

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

Ca urmare a cererii adresate de SC TGB MANAGEMENT SRL cu sediul în București, sectorul 2, cod poștal 020716, Str. Toamnei nr. 120, bloc -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/ fax 0723 397 282, ca reprezentant al SC DEZVOLTARE RAHOVA SA, cu sediul în Municipiul București, Sectorul 2, Cod poștal 021901, Bd. Pierre de Coubertin, nr. 3-5, bl. -, sc. -, et. 2, ap. -, telefon/fax. -, e-mail -, înregistrată la nr. 1467218 din data de 16.11.2016., în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ CONFORM CU ORIGINALUL

NR. 1127.01.2017

PENTRU

PUZ - CALEA RAHOVEI NR. 284 - SECTOR 5

GENERAT DE IMOBILUL: Calea Rahovei nr. 284 - Sector 5, în suprafață de 9.750,76 mp. proprietate privată a persoanelor juridice conform Certificatului de urbanism nr. 543-R din 19.06.2015, eliberat de Primăria Sectorului 5.

INITIATOR: SC DEZVOLTARE RAHOVA SA

PROIECTANT: SC TGB MANAGEMENT SRL

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA RUR: Urb. Andrei-C. OPROIU (D₂₀, E)

AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONA STUDIATĂ ÎN PUZ: Zona studiată prin PUZ se află în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 5.

PREVEDERI PUG/ PUZ APROBATE ANTERIOR: Conform PUG-MB și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București, aprobate cu HCGMB nr. 269/2000 cu completările ulterioare, amplasamentul este cuprins în subzona funcțională: CB3 - subzona polilor urbani principali.

Indicatorii urbanistici reglementați: POT max. 70% cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 80 % cu clădiri cu maxim 2 niveluri (H. maxim = 8 metri) pentru diferite utilizări; CUT max. 4,5 mp. ADC/mp. teren; H max. = nu se limitează înălțimea clădirilor.

PREVEDERI PUZ - RLU PROPUSE:

MAGAZIN RETAIL

POTmax. 40%; CUTmax. 0,50 mp. ACD/ mp.teren; Hmax: 9 m. RmaxH: P+1E.

Retragerile minime față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare vor respecta specificațiile planului de reglementări vizat spre neschimbare și ale Regulamentului local de urbanism aferent.

CIRCULAȚII SI ACCESE: Parcarea și gararea autovehiculelor, profilul transversal al circulațiilor propuse vor respecta „Normele privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație” aprobate prin HCGMB nr. 66/2006.

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA: Rețelele edilitare aferente se vor realiza anterior rețelei stradale. Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism din data de 23.03.2016 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții:

CONDITII PRIVIND REGIMUL DE EMITERE A AUTORIZATIILOR DE CONSTRUIRE:

- Pentru imobilul Calea Rahovei Nr. 284 - Sector 5 este permisă autorizarea directă a construirii de către autoritatea competentă în condițiile cuprinse în prezentul aviz.



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

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

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării PUZ.

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 543-R din 19.06.2015, eliberat de Primăria Sectorului 5.

**ARHITECT SEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. ADRIAN BOLD**

Sef serviciu,
arh. Stelian Alexandru Constantinescu



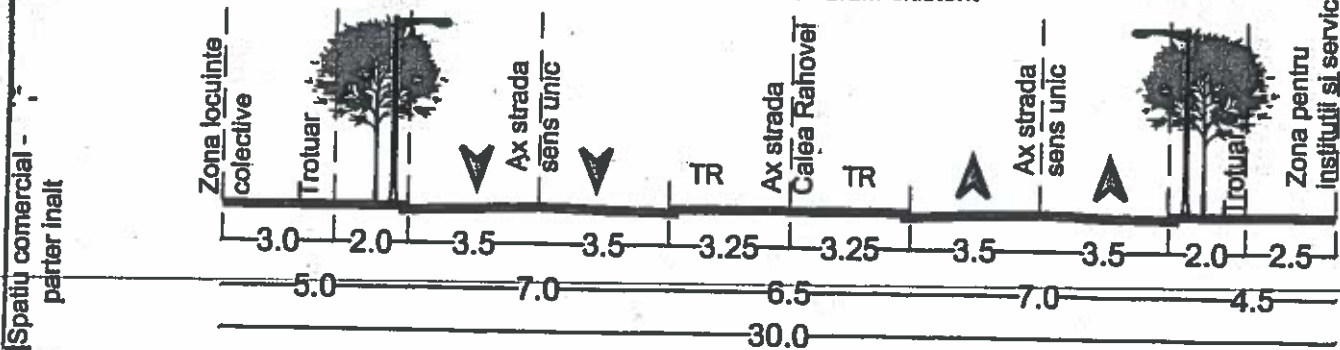
A handwritten signature in black ink, appearing to be "Stelian Alexandru Constantinescu".

CONFORM CU ORIGINALUL

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Adrian Bold".



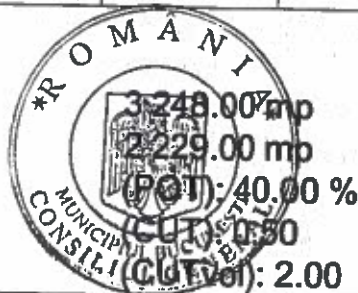
PROFIL TRANSVERSAL 3 - 3' -
Calea Rahovei - drum existent



BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafata (mp)	Procent (%)	Suprafata (mp)	Procent (%)
Suprafata magazin	--	--	2229.00 mp	22.86 %
Suprafata magazin cu acoperis inverzit			1290.00 mp	13.22 %
Spatii verzi pe sol natural	CONFORM CU ORIGINALUL	--	1950.00 mp	20.0 %
Cai de comunicatii si transport, din care:			5547.00 mp	
Circulatie carosabila			3324.00 mp	56.89 %
Circulatie pietonala			188.00 mp	
Locuri parcare - asfalt			2035.00 mp	
Platforme tehnico - edilitare			25.00 mp	0.25 %
Zona pentru institutii si servicii	9 751.00 mp	100 %	--	--
TOTAL	9 751.00 mp	100 %	9 751.00 mp	100 %

Suprafata zona edificabila propusa
Suprafata zona mobilitata propusa
Procentul maxim de ocupare al terenului
Coeficientul maxim de utilizare al terenului
Coeficient volumetric maxim propus



Amie

LEGENDA CIFRE

- ① Spatiu comercial - Magazin Retail
- ② Adepost carucioare si parcare biciclete
- ③ Post trafo
- ④ Panou publicitare
- ⑤ Camera tehnica
- ⑥ Panou publicitar - tip "unipol"



S.C. "TGB MANAGEMENT" S.R.L. - J40/10527/2001
mun. Bucuresti, sector 2, str. Toamnei, nr. 120

BENEFICIAR: S.C. DEZVOLTARE RAHOVA S.R.L.
REPREZENTANT: Gheorghiu Adrian
ADRESA: mun. Bucuresti, sector 2, b-dul Pierre De Cubertin, nr. 3-5, Office Building, etaj 2, camera 9, CUI RO23107805, J40/905/2008

Administrator: urb. Andrei Oproiu				
Specificatie	Nume	Semnatura	SCARA	Pr. nr.
Sef proiect:	Urb. Andrei Oproiu	<i>[Signature]</i>	1:1000	P_15_13
Intocmit:	Urb. Sblmac Mitu Ioan	<i>[Signature]</i>	OCT. 2016	FAZA: P.U.Z.
Desenat:	Urb. Sblmac Mitu Ioan			U02
Verificat:	Urb. Andrei Oproiu	<i>[Signature]</i>		

PROIECT: CONSTRUIRE IMOBL. P+1 CU FUNCTIUNEA MAGAZIN RETAIL, PARCARI SUPRATERANE, AMENAJARE INCINTA CU SPATII VERZI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, IMPREJMUIRE, REAMPLASARE POST TRAFU, CONSTRUCIE POST TRAFU, AMENAJARI ACCESE
ADRESA: Municipiului Bucuresti, Sector 5, calea Rahovei, nr. 284
PLANSĂ : Reglementari Urbanistice - Zonificare

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. ... 1/27.01.17/ ...
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Regulament local de urbanism afărent

PUZ – CALEA RAHOVEI, NR. 284, SECTOR 5

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- comerț, cu amănuntul; - 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;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- activități manufacturiere; - depozitare mic-gros;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

- 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 refolosibile; - 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.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

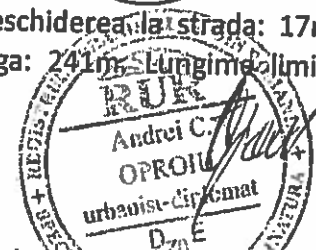
ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Terenul are o suprafața de 9751,00mp și are o formă neregulată. Deschiderea la stradă: 17m. Lungime limită spate (lungime cumulată): 60m. Lungime limită stânga: 241m. Lungime limită dreapta: 190m.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Amplasarea clădirilor față de aliniament va respecta prevederile conținute în planșa U 02 – Reglementări urbanistice care face parte integrantă din prezentul Regulament. Unipolul va fi

CONFORM CU ORIGINALUL



Handwritten signatures and initials.

amplasat la min. 2m fata de aliniament. Cladirea comerciala va fi amplasata la min. 134m fata de aliniament. Cladirile si amenajarile tehnice vor fi amplasate la min. 71m fata de aliniament.

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

Amplasarea clădirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei vor respecta prevederile continute in plansa U 02 – Reglementari urbanistice care face parte integranta din prezentul Regulament.

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

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceasi parcela vor respecta prevederile continute in plansa U 02 – Reglementari urbanistice care face parte integranta din prezentul Regulament. Cladirile se vor amplasa unele fata de altele la o distanta de min. 4.5m.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

CONFORM CU ORIGINALUL



Accesul in incinta va respecta prevederile continute in plansa U 02 – Reglementari urbanistice care face parte integranta din prezentul Regulament.

Accesul in incinta se realizeaza prin o artera de 9.10m latime cu dublu sens. Aceasta va fi prevazuta cu o banda de parcare pe laterala dreapta. Pentru drumul de incinta se va utiliza un profil de 7m latime cu dublu sens. Acesta va fi utilizat preponderent pentru aprovizionare. Zona de aprovizionare va asigura razele de manevra necesare intoarcerii autovehiculelor de marfa exclusiv in interiorul proprietatii.

Pentru benzile dintre locurile de parcare se va utiliza un profil de 6.5m latime cu dublu sens. Prezenta documentatie prevede si un al doilea acces pe lot care sa uneasca strada complexului Vulcan de la Nord cu incinta complexului comercial studiat si apoi cu Calea Rahovei. Aceasta strada, ar urma sa se realizeze jumatate pe lotul complexului comercial studiat si jumatate pe lotul invecinat la vest. Aceasta propunere are un caracter directiv si se va executa doar cu acordul autoritatilor publice si al vecinilor.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

Stationarea autovehiculelor se admite numari in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice. Locurile de parcare se dimensionează conform HCGMB nr. 66/2006 si normelor specifice și se dispun la suprafața lotului.

Staționarea autovehiculelor de aprovizionare va fi de scurta durată exclusiv pentru incarcare/descarcare marfa, in zona prevazuta acestui scop.

Platformele destinate parcării autovehiculelor vor fi prevăzute în mod obligatoriu cu alveole plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare dispuse grupat, la 2 locuri dispuse insiruit și la 1 loc în cazul dispunerii în lungul aleilor carosabile;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 9 m, corespunzătoare unui regim maxim de inaltime de P+1.



ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni 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 în baza legislației specifice.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

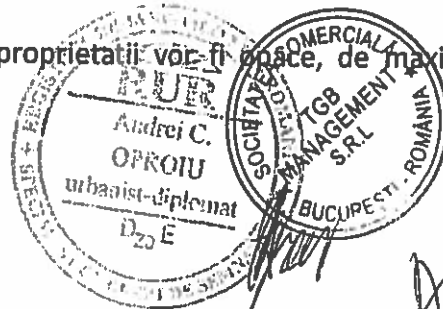
Clădirea va fi racordată la rețelele tehnico-edilitare publice. Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare. Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat. Se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii 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 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;
- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice 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 mp;
- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- platformele destinate parcării autovehiculelor vor fi prevăzute în mod obligatoriu cu alveole plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare dispuse grupat, la 2 locuri dispuse înșiruit și la 1 loc în cazul dispunerii în lungul aleilor carosabile;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- împrejuririle spre strada vor fi transparente cu înalțimi de minim 2m sau pot lipsi, incinta urmând a fi separată cu borduri sau cu garduri vii.
- împrejuririle pe limitele laterale și posterioara ale proprietății vor fi opace, de maxim 2.5m înalțime.



TGB

architecture
engineering
management
strategic planning

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 1127/01.17
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

TGB Management SRL
Calea Moșilor 120, S2, București
RO14366886 J40/10527/2001
Contact: 0723.397.282

ALL CERT
No. Certificat: 02743
ISO 9001: 2008

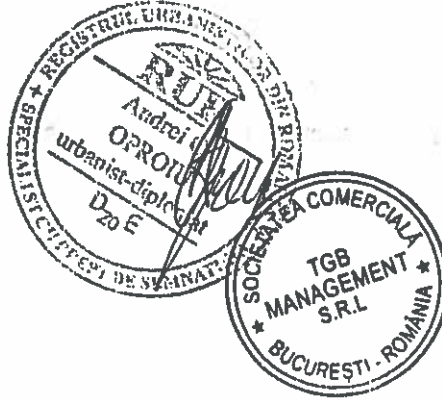
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

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

- POT maxim 60%.

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

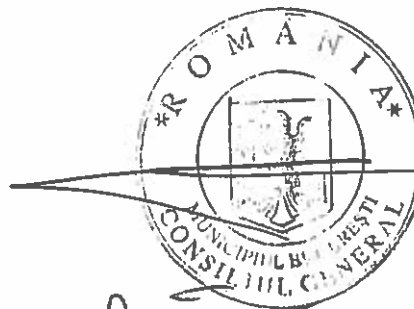
- CUT maxim = 0.5 mp. ADC / mp. teren.



Întocmit
Urb. Sbirnac Mitu Ioan

Verificat,
Urb. Andrei Oproiu

CONFORM CU ORIGINALUL



4

9
14/9