



DIRECȚIA URBANISM

Ca urmare a cereri adresate de **SC PLEVNEI RESIDENCE IMOBILIAR SA**, în calitate de beneficiar, cu sediul în București, Sector 6, Calea Plevnei, Nr.145, prin elaborator **SC METROPOLITAN INTERNATIONAL ARCHITECTS SRL**-urb. Adrian RĂDULESCU, înregistrată la Primăria Municipiului București cu nr. 1694440/14/03.01.2019, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare se emite următorul:

AVIZ

NR. 03 / 22.01. 2019

CONFORM CU ORIGINALUL

PENTRU

PUZ – CALEA PLEVNEI NR.145, SECTOR 6



GENERAT DE IMOBILUL: situat în **CALEA PLEVNEI NR.145, SECTOR 6, BUCUREȘTI**, terenuri în suprafață totală de 28.220,00mp, conform Certificat de Urbanism Nr.53/1574024 din 25.01.2018, eliberat de Primăria Municipiului București. Imobilul este proprietate privată persoană juridică.

INITIATOR:

S.C. PLEVNEI RESIDENCE IMOBILIAR S.A.

PROIECTANT:

**SC METROPOLITAN INTERNATIONAL
ARCHITECTS SRL**

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA

urb. Adrian RĂDULESCU (RUR-

RUR:

D,E)

AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFATĂ ZONA STUDIATĂ ÎN PUZ: Zona studiată prin PUZ se află în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 6.

PREVEDERI PUG/ PUZ APROBATE ANTERIOR:

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului București aprobat cu HCGMB nr. 269/2000 (completată cu H.C.G.M.B. nr. 324/17.11.2010, H.C.G.M.B. nr. 241/20.12.2011, H.C.G.M.B. nr. 232/19.12.2012, H.C.G.M.B. nr. 224/15.12.2015, H.C.G.M.B. nr. 341/14.06.2018 și H.C.G.M.B. nr.877/12.12.2018) amplasamentul care face obiectul studiului se încadrează în Unitatea Teritorială de Referință -(U.T.R.) M2 - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte, caracterizată de următorii indicatori urbanistici:

Regim de construire: continuu sau discontinuu

Funcțiuni predominante: 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;



turism; restaurante, baruri, cotețării, 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 libere;

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor (H max.): 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;

Procent de ocupare a terenului (POT max.): 70%;

Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT max.): 3,0 mp ADC/ mp. teren;

Retragerea minimă față de aliniament: în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 metri;

Retrageri minime față de limitele laterale: clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri; clădirile 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;

Retrageri minime față de limitele posterioare: retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 6.00 metri.;

Conform Planului Urbanistic Zonal Coordonator Sector 6: aprobat cu HCGMB nr. 278/2013 (completată cu H.C.G.M.B. nr. 293/28.11.2013, H.C.G.M.B. nr. 2/26.01.2016 și H.C.G.M.B. nr.357/30.08.2017 amplasamentul care face obiectul studiului se încadrează parțial în Unitatea Teritorială de Referință -(U.T.R.) M2 - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte, caracterizată de următorii indicatori urbanistici: POT maxim=70%, CUT maxim=3,0 mpAdc/mp teren.

PREVEDERI PUZ - RLU PROPUSE:

UTR : ZONĂ MIXTĂ – M2

Regim de construire: continuu sau discontinuu;

Funcțiuni predominante: MIXTE(ANSAMBLU MULTIFUNCȚIONAL SERVICII/COMERȚ/OCUIRE)

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor (H max.): 45,00m;

Regimul maxim de înălțime (RH max): 2S+P+Mz+3E+11E-12E;

Procent de ocupare a terenului (POT max.): 50%;

Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT max.): 3,6 mp. ACD/ mp.teren

Retragerea minimă față de aliniament: conform Planului de reglementari și ale Regulamentului local de urbanism aferent, vizate spre neschimbare;

Retrageri minime față de limitele laterale: conform planului de reglementari și ale Regulamentului local de urbanism aferent, vizate spre neschimbare;

Retrageri minime față de limitele posterioare: conform planului de reglementari și ale Regulamentului local de urbanism aferent, vizate spre neschimbare;

CIRCULAȚII ȘI 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 și va respect Acordul de principiu al Comisiei Tehnice de Circulații a Primăriei Municipiului București Nr. 13905/1648722/04.09.2018 emis de Direcția Transporturi, Drumuri și Sistemizarea Circulației;

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ: Rețelele edilitare aferente se vor realiza anterior rețelei stradale. Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, precum și respectarea specificațiilor Avizului Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare - PMB nr.1661377/28.09.2018.

CONFORM CU ORIGINALUL



Bd. Regina Elisabeta nr. 47, cod poștal 050013, sector 5, București, România
Tel: 021.305.55.00
http://www.pmb.ro



respectarea condițiilor din acordurile/avizele specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru etapele de avizare/aprobare a P.U.Z.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări și regulamentul local de urbanism aferent, anexate și vizate spre neschimbare.

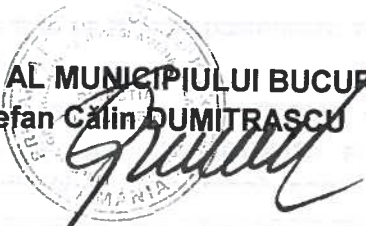
Elaboratorul și beneficiarul PUZ răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUZ care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) litera g) din Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările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

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

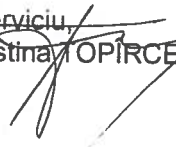
Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUZ și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism Nr.53/1574024 din 25.01.2018, eliberat de Primăria Municipiului București.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
ARH. Ștefan Calin DUMITRASCU



p.Șef serviciu,
Arh. Cristina POPIRCEANU



CONFORM CU ORIGINALUL



Întocmit, Urb. Bogdan TODERAȘ
4ex./14.01.2019



M

Bd. Regina Elisabeta nr. 47, cod poștal 050013, sector 5, București, România
Tel: 021.305.55.00
<http://www.pmb.ro>



5

75

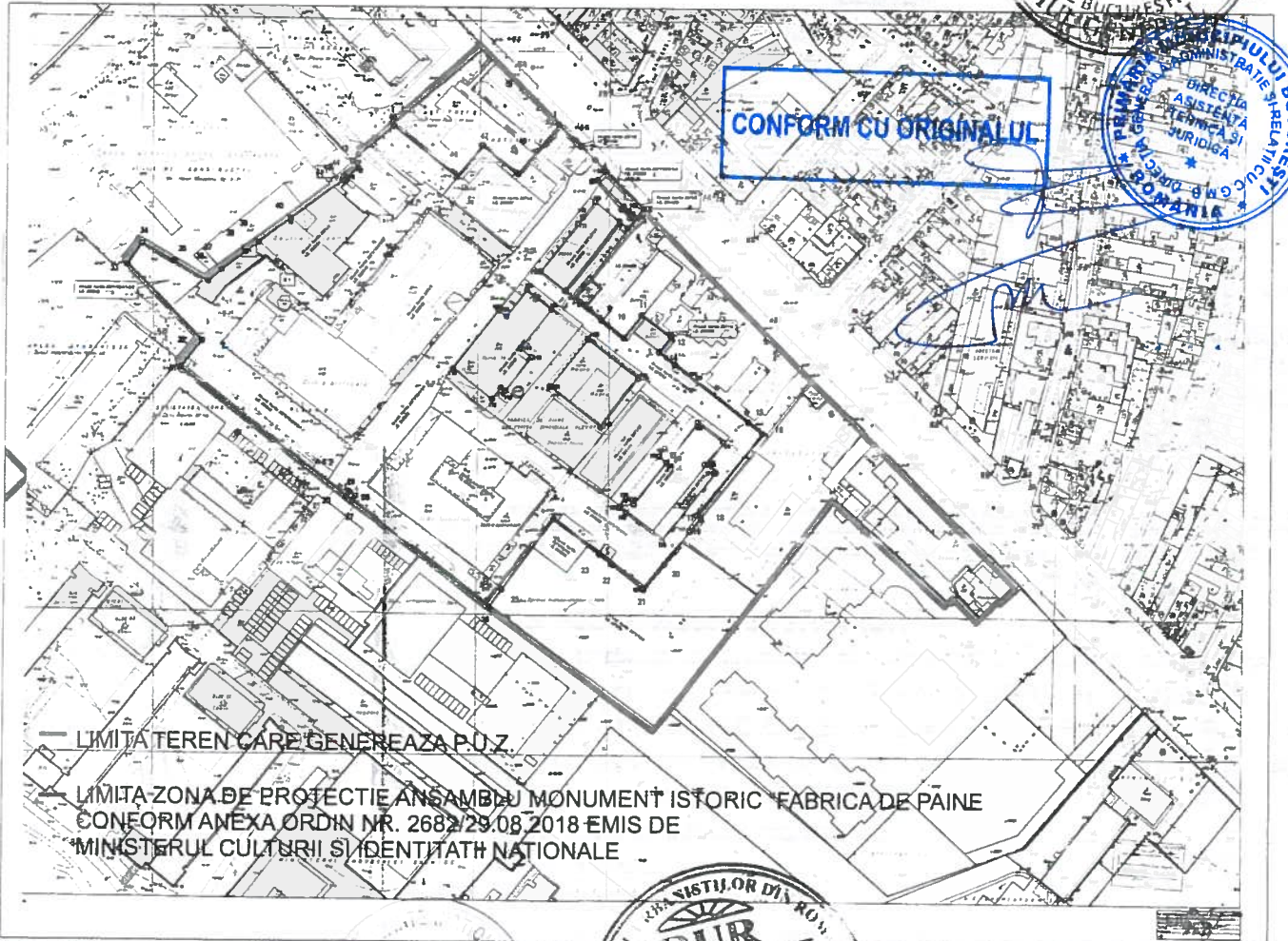
294	585232.027	327671.930	14.171
295	585221.948	327681.891	4.999
296	585218.416	327670.354	64.745
297	585170.742	327722.162	113.526
298	585102.232	327631.638	8.268
299	585096.873	327625.341	26.924
300	585075.046	327641.105	60.649
51	585026.181	327677.028	68.316
50	584972.013	327718.656	3.678
49	584969.011	327720.781	2.337
48	584970.334	327722.707	2.807
47	584968.019	327724.294	2.300
46	584966.561	327722.515	8.424
45	584959.685	327727.383	79.449
44	584896.788	327775.922	14.188
43	584905.591	327787.050	44.517
42	584874.070	327818.484	10.838
41	584880.320	327827.339	1.657
40	584881.760	327826.519	30.278
39	584908.076	327811.544	3.500
38	584910.524	327814.046	24.789
37	584930.324	327828.959	23.088
36	584948.947	327843.111	0.788
35	584949.574	327843.588	10.044
34	584962.716	327853.406	0.560
33	584962.980	327853.161	0.239
32	584965.589	327855.080	0.290
31	584865.285	327855.325	6.288
30	584970.563	327859.268	3.744
20	584968.152	327862.133	0.136
29	584968.065	327862.237	3.538
28	584970.705	327864.592	5.810
96	584975.151	327868.332	13.554

1:44534.51mp P=1060.402m

20	327695.161	585099.764
21	327684.545	585090.989
22	327694.903	585078.178
23	327699.271	585072.454
24	327713.718	585059.307
25	327684.258	585031.688
26	327676.830	585026.308
27	327720.870	584969.074
28	327722.708	584970.333
29	327724.294	584968.018
30	327722.614	584966.631
31	327775.923	584896.789
32	327787.030	584905.687
33	327818.550	584874.204
34	327827.339	584880.320
35	327819.987	584893.626
36	327811.644	584908.023
37	327816.495	584913.643
38	327824.024	584923.505
39	327828.021	584928.894
40	327838.066	584942.477
41	327854.020	584964.107
42	327859.237	584970.583
43	327862.194	584968.356
44	327864.713	584970.570
45	327876.878	584985.312
46	327856.075	585011.953
47	327869.150	585022.412
48	327857.342	585037.232
49	327866.855	585044.976

- 133,163,282 STAȚIE AUTOBUZ
- PROPUNERE- REGLEMENTARI TEREN STUDIAT**
- LIMITA SUBSOL ORIENTATIV
 - LIMITA EDIFICABIL
 - LIMITA BALCOANE ÎN CONSOLĂ
 - SPATII AMENAJATE
 - EDIFICABIL - SERVICII/COMERT/LOCUIRE
 - SPATII VERZI **AHG+A HR. 2**
 - SPATII VERZI PE PLACA **HCG04B 233/2018**
 - ZONA CE POATE FACE OBIECTUL UNOR CIRCULATII
 - AMPLASARE DE PRINCIPIU
 - LOCURI DE JOACA PT COPII
 - ACCES PARCAJ SUBTERAN
 - ACCES ORIENTATIV ÎN IMOBIL
 - ACCES PRINCIPAL
 - PARCARE
 - DRUM DE SERVITUTE CONFORM C.F.

Plan cadastral 1:500 privind imobilul situat in Calea Plevnei, nr 145, sector 6, Bucuresti - anexa la CU 654/1217766



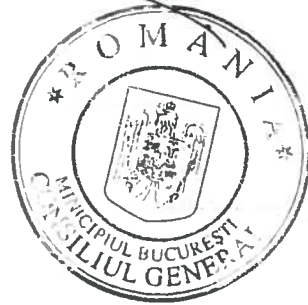
LIMITA TEREN CARE GENEREAZA P.U.Z.

LIMITA ZONA DE PROTECTIE ANSAMBLU MONUMENT ISTORIC FABRICA DE PAINE CONFORM ANEXA ORDIN NR. 2682/29.08.2018 EMIS DE MINISTERUL CULTURII SI IDENTITATI NATIONALE

<p>METROPOLITAN INTERNATIONAL ARCHITECTS BUCURESTI, Sector 5, Str. Vasile Topliceanu nr. 14, Tel: 0722613206, e-mail: mia@group-arch@gmail.com</p>		<p>PLAN URBANISTIC ZONAL Adunarea Locala nr. 145 Ansamblu multifunctional de locuinte si functiuni complementare: servicii, comert, birouri Calea Plevnei, nr. 145, Sector 6, Bucuresti</p>	<p>FAZA: P.U.Z.</p>
SEF PROIECT:	urb. Adrian RADULESCU	<p>SCARA: 1/1000</p> <p>BENEFICIAR: CONSILIUL LOCAL MUN. BUCURESTI- PRIMARIA MUN. BUCURESTI S.C. PLEVNEI RESIDENCE IMOBILIAR S.A. INITIATOR: S.C. PLEVNEI RESIDENCE IMOBILIAR S.A.</p>	REVIZIA: 3
PROIECTAT:	arh. Dan VOICULESCU		<p>PROIECT nr:109 2018</p>
PROIECTAT:	urb. Mihaela GİRNEAȚĂ		
PROIECTAT:	urb. Catalin DUMITRACHE		
PROIECTAT:	urb. Tania PICEAVA		
PROIECTAT:	urb. Eliza UNGUREANU		
PROIECTAT:	urb. Mihai MAZGA	Data: 12.2018	

24

6



Handwritten signature

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONFORM CU ORIGINALUL

Handwritten signature



ANSAMBLU MULTIFUNCTIONAL DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE:
SERVICII, COMERT, BIORURI

Calea Plevnei nr. 145
Sector 6,
Municipiul Bucuresti

2018

Table with 2 columns: Document information and Page number (1 / 11)

Handwritten date stamp: 03/22.01.2019

Handwritten mark

Handwritten mark

Handwritten mark

CONFORM CU ORIGINALUL

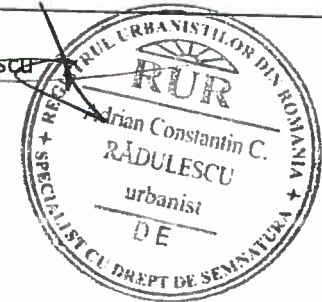


FOAIE DE GARDA

Proiectant	S.C. METROPOLITAN INTERNATIONAL ARCHITECTS S.R.L. J40/5698/2005 C.U.I. RO 17408307
Proiect nr.	109/2017
Initiator	S.C. PLEVNEI RESIDENCE IMOBILAR S.A.
Beneficiar	CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BUCURESTI- PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
Titlul documentației	P.U.Z. – ANSAMBLU MULTIFUNCTIONAL DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE:SERVICII, COMERT, BIROURI
Amplasament	Calea Plevnei, nr. 145, Sector 6, Bucuresti
Data	2018

COLECTIV DE ELABORARE

Specialitate Urbanism S.C. METROPOLITAN INTERNATIONAL ARCHITECTS S.R.L.	Sef. Proiect: urb. Adrian Radulescu Proiectat: arh. Dan Voiculescu urb. Mihaela Gîrneată, urb. Eliza Ungureanu urb. Catalin Dumitrache, urb. Tania Piceava, urb. Mihai Mazga,
Specialitate Monumente Istorie-arhitectural-(atestati MCC)	Autor: dr. arh. Irina Iamandescu Autor: arh. Anca Filip
Specialitate Altimetrie/ studiu de vizibilitate S.C. ENVIZO S.R.L.	Sef Proiect: dr. arh. Angelica Stan Proiectat: arh. Antonela Rosu



03/22.06.2019

138

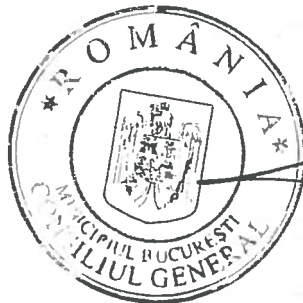
CONFORM CU ORIGINALA



CONTINUT:

TITLUL I - PRESCRIPTII GENERALE

TITLUL II - PRESCRIPTII SPECIALE PE ZONE, SUBZONE SI UNITATI
TERITORIALE DE REFERINTA



P.U.Z. – Ansamblu multifunctional de locuinte si functiuni complementare: servicii, comert, birouri
Calea Plevnei nr. 145, Sector 6, Mun. Bucuresti
Document: Regulament Local de Urbanism

3
Page: /11

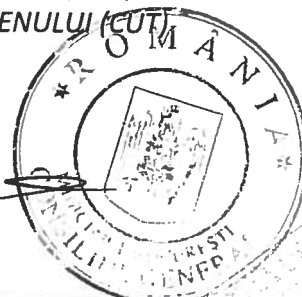
03/22.01.2019

CONFORM CU ORIGINALUL



CUPRINS - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

TITLUL I – PRESCRIPTII GENERALE	5
1.1 Domeniu de aplicare	5
1.2 Corelări cu alte documentații	5
TITLUL II – PRESCRIPTII SPECIALE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	7
2.1 Unități Teritoriale de Referință	7
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	7
Articolul 1 - UTILIZĂRI ADMISE	7
Articolul 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	7
Articolul 3 - UTILIZĂRI INTERZISE	8
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	8
Articolul 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)	8
Articolul 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT	8
Articolul 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR	8
Articolul 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE	9
Articolul 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR	9
Articolul 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR	9
Articolul 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR	9
Articolul 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ	10
Articolul 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE	10
Articolul 14 - ÎMPREJMUIRI	10
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	10
Articolul 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)	10
Articolul 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)	10



CONFORM CU ORIGINALUL



TITLUL I – PRESCRIPTII GENERALE

1.1 Domeniu de aplicare

Prezentul regulament aferent Planului Urbanistic Zonal – IMOBIL FUNCTIUNE MIXTA – ANSAMBLU MULTIFUNCTIONAL DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE: SERVICII, COMERT, BIROURI, Calea Plevnei, nr. 145, sector 6, Bucuresti, se aplica pe teritoriul delimitat cu linie rosie din plansa de reglementari care face parte integranta din prezentul regulament, si avand elemente de reper la nivel local, astfel:

- la nord/est - Calea Plevnei;
- la sud/est - Complex Rezidential „Orhidea Gardens”, Complex Studentesc Grozavesti;
- la vest - Ansamblu residential/ Consiliul Superior al Magistraturii;
- la vest/nord - Shopping Mall Centrul Comercial Orhidea si santierul Business Garden

1.2 Corelari cu alte documentatii

P.U.G. Bucuresti

Prezentul regulament preia prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Bucuresti aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 269/2000, unde zona studiata se incadreaza in U.T.R.

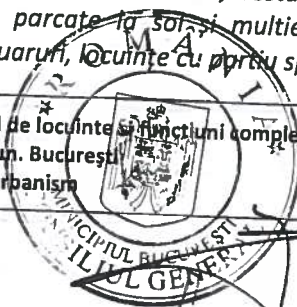
M2 - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte

Utilizari admise:

- institutii, 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, cagenele etc., sport și recreere în spații acoperite, parcate la soare și multietajate, spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite, spații plantate – scuaruri, locuințe cu portiu special care includ spații pentru profesii liberale.

P.U.Z. – Ansamblu multifunctional de locuinte si functiuni complementare: servicii, comert, birouri
Calea Plevnei nr. 145, Sector 6, Mun. Bucuresti
Document: Regulament Local de Urbanism

5
Page: /11



CONFORM CU ORIGINALUL



Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme dimensiuni):

- Conform PUG Bucuresti 2000;
- 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 500 mp și un front la stradă de minim 12.00 metri, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane 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 parcelarului existent suprafața minimă a parcelei construibile este de 300 mp.
- 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.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament:

- Prin P.U.Z. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare ele vor fi însă obligatoriu mai mari de:
 - echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 - 10 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;
 - 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.
 - în cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5.00 metri numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;
 - clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20 metri (aliniament posterior).
 - în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 metri.

Inaltimea maxima admisibila a cladirilor:

- in functie de latimea strazii intre aliniamente (metri):

- pentru un profil de 35 – 40m (Calea Plevnei), inaltimea maxima admisibila = 40m (P+12)

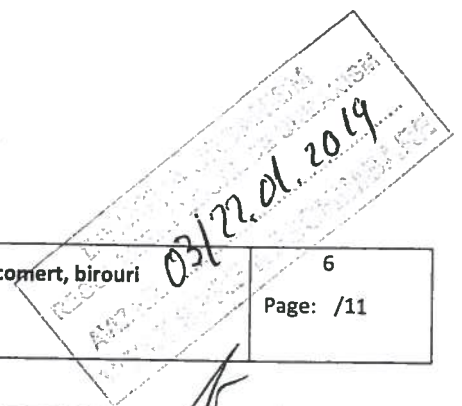
Procent maxim de ocupare a terenului – P.O.T.

P.O.T. Maxim = 70%, posibilitatea acoperirii restului terenului în proportie de 75% cu cladiri cu maxim 2 niveluri (8 metri).

Coefficient maxim de utilizare a terenului – C.U.T.

C.U.T. Maxim = 3,0 mp. ADC/mp. teren

P.U.Z. – Ansamblu multifunctional de locuinte și funcțiuni complementare: servicii, comerț, birouri
Calea Plevnei nr. 145, Sector 6, Mun. București
Document: Regulament Local de Urbanism



TITLUL II – PRESCRIPTII SPECIALE PE ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

2.1 Unitati Teritoriale de Referinta

Regulamentul cuprinde prevederi cu privire la urmatoarea zona si unitati teritoriale de referinta:

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

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - UTILIZARI ADMISE

M2 -sunt admise urmatoarele functii:

- se admit funcțiuni de interes general specifice unui centru de afaceri:*
- sedii de companii și firme în clădiri specializate pentru birouri;
 - servicii financiar-bancare și de asigurări;
 - servicii de formare - informare;
 - activități asociative diverse;
 - hoteluri pentru turismul de afaceri și alte spații de recepție;
 - expoziții, centre și galerii de artă;**
 - servicii profesionale, colective și personale, servicii specializate pentru comerț și pentru funcționarea zonei centrale, servicii pentru transporturi;
 - invatamant primar, gimnazial,
 - gradinite cu program redus sau prelungit;
 - agenții diverse (imobiliare, de turism etc.)
 - restaurante, cofetării, cafelele, baruri, terase;
 - centre comerciale, magazine cu plaza interioară, galerii comerciale, galerii de arta si expozitii, comerț cu obiecte de artă, muzee cu specificul locului – identitatea sitului etc.;
 - mici unități productive manufacturiere și de depozitare mic-gros legate de funcționarea zonei centrale;
 - locuințe cu partiu obinuit/special având incluse spații pentru profesii libereale;**
 - parcaje multietajate de descongestionare a circulației în zona centrală protejată.

CONFORM CU ORIGINALUL



Articolul 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITII

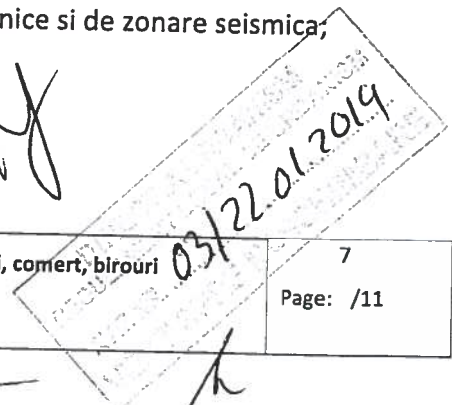
M2 -sunt admise urmatoarele utilizări:

- cladirile vor avea parterul orientat spre strada si spre traseele pietonale;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 100,00 metri de service si echipamente publice si de biserici;
- pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice si de zonare seismica;

Articolul 3 - UTILIZARI INTERZISE

M2 -sunt interzise urmatoarele utilizari:

P.U.Z. – Ansamblu multifunctional de locuinte și funcțiuni complementare: servicii, comerț, birouri
Calea Plevnei nr. 145, Sector 6, Mun. București
Document: Regulament Local de Urbanism



- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- statii de intretinere auto cu capacitate de peste 5 masini;
- curatatorii chimice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasamente care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.



SECTIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

Articolul 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

M2 - conform P.U.Z. cu urmatoarele conditionari:

- conform P.U.Z. - U.o4.00 - Reglementari Urbanistice Zonificare Functionala.
- terenul are care face obiectul prezentului regulament are o suprafata de 28.220, 00 mp din care 2.767.00 mp (cf CF 215852)

Articolul 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

M2 -

- conform P.U.Z. - U.o4.0o - Reglementari Urbanistice Zonificare Functionala.
(conform cladirii pastrate (C17) din studiul "actualizare documentatie inventariere Fabrica de Paine, Calea Plevnei nr. 145, Sector 6, Bucuresti")

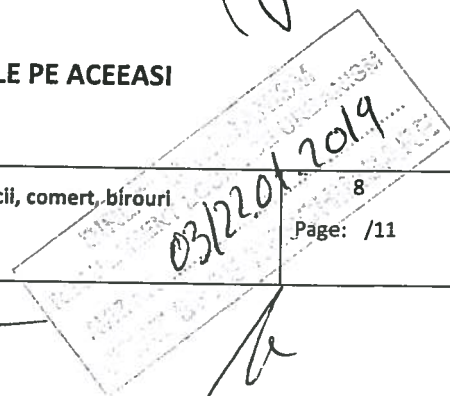
Articolul 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

M2 - conform P.U.Z. U.o4.0o - Reglementari Urbanistice Zonificare Functionala.

- la Nord (catre Calea Plevnei) - conform cladirii pastrate (C17) din studiul "actualizare documentatie inventariere Fabrica de Paine, Calea Plevnei nr. 145, Sector 6, Bucuresti"
- la Est - conform cladirii pastrate (C44) din studiul "actualizare documentatie inventariere Fabrica de Paine, Calea Plevnei nr. 145, Sector 6, Bucuresti"
- la Sud - minim 10, 00 metri pe limita de proprietate
- la Vest - minim 8, 50 metri pe limita de proprietate

Articolul 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA.

P.U.Z. - Ansamblu multifunctional de locuinte si functii complementare: servicii, comert, birouri
Calea Plevnei nr. 145, Sector 6, Mun. Bucuresti
Document: Regulament Local de Urbanism





M2 - conform P.U.Z. –U.o4.0o – Reglementari Urbanistice Zonificare Functionala.
- cladirile se vor dispune la distanta de minim $H/2$ dar nu mai putin de 10,00 metri si conform avizului Ministerului Culturii

Articolul 8 - CIRCULATII SI ACESE

M2 -conform P.U.Z. –U.o4.0o – Reglementari Urbanistice Zonificare Functionala.

- terenul are acces Calea Plevnei, intrarea si iesirea din subteran (parcarea subterana) se va realiza din strazile propuse in interiorul incintei
- Accesul pietonal major din Calea Plevnei si cu tranzitarea de la un capat la altul prin alei pietonale fara incomoda traficul auto de suprafata

Articolul 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

M2 -conform P.U.Z. –U.o4.0o – Reglementari Urbanistice Zonificare Functionala.

- stationarea autovehiculelor va fi asigurata in afara spatiilor publice, in conformitate cu H.C.L. nr. 66 din 6.o4.2oo6 "privind aprobarea normelor privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru noile constructii si amenajari autorizate pe teritoriul Municipiului Bucuresti si a prospectelor necesare unei corecte functionari a arterelor de circulatie".

Articolul 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

M2 conform P.U.Z. –U.o4.0o – Reglementari Urbanistice Zonificare Functionala.

- inaltimea maxima a cladirilor va fi: $H_{maxim} = 45,00$ metri
 $RH_{maxim} = 2S+Ds+P+Mz+2E+3E+4E+5E+7E+9E+11E + 12Er$

Articolul 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

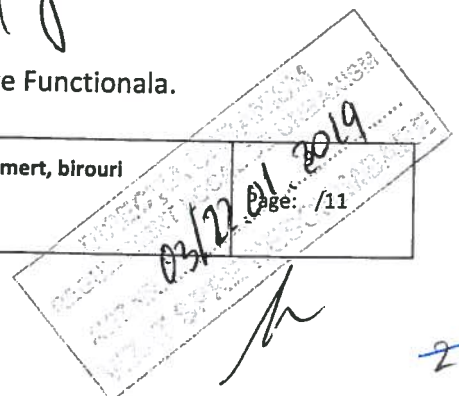
CA2 -conform P.U.Z. –U.o4.0o – Reglementari Urbanistice Zonificare Functionala.

- conform P.U.Z. cu conditia integrarii in particularitatile zonei si armonizarii cu vecinatatile imediate;
- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta".
- Cu respectarea capitolului 8 din studiul "actualizare documentatie inventariere Fabrica de Paine, Calea Plevnei nr. 145, Sector 6, Bucuresti" precum si a avizului Ministerului Culturii pentru fazele urmatoare de proiectare – arhitectura – prin care se vor stabili fatade, material si culori etc...

Articolul 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

M2 -conform P.U.Z. –U.o4.0o – Reglementari Urbanistice Zonificare Functionala.

P.U.Z. – Ansamblu multifunctional de locuinte si functii complementare: servicii, comert, birouri
Calea Plevnei nr. 145, Sector 6, Mun. Bucuresti
Document: Regulament Local de Urbanism



- Constructia va fi racordata la retelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura posibilitatea racordarii la sistemele moderne de telecomunicatii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate si din spatiile plantate cu gazon;
- racordarea la utilitati va avea ca baza de record si distributie in incinta, retele existente pe drumul servitute (cf CF 215852) pentru Complex Rezidential „Orhideea Gardens”,

Articolul 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

M2 - conform P.U.Z. cu urmatoarele conditionari:

- conform P.U.Z. – U.o4.0o – Reglementari Urbanistice Zonificare Functionala.

Se vor asigura 20% - spatii verzi pe sol natural si restul de 10% pe placa (Y)

- conform P.U.Z. – U.04.00 - Reglementari Urbanistice Zonificare Functionala se vor asigura spatii de joaca pentru copii – amplasare de principiu.

-Tereul in prezent are platforme betonate si circulatii carosabile;

Articolul 14 - IMPREJMUIRI

M2 -conform P.U.Z. –U.o4.0o – Reglementari Urbanistice Zonificare Functionala.

- pentru spatiile comerciale, imprejmuirea catre strada si acces sa fie transparenta si cu soclu opac de maxim 0,6o metri, sau conform cu temei beneficiarului.
- pentru celelalte limite laterale (cu vecintati), imprejmuiri opace (rezistente la foc (respectarea "normativului privind protectia de securitate la incendiu" in conformitate prevederile actuale ale I.S.U. Bucuresti)) si cu soclu opac de 0,6o metri, sau conform cu temei beneficiarului.

Se impune o zona de protectie a monumentului istoric "Fabrica de paine, situat in Calea Plevnei, nr. 145, Sector 6, Municipiul Bucuresti, avand coordonate stereo '70 puncte de contur (x, y), conform anexa Ordin nr. 2682/29.08.2018 emis de Ministerul Culturii si Identitatii Nationale.

SECTIUNEA III: - POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- P.O.T. maxim 5o%

Articolul 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

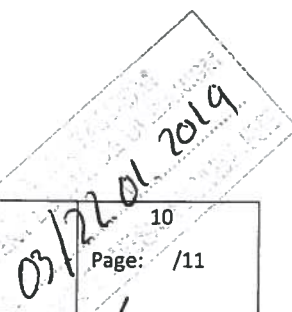
- C.U.T. maxim = 3,6 (x)

Bilant teritorial

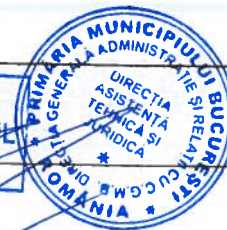
P.U.Z. – Ansamblu multifunctional de locuinte si functiuni complementare: servicii, comert, birouri
Calea Plevnei nr. 145, Sector 6, Mun. Bucuresti
Document: Regulament Local de Urbanism

10

Page: /11



21
16



CRITERIU	P.U.G.	P.U.Z. S6	EXISTENT	PROPOS
Zona/subzona/UTR	UTR M2 SUBZONA MIXTA, cu înălțimi mixte de P+14 niveluri cu accente înalte	UTR M2 SUBZONA MIXTA, cu înălțimi mixte de P+14 niveluri cu accente înalte	Cf. Acte	UTR M2a MIXT / LOCUIRE COLECTIVA, BIROURI, SERVICII, COMERT
S teren	-	8420 mp	28 220 mp	28 220 mp
S construita	-	5052 mp	16 031 mp	14 110 mp
S desfășurată	-	-	26 145.6 mp	101 600 mp
P.O.T.	70 %	70 %	56.8 %	50 %
C.U.T.	3.0 mp A.D.C. / mp teren	3.0 - pt. accente >45-50m CUT se va justifica prin PUZ	0.92 mp A.D.C. / mp teren	3.6 mp A.D.C. / mp teren
H max (nivel si m)	P+12 niveluri / 35-40 m	conform profil stradal	-	2S+P+Mz+11E+12ER 45 m
Spații verzi	-	-	-	LA SOL : 5644mp * 20 % PE PLACA : 2822mp 10 %
Accese Aleii Parcări	-	-	12 189 mp	43.2 % 5644 mp ** 20 %

Din suprafața totală de construcții, 1.268mp o reprezintă construcții menținute conform obligațiilor MCC, în urma studiului istoric.

* Spațiu verde total 30% din Stotal, din care 20% spații verzi pe sol, 10% sp. verzi amenajate pe placă (platforme betonate /pe terase, jardiniere, etc)

** Circulații carosabile +circulații pietonale+parcări+rampe subsol

Nota:

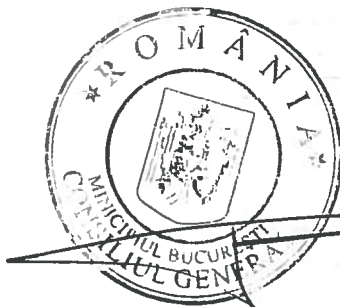
- (x) majorare cu 20% cf prevederilor art. 32 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificările și completările ulterioare (C.U.T. maxim 3,6 (3+3x20%) mpADC/mpteren)
- Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism se aplică numai asupra terenului care a generat P.U.Z. Plan Urbanistic Zonal - terenul din Calea Plevnei nr. 145, Sector 6, București.
- procentul de 10% se va asigura pe placă prin amenajări peisajera care să poată susține plantarea de arbuști de talie joasă și ocazional înălțime medie.
- la construcțiile propuse au fost luate în calcul și suprafețele construcțiilor pastrate conform studiului istoric – actualizat "privind inventarierea ansamblului monument istoric" din anul 2018 (luna aprilie) realizat de doamnele dr. arh. Irina Iamandescu, arh. Anca Filip .

Asupra celorlalte terenuri care sunt încadrate în U.T.R. "M2 - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte și sunt cuprinse în zona de studiu se vor aplica prevederile celei mai recente documentații de urbanism sub incidența careia intra.

Intocmit,

urb. Catalin Dumitrache

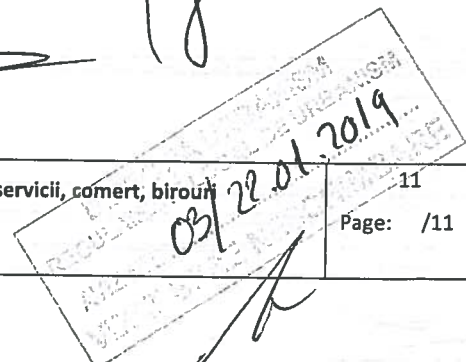
urb. Mihaela Gîrneață



Handwritten signature

P.U.Z. – Ansamblu multifuncțional de locuințe și funcțiuni complementare: servicii, comerț, birouri
Calea Plevnei nr. 145, Sector 6, Mun. București
Document: Regulament Local de Urbanism

Page: /11



17

22
17



DIRECȚIA URBANISM

CONFORM CU ORIGINALUL

SERVICIUL URBANISM

Nr.820..../23.01.2019



RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

PUZ – CALEA PLEVNEI NR.145, SECTOR 6

1. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul.

În vederea informării și consultării publicului, solicitantul a procedat la amplasarea de panouri de informare la fața locului și publicarea materialului informativ pe pagina de internet a Primăriei Municipiului București.

Procedura s-a desfășurat conform Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului ce intră în competența de aprobare a Consiliului General al Municipiului București, aprobat prin HCGMB nr.136/2012, în toate etapele de elaborare a planului, astfel:

- **etapa anunț de intenție** - 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei/perioada de desfășurare: **29.12.2017 - 12.01.2018**
- **etapa de elaborare a propunerilor** - 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei/perioada de desfășurare: **17.07.2018-01.08.2018;**
- **etapa de avizare a proiectului** - 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei / perioada de desfășurare: **16.10.2018 - 31.10.2018**
- **etapa de aprobare a PUZ** - proiectul de hotărâre privind aprobarea PUZ urmează a fi supus dezbaterii publice în conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare, prin procedura standard prin intermediul site-ului www.pmb.ro.

În etapa de avizare, PUZ a fost supus și procedurii de evaluare de mediu pentru planuri și programe ceea ce presupune informarea publicului interesat prin anunțuri repetate în mass-media asupra solicitării de emitere a avizului de mediu, declanșarea procedurii de evaluare și a parcurgerii etapei de încadrare, precum și publicarea deciziei etapei de încadrare în presa și pe portalul ARPMB.

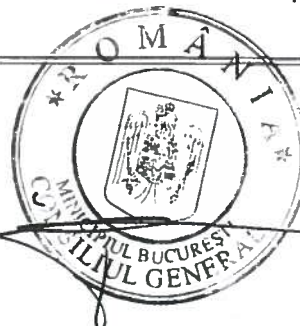
2. Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului.

Nu au fost organizate întâlniri.

3. Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații.

Observațiile și propunerile cetățenilor au fost consemnate pe portalul dedicat al PMB "URBONLINE" (<http://urbanism.pmb.ro>), secțiunea Planuri urbanism în consultare.

Răspunsurile elaboratorului documentației la observațiile cetățenilor, corespunzătoare fiecărei etape a procedurii de informare și consultare, au fost comunicate în mod public, tot prin intermediul portalului "URBONLINE".



8
18

documentației la acestea sunt accesibile publicului în continuare.

Pentru informații și sesizări legate exclusiv de procedura administrativă, aparatul de specialitate din cadrul PMB a răspuns cetățenilor, după caz, prin procedura standard de comunicare a răspunsurilor prin Direcția Relații Publice și Informare sau prin e-mail.

4. Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise.

Nu este cazul.

CONFORM CU ORIGINALUL



5. Modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public.

Nu este cazul.

6. Probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru.

Nu este cazul.

7. Orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor.

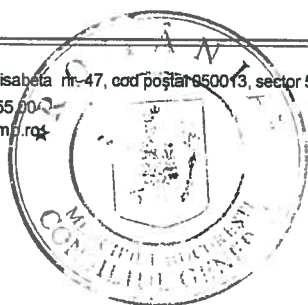
Procedura de avizare a documentațiilor de urbanism presupune prezentarea lucrărilor în cadrul Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism din cadrul Primăriei Municipiului București, comisie compusă din specialiști în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și arhitecturii din România, cadre universitare, specialiști recunoscuți de organizații profesionale, reprezentanți ai Ministerului Culturii, ai Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice și ai Ministerului Mediului și Schimbărilor Climatice. Printre membrii invitați permanenți la ședințele comisiei se numără și arhitecții șefi ai celor 6 sectoare, directori ai celor mai importante direcții din PMB. Ulterior obținerii Avizului Arhitectului Șef, pentru a deveni operațional, planul urbanistic urmează procedura de aprobare conform competențelor stabilite prin lege. În acest scop, procedura prealabilă presupune obținerea avizelor de specialitate solicitate prin avizul prealabil de la instituțiile interesate și abilitate prin lege, procedură ce presupune de asemenea analiza proiectului în cadrul unor comisii alcătuite din specialiști în domeniile respective. În mod obligatoriu se cer avizele Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București, al Comisiei Tehnice de Circulație / PMB și al Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare / PMB și, după caz, cele ale Autorității Aeronautice Civile Române, Ministerului Apărării Naționale, Ministerului Afacerilor Interne și Serviciului Român de Informații. Pentru amplasamente situate în zone protejate sau în zona de protecție a monumentelor istorice se solicită și avizul Ministerului Culturii și Identității Naționale.

Referitor la propunerea soluției tehnice de configurația edificabilului au fost respectate prevederile PUG-RLU aprobat, legislația, normele și reglementările în vigoare. Prin urmare configurația edificabilelor, a circulațiilor și a modului de intervenție asupra clădirilor existente și a spațiului public adiacent concretizate în planul urbanistic este rezultatul unui efort colectiv, la care participă numeroși profesioniști, pornind de la elaboratorul proiectului și membrii comisiilor de avizare. Puncte de vedere diferite sunt exprimate în cursul dezbaterilor în cadrul acestor comisii, iar hotărârile se iau de persoanele investite legal cu competență. Este de înțeles faptul că atât în mediul profesional cât și în cel public există opinii diferite și că manifestarea lor responsabilizează activitatea specialiștilor implicați în procesul de elaborare și avizare, însă nu poate fi luată în considerare posibilitatea preluării tuturor propunerilor. Decizia asupra formei finale a proiectului aparține autorităților ce dețin competența legală.

Referitor la propunerea soluției de reglementare a circulației au fost respectate cerințele din acordul de principiu al Comisiei Tehnice de Circulație a PMB Nr. 13905/ 1648722/ 04.09.2018 emis de Direcția Transporturi, Drumuri și Sistemizarea Circulației;

Referitor la evaluarea de mediu PUZ-ul a fost supus procedurii de evaluare de mediu în urma căruia a fost emisă Decizia etapei de încadrare nr.100/02.11.2018.

Pe parcursul procesului de informare și consultare cu publicul, nu au fost depuse observații sau reclamații cu privire la PUZ-ul descris mai sus, PUZ care în conformitate cu legislația, normele și

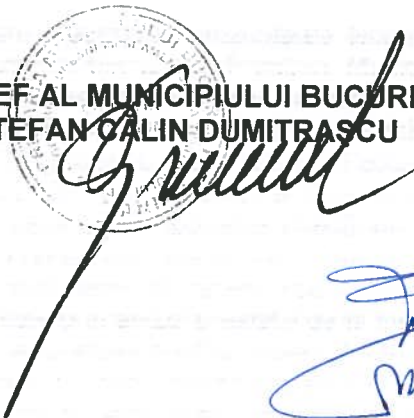


Potrivit prevederilor Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și a H.C.G.M.B nr.136/30.08.2012 privind aprobarea Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului ce intră în competența de aprobare a consiliului general al Municipiului București art.12. a), b) și c) s-a întocmit prezentul raport privind documentația „PUZ – CALEA PLEVNEI NR.145, SECTOR 6”.

Conform Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 Art.6 Informarea și consultarea publicului în etapa aprobării fiecărei categorii de plan în parte se face conform Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare, și conform Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare.


Față de cele prezentate mai sus, se constată că sunt îndeplinite cerințele Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism iar în conformitate cu prevederile art.11 și 12 din Ordin și a H.C.G.M.B nr.136/30.08.2012 propunem Consiliului General al Municipiului București însușirea prezentului raport.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. ȘTEFAN GALIN DUMITRASCU



CONFORM CU ORIGINALUL

p.Șef serviciu,
Arh. Cristina TOPIRCEANU



Întocmit,
Urb. Bogdan TODERAȘ
2ex./14.01.2019

