



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea  
 Teritoriului  
 Direcția Urbanism

SERVICIUL URBANISM

HCGMB 302/2018  
ROMÂNIA  
1918 2018 | SĂRBĂTORIM ÎMPREUNĂ

CONFORM CU ORIGINALUL

Ca urmare a cererii adresate de SC METROPOLITAN INTERNATIONAL ARCHITECTS SRL - urb. Adrian Constantin RĂDULESCU (RUR: D,E), în calitate de elaborator, cu sediul în București, Sector 3, Cod poștal 031041, str. Nerva Traian nr. 3, et. 10, telefon: 0733 496 062, pentru LIDL ROMÂNIA SCS în calitate de beneficiar, înregistrată cu nr. 1656937/ 03.09.2018, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

## AVIZ

NR. 63/01.11.2018

PENTRU

**PUZ – ȘOS. SĂLAJ NR. 241 - SECTOR 5**



**GENERAT DE IMOBILUL** din ȘOS SĂLAJ NR. 241, SECTORUL 5, compus din teren proprietate privată a persoanelor juridice în suprafață totală de 7.039,00 mp. din măsurători cadastrale conform Certificatului de Urbanism nr. 858-S din 10.08.2017, eliberat de Primăria Sectorului 5, respectiv Certificatul de Urbanism nr. 1667-S din 16.10.2018, eliberat de Primăria Sectorului 5.

**INIȚIATOR:** SC LIDL ROMÂNIA SCS

**PROIECTANT GENERAL:** SC METROPOLITAN INTERNATIONAL ARCHITECTS SRL

**SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURĂ RUR:** urb. Adrian Constantin RĂDULESCU (RUR: D,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 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 M3 – subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi de P+4 niveluri.

**INDICATORII URBANISTICI REGLEMENTAȚI:** POT max. 60% cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75 % cu clădiri cu maxim 2 niveluri (H. maxim = 8 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje, etc.; CUT max. 2,5 mp. ADC/mp. teren; H max. = distanța dintre aliniamente.

**PREVEDERI PUZ - RLU PROPUSE:**

SERVICII – MAGAZIN RETAIL

POTmax. 60%; CUTmax. 2,5 mp. ACD/ mp.teren; Hmax: 10 m. RmaxH: PARTER ÎNALT; TOTEM: 15m.

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

CONFORM CU ORIGINALUL



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. 1667-S din 16.10.2018, eliberat de Primăria Sectorului 5.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
ARH. ȘTEFAN CALIN DUMITRAȘCU



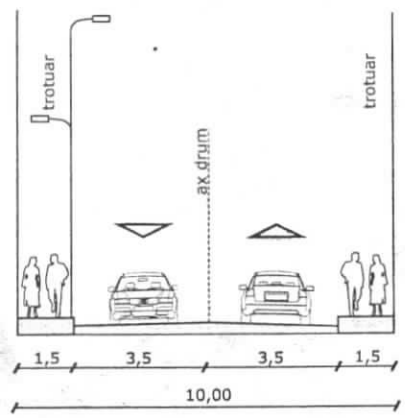
Expert,  
Urb. Liliana Ionici

Sef. Serviciu,  
Arh. Cristina Topîrceanu

4ex./ 23.10.2018



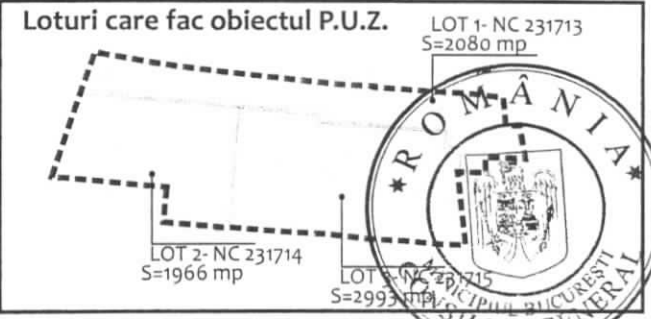
- B-B' Strada Grapei (profil existent)
- C-C' Strada Chiritescu (profil existent)
- D-D' Strada Surlei (profil existent)
- E-E' Strada Ciubotica Cucului (profil existent)
- F-F' Strada Vasile Poenaru (profil existent)
- G-G' Strada Barbalot (profil existent)



scara: 1/200



Zona studiata



PROPOUNERE-REGLEMENTARI

- ACCES AUTO(orientativ)
- ACCES PIETONAL(orientativ)
- AMPLASARE CONSTRUCTIE PROPUISA
- LIMITA U.T.R.
- LIMITA LOT
- LIMITA EDIFICABIL
- POZITIONARE TOTEM Hmax=15m(orientativ)
- CLADIRI CE SE VOR DEMOLA  
conf CU demolare 857-S din 10.08.2017
- PERETE

CONFORM CU ORIGINALUL

PROPOUNERE DE REGLEMENTARE

- Magazin retail  
 RmaxH = P, Hmax = 10 metri  
 P.O.T.= 60%  
 C.U.T.= 2,5  
 Suprafata teren= 7.039 mp



Bilant

Suprafata teren	7.039mp	100%
Suprafata spatiu verde	1.409mp	20%
Suprafata carosabil	3.618mp	51,5%
Suprafata cladire	2.010mp	28,5%

Nota: Restul de spatiu verde de 10%, se va realiza pe placa pe magazin/ la 4 locuri de parcare se va planta 1 arbore

**MIA** METROPOLITAN INTERNATIONAL ARCHITECTS  
 BUCURESTI, Sector 5, Str. Vasile Topliceanu nr. 241, Tel: 0756 31 3006, e-mail: mia.architects@gmail.com

SEF PROIECT: urb. Adrian RADULESCU  
 VERIFICAT: urb. Adrian RADULESCU  
 PROIECTAT: arh. Dan VOICULESCU  
 PROIECTAT: urb. Catalin DUMITRACHE  
 DESENAT: urb. Catalin DUMITRACHE  
 DESENAT: arh. Mihnea ORASANU

SCARA: 1/500  
 Data: 2018

**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
 Magazin retail  
 Sos. Salaj nr 241, Sector 5, Bucuresti

**PROIECT nr:98 2018**

**BENEFICIAR:**  
 S.C. LIDL ROMANIA S.C.S.  
 si PRIMARIA MUN. BUCURESTI

**FAZA:**  
 P.U.Z.

**INITIATOR:**  
 S.C. LIDL ROMANIA S.C.S.

**PLANSA:**  
 U.04.00  
 REVIZIA: 1

63/01.11.2018  
*[Signature]*

VOLUMUL II

CONFORM CU ORIGINALUL

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## PLAN URBANISTIC ZONAL



*Magazin Retail*

Soseaua Salaj nr. 241  
Sector 5,  
Municipiul Bucuresti



2018 *[Signature]*

*[Signature]*

63/01.11.2018

FOAIE DE GARDA

Proiectant	S.C. METROPOLITAN INTERNATIONAL ARCHITECTS S.R.L. J40/5698/2005 C.U.I. RO 17408307
Proiect nr.	98/2017
Initiator	S.C. LIDL ROMANIA S.C.S
Beneficiar	CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BUCURESTI- PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
Titlul documentației	P.U.Z. - MAGAZIN RETAIL
Amplasament	Sos. Salaj, nr. 241, Sector 5, Bucuresti
Data	2018

CONFORM CU ORIGINALUL



COLECTIV DE ELABORARE

Urbanism	S.C. METROPOLITAN INTERNATIONAL ARCHITECTS S.R.L.
	Sef. Proiect: urb. Adrian Radulescu Proiectat: arh. Dan Voiculescu Proiectat: urb. Catalin Dumitrache Proiectat: arh. Mihnea Oraseanu

CONȚINUT:

TITLUL I - PRESCRIPTII GENERALE

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



63/01.11.2018

CUPRINS - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CONFORM CU ORIGINALUL



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


63/01.11.2018

## TITLUL I – PRESCRIPTII GENERALE

### 1.1 Domeniu de aplicare

CONFORM CU ORIGINALUL



Prezentul regulament aferent **Planului Urbanistic Zonal – MAGAZIN RETAIL, Soseaua Salaj, nr. 241, sector 5, Bucuresti**, se aplica pe teritoriul delimitat cu linie rosie intrerupta din plansa de reglementari care face parte integranta din prezentul regulament, la nivel local, astfel:

- la nord - Strada Grapei
- la sud - Strada Radu Chiritescu;
- la vest - Soseaua Salaj
- la est - Strada Ciubotica Cucului

### 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. U.T.R. M3 – subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+4 niveluri**.

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

*P.O.T. Maxim = 60%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului in proportie de 75% cu cladiri cu maxim 2 niveluri (8 metri) pentru activitati comerciale, sali de spectacole, garaje, etc. - pentru functiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.*

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

*C.U.T Maxim = 2.5 mp. ADC / mp. teren - in cazul existentei accentelor peste 50.00 m C.U.T. maxim se va justifica prin P.U.Z.; - pentru functiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.*



63/01.11.2018

MIA

## 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:

**M3** - Subzona serviciilor publice dispersate in afara zonelor protejate **P inalt (Hmaxim = 10,00 metri si totem de 15,00 metri).**

#### SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

CONFORM CU ORIGINALUL



#### Articolul 1 - UTILIZARI ADMISE

**M3** -sunt admise urmatoarele utilizari:

- comert cu amanuntul- comert – spatiu comercial – tip LIDI;

#### Articolul 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

**M3** -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

**M3** -sunt interzise urmatoarele utilizari:

- 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 precolectare 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;



10

13

14



63/01.11.2018

MIA

- orice lucrari de terasamente care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

CONFORM CU ORIGINALUL

## SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

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

**M3** -conform P.U.Z. cu urmatoarele conditionari:

- cele 3 loturi se vor alipi inainte de obtinerea Autorizatiei de Construire.
- conform P.U.Z. -U.04.01 - Reglementari Urbanistice - Zonificare Functionala.

### Articolul 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

**M3** -conform P.U.Z. cu urmatoarele conditionari:

- conform P.U.Z. -U.04.01 - Reglementari Urbanistice - Zonificare Functionala.  
*(fata de coltul de Nord-Vest al viotarei constructiei o retragere de 55,00 metri si respectiv o retragere de 64, 00 metri fata de coltul din Sud-Vest)*

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

**M3** -conform P.U.Z. cu urmatoarele conditionari:

- conform P.U.Z. -U.04.01 - Reglementari Urbanistice Zonificare Functionala.  
*(la Nord - minim 13,50 metri,*  
*la Est - minim 3,00 metri,*  
*la Sud - minim 4, 00 metri)*

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

**M3** -conform P.U.Z. cu urmatoarele conditionari:

- nu este cazul
- conform P.U.Z. -U.04.01 - Reglementari Urbanistice Zonificare Functionala.

### Articolul 8 - CIRCULATII SI ACCESE

**M3** -conform P.U.Z. cu urmatoarele conditionari:

- terenul are acces din Soseaua Salaj

### Articolul 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

63/01.11.2018

#### M3 -conform P.U.Z. cu urmatoarele conditionari:

- stationarea autovehiculelor va fi asigurata in afara spatiilor publice, in conformitate cu H.C.L. nr. 66 din 6.04.2006 "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

CONFORM CU ORIGINALUL

#### M3 conform P.U.Z. cu urmatoarele conditionari:

- inaltimea maxima a cladirilor va fi: **P inalt (Hmaxim = 10,00 metri si pentru totem de 15,00 metri).**

### Articolul 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

#### M3 -conform P.U.Z. cu urmatoarele conditionari:

- 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".

### Articolul 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

#### M3 -conform P.U.Z. cu urmatoarele conditionari:

- conform P.U.Z. –U.04.01 – Reglementari Urbanistice – Zonificare Functionala.
- 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;

### Articolul 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

#### M3 -conform P.U.Z. cu urmatoarele conditionari:

- conform P.U.Z. –U.04.01 – Reglementari Urbanistice – Zonificare Functionala.  
-Tereul care nu este acoperit cu constructii, platforme si circulatii va fi acoperit cu gazon.  
-In zona destinata parcarilor se va planta cu 1 arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

## Articolul 14 - IMPREJMURI

**M3** -conform P.U.Z. cu urmatoarele conditionari:

- pentru spatiile comerciale, imprejmuirea catre strada si acces sa fie transparenta si cu soclu opac de maxim 0,60 metri, sau conform cu tema 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 0,60 metri, sau conform cu tema beneficiarului.
- se recomanda pentru peretele exterior de la limita de Sud (*retragerea de 4,00 metri*) sa se prevada o solutie tehnica pentru rezistenta la foc mai mare fata de solutiile tehnice pentru celelalte laturi ale spatiului comercial (*cu respectarea "normativului privind protectia de securitate la incendiu" in conformitate prevederile actuale ale I.S.U. Bucuresti*).

## SECȚIUNEA III: - POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

- P.O.T. maxim 60%

CONFORM CU ORIGINALUL

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

- C.U.T. maxim = 2,5

### Nota:

Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism se aplica numai asupra terenului care a generat P.U.Z. Plan Urbanistic Zonal - terenul din Soseaua Salaj nr. 241, Sector 5, Bucuresti.

Asupra celorlalte terenuri care sunt incadrate in U.T.R. M3 – subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+4 niveluri si sunt cuprinse in zona de studiu se vor aplica prevederile celei mai recente documentatii de urbanism sub incidenta careia intra.

Intocmit,  
arh. Mihnea Orasanu  
urb. Catalin Dumitrache



Verificat,  
urb. Adrian Radulescu

