



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea
Teritoriului
Direcția Urbanism

SERVICIUL URBANISM

ALEXA HR.1
HCGMB 112/201



Ca urmare a cererii adresate de SC PK VIOLET SRL cu sediul în Municipiul București, Sector 2, Cod poștal 020276, Bd. Barbu Văcărescu nr. 201, în calitate de beneficiar, prin proiectant SC ADEST ARCHITECTURE SRL, în calitate de proiectant, înregistrată cu nr. 1666516 din 03.10.2018, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:



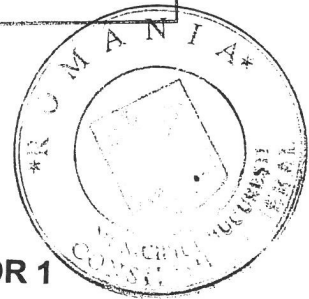
CONFORM CU ORIGINALUL

AVIZ

NR 59 / 22.10.2018

PENTRU

PUZ - BD. BUCUREȘTII NOI NR. 25 - SECTOR 1



GENERAT DE IMOBILUL din BD. BUCUREȘTII NOI NR. 25, SECTORUL 1, compus din teren proprietate privată a persoanelor juridice în suprafață totală de 14.758,00mp din măsurători cadastrale conform Certificatului de urbanism nr. 1307/ 121/ B/ 24639 din 08.08.2017, eliberat de Primăria Sectorului 1.

INIȚIATOR: SC PK VIOLET SRL

PROIECTANT GENERAL: SC ADEST ARCHITECTURE SRL

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURĂ RUR: _____

AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONA STUDIATĂ ÎN PUZ: Zona studiată prin PUZ se află în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 1.

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 și H.C.G.M.B. nr. 341/ 14.06.2018) teritoriul studiat are reglementarea funcțională A2a – subzonă unităților predominant industriale.

INDICATORII URBANISTICI REGLEMENTAȚI: POT max. 80%; CUT max. vol 15 mc/ mp. teren; H max. 20m.

PREVEDERI PUZ - RLU PROPUSE:

LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ ȘI SERVICII COMPLEMENTARE
(BIROURI, SPAȚII COMERCIALE, AGREMENT)

POT max. 50%; CUT max. 3,2 mp. ACD/ mp.teren; H max 50m; R maxH 2S+P+4E-P+10+E11-12R+ETHR

Retragerile minime față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare vor respecta specificațiile 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.



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.

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. 1307/ 121/ B/ 24639 din 08.08.2017, eliberat de Primăria Sectorului 1.

**ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. ȘTEFAN CALIN DUMITRAȘCU**



CONFORM CU ORIGINALUL

Expert,
Urb. Liliana Ionici

Sef. Serviciu,
Arh. Cristina Topîrceanu

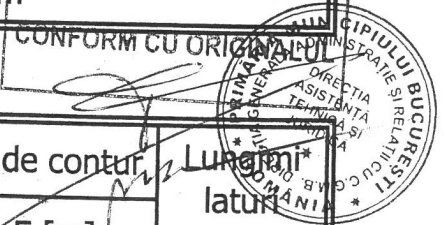
4ex./ 09.10.2018



11	331709.200	583000.192	0.934
12	331701.419	583064.609	18.550
7	331685.345	583073.867	33.098
6	331668.825	583045.187	12.640
5	331679.855	583039.014	22.731
4	331668.578	583019.278	14.514

HCGMB
11/2015

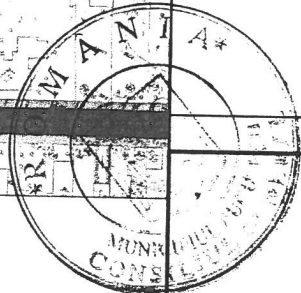
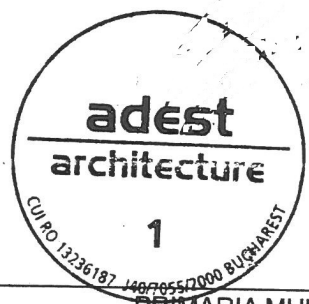
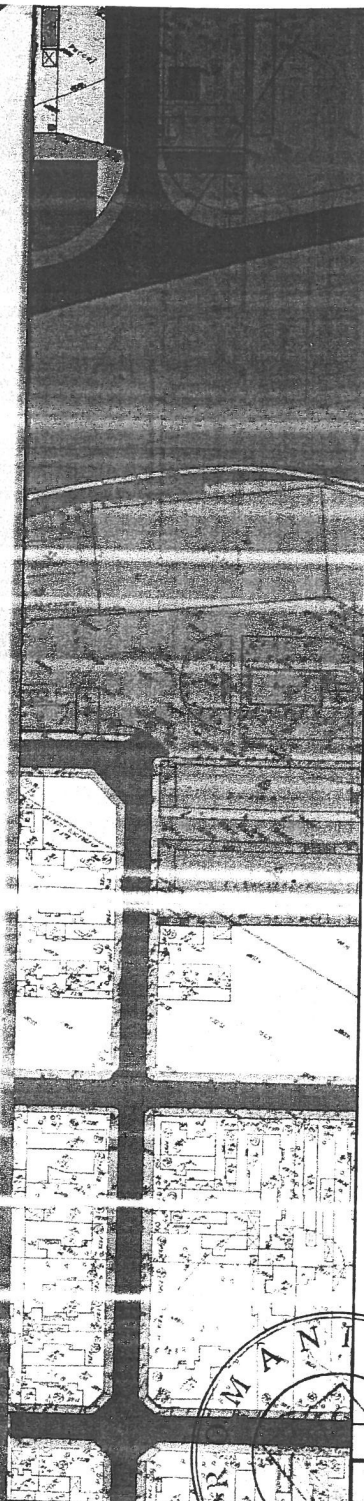
S=1237mp P=166.285m



NR.CADASTRAL 230695

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latini D(i,i+1)
	N [m]	E [m]	
1	331554.761	583017.042	116.147
2	331635.587	582933.631	90.618
3	331681.122	583011.977	14.514
4	331668.578	583019.278	22.731
5	331679.855	583039.014	12.640
6	331668.825	583045.187	33.098
7	331685.345	583073.867	86.968
8	331609.988	583117.281	60.939
9	331579.501	583064.516	1.532
10	331580.825	583063.745	53.484

S=13521mp P=492.670m



PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI

PLAN URBANISTIC ZONAL
B-dul. BUCUREȘTII NOI nr. 25
Nr. Cad: 230695 si 252776, Sector 1, București

Beneficiar / Investitor

S.C. PK VIOLET S.R.L.

B-dul Barbu Vacarescu. nr. 201, Sector 2, Bucuresti - CUI: 36091581

Proiectant specialitate urbanism



Str. Alexandru Sihleanu nr. 12, Sector 3, Bucuresti office@adest.ro, www.adest.ro

Titlul plansei

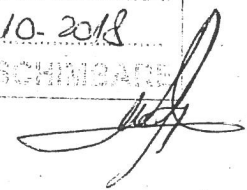
REGLEMENTARI URBANISTICE

PLANSĂ
3

Administrator	[Redacted]	[Redacted]	COD PROIECT	SPECIALITATE	EDITOR	FAZA
Director	[Redacted]	[Redacted]	MAR	URB	AA	PUZ
Proiectat	[Redacted]	[Redacted]				
Proiectat	[Redacted]	[Redacted]				
Desenat	[Redacted]	[Redacted]	REVIZIA	DATA		SCARA
Verificat	[Redacted]	[Redacted]	00	02.2018		1:500 1:2000
Coordonator	[Redacted]	[Redacted]				

JS
Procent (%)
37,5%
32,5%
20%
10%
-
100%

3



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

M2m - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de 2S+P+ 12E+Eth

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

Zona în care este amplasat lotul are în prezent un caracter mixt, preponderent servicii. Latura de sud-est a Bulevardului Bucurestii noi (acolo unde este amplasat și terenul studiat), este în prezent destructurată, fiind caracterizată prin alternanțe de terenuri libere / neconstruite și imobile cu funcțiuni comerciale și de servicii. Regimul de înălțime al acestora variază de la (P+P+3E).

Latura de sud a străzii este mai omogenă deși regimul de înălțime variază de la (P+1E-P+14E).

Datorită investițiilor realizate în ultima perioadă, zona are o dinamică a transformării extrem de crescută.

Tendențele de dezvoltare ale zonei în care este încadrat lotul studiat s-au focalizat în special pe creșterea regimului de înălțime, a celorlalte parametri urbanistici, dar și pe diversificarea funcțiilor.

În acord cu prevederile documentațiilor de urbanism aprobate sau în curs de avizare / aprobare, este prevăzută dezvoltarea sistemului de circulație din zona învecinată. Dezvoltarea acestui sistem va afecta și terenul studiat, fiind propusă o nouă arteră de circulație în prelungirea Străzii Pajura care va face legătura cu Soseaua Chitilei.

CONFORM CU ORIGINALUL

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

Sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe colective;
- comerț cu amănuntul;
- servicii sociale, colective și profesionale;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- parcaje la sol și subterane;
- spații amenajate pietonale;
- spații plantate;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

Sunt admise construcții de mici dimensiuni pentru asigurarea funcționării obiectivului.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

Se interzic următoarele utilizări:

adest ARCHITECTURE

adest

4

26



- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- 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 (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Suprafata terenului este de 14.758,00.

Terenul are o forma generala trapezoidala cu mici vatiatii.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Cladirile se vor retrage fata de aliniamentul Bulevardului Bucurestii noi cu minim 12,00m.

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

La nord-vest: min. 4.00 m

La sud-est: min. 5.00 m

La sud-vest: min. 7.00 m

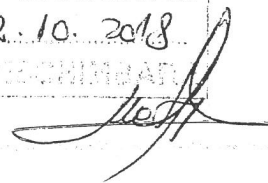
ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

Construcțiile vor avea o retragere unele fata de altele de minim 5,0m.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

Accesul auto și pietonal se va realiza direct din Soseaua Bucurestii noi, de pe latura de nord-est a lotului studiat.

Circulația carosabilă propusă pe terenul studiat va fi dezmembrată și cedată cu titlu gratuit CGMB după recepția finală.



ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

Staționarea autovehiculelor va fi realizată exclusiv în interiorul incintei, atât la nivelul solului cât și la subsolurile clădirilor.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

Regimul maxim de înălțime al construcției va fi de 2S+P+10E +E11-12R+EthR, H. maxim = 47m

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Se va realiza un ansamblu compozițional care va ține seama de caracterul general al zonei, de arhitectura clădirilor din vecinătate și de particularitățile terenului.

Sunt admise depășiri locale ale limitelor de retragere față de aliniament și față de laturile laterale și posterioare ale parcelei, cu respectarea următoarelor condiții:

(a) terasele / balcoanele vor putea depăși limita retragerii față de aliniament și laturile laterale și posterioare cu maxim 2 m

(b) cota inferioară a elementelor lor constructive se va afla la o înălțime minimă de 3,5 m față de cota de călcare exterioară

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

Cladirea va fi racordată la rețelele tehnico-edilitare publice existente în zonă.

Toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

CONFORM CU ORIGINALUL



ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Suprafața de spații verzi va fi stabilită în conformitate cu H.C.G.M.B. nr. 217 / 2014 – privind aprobarea Planului Integrat de Gestionare a Calității Aerului în Municipiul București.

În situația în care suprafața de teren aferentă străzii propuse pe terenul studiat va fi cedată către domeniul public, ponderea spațiului verde va fi raportată la suprafața de teren ramasă.

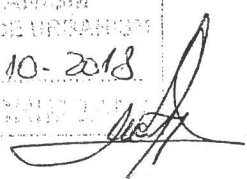
Terasele descoperite de peste subsol vor putea fi dotate cu mobilier urban, amenajări și plantații, și nu se vor include în suprafața construită.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim 2.00m sau pot lipsi, incinta urmând a fi separată cu borduri sau cu garduri vii.

Împrejmuirile pe limitele laterale și posterioare a proprietății vor fi opace, de înălțime maxim 2.50m.





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

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

P.O.T. maxim - 50,0%

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

CUT maxim = 3,2 mp. ADC / mp. teren

Intocmit: urb. Adrian CIOANGHER



CONFORM CU ORIGINALUL

