

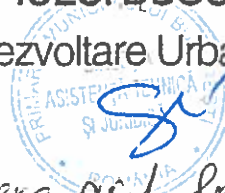


# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

CONFORM  
CU ORIGINALUL



Annexa nr. 1 la H.C.G.M.B nr 364/2016

Ca urmare a cererilor și completărilor transmise Primăriei Municipiului București de B.I.A. MARIO GEORGE KUIBUȘ cu sediul în București, sectorul 1, Calea Griviței nr. 8-10, Et.7, telefon/fax : 0213079293/94, înregistrate la Registratura-P.M.B. cu nr. 1441739/03.08.2016, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ  
Nr. 37 din 17.08.2016

PENTRU

## PUZ – B-DUL THEODOR PALLADY NR. 57 și NR. 63 DRUMUL BALTA ARIN NR. 32-36 și NR. 38-40, SECTORUL 3, BUCUREȘTI

**Generat de imobilele** : situate în B-dul Theodor Pallady nr. 57 și nr. 63; str. Drumul Balta Arin nr. 32-36 și str. Drumul Balta Arin nr. 38-40, în suprafață de 137354,30 mp, proprietate privată persoană juridică, conform Certificatului de urbanism nr. 1370/31.07.2015 (cu termen de valabilitate prelungit 31.07.2017), eliberat de Primăria Sectorului 3, București.

**Initiator** : S.C. IKEA ROMÂNIA S.R.L.

**Proiectant**: B.I.A. MARIO GEORGE KUIBUȘ

**Specialist cu drept de semnătură** RUR: ARH. URB RUR MARIO GEORGE KUIBUȘ

**Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în PUZ:**

Zona studiată prin PUZ se află în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 3, București, și este delimitată astfel: **la Nord** – proprietate privată; **la Est** – proprietate privată; **la Sud** – B-dul Theodor Pallady – **la Vest** – complex comercial.

**Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:**

Conform Planul Urbanistic General al Municipiului București aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000 (cu completările ulterioare), imobilele care fac obiectul studiului urbanistic se încadrează parțial în Unitățile Teritoriale de Referință UTR „A2a/A2b” - subzone ale unităților industriale și de servicii, și parțial UTR “T2” – subzone transporturilor feroviare.

**Indicatori urbanistici reglementati:**

**U.T.R. A2a/A2b:**

**Procent de ocupare a terenului (POT)** - maxim = 80% ;

**Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT) volumetric** - maxim 15 mc/mp teren.

**Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor** – 20,00m.

**Regim de construire** : nu e cazul;

**Funcțiuni predominante:** sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și / sau este necesară schimbarea destinației, se cere P.U.Z. (reparcelare / reconfigurare);

**Retragerea minimă față de aliniament** = se va reglementa printr-o documentație de urbanism P.U.Z. prin care se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare; vor fi însă obligatoriu mai mari de 10,00 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a; 6,00 metri pe străzile de categoria a III-a;

**Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare** = conform prevederilor viitorului PUZ, cu următoarele condiționări:

- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic); în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri; în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6.00 metri; în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât A, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone; se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului.



Splaiul Independenței nr. 291-293, cod poștal 060042, sector 6, București, România

Tel: 021.305.55.00 int.1701

http://www.pmb.ro

Municipalitate

Semnătura .....

*[Signature]*



**U.T.R. T2:**

**Procent de ocupare a terenului (POT)** - maxim = 50 - 80% ;

**Coefficient de Utilizare a Terenului (CUT)** - 1,0 - 2,4 mp.ADC/mp.teren.

**Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor** - înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor tehnice.

- conform studiilor de specialitate.

**Regim de construire** : nu e cazul;

**Funcțiuni predominante:** stații de călători, de mărfuri și de triaj cu instalații, construcții, depozite și amenajări necesare funcționării serviciilor feroviare; servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor feroviare; amenajări, lucrări de terasamente și infrastructură, spații necesare funcțional și pentru asigurarea securității transportului feroviar; lucrări de protecție împotriva poluării (ziduri antifonice etc.).

**Retragerea minimă față de aliniament** = clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situație, sau se vor retrage la o distanță de minim 6,0 metri în cazul în care fronturile dominante noi sunt retrase de la stradă.

- în cazul incintelor tehnice se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim 10.0 metri pe străzile de categoria I și II și de minim 8.0 metri pe străzile de categoria III.

- conform studiilor de specialitate.

**Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare** = distanța față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,0 metri.

- conform studiilor de specialitate.

**PREVEDERI P.U.Z. - RLU PROPUSE- U.T.R. Ms:**

**Funcțiuni:** Subzonă mixtă de comerț, servicii și spații de birouri - Parc comercial.

**Indicatorii urbanistici :**

**Procent de ocupare a terenului (POT)** = maxim 60%;

**Coefficient de Utilizare a Terenului (CUT)** = maxim 3,00 mpADC/mp teren;

**Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor** - 40,00 m

**Pt turnurile signalistice luminoase - Hmax** - 50,00m.

**Retragerea minimă față de aliniament** - min. 40,00m;

**Retrageri minime față de limitele laterale** - la EST-min.15,00m; la Vest-min.10,00m;

**Retrageri minime față de limitele posterioare** - min. 6,00m;

**Circulații și accese:** Parcarea, gararea autovehiculelor și profilele transversale ale 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.

**Echipare tehnico-edilitară:** Rețelele edilitare aferente ansamblului propus, se vor realiza anterior rețelei stradale, cu obligativitatea racordării acestora la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze, etc.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 18.05.2016, se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 1370/31.07.2015 (cu termen de valabilitate prelungit 31.07.2017), eliberat de Primăria Sectorului 3, București.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
ARH. ADRIAN BOLD



Întocmit,  
Expert ing. Victor Manca

Spatiul Independenței nr. 291-293, cod poștal 060042, sector 6, București, România  
Tel: 021 308 55 00 int.1760  
http://www.pmb.ro

... licat  
... min...tura... ju



Steaguri IKEA  
Hmax = 30 m



Totem IKEA  
Hmax = 50 m



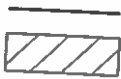
TOTEM / STEAGURI IKEA - Hmax=30 M



CONFORM  
CU ORIGINALUL

TOTEM IKEA / TURNURI SIGNALISTICA LUMINOASA - Hmax=50 M

REȚELE EDILITARE



REȚEA CANALIZARE

ZONĂ NON AEDIFICANDI - PROTECȚIE REȚEA CANALIZARE

SIMBOLURI



SECȚIUNE TRANSVERSALĂ

⊖

HIDRANT



CAPAC CANAL



CAPAC GAZ



CAPAC CAMIN ELECTRIC



CAPAC CAMIN APA



CAPAC CAMIN TELECOMUNICATII



GURA SCURGERE



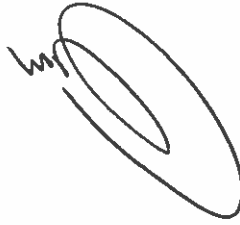
STALP ILUMINAT STRADAL



STALP METAL



*Handwritten signature*



UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ PROPUSE

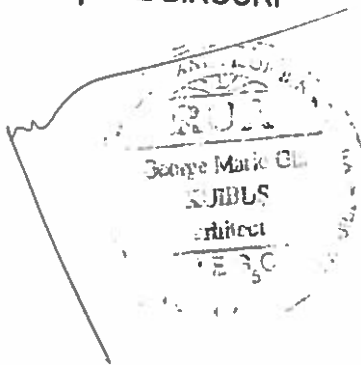
Ms - SUBZONĂ MIX TĂ DE COMERȚ, SERVICII ȘI SPAȚII DE BIROURI

POTmax = 60%

CUTmax = 3

Hmax construcții = 40 m

Hmax totem = 50 m



BENEFICIAR	IKEA ROMANIA SRL
CONSTRUCȚIE	CONSTRUCȚIE PARC COMERCIAL SI IMOBILE CU FUNCTII COMERCIALE, DE SERVICII BIROURI SI ALTE FUNCTII COMPLEMENTARE, TURNURI SIGNALISTICA LUMINOASA ILUCRARI DE REȚELE EDILITARE, BRANSAMENTE, LUCRARI DE ÎMPREJURARE, PARCARI, ALEI AUTO SI PIETONALE, ACCESE, SPAȚIU VERZII
ADRESA	Boulevard Th. Pallady nr. 57 si 63, Drumul Balta Arin nr. 32-36 si 38-40
SEF PROIECT	ARH. URB. MARIO KIBUS
PROIECTAT	URB. TEODOR MANEA, URB. MIHAELA USNAV
INTOCMIT	URB. TEODOR MANEA, URB. MIHAELA USNAV
VERIFICAT	ARH. MARIA UNGUREANU

TITLU PLANSA:	URBANISM
REGLEMENTARI	URBANISTICE PROPUSE
11 KA	08.2016

FAZA:	PUZ
NR PLANSA:	PL2
SCARA:	1 : 1000

**MGH**  
MARIO GEORGE KIBUS TNA 5224  
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA  
CALEA DAVILA 6-N, SECT. 4, BUCURESTI  
FAX: +0031/3183420  
TEL: +0031/3183293, +0031/3183294

Multiplicat  
Semnatura *Ju*

Anexa nr. 3 la Plan Urbanistic Zonal



MARIO GEORGE KUIBUS TNA 5224  
BROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

calea grivitei 8-10, et.7, sector 1, bucuresti  
tel : 021.307 92 93/94, 0744 429 228  
fax : 021.310 34 20  
e-mail : office@re-act.ro  
www.re-act.ro

DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM  
AMZ NR. 33/17.09.16  
VIZAT SPRE DESCHIDARE



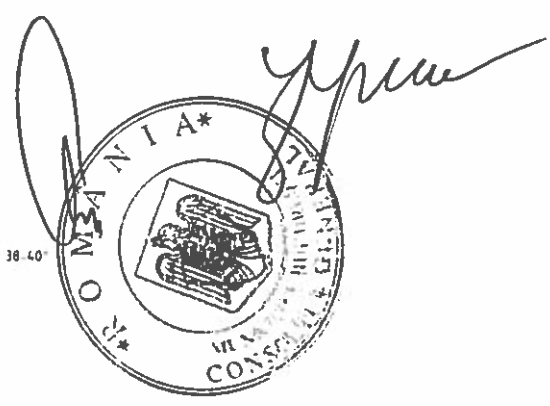
CONFORM  
CU ORIGINALUL

**VOLUMUL II**

**REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**

AFERENT PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE PARC COMERCIAL ȘI IMOBILE CU FUNCȚIUNI COMERCIALE, DE  
SERVICII, BIROURI SI ALTE FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, TURNURI SIGNALISTICA  
LUMINOASA (LUCRĂRI DE REȚELE EDILITARE, BRANȘAMENTE, LUCRĂRI DE  
ÎMPREJMUIRE, PARCĂRI, ALEI AUTO ȘI PIETONALE, ACCESE, SPAȚII VERZI)



PLAN URBANISTIC ZONAL "BULEVARDUL THEODOR PALLADY NR57 și 63 DRUMUL BALTA ARIN NR 32-36 și 38-40"  
MEMORIU GENERAL  
AUGUST 2016

Multiplicat  
Semnătura: *ju*

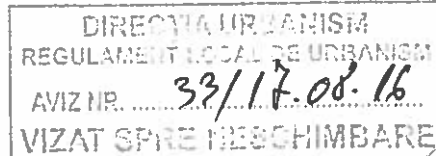


MARIO GEORGE KUBUS TNA 5224  
BROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA



calea grivitei 8-10, et.7, sector 1, bucuresti  
tel : 021.307 92 93/94, 0744 429 228  
fax : 021.310 34 20  
e-mail : office@re-act.ro  
www.re-act.ro

## CADRUL LEGAL



Prezenta documentație urbanistică se întocmește în baza:

- Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinului MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „ Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism” indicativ GM-007-2000;
- Ordinului MLPAT nr 176/N/16.08.2000 pentru aprobare reglementare tehnică ”Ghid privind metodologia de elaborare și conținut-cadru al planului urbanistic zonal” - indicativ GM-010-2000;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- OUG nr 195 din 22.12.2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;

PUZ-ul a fost elaborat în baza Certificatului de Urbanism nr. 1370 din 31.07.2015 cu prelungire din 27.04.2016 emis de Primăria Sectorului 3, București, a avizului de oportunitate nr. 61/ 24.11.2015 și a avizului Preliminar nr 19/ 26.05.2016 emise de Direcția Generală de Dezvoltare Urbană a Primăriei Municipiului București.

Prezenta documentație a fost fundamentată pe următoarele studii și documente:

- PUG Municipiul București, cu Regulamentul General de Urbanism aferent, aprobat prin HCGMB nr 269/2000 și prelungit prin HCGMB nr 232/2012;
- Suport topo-cadastral realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970, vizat de OCPI nr. 14083/2016;

PLAN URBANISTIC ZONAL "BULEVARDUL THEODOR PALLADY NR 57 și 63 DRUMUL BALTA ARIN NR 32-36 și 38-40"

MEMORIU GENERAL

AUGUST 2016

Multiplicat

semnătura.....

*M*



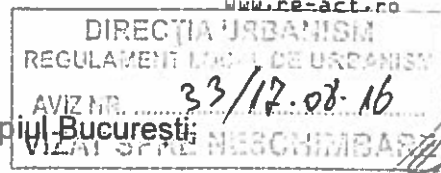


MARIO GEORGE KUBUS TNA 5224  
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA



calea grivitei 8-10, et.7, sector 1, bucuresti  
tel : 021.307 92 93/94, 0744 429 228  
fax : 021.310 34 20  
e-mail : office@re-act.ro  
www.re-act.ro

CONFORM  
CU ORIGINALA



- avizele deținătorilor de echipamente edilitare din Municipiul București;
- actele de proprietate ale inițiatorului PUZ-ului;
- Studiului de fundamentare privind organizare circulației și a transporturilor pentru zona de studiu;
- Studiului de fundamentare privind regimul juridic al terenurilor;
- Studiului de fundamentare privind condițiile geotehnice, ecologice și pedologice;

Următoarele documentații au fost consultate în vederea corelării propunerilor:

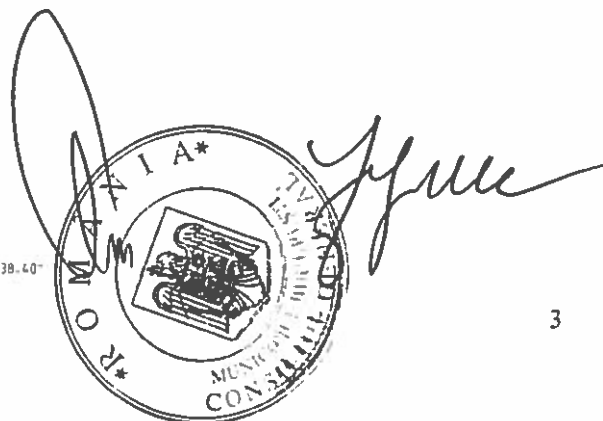
- PUZ strada Ghețu Anghel - Drumul Gura Călmățui - Drumul Gura Racului - Str. Victor Brauner - Drumul Gura Făgetului - în consultare etapa elaborarea propunerilor-
- PUZ Str Victor Brauner nr. 34-38- aprobat cu HCG nr 21 din 02.02.2015
- PUZ Bulevardul Theodor Pallady nr 49A-51 - Avizul Arhitectului Șef nr 4/18.01.2016
- PUZ Bulevardul Theodor Pallady nr 63 – aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 45/2014
- PUZ Principalele penetrații rutiere - Autostrada București - Constanța, tronson 3, propunereanul 2001, proiect aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 24/26.02.2004.

**Prezentul regulament este aplicabil pentru terenul care a generat PUZ.**

PLAN URBANISTIC ZONAL "BULEVARDUL THEODOR PALLADY NR 57 și 63, DRUMUL BALTA ARIN NR 32-36 și 38-40"  
MEMORIU GENERAL

AUGUST 2016

Multiplicat  
semnătura..... *ju*

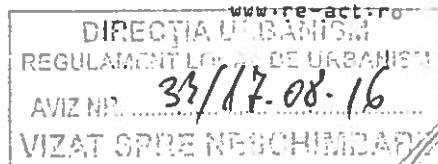


*ju*



MARIO GEORGE KUIBUS TNA 5224  
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

calea grivitei 8-10, et.7, sector 1, bucuresti  
tel : 021.307 92 93/94, 0744 429 228  
fax : 021.310 34 20  
e-mail : office@re-act.ro



## PREVEDERI

**UTR Ms - subzonă mixtă de comerț, servicii și spații de birouri**

## SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

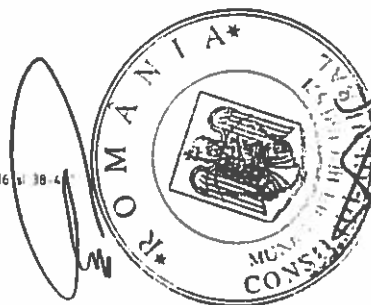


- comerț;
- activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale, birouri;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale.

Multipliat

Semnătura

*[Signature]*

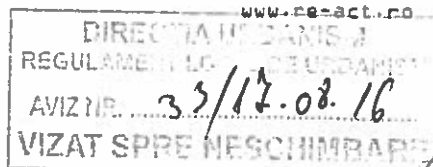


*[Signature]*



MARIO GEORGE KUBUS TNA 5224  
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

calea grivitei 8-10, et.7, sector 1, bucuresti  
tel : 021.307 92 93/94, 0744 429 228  
fax : 021.310 34 20  
e-mail : office@re-act.ro  
www.re-act.ro



## ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre construcții cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare;
- construcții necesare instalațiilor tehnico-edilitare și construcții necesare echipării cu instalații a clădirilor cu condiția ca acestea să fie integrate în amenajarea urbanistică a zonei și să nu afecteze imaginea sau funcționarea construcțiilor care găzduiesc funcțiunile principale.

## ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

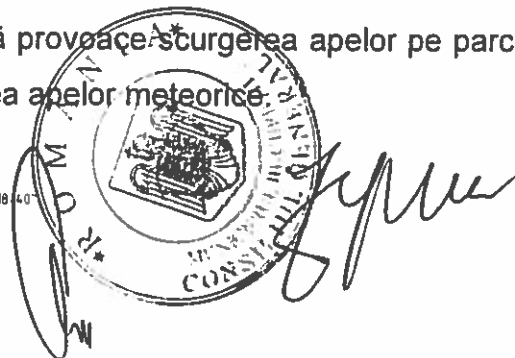
Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- construcții pentru creșterea animalelor sau spații de procesare a produselor de origine animală;
- 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.

PLAN URBANISTIC ZONAL "BULEVARDUL THEODOR PALLADY NR.57 și 63 DRUMUL BALTA ARIN NR. 32-36 și 38-40"  
MEMORIU GENERAL

AUGUST 2016

Multiplicat  
Semnătura..... *ju*



5

10





MARIO GEORGE KUIBUS TNA 5224  
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

calea grivitei 8-10, et.7, sector 1, bucuresti

tel : 021.307.92.93794, 0744 429 226  
e-mail : office@re-act.ro  
www.re-act.ro

DIRECȚIA NAȚIONALĂ  
REGULAMENTUL DE ÎNDRUMARE  
AVIZ NR. 37/17.08.16  
VIZAT SPRE ÎNDRUMARE

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

În vederea menținerii caracterului de zonă de comerț, spații de birouri și servicii se recomandă, ca în viitor, parcelarea să țină seama de o suprafață minimă de 1500 metri pătrați de parcelă.



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

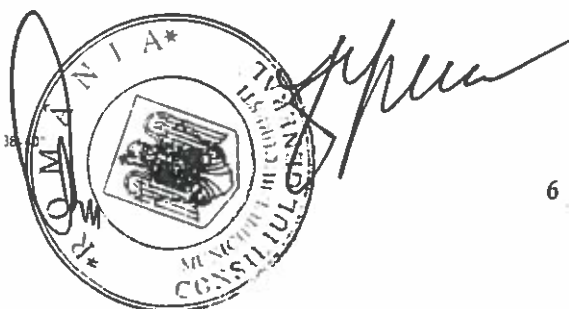
- față de aliniamentul de pe bulevardul Theodor Pallady se va respecta o retragere de minim 40 metri pentru construcții, astfel încât să se preia alinierea construcțiilor comerciale existente, însă retragerea poate fi și mai mare, în cazul organizării unor parcuri la sol sau a unor zone publice amenajate;

- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 10 metri;

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

Clădirile se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale ale proprietății pentru care s-a întocmit PUZ vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă astfel încât să fie asigurate condițiile de însorire și iluminare naturală a spațiilor pentru public și pentru birouri. Se va respecta o retragere minimă de 10.00 metri față de limita vestică a terenului (parcarea centrului comercial Arcade Pallady) și 15.00 metri față de cea estică (Parcela Carboplak), care asigură și posibilitatea realizării circulațiilor carosabile și pietonale în interiorul proprietății.

.....  
Semnătura..... *ju*





MARIO GEORGE KUIBUS TNA 5224  
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

calea grivitei 8-10, et.7, sector 1, bucuresti  
tel : 021.302.92.93/94, 0744 429 228

DIRECȚIA URBAȚISTĂ  
REGULAMENT LOCAL  
e-mail: office@re-act.ro  
www.re-act.ro

AVIZ NR. 37/17.08.16

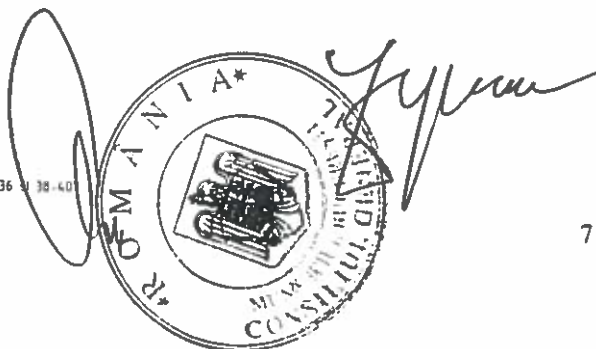
VIZAT SPRE ÎNȘCHIMBARE

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

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri.
- Amplasarea clădirilor vă ține cont de normele de igienă;
- Amplasarea clădirilor va ține cont de distanțele minime în caz de incendiu indicate în avizul unității teritoriale de pompieri;
- Construcțiile se vor realiza exclusiv în interiorul zonei edificabile, conform Planșei de Reglementări Urbanistice.

## ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

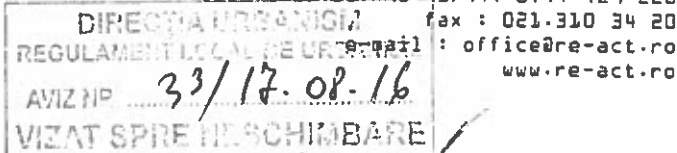
- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- Se va asigura accesul mașinilor de pompieri, de la salubritate și al ambulanței.
- Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap locomotor sau cu dificultăți de deplasare;
- Se va asigura acces carosabil și pietonal pentru imobilele care dețin drept de trecere pe terenul de intervenție, conform actelor de proprietate;
- Circulațiile pietonale se vor realiza pe trotuare cu lățimea de minim 1 metru.





MARIO GEORGE KUIBUS TNA 5224  
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

calea grivitei 8-10, et.7, sector 1, bucuresti  
tel : 021.302.92 93/94, 0744 429 228



## ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, în zonele special amenajate ca cu locuri de parcare, deci în afara circulațiilor publice sau a drumurilor private cu utilizare publică;

- Se interzice staționarea autovehiculelor pe bulevardul Theodor Pallady, în afara limitei parcelei.

## ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- Înălțimea maximă a clădirilor va fi de maxim 30 de metri pentru clădirile comerciale și de maxim 40 de metri pentru clădirile cu funcțiune mixtă de comerț, servicii și birouri.

- Se vor respecta normele de însorire pentru asigurarea confortului și a normelor de igienă pentru clădirile învecinate;

- Se vor realiza stâlpi de signalistică luminoasă tip totem a căror înălțime maximă va fi de maxim 50 metri.

## ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

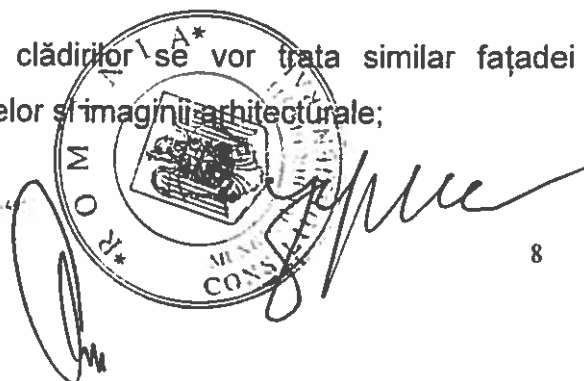
- Aspectul exterior al clădirilor va fi subordonat funcțiunii construcțiilor și se va încadra în caracterul general al zonei – zona de comerț-servicii, spații de birouri și producție;

- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor se vor trata similar fațadei principale, din punct de vedere al calității materialelor și imaginii arhitecturale;

PLAN URBANISTIC ZONAL "BULEVARDUL THEODOR PALLADY NR 57 și 63, DRUMUL BALTA ARIN NR 32-36 și 38-40"

MEMORIU GENERAL

AUGUST 2016





MARIO GEORGE KUBUS TNA 5224  
BROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

calea grivitei 8-10, et.7, sector 1, bucuresti  
tel : 021.307 92 93/94, 0744 429 228  
fax : 021.310 34 20  
e-mail : office@re-act.ro  
www.re-act.ro

DIRECȚIA NAȚIONALĂ  
REGULAMENTARĂ ȘI JURIDICĂ  
ANZ NR. 33/17-08-16  
VIZAT SPRE ÎNSCRIBARE

- Firmele luminoase și panourile de afișaj se vor amplasa în acord cu fațadele sau, în cazul în care se vor realiza pe structuri individuale, se vor amplasa astfel încât să nu incomodeze vizibilitatea circulației auto și pietonale;



## ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

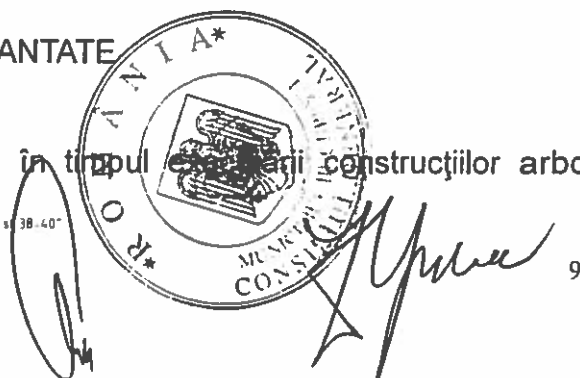
- Se va asigura posibilitatea realizării racordurilor clădirilor la rețelele tehnico-edilitare și de telecomunicații;
- Se va realiza racordarea clădirilor la rețelele tehnico-edilitare publice (apă, canalizare, electricitate, gaz);
- Se va realiza racordarea clădirilor la rețelele de telecomunicații (internet, telefonie, televiziune)
- Colectarea apei meteorice se va realiza în sisteme localizate în interiorul parcelei și evacuată în sistemul public al orașului;
- Se va asigura posibilitatea racordării la utilități tehnico-edilitare a imobilelor care dețin drept de servitute în acest sens;
- Spațiile publice se vor amenaja astfel încât evacuarea apelor meteorice să se realizeze rapid, pentru a nu permite producerea gheții sau a acumulărilor de apă;
- Racordarea burlanelor la rețelele de canalizarea pluviale se va realiza pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții pe timpul iernii sau a șuvoaielor de apă în timpul ploilor;

## ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se vor identifica, proteja și păstra în timpul execuției construcțiilor arborii

PLAN URBANISTIC ZONAL "BULEVARDUL THEODORE PALLADY NR 57 și 63 DRUMUL BALTA ARIN NR 32-36 și 38-40"  
MEMORIU GENERAL  
AUGUST 2016

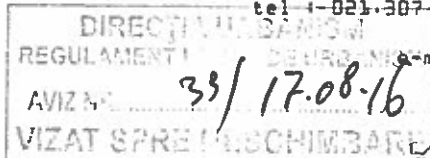
Multiplicat  
Scrieți nume..... *ju*





MARIO GEORGE KUBUS TNA 5224  
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

calea grivitei 8-10, et.7, sector 1, bucuresti  
tel : 021.307.92 93/94, 0744 429 228  
fax : 021.310 34 20  
e-mail : office@re-act.ro  
www.re-act.ro



importanți existenți având peste 4.00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 6 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;

- Parcajele, parking-urile aferente funcțiunilor vor fi dimensionate conform normelor în vigoare de către proiectanți de specialitate;

- Pentru parcajele pe sol și în aer liber se va planta câte un arbore pentru 4 locuri de parcare;

- În cazul în care se vor realiza parcaje subterane, accesul în acestea se va realiza din rețeaua drumurilor de deservire din incintă;

- Minim 30% din suprafața totală de intervenție o să fie reprezentată de spații verzi. Dintre acestea, minim două trimi le vor reprezenta spațiile verzi amenajate pe teren natural, iar restul va avea asigurată o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor sau pomilor mici și condiții de drenare a excesului de umiditate.

## ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

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

- Împrejmuirile spre stradă sau spre domeniul public vor fi transparente, cu o înălțime de maxim 2 m, sau pot lipsi.

- Împrejmuirile spre limitele laterale și posterioare pot fi opace sau transparente cu înălțimea maxim de 2,50 m, sau pot lipsi.





MARIO GEORGE KUIBUS TNA 5224  
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

calea grivitei 8-10, et.7, sector 1, bucuresti  
tel : 021-307 92 93/94, 0744 429 228  
fax : 021-310 34 20  
e-mail : office@re-act.ro  
www.re-act.ro

DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENTUL DE URBANISM  
AVIZ NR. 33/17.08.16  
VIZAT SPRE NESCHEIMDATE

**SECȚIUNEA II: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

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

**P.O.T. maxim 60%**



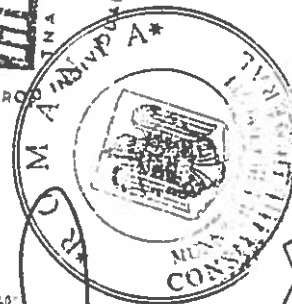
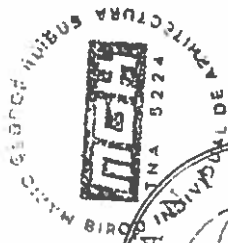
**ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

**CUT maxim = 3,0 mp. ADC / mp. teren**

Întocmit,

Șef de proiect,

arch. urb. Mario Kuibuș



PLAN URBANISTIC ZONAL "BULEVARDUL THEODOR PALLADY NR.57 și 63 DRUMUL BALTA ARIN NR 32-36 și 38-40"  
MEMORIU GENERAL  
AUGUST 2016

Multipliat  
Semnătura *ju*