU

p.Șef serviciu,
Urb. Cosmin Metescu

Redactat
ing. Victor Manea





LEGENDA

LIMITE

LIMITA TEREN CE A GENERAT PUZ
Sos. Bucuresti-Ploiesti nr. 47A

LIMITE PARCELE

ALINIAREA CLADIRILOR cf. PUZ aprobat anterior cu A.U. nr. 16/19/14.06.2006 si H.C.G.M.B. nr. 162/06.07.2006 (75,00 m de la axul sos. Bucuresti-Ploiesti)

REGLEMENTARI URBANISTICE

EDIFICABIL PROPUȘ

ZONA REZERVATA CIRCULATIILOR IN INCINTA

ZONA REZERVATA SPATII VERZI SI PARCAJE

ZONA CE SE VA REGLEMENTA CF. PREVEDERILOR LEGALE IN VIGOARE

ZONA SIGNALISTICA

ACCES PIETONAL

ACCES AUTO

CIRCULATII EXISTENT-PROPUȘ

CIRCULATII EXISTENTE LA NIVELUL SOLULUI

CIRCULATII EXISTENTE SUBTERANE

CIRCULATII PIETONALE

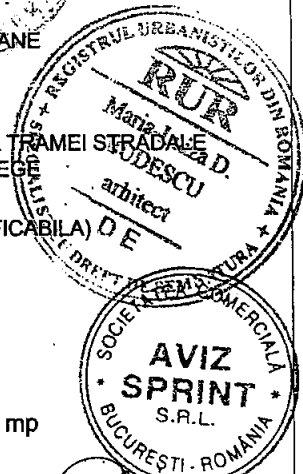
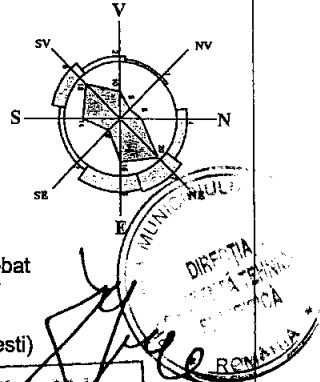
PROPUNERE DE DEZVOLTARE A TRAMEI STRADALE IN CONDITIILE PREVAZUTE DE LEGE

ZONA DE PROTECTIE (NON-EDIFICABILA) DE CULOAR DE ZBOR

BILANT TERITORIAL:

S teren care a generat PUZ = 39 961,00 mp
P.O.T. = 60%
C.U.T. = 2,5
H max = 7,38 m
Spatii verzi = 30%

FUNCTIUNI ADMISE: hypermagazin, parcaj, functiuni tehnice aferente, locuinte si functiuni complementare functionarii ansamblului.



Lungimi latari	
56.394	
24.807	
31.231	
74.206	
135.504	
106.768	
187.648	
183.489	
10.290	
26.882	
17.677	

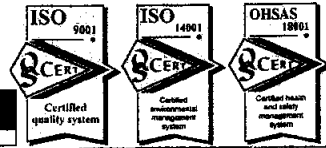
		SC AVIZ SPRINT SRL J. 40 - 218.50 - 27.12.2005 CUI-1825662-27.12.2005		Beneficiar: ICHIM IUSTIN IOAN Obiectiv: Construire hypermagazin, parcaj, functiuni tehnice aferente, locuinte si functiuni complementare functionarii ansamblului Adresa: Sos. Bucuresti-Ploiesti nr. 47A, sector 1, Bucuresti		Nr. Proiect 06-028 Faza P.U.Z.	
		SEDIU - str. BANU UDREA, Nr. 6, Bl. GS, Ap. 69, SECTOR 3, BUCUREȘTI		Obiectiv: Construire hypermagazin, parcaj, functiuni tehnice aferente, locuinte si functiuni complementare functionarii ansamblului Adresa: Sos. Bucuresti-Ploiesti nr. 47A, sector 1, Bucuresti		PLAN REGLEMENTARI	
Proiectat	ing.urb. Oana Singureanu	Semnat		Scara	1:2000	Plansa nr. A - 06	
Desenat	ing.urb. Oana Singureanu			Data	08.12.2011		
Verificat	arh.urb. Maria-Luiza Budescu						

ANEXĂ - H.C.G.M.B. 229/2012

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
ANEXA LA AVIZ NR. 14/2012
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

AVIZ

Tel / Fax: 021 / 313 01 94
0754050505; 0754050506
office@avizsprint.ro



Obținere documentație autorizată de construcție
Proiectare Arhitectură Machetare

PUNCT DE LUCRU - str. MAMULARI, Nr. 2, B1.C1, Sc. 2, Ap. 48, SECTOR 3, BUCUREȘTI

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

“SOSEAUĂ BUCUREȘTI-PLOIEȘTI NR. 47A”, SECTOR 1, BUCUREȘTI

Prezentul regulament a fost întocmit ținând cont de terminologia și modul de operare al Regulamentului Local de Urbanism asociat Planului Urbanistic General al Municipiului București, aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000 având valabilitatea prelungită prin H.C.G.M.B. 324/17.11.2010.

Conform acestuia, destinația terenului din care face parte și amplasamentul în studiu este mixtă, de tip **M3** – subzonă mixtă cu clădiri având regim de construcție continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri cu accente înalte. Imobilul se află parțial și în subzona **V5** – culoare de protecție față de infrastructura tehnică.

SUBZONA M3

Zona mixtă se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând în mod continuu linearități comerciale și de servicii de-a lungul arterelor principale din aria cuprinsă în inelul principal de circulație și segmente de linearități formate din diverse categorii de activități comerciale, servicii și de producție concretă și abstractă, în lungul principalelor artere de penetrație în oraș și al inelelor exterioare de circulație. Totodată, zona mixtă prelungește zona centrală și principalii poli urbani, conturează mai puternic punctele de concentrare a locuitorilor (gări, autogări, zone de activități etc.) și completează funcțiunea centrelor de cartier.

Formată, ca fond construit, în mare parte din clădiri colective de locuit medii și înalte, cu sau fără parter comercial, zona mixtă permite conversia locuințelor în alte funcțiuni, în contrast cu zona de locuit (L), în care acest lucru este limitat. Conversia locuințelor în alte funcțiuni este condiționată de menținerea ponderii acestora de cel puțin 30% din ADC.

De asemenea, se permite completarea fronturilor existente cu spații comerciale și servicii, cu condiția elaborării unor Planuri Urbanistice Zonale care să precizeze, în lungul anumitor artere constituite – pe măsură ce apare un interes în acest sens -: (a) localizarea și gabaritul noilor inserții,

ANEXĂ - H.C.M.B 224/2012

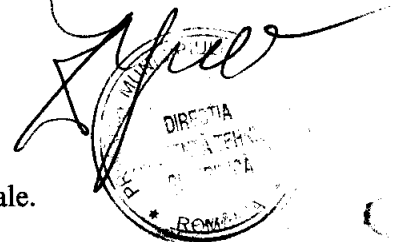
(b) modul de asigurare a coerenței și calității imaginii urbane, (c) condițiile de asigurare a cerințelor funcționale, a celor de menținere a vegetației existente, a acceselor carosabile și pietonale către interiorul zonei, precum și (d) modul de asigurare a intimității locuințelor din proximitate.

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

UTILIZĂRI ADMISE

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale.
- stații de benzină;
- comerț, alimentație publică și servicii personale;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

CONFORM
CU ORDINUL



UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale :
- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze



ANEXĂ - HCCMB 224/2012

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
ANEXA LA AVIZ NR. 14/2012
VIZAT SPRE NESCIMBARE

- segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC;
- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare, vegetația existentă, și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata vecinătate.

UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizari:

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

Indicatorii urbanistici maximi admiși pentru subzona M3:

- P.O.T. maxim 60%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje, etc.
- CUT maxim = 2.5 mp. ADC / mp. teren
- în cazul existenței accentelor peste 50 m CUT maxim se va justifica prin P.U.Z.;
- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.



SUBZONA V5

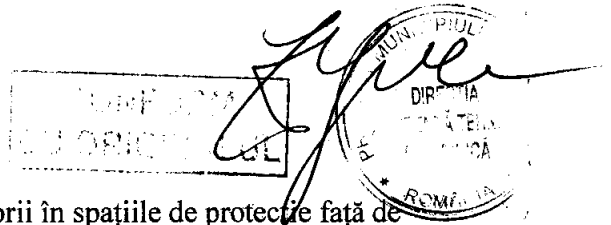
Culoare de protecție față de infrastructura tehnică.

UTILIZĂRI ADMISE

- conform legilor și normelor în vigoare

UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice, petrolului și gazelor.



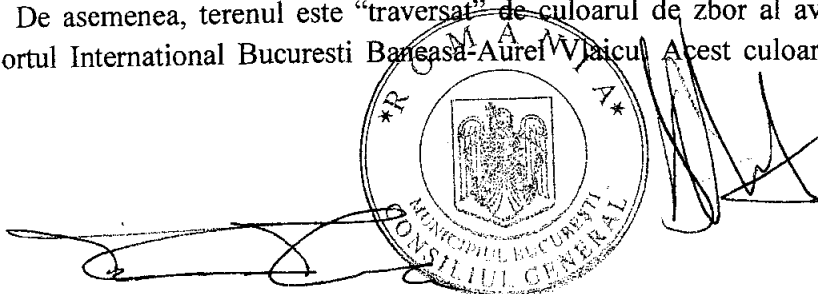
Din punct de vedere functional, amplasamentul in studiu ce a generat prezenta documentatie de urbanism face parte dintr-o suprafata de teren situata in Nordul Capitalei, zona aflata in plina dezvoltare si cu un potential pentru dezvoltare superior celorlalte zone ale municipiului.

Astfel, plecand de la intentia beneficiarului de a reglementa amplasamentul in studiu - situat in Sos. Bucuresti-Ploiesti nr. 47A - in vederea construirii unei cladiri cu functiune: hypermagazin, parcaj, functiuni tehnice aferente, locuinte si functiuni complementare functionarii ansamblului, de la caracterul vecinatatii disponibile in situatia actuala _ care prin Regulamentul Local de Urbanism al PUG Bucuresti are destinatie industrial si de servicii, de tip M3 (POTmax=60%, CUTmax=2,5, Hmax=25m)_ si de la necesitatea optimizarii prevederilor in zona studiata datorita potentialului de dezvoltare _ sunt necesare a fi reglementate urmatoarele aspecte in ceea ce priveste :

Conform PUZ "Privind fluidizarea traficului pe DN1 intre km 7+226 si 8+050 si proiectarea pasajului inferior pe DN1 la intersectia cu B-dul Aerogarii si B-dul Ion Ionescu de la Brad" primit de la Serviciul Proiecte Urbane din cadrul Directiei de Urbanism a Primariei Municipiului Bucuresti, a fost preluata trama stradala pentru Sos. Bucuresti-Ploiesti, precum si pentru B-dul Ion Ionescu de la Brad si Aerogarii.

Se doreste a se construi un imobil cu functiune: Hypermagazin, Parcaj, Functiuni tehnice aferente, Locuinte cu o inaltime maxima de 7,38 m, avand o aliniere a cladirilor cf. PUZ aprobat anterior avand A.U. nr. 16/19/14.06.2006 si HCGMB nr. 162/06.07.2006 si anume minimum 75 m fata de axul sos. Bucuresti-Ploiesti, creandu-se astfel o zona de protectie a Drumului National 1. In acest fel, **suprafata de teren situata in subzona V5 ramane neconstruita**, respectandu-se astfel prevederile legale.

De asemenea, terenul este "traversat" de culoarul de zbor al avioanelor care aterizeaza pe Aeroportul International Bucuresti Baneasa-Aurel Vlaicu. Acest culoar are o zona de 120m non-



ANEXĂ- HCGMB 224/2012

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
ANEXA LA AVIZ NR. 14/2012
VIZAT SPRE NESCIMBARE

aedificabila. In acest sens, edificabilul ce se propune pentru terenul studiat a fost retras aproximativ 32 de m fata de limita Nordica de proprietate, respectandu-se astfel interdictia de construire fata de culoarul de zbor.

De precizat ca in limitele studiate prin prezenta documentatie, referitoare exclusiv la amplasamentul in studiu din sos. Bucuresti-Ploiesti nr. 47A se propun urmatoorii parametri urbanistici raportati la suprafata de teren studiat:

BILANT TERITORIAL PROPUS

Funcțiune: **Hypermagazin, Parcaj, Funcțiuni tehnice aferente, Locuințe și Funcțiuni complementare funcționării ansamblului**

POT max = 60%

CUT max = 2,5

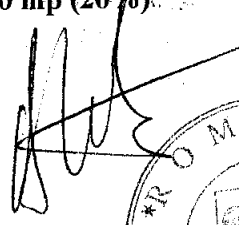
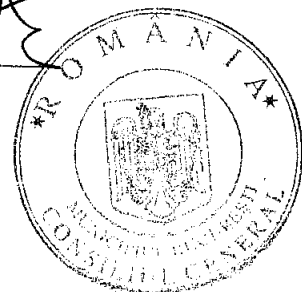
H max cornisa = 7,38 m

Suprafata teren = 39.961 mp (100%)

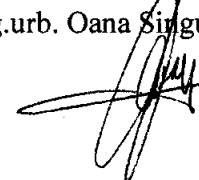

S construita = 23.976,68 mp (60%)

S spatii verzi = 7.992,20 mp (20%) pe teren natural + 10% dale inierbate

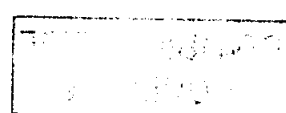
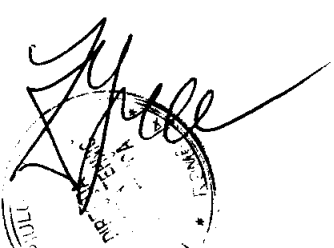
S circulatii = 7.992,20 mp (20%)





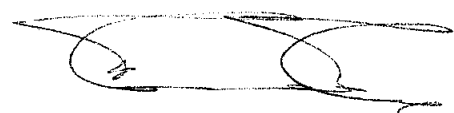
Intocmit,
Ing.urb. Oana Singureanu

Verificat,
arh.urb. Maria-Luiza Budescu



RUR
Maria-Luiza D.
BUDESCU
arhitect
DE



#ANEXA - HCSMB 2.14/2012

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
ANEXA LA AVIZ NR. 14/2012
VIZAT SPRE NESCIMBARE

AVIZ

Tel / Fax: 021 / 313 01 94
0754050505; 0754050506
office@avizsprint.ro

SPRINT
Obținere documentație autorizată de construcție
Proiectare Arhitectură Machetare
PUNCT DE LUCRU - str. NAMULARI, Nr.2, Bl.C1, Sc.2, Ap.46, SECTOR 3, BUCUREȘTI

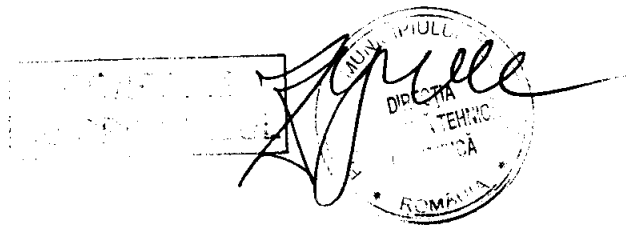
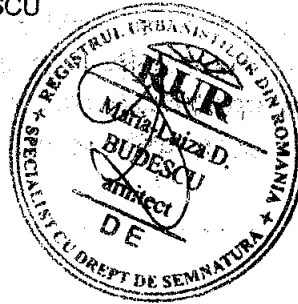


FOAIE DE CAPAT

PROIECTAT: ing.urb.st. OANA SINGUREANU

DESENAT: ing urb.st. OANA SINGUREANU

VERIFICAT: arh.urb. MARIA-LUIZA BUDESCU



11 1 1 1

+