



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
 Direcția Generală Dezvoltare Urbană
 Direcția Urbanism



Ca urmare a solicitării și completărilor transmise Primăriei Municipiului București către S.C. TECON S.R.L. – URB RUR ANCA ELENA PAUNESCU, cu sediul în București, Sectorul 5, str. Carol Davila nr. 77, telefon 021/3122093 (în calitate de elaborator și reprezentant al inițiatorului documentației de urbanism S.C. DEVIL INVESTMENTS S.R.L.), înregistrate la Registratura-P.M.B. cu nr.1568636 20.10.2017 și 1572410 01.11.2017, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ ARHITECT ȘEF

Nr. 29 din 22.11 2017

PENTRU

**PUZ – B-DUL THEODOR PALLADY NR. 287,
 SECTORUL 3, BUCUREȘTI**

Generat de imobilul : situat în București, B-dul Theodor Pallady nr. 287, sectorul 3, București, în suprafață de 3200,00 mp.

Inițiator : S.C. DEVIL INVESTMENTS S.R.L.

Proiectant: S.C. TECON S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: ANCA ELENA PAUNESCU

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în PUZ:

Zona studiată prin PUZ se află în intravilanul Municipiului București, în Zona de Est a Municipiului București, și este delimitată astfel: **la Nord** – proprietăți private, **la Sud** – B-dul Th. Pallady, **la Vest** – proprietăți private, **la Vest** – Aleea Perisorul.

Prevederi P.U.G. - R.L.U. /PUZ/PUD aprobate anterior:

Conform P.U.G. – M.B. aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000 (cu completările ulterioare), amplasamentul care face obiectul studiului urbanistic se încadrează în Unitatea Teritorială de Referință UTR „A2b” - subzona unităților industriale și de servicii, caracterizată de următorii indicatori urbanistici:

- POTmax - 80%
- CUTmaxvolumetric = 15.00 mc mpteren:
- Hmax-20.00m.

PREVEDERI P.U.Z. - RLU PROPUSE:

FUNCTIUNI : U.T.R. M2 - CLĂDIRI CU FUNCȚIUNI MIXTE DE SERVICII : COMERȚ, BIROURI, LOCUINȚE COLECTIVE DE SERVICIU, AMENAJARE DE SPAȚII PENTRU PARCAJE AUTO, ANEXE TEHNICE, INFRASTRUCTURĂ, AMENAJĂRI PEISAGERE.



CONFORM CU ORIGINALUL



INDICATORI URBANISTICI AVIZATI:

POT_{max}= 65%; CUT_{max}=3.5 mp/ADC mp teren;
RH.= Ds+P+SE - H_{max}-32.00m / Ds+P+12E - H_{max}-44.00m

CIRCULATII, ACCESE: parcare 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 HCGMB nr. 66/2006.

Echipare tehnico-edilitară: Rețelele edilitare aferente imobilului propus, se vor racorda la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze, etc.

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. 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 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.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

ARH. DIANA OLTEANU

Întocmit,
Expert ing. Victor Manca

4EX/14.11.2017























N

CONFORM CU CONDITIILE



A:

A:

-  LIMITA ZONEI STUDIATE IN PUZ
-  LIMITA PARCELA CARE A GENERAT PUZ
-  ALINIERE CLADIRI
-  ALINIAMENT
-  LIMITA EDIFICABIL LOT CARE A GENERAT PUZ
-  CLADIRI EXISTENTE
-  ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII
-  ZONA CU DESTINATIE SPECIALA
-  ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE MAX. P+2
-  ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE P+3 - P+4
-  ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE P+5 - P+10
-  ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE
-  ZONA GOSPODARIE COMUNALA
-  SPATII PLANTATE, AGREMENT SI SPORT
-  SPATIU VERDE AMENAJAT PE TERASA
-  SPATIU PARCARE CU DALE ECOLOGICE
-  SPATIU VERDE AMENAJAT LA SOL SUB CONSOLA
-  CIRCULATIE CAROSABILA INTERIOARA SUB CONSOLA
-  CIRCULATIE CAROSABILA INTERIOARA
-  CIRCULATIE PIETONALA INTERIOARA

29/22.11.17

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL BD PALLADY-287
CONSTRUIRE CLADIRE MULTIFUNCTIONALA D+P+12 E**

CONFORM CU ORIGINALUL



Dispozitii Generale la nivelul teritoriului considerat

SECTIUNEA I. ROLUL R.L.U.

Articolul 1. Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat R.L.U.) aferent P.U.Z. este documentatie de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabileste modul in care pot fi ocupate terenurile, precum si amplasarea si conformarea constructiilor si amenajarilor pe o suprafata bine delimitata, in acord cu prevederile legale.

Articolul 2. Odata aprobat, impreuna cu P.U.Z., R.L.U. aferent acestuia constituie un act de autoritate al administratiei publice locale.

SECTIUNEA II. BAZA LEGALA A ELABORARII R.L.U.

Articolul 3.

La baza elaborarii R.L.U. aferent P.U.Z. stau:

- Regulamentul general de Urbanism, aprobat prin HGR nr 525/1996 si Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr 21/N/10.04.2000;
- Reglementarile cuprinse in PUG si in prescriptiile RLU aferente PUG pentru zona ce face obiectul PUZ;
- Legea 350/2001, cu completarile ulterioare, modificata.

SECTIUNEA III. DOMENIUL DE APLICARE AL R.L.U.

Articolul 4

Prezentul regulament se aplica teritoriului delimitat in planul de reglementari , dupa cum urmeaza:

- La S – Bd Pallady
- La V- allea Perisoru
- La N – Str Fetesti
- La E- proprietate privata.

Articolul 5. Corelarea cu alte regulamente

In prezent, zona studiata se incadreaza in Planul Urbanistic General al Municipiului Bucuresti in subzona A2b;

Articolul 6. Prevederile prezentului regulament vor fi preluate in cadrul regulamentului aferent Planului Urbanistic General al Bucurestiului;

Articolul 7. Derogari de la prevederile prezentului regulament se admit in cazuri bine justificate, datorate naturii terenului, descoperirilor arheologice in urma saptaturilor, sau caracterului constructiilor propuse, conform legii.

Articolul 8. Aceste derogari se aproba de catre Consiliul General al Municipiului Bucuresti, in baza unei documentatii de urbanism elaborate si avizate conform legii.

Articolul 9. Prin derogare se intelege modificarea uneia dinstre conditiile de construire, aliniere, POT, CUT, regim de inaltime.

Articolul 10. Modificarea mai multor conditii de construire constituie modificare a regulamentului si poate avea loc numai pe baza unei documentatii de urbanism elaborate si aprobate conform Legii 350/2001.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

29/22.11.17.

CONFORM CU ORDONANȚA



SECȚIUNEA IV: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Generalități: Caracterul Zonei

Zona se compune din următoarele subzone și unități teritoriale de referință:

M2 - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte;

Articolul 11. UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- 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.

Articolul 12 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- 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.
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;

Articolul 13 - UTILIZĂRI INTERZISE.

Se interzic următoarele utilizări:

- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
- 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 refofosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

29/22.11.17

- 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 V - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

CONFORM CU ORIGINALUL

Articolul 14 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- M2 - cu următoarele condiționări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere de circulație pentru zona de extindere în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp cu un front la stradă de minim 30.00 metri;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 1000 mp și un front la stradă de minim 12.00 metri, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcani laterale și de minim 18.00 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;
- în cazul parcellarului existent suprafața minimă a parcelei construibile este de 300 mp.
- M2 - terenul liber dintre construcțiile existente pe care se poate realiza inserția unor clădiri comerciale se va delimita printr-un P.U.Z. elaborat pentru tot tronsonul străzii pentru construcții amplasate pe arterele majore sau PUD pentru cele amplasate pe străzi secundare, prin care se va asigura coerența cadrului construit, respectarea distanțelor minime față de clădirile existente, evitarea blocării acceselor carosabile și pietonale existente, conservarea arborilor existenți.

Articolul 15 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- M2 - clădirile vor fi retrase de la aliniament cu minim 10 metri.
- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.

Articolul 16 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- M2 - clădirile ce se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale va fi de minim 6.00 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim 2m pe o distanță de maxim 5m, și în rest 6.00 metri;
- M2 - clădirile ce se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20.00 metri de la aliniament;
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.00 metri; în cazul în care această limită separă zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 5.00 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;

29/22.11.17

CONFORM CU ORDINUL



- în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

Articolul 17 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

M2 - 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, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

Articolul 18 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

M2 - 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;

- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30.00 metri;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

Articolul 19 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

M2 - conform HCG MB 66/2006

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;
- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

Articolul 20 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

M2 - înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade; jate.

M2 - având în vedere profilul stradal aferent bulevardului Theodor Pallady, cu o lățime de aproximativ 58 de m, H max pentru noile construcții va fi de 44 m.

ARTICOLUL 21 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

M2 - 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.

CONFORM CU ORIGINALUL

Articolul 22 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

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

- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor 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 captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon;
- se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

Articolul 23 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

M2 - în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;

- 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 1,20 metri înălțime;
- în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

Articolul 24 - ÎMPREJMUIRI.

M2 - nu este obligatorie separarea către strada. Dacă totuși împrejmuirea spre strada este propusă atunci se recomandă ca aceasta să fie transparentă, de 2,00 metri înălțime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi transparente și vor avea înălțimea de minim 2,20 metri;

- 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 VI: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

Articolul 25 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

M2 - P.O.T. maxim 65%

Articolul 26 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

M2 - CUT maxim = 3,5 mp. ADC / mp. teren

