



**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**  
Direcția Generală Urbanism și Amenajarea  
Teritoriului  
Direcția Urbanism - Serviciul Urbanism



Ca urmare a cererii adresate de SC ORO DESIGN PROIECT SRL / arh. Oana Rădulescu (RUR D, E) în calitate de elaborator, reprezentant al inițiatorului SC LONG BRIDGE MODULES MH SRL, înregistrată cu nr. 1643771 din 18.07.2018 la Registratura PMB și intern la DU cu nr. 8652 din data de 19.07.2018, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

**AVIZ**

**NR. 521/27.08.2018**

PENTRU

**PUZ – STR. FOIȘORULUI NR. 108-112, SECTOR 3**

**GENERAT DE IMOBILUL SITUAT ÎN:**

- Str. Foișorului nr. 108-112, teren în suprafață de 6078,00 mp, conform Certificatului de Urbanism nr. 1397 din 03.07.2017, eliberat de Primăria Sector 3;

**INITIATOR:**

**SC LONG BRIDGE MODULES MH SRL**

**PROIECTANT:**

**SC ORO DESIGN PROIECT SRL**

**SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA RUR:**

**arch. Oana Rădulescu (D, E)**

**AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONA STUDIATĂ ÎN PUZ:** Zona studiată prin PUZ se află în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 3.

**PREVEDERI P.U.G. - R.L.U. / P.U.Z. APROBATE ANTERIOR:**

P.U.G. - M.B. aprobat cu H.C.G.M.B. nr.269/2000 (cu completările ulterioare), imobilul este încadrat în subzona funcțională:

**A2b – Subzona unităților industriale și de servicii;**

Indicatori urbanistici:

- Procent de ocupare a terenului (POT) maxim = 80%;
- Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT) vol. maxim = 15%

**AVIZ DE OPORTUNITATE nr. 59 din 15.09.2017;**

**PREVEDERI P.U.Z. - R.L.U. PROPUSE:**

**FUNCȚIUNI:** MIXTĂ LOCUINȚE COLECTIVE;

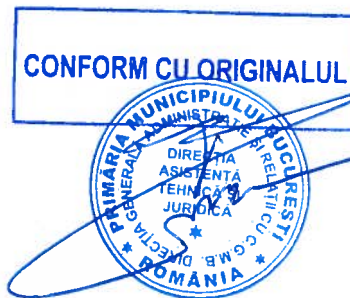
**INDICATORI URBANISTICI:**

Procent de ocupare a terenului POTmax = 35- 50%;

Coeficient de Utilizare a Terenului CUTmax = 3,0 mp ADC/mp.teren;

Înălțimea maximă a clădirii Hmax = 35,00m.

**Circulații și accese:** parcare 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. 25/2005



**Echipare tehnico - edilitară:** Rețelele edilitare aferente se vor realiza anterior rețelei stradale, dacă este cazul. Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică.

**ACORDURI/AVIZE SPECIFICE ALE ORGANISMELOR CENTRALE ȘI/ SAU TERITORIALE PENTRU ETAPA DE APROBARE A PUZ:** avizul Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București, avizul Ministerului Culturii și Identității Naționale, avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare a PMB, avizul Comisiei Tehnice de Circulație a PMB, avizul ISU Certificat de Urbanism în termen de valabilitate, Extras de Carte Funciară la zi pentru terenul care a generat PUZ, alte avize conform legislației în vigoare și dovada achitării taxei de exercitare a dreptului de semnătură RUR.

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.-ul 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.

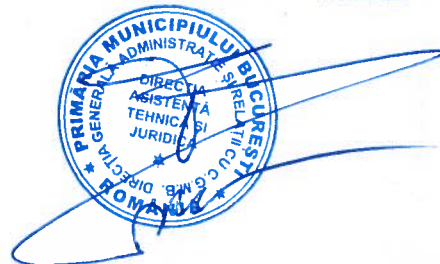
Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

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.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,  
ARH. ȘTEFAN GALIN DUMITRAȘCU



CONFORM CU ORIGINALUL



Întocmit: Expert arh. Ana Maria Iancu / Max / 25.08.2018

Bd. Regina Elisabeta nr. 47, cod poștal 050013, sector 5 București, România  
Tel: 021.305.55.00 int. 4016  
<http://www.pmb.ro>





Spatiu pietonal amenajat

Amexa nr. 2 Ca



Parcare la sol

H.C.G.M.B. 39/31.01.2019



Acces auto propus

CONFORM CU ORIGINALUL

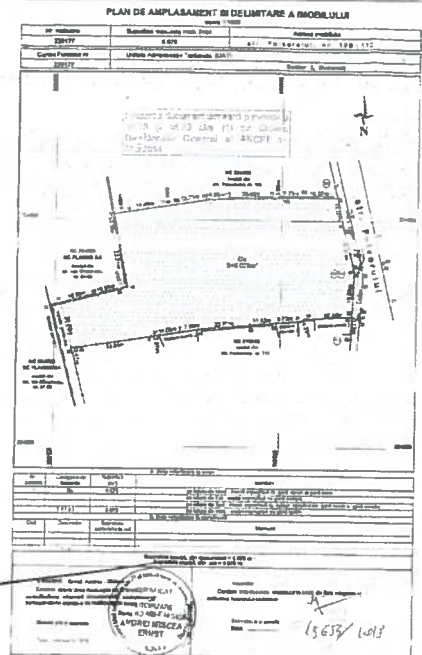


## Zona mixta - M

INDICATORI	EXISTENT	PROPUS
POT max.	0,0%	35% ÷50%
CUT max.	0,0	3,00
Rh max.	-	3S+P+8E-9E/10E retrase ( 35m)

Suprafata totala teren = 6.078 mp (din care propus a fi trecut in domeniul public = 283 mp)

Suprafata de teren rezultata = 5795 mp



a (A)pire)

Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi
X [m]	Y [m]	D(i,i+1)
324602.493	589425.864	10.355
324592.329	589427.843	22.208
324570.531	589432.089	2.989
324569.368	589429.335	10.867
324566.650	589418.793	16.632
324582.499	589402.687	20.092
324543.060	589407.767	2.410
324543.331	589410.182	33.645
324548.513	589443.304	2.875
324548.983	589446.140	10.076
324550.658	589456.076	7.798
324551.902	589463.774	22.810
324554.065	589466.481	11.449
324555.034	589497.889	9.733
324556.726	589507.597	3.420
324556.944	589524.793	20.343
324558.031	589531.107	0.119
324558.034	589531.226	19.885
324577.907	589531.823	19.313
324596.671	589527.349	14.001
324610.332	589524.282	16.567
324610.149	589507.716	7.735
324609.993	589499.993	3.516
324609.909	589496.468	20.483
324609.424	589475.991	9.654
324608.632	589466.355	13.711
324606.571	589452.832	6.100
324605.666	589446.800	14.494
324603.482	589432.471	6.681

aire)=6077.64mp P=359.880m



## ORO DESIGN PROIECT

STRADA TUDOR ARGHEZI NR 21, SECTOR 2 - BUCURESTI  
TEL / FAX 311 54 49 J40/2851/2007, CIF RO 21069560

BENEFICIAR

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI

PROIECT NR.

348

SOLICITANT STUDIU

S.C. LONG BRIDGE MODULES MH S.R.L.

FAZA:

P.U.Z.

TITLU PROIECT:

STUDIUL DE IMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI NR. 108-112, SECTOR 3, BUCURESTI

PLANSĂ NR.

U 14

TITLU PLANSA:

PROIECTUL SI REGLEMENTARI URBANISTICE

NUME:

SEMNATURA: SCARA:

DIRECTOR PROIECT

ARH. OANA RADULESCU

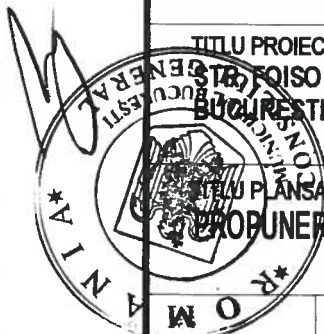
1/1000

PROIECTAT

URB. RALUCA DUICA

DATA:

MAI 2018





ORO DESIGN PROIECT  
STRADA TUDOR ARGHEZI, NR. 21,  
SECTOR 2 – BUCURESTI  
TEL / FAX 031 805 46 47  
J40/2851/2007, CIF RO 21069560

CONFORM CU ORIGINALUL



**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**FUNCTIONIUNI MIXTE – STR. FOISORULUI NR 108-112**  
**SECTOR 3, BUCURESTI**  
**[P.U.Z. – 348/2016]**

DENUMIRE PROIECT **FUNCTIONIUNI MIXTE**  
**Str. Foisorului nr 108-112, SECTOR 3, BUCURESTI**

PROIECT NR. **P 348 / 2016**

BENEFICIARI **S.C. LONG BRIDGE MODULES MH S.R.L.**

PROIECTANT **ORO DESIGN PROIECT**  
**STRADA TUDOR ARGHEZI NR. 21, SECTOR 2, BUCURESTI**  
**TEL / FAX 031 805 46 47**  
**J40/2851/2007, CIF RO 21069560**

SPECIALITATE **URBANISM**

FAZA DE PROIECTARE **P.U.Z.**

DATA



DIRECTIA LOCALA DE URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. **52/27.08.2018**  
AVIZ SPRE ACHIZITIE



CONFORM CU ORIGINALUL

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



### GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI.

Terenul care face obiectul Planului Urbanistic Zonal este liber de constructii, fiind incadrat in PUG Bucuresti in subzona **A2b - subzona unităților industriale și de servicii**.

Suprafata de teren reglementata de prezentul Plan Urbanistic Zonal are **6078 mp** si reprezinta imobilul de pe strada Foisorului nr 108 -112.

Suprafata reglementata este localizat in zona central sudica a orasului si are urmatoarele vecinatati:

Terenul are urmatoarele vecinatati:

- La nord: Proprietate privata
- La est: str. Foisorului
- La sud: Proprietate privata
- La vest: Proprietate privata

Relieful are o declivitate accentuata, coborand de la est catre vest, cu o diferenta de nivel de cca 6m.

Avand in vedere faptul ca arealul studiat este supus unui proces intens de transformare, si ca incadrarea terenului in prevederile Planului Urbanistic General nu mai corespunde realitatii din teren si a viziunii actuale de dezvoltare a zonei, modificarea incadrarii in UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA careia apartine terenul este una fireasca.

Prezentul studiu Plan Urbanistic Zonal s-a axat pe:

- Integrarea ansamblului propus in contextul zonei si in tendintele de dezvoltare ale acesteia;
- Asigurarea coerenței și calitatii imaginii urbane;
- Asigurarea cerintelor functionale, a celor de gestionare a calitatii aerului prin vegetatia propusa, a acceselor carosabile și pietonale catre functiunea principala.

### SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA.

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE.

Avand ca punct de referinta cota de nivel a str. Foisorului sunt admise urmatoarele utilizari:

- Subsol: garare si spatii tehnice
- Parter:
  - comert si servicii cu deschidere catre str. Foisorului
  - locuinte colective
- Nivelele superioare: locuinte colective si spatii tehnice

#### ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI.

Se admit constructii de mici dimensiuni pentru asigurarea functionarii obiectivelor (post trafo, etc) sau pentru amenajarea peisagistica a curtii.

#### ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

Se interzic functiunile care pot deranja functiunea principala de locuire cum ar fi, dar fara a se limita la:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;



DIRECȚIA DE URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
VIZ NR. 52/27.08.2018  
VIZAT DE NECHIBĂRIRE



CONFORM CU ORIGINALUL



ORO DESIGN PROIECT  
STRADA TUDOR ARGHEZI, NR. 21,  
SECTOR 2 – BUCURESTI  
TEL / FAX 031 805 46 47  
J40/2851/2007, CIF RO 21069560

- depozitare en-gros;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;

## SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE. ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

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

Steren = 6078 mp

Prin Avizul Tehnic de Consultanta preliminara de circulatie nr 202/12/04.2017, se prevede dezvoltarea prospectului str. Foisorului, cu mentinerea bordurii adiacente numerelor postale impare catre numerele postale pare.

Deschidere catre str. Foisorului (in partea de est): 53.2 m

Deschidere catre str. Propusa prin PUZ Coordonator Sector 3 (in partea de Vest): 20.09 m

Parcela are o forma relativa a unui dreptunghi cu raportul laturilor de cca 1/2, cu o extindere de cca 30.51 m catre vest.

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Cladirea va fi retrasa de la viitorul aliniament al strazii Foisorului cu minim 5m.

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

Cladirea se va amplasa in regim izolat, cu urmatoarele retrageri minime:

- La sud: ..... min 3.50m
- La vest: .....min. 5.00 m
- La nord: .....min. 5.00 m

### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE

Se va realiza un singur volum care, dupa caz, poate fi compus din tronsoane cu rost seismic intre ele.

### ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE.

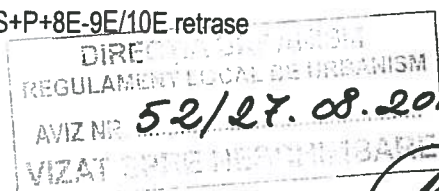
Accesul auto si pietonal se vor realiza prin Est, prin strada Foisorului, dar si prin zona de Vest, cand se va materializa strada propusa prin PUZ Coordonator Sector 3.

### ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR.

Stationarea autovehiculelor va fi realizata exclusiv in interiorul incintei, atat la nivelul solui cat si in subsol, deci in afara domeniului public.

### ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA POSIBILA A CLADIRILOR.

- Regimul maxim de inaltime al constructiilor va fi de 3S+P+8E-9E/10E retrasa





CONFORM CU ORIGINALA



ORO DESIGN PROIECT  
STRADA TUDOR ARGHEZI, NR. 21,  
SECTOR 2 – BUCURESTI  
TEL / FAX 031 805 46 47  
J40/2851/2007, CIF RO 21069560

- Inaltimea cladirii va fi de maxim 35m la cornisa in planul fatadei principale si raportat la cota de acces din strada Foisorului
- Invelitoarea va fi realizata in sistem terasa

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Se va realiza un ansamblu compozitional care va tine seama de particularitatile sitului si de nevoia realizarii unui ansamblu reprezentativ. Se va avea in vedere punerea in valoare a cladirii monument de pe lotul vecin spre nord.

#### ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.

Cladirea va fi racordata la retelele tehnico-edilitare publice.

Se vor asigura in mod special evacuarea rapida și captarea apelor meteorice in rețeaua de canalizare; Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate ingropat;

#### ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Suprafata de spatii verzi va fi stabilita respectand Legea 135/2014 care a modificat Legea 24/2007 a mediului si in conformitate cu H.C.G.M.B. nr. 347/2008 – *privind aprobarea Planului Integrat de Gestionare a Calitatii Aerului in Municipiul Bucuresti.*

#### ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI.

Imprejmuirile spre strada pot fi transparente cu inaltime de minim 2.00m sau pot lipsi, incinta urmand a fi deschisa catre spatiul public sau separata cu borduri/ garduri vii.

Imprejmuirile pe limitele laterale și posterioara a proprietatii, vor fi opace, de inaltime maxim 2.50m.

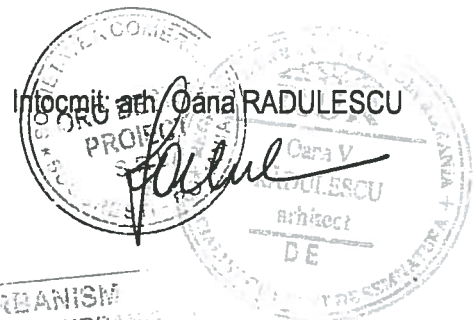
#### SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI.

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

P.O.T. maxim = 35%÷50%

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

C.U.T. maxim = 3 mp. ADC / mp. teren



DIRECTIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AMIZ NR. 52/27.08.2018  
VIZAT SPRE NESCUI