



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Directia Generală Dezvoltare Urbană

Directia Urbanism

Serviciul Urbanism

ANEXA ALR. 1/c
HCGMB NR. 78/
31.03.2016



AVIZUL ARHITECTULUI ȘEF nr. 3/15.01. 2016

PUZ – Șos. Dudești – Pantelimon nr. 2-4-6, nr. 12-16, nr. 32-40, sector 3, București

BENEFICIAR: S.C. DEDEMAN SRL

ELABORATOR: S.C. M DESIGN ARHITECTURA ȘI URBANISM SRL – arh. Luminița Machedon - RUR D,E,F6,G6

NR. ÎNREGISTRARE CERERE: PMB nr. 1376567/19.11.2015, nr. 1380740/08.12.2015, nr. 1381952/11.12.2015, nr. 1388629/14.01.2016.

SUPRAFAȚA REGLEMENTATĂ prin PUZ:

**Suprafața teren totală = 42552,0mp din acte (42458,0mp din măsurători) = Lot 1+ Lot 2;
Lot 1= 41811,0mp din acte (41717,0 mp din măsurători) reprezentând teren și construcții (din acte compus din 1161,0+7906,0+17942,0+960,0+7043,0+3119,0+3008,0+672,0) (din măsurători compus din 1089,0+7886,0+17941,0+960,0+7043,0+3118,0+3008,0+672,0) ;**

Lot 2= 741,0mp din acte (741,0mp din măsurători) – teren cu cale ferată industrială ;

AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU: zona studiată cuprinde zona din jurul intersecției Șos. Dudești – Pantelimon, B-dul Basarabia, Str. Industriilor, Str. Tufănică, Str. Nicolae Roșu, din sectorul 3, Municipiul București.

PREVEDERI PUG/PUZ APROBAT ANTERIOR: Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planul Urbanistic General, aprobat cu HCGMB nr. 269/2000, HCGMB nr. 324/17.11.2010, nr. 241/20.12.2011, nr. 232/ 2012, nr. 224/15.12.2015, figurează parțial în zona „V5” – culoare de protecție față de infrastructura tehnică” și parțial în subzona „L1c – locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi, POTmax.= 45%, CUTmax.=1,3 mp ADC /mp teren, Hmax.=10,0m”

AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 51/18.12.2014 emis de Primăria Municipiului București.

ACORDURI, AVIZE CARE STAU LA BAZA EMITERII AVIZULUI ARHITECTULUI ȘEF: Avizul Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr. 39568/20.05.2015; Avizul Ministerului Culturii nr. 285/U/2015; Avizul Ministerului Mediului și Schimbărilor Climatice - Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București – Decizia Etapei de Încadrare nr. 38 din 02.06.2015; avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare a PMB nr. 1314043/03.04.2015, împreună cu planșa anexată vizată spre neschimbare nr. 1314043/03.04.2015; avizul Comisiei Tehnice de Circulație a PMB nr. 11476/18.05.2015, împreună cu planșa anexă vizată spre neschimbare nr. 1325490/07.05.2015, Ministerul Transporturilor, Compania Națională de Căi Ferate „CFR” –S.A. București, România adresa nr. 5/10/380/21.05.2015, Studiu topografic întocmit de persoană fizică autorizată de ANCPI – Stan I. Constantin Călin, vizat de ANCPI – Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București – Aviz tehnic nr. 8/5.02.2015, Studiu cadastral privind comasarea parcelelor conform soluției propuse prin PUZ, întocmit de persoană fizică autorizată de ANCPI - Stan I. Constantin Călin din data de 23.11.2015, vizat de ANCPI – Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București; alte avize conform legislației în vigoare. Extras de Carte Funciară la zi pentru terenul ce generat PUZ, împreună cu fotocopii după actele/documentele menționate în acestea – nr. cerere 77569/18.11.2015, nr. 77570/18.11.2015, nr. 77563/18.11.2015, nr. 77564/18.11.2015, nr.

Splaiul Independenței nr. 291-293, cod poștal 060012, Sector 3, București, România
Tel: 021.305.55.68, 021.305.55.00 int.1701
http://www.pmb.ro



CIRCULAȚII, ACCESE: Parcarea și gararea autovehiculelor și 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 H.C.G.M.B. nr. 66/2006. Accesele se vor realiza conform avizului Comisiei Tehnice de Circulație a PMB.

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

FUNCTIUNE, RH., Hmax PROPUS și AVIZAT :

- Reconversia funcțională „L1c” în „M2*”;
- Menținerea „V5” –culoarul de protecție față de infrastructura tehnică, cu amenajări spațiu verde, platforme parcare, parcare (dale înierbate), se va planta 1 arbore la 4 locuri de parcare, circulații, accese din circulațiile publice, cabine poartă, POT, CUT = fără obiect;
- Respectarea Codului Civil.

Lot 1 - UTR „V5” + UTR M2* - Hipermagazin - materiale de construcții P+1E și clădire birouri - 2S+P+10E cu amenajări/dotări specifice, aferente - circulații/drumuri, platforme, parcaje, se va planta 1 arbore la 4 locuri de parcare, cabină poartă, copertine cărucioare, împrejmuire teren, amenajare spații verzi și accese organizare de execuție, altele asemenea.
Hmax.= 13,0m pentru RHmin. = P+1E
Hmax. =40,00m pentru RHmax.= 2S+P+10E

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI ȘI AVIZATI:

- POTpropus= max.38%, CUTpropus=max.0,7mp ADC/mpteren raportat la suprafața totală a parcelei
- POTpropus=max.49%, CUTpropus=max.1 mpADC/mpteren raportat la suprafața aferentă „M2*”

Lot 2 - UTR „V5” + UTR M2* - neconstruibil

Prezentul aviz este eliberat în temeiul Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, poate fi folosit numai după aprobarea documentației de urbanism, care modifică și completează prevederile documentațiilor de urbanism aprobate anterior.

Decizia privind aprobarea PUZ aparține CGMB conform competențelor stabilite prin Lege.

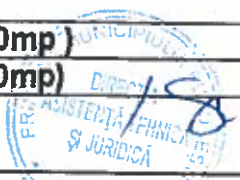
În conformitate cu art. 63, alin. (2), litera g) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare: „(2) Constituie contravenții următoarele fapte : g) semnarea, în conformitate cu prevederile art. 38 alin. (1), de documentații de amenajarea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

**ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. GHEORGHE PĂTRAȘCU**

Redactat, Expert, ing. Camelia Gărcușă / 15.01.2016

PLATFORME +curte servicii+gradina	8660,35
are	638
la suprafata 41717,0mp)	max. 38%
la suprafata 41717,0mp)	max. 0,7

ANEXA NR. 2 la
HCGMB NR. 78
31.03.2016



INDICATORI PENTRU UTR DE TIP M2 (CONFORM PUG MUNICIPIUL BUCURESTI) :

- 1 - raportat la SUTR M2* lot1 = 32201,7 mp
- POT propus = 49%
- CUTpropus = 1 mp ADC/mp teren
- Hmax.=13,0m pentru RHmin.=P+1E
- Hmax.= 40,0m pentru RHmax.=2S+P+10E
- lotul este neconstruibil

**CONFORM
CU ORIGINALUL**

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
DIRECTIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Nr. 3 din 15.01.2016
ARHITECT SEFA

	PR.NR.	
		14.238/2012
	FAZA	
M DESIGN arhitectura & urbanism		
Str. Theodor Aman, nr.24, Bucuresti / cf: R17501995 J40/1328/19.04.2005		PUZ
Beneficiar		
OGUAT PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI OGUAT PRIMARIA SECTOR 3 SC DEDEMAN SRL		
Titlul proiectului		
PUZ Str. Dudesti - Pantelimon, nr. 2-4-6, 12-16, 32-40		
Titlul plansei		Scara
REGLEMENTARI URBANISTICE		1:1000
Data revizuirii		Semn.
Revizuit manual	NU	DA
Sef proiect		Data
dr.arh. L. Machedon		mai 2015
Intocmit		
Arh. Bogdan Ispas Urb. Serin Geambazu Arh. Ana-Maria Machedon		Pl.nr. 2.0
Verificat		
prof.dr.arh. E. Machedon		
"COPYRIGHT ! In conformitate cu art.39 din Regulamentul privind dobandirea dreptului de semnatura pentru documentele de amenajarea teritoriala si de urbanism, aprobat prin HG nr.1519 / 2004, acest proiect este proprietatea intelectuala a societatii M Design A&U .Srl. Instruatiunea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planurilor sau soft-urilor aferente, intra sub incalzirea legii dreptului de autor"		
LICENTA AUTOCAD LT 2004 341-50888583		

ector 3 sos. Dudesti - Pantelimon nr.2-4-6, 12-16,
32-40 jud. ILFOV ROMANIA

NUME	SEMNATURA	GERINTA

zisa copierea si multiplicarea prezentei documentatii
fara aprobarea scrisa a
S.C. CREATIV PROIECT S.R.L.

TEL: 0742/988212; 0740/302724; 0233/227747

PIATRA NEAMT

CUI 117536675

J 27/187/27.04.2005

PROIECT SRL



Zona de protectie statie
transformare electrica si LEA

duale

striale

a CF

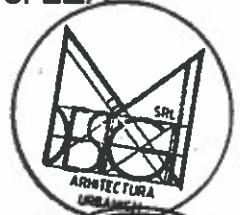
nale

abile

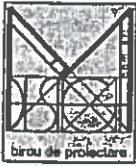
time

CIRCULATII

- Monument istoric
- Halele Uzinei Malaxa
- Circulatii carosabile propuse informativ
- Circulatii pietonale propuse informativ
- Propunere amenajare circulatii carosabile in zona PUZ cf. solicitarii.
- Tranvai
- Cale ferata industriala conform ridicare topo



Multiplicat 14 APR. 2016



M. DESIGN arhitectura si urbanism

IBAN RO50UNCR0110139002770ROL UNICREDIT MAGHERU / CUI:17501995/2005, J40/7328/2005

NR. 78/31.03.2016
BIROU DE PROIECTARE

Sr. Theodor Aman nr. 24, Sector 1

București, România

Tel/fax: 4021 315 24 69, 0723 15 44 53, 0744 222 518, 0744 857140 /

E-mail: mdesign m@yahoo.com



CONFORM
CU ORIGINALUL

A.2. REGULAMENT LOCAL URBANISM

PUZ - Sos. Dudești-Pantelimon no. 2-4-6, 12-16, 32-40 Sector 3, București
[PUZ-SDP2-4-6, 12-16, 32-40]

Magazin materiale de construcții P+1E, drumuri, platforme, parcaje, cabina poarta, copertine cărucioare, împrejmuire teren, amenajare spații verzi și accese organizare de execuție, clădire de birouri 2S+P+10E

Proiect no. 14.238 / 2014

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI - [PUZ-SDP2-4-6, 12-16, 32-40]

Beneficiar:

- DGUAT - PMB
- SUAT - Primăria Sector 3
- SC DEDEMAN SRL

Proiectant urbanism:

- SC M Design AU - birou de proiectare SRL

Director:

- dr.arh. Luminița MACHEDON

Sef de proiect

- dr.arh. Luminița MACHEDON

Întocmit:

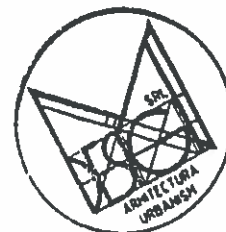
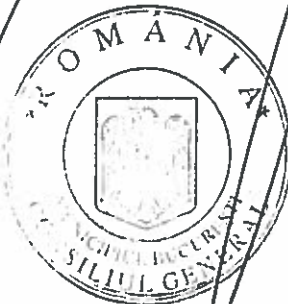
- arh. Bogdan ISPAS

- asist.dr.arh Ana-Maria MACHEDON



București - decembrie 2014 / mai 2015

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 3 / 15.01.2016
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



Multiplicat 4 APR. 2016
Semnătura 

6

DATE GENERALE

În urma exprimării intenției beneficiarului, **SC DEDEMAN SRL**, de a-și folosi dreptul de utilizare al terenului pentru realizarea unui *Magazin materiale de construcții P+1E, drumuri, platforme, parcaje, cabina poarta, copertine cărucioare, împrejmuire teren, amenajare spații verzi și accese organizare de execuție, clădire de birouri 2S+P+10E* în incinta fostei industrii din Sos. Dudești-Pantelimon no. 2-4-6, 12-16, 32-40, sector 3 se întocmește prezenta documentație de urbanism de tip PLAN URBANISTIC DE ZONAL pentru analiza de amplasament și corecta reglementare a propunerii făcute din punct de vedere funcțional, economic, spațial, juridic și tehnic, respectiv:

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

OBIECTUL STUDIULUI

Prezenta documentație își propune în conformitate cu RGU-PUG și Legea no. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare și Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, să stabilească parametrii urbanistici pentru schimbarea zonificării funcționale care să permită amplasarea și organizarea unui *Magazin de materiale de construcții P+1E, drumuri, platforme, parcaje, cabina poartă, copertine cărucioare, clădire de birouri 2S+P+10E, împrejmuire teren, amenajare spații verzi și accese organizare de execuție.*

Prezenta documentație păstrează V5 și modifică L1c transformând-o în M2.*

ÎNCADRARE IN LOCALITATE

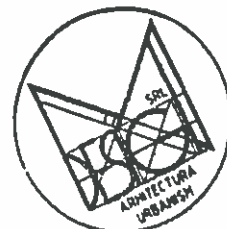
Zona studiată este amplasată în intravilanul municipiului București, și este ușor accesibilă datorită poziției sale adiacente la Șoseaua DUDESTI-PANTELIMON - arteră importantă de acces în București, drum modernizat cu 2 benzi de circulație pe sens.

ÎNCADRARE IN ZONA

Amplasamentul în studiu este front (la vest) la Șos. Dudești - Pantelimon și este parțial în: *Subzona de culoar de protecție față de infrastructura tehnică - V5* și parțial în: *Subzona de locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri - L1c* (cf. RLU, asociat PUG).

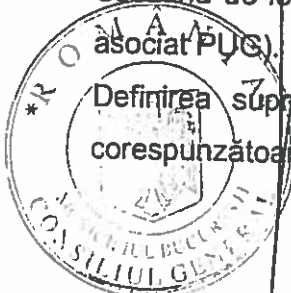
Definirea suprafețelor V5 și M2* s-a făcut prin evaluarea acestora din UTR-urile corespunzătoare din PUG (SC 1:5000) și au caracter informativ de lucru.

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 3/15.01.2016
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



CONFORM
CU ORIGINALUL

Multiplicat 14 APR 2016
Semnatura.....



Văloarea parametrilor urbanistici ține cont de această metodă - eroarea fiind cuprinsă în marja de +/- 5%.

Stotală teren = 42552,0mp din acte (42458,0 mp din măsurători) = LOT 1+ LOT 2

LOT1 = 41811,0mp din acte (41717,0mp din măsurători)

$S_{UTR M2 \text{ lot1}} = 32201,7 \text{ mp}$

$S_{UTR V5 \text{ lot 1}} = 9515,3 \text{ mp}$

LOT2 = 741,0mp din acte (741,0mp din măsurători)

$S_{UTR M2 \text{ lot 2}} = 575 \text{ mp}$

$S_{UTR V5 \text{ lot 2}} = 166 \text{ mp}$



**CONFORM
CU ORIGINALUL**

ANALIZA EXISTENT

Zona analizată de PUZ se afla amplasată în Sectorul 3.

Suprafața studiată pentru realizarea [PUZ-SDP2-4-6,12-16,32-40], pe planurile topografice ale Serviciului de Cadastru al PMB, la scara 1:500, propusă pentru Studiului de oportunitate și PUZ este de aprox. SSTO = 31.8ha și cuprinde ca amorse și terenurile adiacente existente în vecinătatea imediată a amplasamentului.

Suprafața de teren care a generat documentația și care a fost reglementată are o suprafață de: **Stotală teren = 42552,0mp din acte (42458,0 mp din măsurători)**

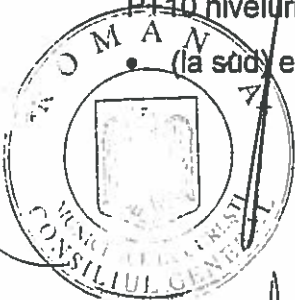
REGLEMENTARI

Pentru suprafața care a generat documentația se propune un Regulament Local de Urbanism pentru două tipuri de zone:

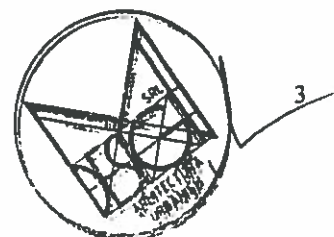
- zona de tip: **M2. ZONA MIXTĂ** (pentru necesitățile prezentului PUZ UTR este M2*)
- zona de tip: **V5. CULOARE DE PROTECȚIE FAȚĂ DE INFRASTRUCTURA TEHNICĂ**

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

- (la vest) Sos. Dudesti - Pantelimon
- (la nord) au fost construite clădiri industriale și birouri de înălțimi cuprinse între P+1 și P+10 niveluri.
- (la est) au fost construite clădiri industriale și birouri de înălțimi cuprinse între P+1 și P+10 niveluri.
- (la sud) este o zonă de protecție a infrastructurii tehnice (LEA 110kv)



**DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 3/15.01.2016
VIZAT SPRE NESCHIMBARE**



Multiplicat 16 APR. 2016
Semnătura.....

Prezentul [PUZ-SDP2-4-6, 12-16, 32-40] plecând de la oportunitatea pe care o acordă RLU al PUG privind posibilitatea amplasării în UTR de tip M2 a serviciilor și comerțului ca și de la propunerea în acest sens a beneficiarului de a amplasa pe lot un *Magazin de materiale de construcții P+1E, drumuri, platforme, parcaje, cabina poarta, copertine cărucioare, și o clădire de biruri P+10E* se propun următoarele modificări ale PUG:

- se păstrează (nuanțat) profilul funcțional V5 prevăzut de PUG – menținerea culoarului de protecție față de infrastructura tehnică, cu amenajări spațiu verde, platforme parcare, parcare (dale înierbate), circulații, accese din circulațiile publice, se va planta un arbore la 4 locuri de parcare; POT, CUT = fără obiect.
- se propune refuncționalizarea zonei L1c cu o funcțiune de **Zona Mixtă (M2*)** – Hipermagazin – materiale de construcții P+1E și clădire birouri – 2S+P+10E cu amenajări/dotări specifice aferente – circulații/drumuri, platforme, parcaje, cabină poartă, copertine, cărucioare, împrejmuire teren, amenajare spații verzi și accese organizare de execuție, altele asemenea.

ZONIFICARE FUNCTIONALA (proponeri)

Pe baza prezentului PUZ, din punct de vedere funcțional, terenul **Stotală teren = 42552,0mp din acte (42458,0 mp din măsurători)** care a generat documentația este reglementat de 2 tipuri de UTR:

**Stotală teren = 42552,0mp din acte (42458,0 mp din măsurători) = LOT 1+ LOT 2
LOT 1 ȘI LOT 2 conform Studiului de comasare parcele.**

LOT1 = 41811,0mp din acte (41717,0mp din măsurători) – construibil

$S_{UTR M2 lot1} = 32201,7 \text{ mp}$

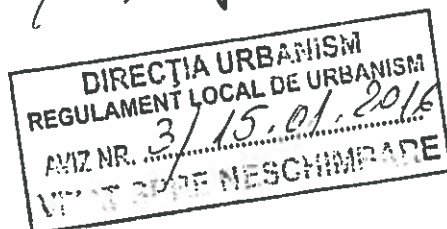
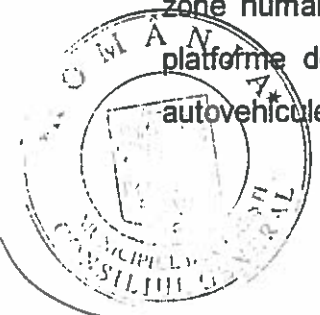
$S_{UTR V5 lot1} = 9515,3 \text{ mp}$

LOT2 = 741,0mp din acte (741,0mp din măsurători) – neconstruibil

$S_{UTR M2 lot2} = 575 \text{ mp}$

$S_{UTR V5 lot2} = 166 \text{ mp}$

- Pentru zona V5 se propune păstrarea acesteia cu toate caracteristicile unei astfel de zone numai pentru terenurile de sub LEA 110Kv în restul zonei putând fi amplasate platforme de parcare care să păstreze caracterul de spațiu verde cu 1 arbore la 4 autovehicule.



- în zona M2* propunerea urmărește realizarea unui Hipermagazin – materiale de construcții P+1E și clădire birouri – 2S+P+10E cu amenajări/dotări specifice aferente – circulații/drumuri, platforme, parcaje, cabină poartă, copertine, cărucioare, împrejurire teren, amenajare spații verzi și accese organizare de execuție, altele asemenea.

- pe terenul propus reglementării prin prezentul PUZ urmează a se realiza un **Complex Comercial** cu următoarea descriere, conform cu Ilustrarea de temă anexată:

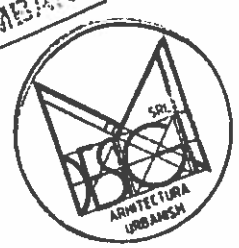
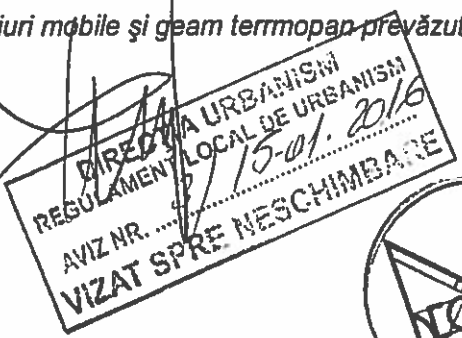
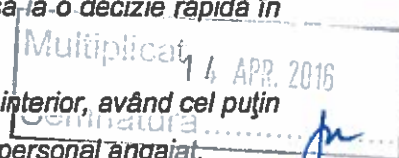
... „o investiție de tip **"MAGAZIN MATERIALE DE CONSTRUCTII"**, cuprinzând o construcție principală reprezentând spații pentru vânzare materialelor de construcții precum: cărămizi, (saci de) ciment, blocuri ceramice, gresie ceramică, profile metalice, țevi, tablă, plase sudate, placi ghips-carton, polistiren, vată minerală, lacuri și vopsele, adevizi plante. În cadrul construcției realizate sunt delimitate diferitele zone funcționale: spațiu de primire clienți, spațiu de vânzare-depozitare, spații de primire-sortare-depozitare marfă, birouri administrație, dotări sanitare pentru personal și public, vestiare, funcțiuni complementare anexe (centrală termică, centrală de ventilație, post de transformare, depozite de deșeuri, etc.), cu regim de înălțime maxim P+1E.

- cabina poarta - tip container prefabricat
- un parcaj neacoperit pentru autoturisme
- drumuri, platforme, spații verzi, împrejuriri, indicatoare de circulație, panouri de reclamă, steaguri de reclamă
- lucrări tehnico-edilitare aferente:
- racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă
- sistematizarea verticală a terenului
- trotuare de incintă
- amenajarea spațiilor verzi și plantate, iluminat arhitectural
- platforme gospodărești

Construcția va fi astfel structurată în spațiul interior încât să asigure separarea fluxurilor pentru clienți de circuitul de aprovizionare internă a magazinului. Compartimentările interioare se vor realiza prin poziționarea sistemelor de depozitare și expunere a mărfurilor comercializate și prin pereți ușori din ghips-carton, creând alveole de expunere a mărfurilor pe sortimente bine definite, cu circulații interioare prestabilite astfel încât să permită cumpărătorului să ia o decizie rapidă în alegerea și cumpărarea produselor.

Complexul va fi astfel structurat încât să ofere un parcurs fluid al spațiului interior, având cel puțin două accese pentru clienți și acces separat pentru aprovizionare marfa și personal angajat.

Pe lângă spațiile de depozitare și comercializare, complexul va avea spații interioare de birouri personal angajat, grupuri sanitare, spații auxiliare. Încăperile proiectate vor beneficia de iluminat natural direct, prin ferestrele cu ochiuri mobile și geam termopan prevăzute pe pereții exteriori.



Cădirea de bază, cu regim de înălțime propus P+1E (parțial), va fi de tip hală, divizată la rândul ei în câteva unități funcționale:

Zona 1 - zona de acces, sală de vânzare, zona tehnică, zona administrativă

Zona 2 - gradină încălzită, gradină acoperită

Este propus de asemenea un rezervor pentru incendiu, îngropat complet - amplasat în interiorul halei - pentru sprinklere, hidranți interiori, drencere, hidranți exteriori".

Circulații - accese

De precizat că din punct de vedere al circulațiilor în zonă, gabaritele actuale ale străzilor se vor păstra încercând să se rezolve trama stradală la nivel de zonă mai largă.

S-a analizat inclusiv zona industrială din proximitate (sud) vezi „strapungerea” platformei „Malaxa”, care va fi integrată orașului. Aceasta a fost validată prin Avizul de Studiul de circulație. Studiul de specialitate conformează „caligrafia” spațiilor de circulație (borduri, spații, verzi, treceri de pietoni, refugii și stadii de tramvai) în zona nodului intermodal (Metrou, CF, tramvai, autobuz - marcat în pl. no. 2 - REGLEMENTARI URBANISTICE)

Accesul se va realiza din Șos. Dudești-Pantelimon cf. avizului comisiei de trafic a PMB.

REGLEMENTARI REGIM JURIDIC SI OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Proiectul nu prevede modificări ale regimului juridic (cu excepția comasării terenurilor care fac obiectul prezentului PUZ) și nici exproprieri pentru cauze de utilitate publică.

RETRAGERI FATA DE ALINAMENTE SI LIMITE DE PROPRIETATE

Retragerile față de limitele existente: borduri, garduri, etc. care definesc amenajările [PUZ-SDP2- 4-6, 12-16, 32-40] sunt următoarele (vezi pl. no. 2 - REGLEMENTARI URBANISTICE PUZ):

- retragere de la minim 5.0 – maxim 50.0 m față de toate limitele de proprietate (conform pl. no. 2 REGLEMENTARI URBANISTICE PUZ)

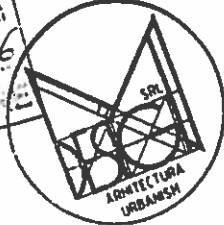
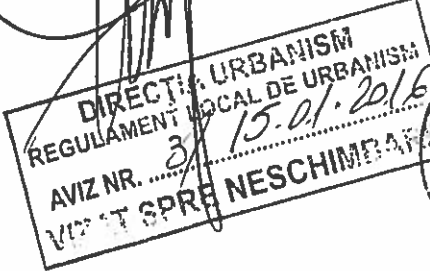
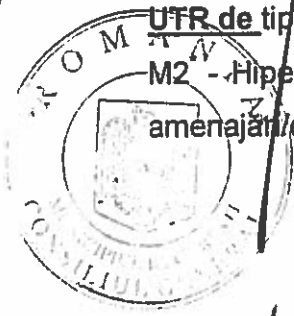
PARAMETRII URBANISTICI DE OCUPARE SI DE UTILIZARE

Pentru zona V5 se păstrează caracteristicile zonei prevăzute prin PUG cu posibilitatea ca suprafața care nu protejează efectiv rețeaua LEA 110Kv, să poată fi amplasate platforme de parcare.

• Prezentul PUZ propune transformarea subzonei de locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri - L1c, atribuindu-i altă calificare funcțională respectiv

UTR de tip: M2. ZONA MIXTĂ, pentru necesitățile prezentului PUZ UTR este M2*.

M2 - Hipermagazin – materiale de construcții P+1E și clădire birouri – 2S+P+10E cu amenajări/dotări specifice aferente circulațiilor/drumuri, platforme, parcaje, cabină poartă,



copertine, cărucioare, împrejmuire teren, amenajare spații verzi și accese organizare de execuție, altele asemenea.

Stotală teren = 42552,0mp din acte (42458,0 mp din măsurători) = LOT 1+ LOT 2

LOT1 = 41811,0mp din acte (41717,0mp din măsurători)

$S_{UTR M2 \text{ lot1}} = 32201,7 \text{ mp}$

$S_{UTR V5 \text{ lot 1}} = 9515,3 \text{ mp}$

CONFORM
CU ORIGINALUL



LOT2 = 741,0mp din acte (741,0mp din măsurători)

$S_{UTR M2 \text{ lot 2}} = 575 \text{ mp}$

$S_{UTR V5 \text{ lot 2}} = 166 \text{ mp}$

Parametrii urbanistici pentru UTR de tip M2 (conform PUG Municipiul București):

- pentru LOT1, raportat la $S_{UTR M2 \text{ lot1}} = 32201,7 \text{ mp}$

POT propus = 49%

CUTpropus = 1 mp ADC/mpteren

Hmax.=13,0m pentru RHmin.=P+1E

Hmax.= 40,0m pentru RHmax.=2S+P+10E

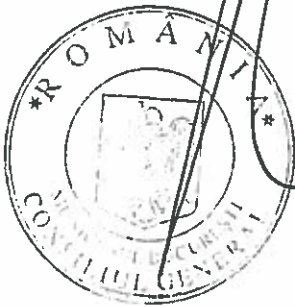
Acești parametri sunt raportați exclusiv zonei de tip M2* ($S_{UTR M2 \text{ lot1}} = 32201,7 \text{ mp}$)

și se înscriu în limita parametrilor prevăzuți prin reglementările UTR M2 (cf. PUG Municipiul București).

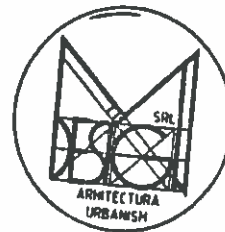
Suprafețele corespunzătoare zonificării funcționale a întregului lot care a generat PUZ-ul sunt prezentate în următorul bilanț teritorial:

Multiplicat 14 APR. 2016

Semnătura.....



DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 3/13.01.2016
VIZAT ȘI PE NESCIMBARE



BILANT ZONIFICARI FUNCTIONALE PENTRU LOTUL CARE A GENERAT DOCUMENTATIA PUZ

		Circulații + Clădiri*	Spațiu Verde**	Parcare (dale inierbate)	Parcare clienti** (1 arbore la 4 locuri de parcare)	Suprafața totală UTR din lot
		(mp/%)	(mp/%)	(mp/%)	(mp/%)	(mp/%)
LOT 1 CONSTRUIBIL	UTR V5	Circulații 2.096,30 / 22 % din V5	2057/ 22% din V5	1.130 / 12% din V5	4.232 / 44% din V5	9515,3* / 100%
	UTR M2 [°] (fost LIC)	Circulații 6564,05 / 20% din M2 [°]	4047/ 13% din M2 [°]	425,4 / 1.3% din M2 [°]	5.556,35 / 17.2% din M2 [°]	32201,7* / 100%
		Clădiri 15608,9 /48.5% din M2				
Total LOT 1		24269,25/58%	6104/15% din total LOT 1	1,555.40 /3,7% din total LOT 1	9,788.35 /23,3% din total LOT 1	41,717.00/100 % din total LOT 1

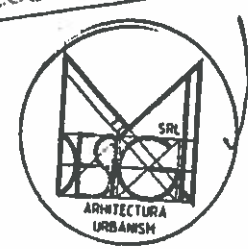
CONFORM
CU ORIGINALUL



[Handwritten signature]

Multiplicat 4 APR. 2016
Semnătura..... *[Signature]*

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 3/19.01.2016
VIZAT SPRE Neschimbare



8

[Handwritten signature]

11

[Handwritten signature]
13

	Situția propusă	Spațiu Verde**	Parcare (dale inierbate)	Parcare clienti** (1 arbore la 4 locuri de parcare)	Suprafața totală UTR din lot	
		(mp/%)	(mp/%)	(mp/%)	(mp/%)	
LOT 2 NECONSTRUIBIL	UTR V5	166/ 100% din V5	-	-	166/ 100% din V5	
	UTR M2* (fost L1C)	Calea ferata existenta aprox.275,0mp	aprox.300/ 52 %	-	575/100% din M2*	
Total LOT 2		aprox.275,mp	466/63% din total LOT 2		741/100 % din total LOT 2	
Total LOT 1+ LOT 2		24544,25mp	6570/16%	1,555.40 /3,7%	9,788.35 /23,3%	42458,0 mp din măsurători (42552,0mp din acte)



CONFORM
CU ORIGINALUL

***) - Suprafața este aproximativă fiind calculată pe baza limitelor UTR din PUG București / sc. 1:5000

*) - Suprafața este dedusă din ilustrarea de arhitectură a *Creativ Proiect SRL* inclusă în pl. no. 2 - REGLEMENTARI URBANISTICE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

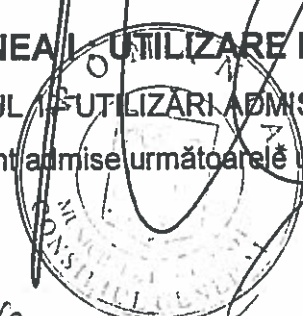
Prin prezentul Regulament se propun următoarele modificări ale PUG:

- se propune refuncționalizarea zonei L1c cu o funcțiune de tip M2 Zona Mixtă (conform PUG București), pentru necesitățile prezentului PUZ UTR este M2* .

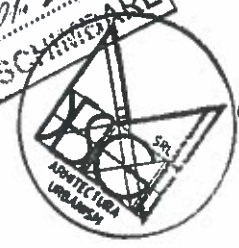
SECȚIUNEA I UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

M2* - sunt admise următoarele utilizări



DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 3/15.01.2016
VIZAT ȘI PE NESCHIMBARE



Multiplicat 14 APR. 2016
Semnătura.....*ju*.....

Hipermagazin – materiale de construcții P+1E și clădire birouri – 2S+P+10E cu amenajări/dotări specifice aferente – circulații/drumuri, platforme, parcaje, cabină poartă, copertine, cărucioare, împrejmuire teren, amenajare spații verzi, accese organizare de execuție, altele asemenea.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

M2* - se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros;
- stații de întreținere auto;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

CONFORM
CU ORIGINALUL



SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

ARTICOLUL 4 - Caracteristici ale Parcelelor (suprafețe, forme, - Dimensiuni).

Pe baza prezentului PUZ, din punct de vedere funcțional, suprafața de teren de tip M2* este compusă din : $S_{UTR M2^* lot1} = 32201,7 \text{ mp}$ și $S_{UTR M2^* lot2} = 575 \text{ mp}$

M2* - terenul liber dintre construcțiile existente pe care se poate realiza inserția unor clădiri comerciale este precizat în Planșa no. 2 Reglementari urbanistice asigurându-se coerența cadrului construit, respectarea distanțelor minime legale față de clădirile existente și care să asigure o funcționare corectă, evitarea blocării acceselor carosabile și pietonale existente, conservarea arborilor existenți.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

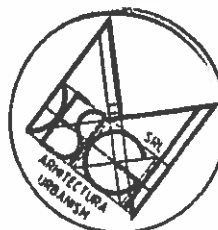
Multipl... 14 APR. 2016

Semnătura

ju



DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 3/15.01.2016
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



M2* - echipamentele publice sunt retrase de la aliniament cu minim 6-10m sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente; (vezi Planșa no. 2 Reglementari urbanistice)

- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.0m pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.0m pe străzi de categoria a III-a.

M2* - alinierea clădirilor conform Planșa no. 2 Reglementari urbanistice.



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

M2* - clădirile vor fi amplasate față de limitele laterale și posterioare conform Planșa no. 2 Reglementari urbanistice.



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

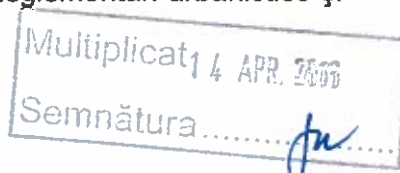
M2*- clădirile vor fi amplasate unele față de altele pe aceeași parcelă conform Planșa no. 2 Reglementari urbanistice.



ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

M2* - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.
- accesele și circulațiile se vor realiza potrivit Planșa no. 2 Reglementari urbanistice și avizelor de specialitate.



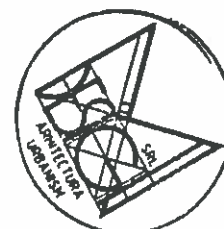
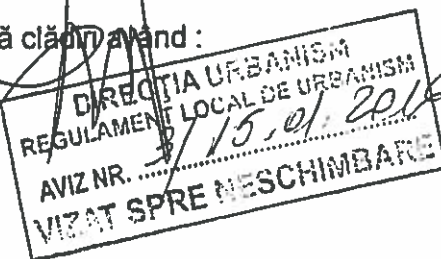
ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR.

M2* - staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

- staționarea autovehiculelor se vor realiza potrivit Planșa no. 2 Reglementari urbanistice și avizelor de specialitate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

M2* - se admite realizarea a două clădiri având :



Hmax. = 13,0 m pentru RHmin. = P+1E
Hmax. = 40,0m pentru RHmin. = 2S+P+10E

CONFORM
CU ORIGINALUL



ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

M2* - aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță";
- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

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

- în cazul alimentării cu apă din surse proprii se va obține acordul autorității competente;
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea buranelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captare a apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon;
- se interzice dispunerea antenelor TV- satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

Semnătură 14. APR. 2016

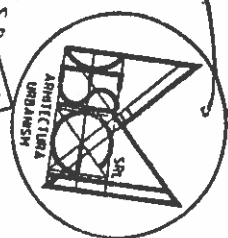
ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

M2* - se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.0m înălțime și diametrul tulpinii peste 15.0cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;

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

- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100.00mp;

DIRECȚIA LOCALĂ DE URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 3/15.01.2016
VIZAT SPRE REȘCHIMBARE



12

17

- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;

- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1.2m înălțime;

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

- se vor amenaja spații verzi plantate cu gazon, plante decorative, arbori, arbuști, etc. ocupând un procent de min. 20% din suprafața totală – Lot 1+Lot 2.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

M2*- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor cu caracter public cu garduri transparente de 2.0m înălțime din care 0.6m soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de minim 2.2m

- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.



SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

M2* - P.O.T. maxim 49%

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

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

M2* - CUT maxim = 1 mp ADC/mp.teren

- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

V5 - ZONA SPAȚIILOR VERZI

GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

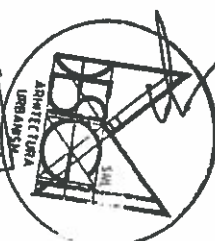
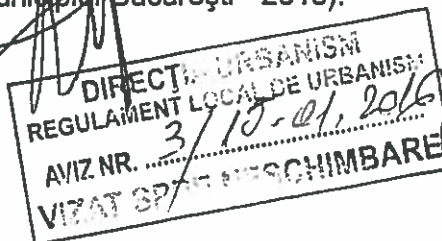
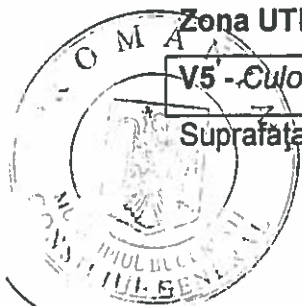
Zona UTR V5 face parte din lotul care a generat documentația prezentului PUZ

V5 - Culoare de protecție față de infrastructura tehnică

Suprafața UTR V5 este (cf. PUG Municipiului București - 2015).

Multiplicat 14 APR. 2016

Semnătura.....



Handwritten signature and initials.

Pe baza prezentului PUZ, din punct de vedere funcțional, suprafața de teren V5 este compusă din : $S_{UTR V5 lot 1} = 9515,3$ mp și $S_{UTR V5 lot 2} = 166$ mp.



SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

V5 - conform legilor și normelor în vigoare.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

V5 - se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.

V5 - 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 cu excepția parcajelor, circulațiilor, acceselor.

V5 - se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

CONFORM
CU ORIGINALUL

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

V5 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT

V5 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

V5 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

V5 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

V5 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

- se va asigura accesul din circulațiile publice ale carosabilelor și aleilor ocazionale carosabile (pentru întreținere, aprovizionare) care vor fi tratate ca alei principale.

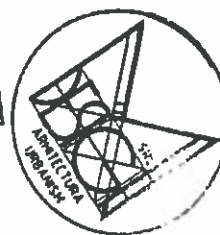
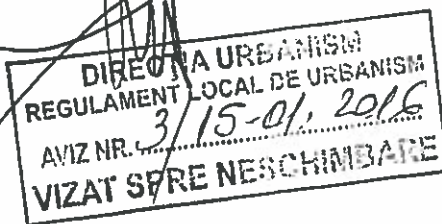
ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR.

V5 - parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Multiplicat 4 APR. 2016

Semnătura.....*ju*.....



V5 - cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P – cabine poartă , pază.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

V5 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii,

- se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor (Cabine de poarta, paza) la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

V5 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

V5 - plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;

- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1.2m înălțime.

- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special.

- realizarea unui ecran de vegetație înaltă.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

V5 - conform normelor specifice existente; se recomandă în intravilan împrejmuiri transparente de 2.0m înălțime din care un soclu opac de 0.60m dublate de gard viu;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

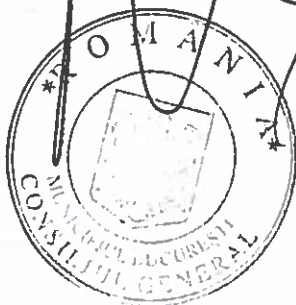
ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

V5 - fără obiec.

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

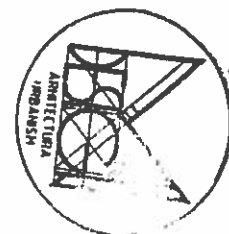
V5 - fără obiec. Înlocuit,

dr.arh. Luminița MACHEDON



Multiplicat 14 APR. 2016

Semnătura.....



CONFORM
CU ORIGINALUL