



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Secretar General

Direcția Asistență Tehnică și Juridică

Serviciul Transparență decizională

Nr. 3721/1/21.10.2013

ANUNȚ

În conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică se aduce la cunoștință publică următorul proiect de act normativ:

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) STR. RAMURI TEI – STR. VIDIN – STR. ZAMBELELOR, SECTOR 2

Proiectul de act normativ, mai sus amintit, cu documentația de bază poate fi consultat:

- pe site-ul P.M.B. – www.pmb.ro;
- la sediul PMB, str. Splaiul Independenței nr. 291-293, sector 6.

Proiectele de acte normative se pot obține în copie, pe bază de cerere depusă la Centrul de Informare.

În conformitate cu prevederile art. 6, alin. 4 din Legea 52/2003 până la data de **03.11.2013**, se pot trimite în scris, propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectul de act normativ supus dezbaterii publice.

Propunerile, sugestiile, opiniile privind proiectele de acte normative, se vor transmite:

- prin site-ul www.pmb.ro;
 - prin poștă pe adresa P.M.B. – str. Splaiul Independenței nr. 291-293, sector 6 – Direcția Asistență Tehnică și Juridică;
 - depuse la Centrul de Informare – P.M.B.;
- Materialele transmise vor purta mențiunea:

„Recomandare la proiect de act normativ”

DIRECTOR EXECUTIV
GEORGIANA ZAMFIR

Sef serviciu,
Gabi Florea

Întocmit,
Consilier F. Dinu
21.10.2013





Consiliul General al Municipiului București

HOTĂRÂRE

Nr. _____ din _____

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) STR. RAMURI TEI - STR. VIDIN - STR. ZAMBILELOR, SECTOR 2

Având în vedere Expunerea de motive a Primarului General, Raportul de specialitate al Arhitectului Șef al Municipiului București;

Luând în considerare Raportul Comisiei de Urbanism și Amenajarea Teritoriului și Avizul Comisiei Juridice și de Disciplină din cadrul Consiliului General al Municipiului București;

Ținând cont de Raportul informării și consultării publicului;

Ținând seama de prevederile:

- Legii nr. 50/ 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârii Guvernului nr. 525/1 996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, modificată și completată;
- PUG - Municipiul București aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 269/ 21.12.2000, cu valabilitate prelungită prin H.C.G.M.B. nr. 324/ 2010, H.C.G.M.B. nr. 241/ 2011 și H.C.G.M.B. nr. 232/ 2012.

În temeiul prevederilor art. 36 alin. 2 lit. c, art. 36 alin. 5 lit. c, art. 45 alin. 2 lit. e, art. 85 și art. 115, alin. 1, lit. b, din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată,

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă **Planul Urbanistic Zonal - STR. RAMURI TEI - STR. VIDIN - STR. ZAMBILELOR, SECTOR 2**, în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef nr. 30 din 30.09.2013, Planul de reglementări vizat spre neschimbare și Regulamentul Local de Urbanism aferent, anexe care fac parte din prezenta hotărâre.

Art.2 Planul Urbanistic Zonal ce face obiectul prezentei hotărâri are caracter de reglementare specifică și nu dă dreptul la construire până la emiterea autorizației de construire.

Art.3 Se abrogă orice prevederi diferite cuprinse în planuri urbanistice zonale coincidente aprobate anterior.

Art.4 Documentația de urbanism ce face obiectul prezentei hotărâri este valabilă până la aprobarea unei documentații de urbanism coincidente ce conține reglementări diferite.

Art.5 Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului București și al Primarului Sectorului 2 vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Această hotărâre a fost aprobată în Ședința ordinară a Consiliului General al Municipiului București din data de

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
TUDOR TOMA

București, 2013



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

AVIZUL ARHITECTULUI ȘEF nr. 30/30.09.2013

PUZ - STR. RAMURI TEI - STR. VIDIN - STR. ZAMBILELOR, SECTOR 2

ELABORATOR: SC CRIBA DESIGN SRL - prof. dr. arh. Cristina Olga GOCIMAN (RUR: C, D, E, F6, G6)

BENEFICIAR: PRIMĂRIA SECTORULUI 2

NR. ÎNREGISTRARE CERERE: PMB cu Nr. 1173077/ 12.07.2013; Direcția Urbanism cu nr. 6246/ 15.07.2013.

SUPRAFATA REGLEMENTATA prin PUZ: Zona care a generat PUZ în suprafață totală de cca. 2 ha. cuprinzând parcelele proprietate a persoanelor fizice și juridice și artere de circulație aparținând domeniului public al Municipiului București situate în perimetrul delimitat de str. Ramuri tei, str. Vidin și str. Zambilelor.

AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU: Zona analizată și reglementată prin PUZ se află în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 2.

PREVEDERI PUG/PUZ APROBATE ANTERIOR: Conform PUG-MB și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București, aprobate cu HCGMB nr. 269/2000 completată cu HCGMB nr. 324/2010 și HCGMB nr. 241/2011, zona studiată se încadrează în subzona funcțională L1a - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție.

Indicatorii urbanistici reglementați: POTmax. 45%; CUT max. 0.9 (pt. P+1) - 1.3 (pt. P+2); H max. 10 m.

AVIZE ȘI ACORDURI CARE STAU LA BAZA EMITERII AVIZULUI ARHITECTULUI ȘEF:

Certificat de urbanism nr. 1247/ 58, A/ 05.08.2011 emis de Primăria Sectorului 2;

Aviz de Oportunitate nr. 3/ 19.01.2012;

Aviz preliminar nr. 22/ 23.10.2012;

Agenția Regională pentru Protecția Mediului București - Decizia etapei de încadrare nr. 14/ 27.06.2013;

Comisia de Coordonare Lucrări Edilitare - PMB: Aviz nr. 1158593/ 17.05.2013;

Comisia Tehnică de Circulație - PMB: Aviz nr. 1131798/ 28.02.2013;

**SE AVIZEAZĂ PLANUL URBANISTIC ZONAL,
CONFIGURAȚIA EDIFICABILULUI ȘI INDICATORII URBANISTICI
CONFORM PLANULUI DE REGLEMENTĂRI VIZAT SPRE NESCHIMBARE
ȘI A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT**

FUNCȚIUNE AVIZATĂ: L3a2m - subzona locuințelor colective medii cu P+3/ P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate și a perimetrului central al Municipiului București.

INDICATORI URBANISTICI AVIZATI: POTmax = 50%; CUTmax = 2,5; Hmax. (cornișă) 14 m, peste înălțimea admisă la cornișă se acceptă realizarea unui singur nivel (3 m) retras la 1,5 m față de planul vertical al fațadei; RmaxH = P+3E+E4R.

CIRCULAȚII, ACCESE: Parcarea și gararea autovehiculelor 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 H.C.G.M.B. nr. 66/2006.

Prezentul aviz este eliberat în temeiul Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, modifică și completează prevederile documentațiilor de urbanism aprobate anterior și poate fi folosit numai după aprobarea documentației de urbanism. Decizia privind aprobarea PUZ aparține C.G.M.B. conform competențelor stabilite prin Lege.

* În conformitate cu art. 63 litera (g) din legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, elaboratorul și beneficiarul documentației de urbanism răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația de urbanism ce a stat la baza emiterii prezentului aviz.

**ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. GHEORGHE PĂTRAȘCU**

Expert,
arh. urb. Stelian Alexandru Constantinescu

Sef serviciu,
urb. Ciobanu Opreșcu Olivia Ana

4ex. / 14.08.2013





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

AVIZ PRELIMINAR NR. 22/23.10.2012

PUZ - STR. RAMURI TEI - STR. VIDIN - STR. ZAMBILELOR, SECTOR 2

BENEFICIAR: PRIMARIA SECTORULUI 2

ELABORATOR: SC CRIBA DESIGN SRL - prof. dr. arh. Cristina Olga GOCIMAN (RUR: C, D, E, F6, G6)

SOLICITARE înregistrată la CIDRC-PMB cu Nr. 1104451/ 06.09.2012 și la Direcția Urbanism cu Nr. 7906/ 07.09.2012.

SUPRAFATA REGLEMENTATA prin PUZ: Zona care a generat PUZ în suprafață totală de cca. 2 ha, cuprinzând parcelele proprietate a persoanelor fizice și juridice și artere de circulație aparținând domeniului public al Municipiului București situate în perimetrul delimitat de str. Ramuri tei, str. Vidin și str. Zambilelor.

AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU: Zona analizată și reglementată prin PUZ se află în Intravilanul Municipiului București pe teritoriul administrativ al Sectorului 2.

PREVEDERI PUG/PUZ APROBATE ANTERIOR: Conform PUG-MB și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București, aprobate cu HCGMB nr. 269/2000 completată cu HCGMB nr. 324/2010 și HCGMB nr. 241/2011, zona studiată se încadrează în subzona funcțională L1a - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție.

Indicatorii urbanistici reglementați: POTmax. 80%; CUT max. 0.9 (pt. P+1) - 1.3 (pt. P+2); H max. 10 m.

Certificat de urbanism nr. 1247/ 58"A" / 05.08.2011 emis de Primăria Sectorului 2;

Aviz de Oportunitate nr. 3/ 19.01.2012.

SE AVIZEAZĂ PLANUL URBANISTIC ZONAL, **CONFIGURATIA EDIFICABILULUI SI A SPATIULUI PUBLIC,** **CONFORM PLANULUI DE REGLEMENTARI**

FUNCTIUNEA AVIZATA: conversie funcțională: subzona locuințelor colective medii cu P+3/ P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate și a perimetrului central al Municipiului București.

INDICATORI URBANISTICI PRELIMINARI:

SUBZONA L3a2m: POTmax = 50%; CUTmax = 2.5; Hmax. (cornișă) 14 m, peste înălțimea admisă la cornișă se acceptă realizarea unui singur nivel (3 m) retras la 1,5 m față de planul vertical al fațadei; RmaxH = P+3E+E4R.

Indicatorii urbanistici finali se vor preciza în varianta definitivă a PUZ și RLU.

ACORDURI, AVIZE NECESARE PENTRU APROBARE: Avizul Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București, avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare - PMB, avizul Comisiei Tehnice de Circulație - PMB, alte avize conform legislației în vigoare.

* În conformitate cu art. 63 litera (g) din legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, elaboratorul și beneficiarul documentației de urbanism răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația de urbanism ce a stat la baza emiterii prezentului aviz.

NOTĂ: În conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 7/02.02.2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, prezentul aviz reprezintă Aviz preliminar și poate fi folosit numai pentru obținerea acordurilor și avizelor instituțiilor avizatoare competente.

Avizul de urbanism se va emite după obținerea și prezentarea tuturor avizelor solicitate prin prezentul aviz preliminar pentru varianta definitivă a PUZ și RLU care va îngloba și corela punctele de vedere ale instituțiilor avizatoare competente.

ARHITECT SEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. GHEORGHE PĂTRAȘCU

arh. urb. Stelian Alexandru Constantinescu

arh. urb. Metescu Cosmin

2ex. / 05.10.2012





REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

P.U.Z. strada Ramuri Tei – str. Vidin – str. Zambilelor
Oras Bucuresti, sector 2
Strada Ramuri Tei – strada Vidin – strada Zambilelor
Beneficiar: **Primaria sector 2**

TITLUL I

DISPOZITII GENERALE LA NIVELUL TERITORIULUI CONSIDERAT

SECTIUNEA I - ROLUL RLU

Articolul 1 - Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat RLU) aferent PUZ reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ, el intarind si detaliind reglementarile din PUZ.

Prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intregul teritoriu ce face obiectul PUZ.

Articolul 2 - O data aprobat, impreuna cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

SECTIUNEA II - BAZA LEGALA A ELABORARII RLU

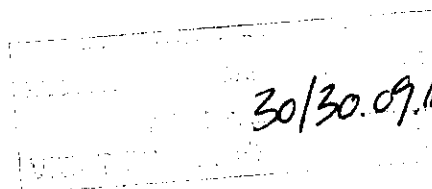
Articolul 3 - La baza elaborarii RLU aferent PUZ stau:

- 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 regulamentului local de urbanism aferente PUG pentru zona ce face obiectul PUZ
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, modificata

SECTIUNEA III - DOMENIUL DE APLICARE AL RLU

Articolul 4 - Prezentul regulament se aplica teritoriului delimitat in planul de reglementari care face parte integranta din prezentul regulament dupa cum urmeaza:

- Nord – Strada Ramuri Tei
- Est – Strada Vidin
- Sud – Strada Vidin
- Vest – Strada Zambilelor



Articolul 5 - Corelarea cu alte regulamente

În prezent, zona studiată se încadrează în PUG București, zona L1a.

Articolul 6 - Prevederile prezentului regulament vor fi preluate în cadrul regulamentului aferent Planului Urbanistic General al Orașului București.

Articolul 7 - Derogări de la prevederile regulamentului se admit în cazuri bine justificate, datorate naturii terenului, descoperirilor arheologice în urma săpăturilor, sau caracterului construcțiilor propuse.

Articolul 8 - Aceste derogări se aprobă de către Consiliul General al Municipiului București, în baza unei documentații de urbanism elaborate și avizate conform legii.

Articolul 9 - Prin derogare se înțelege modificarea uneia dintre condițiile de construire: aliniere, POT, CUT, regim de înălțime.

Articolul 10 - Modificarea mai multor condiții de construire constituie modificare a regulamentului și poate avea loc numai pe baza unei documentații de urbanism elaborate și aprobate conform Legii 350/2001.

TITLUL II**GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI**

L3a2m subzona locuințelor colective medii cu P+3 – P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate și în afara perimetrului central al Municipiului București.

SECȚIUNEA IV - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**Articolul 11 - Utilizări admise**

Sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe individuale în proprietate privată
- construcții aferente echipării tehnicoedilitare
- construcții aferente locuințelor: cai de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi.

Articolul 12 - Utilizări admise cu condiționări

- locuințe colective cu standard mediu sau ridicat.
- locuințele sociale nu vor depăși 20%-30% din numărul total al locuințelor dintr-o operațiune urbanistică și nu vor distona în nici o privință în raport cu locuințele în proprietate privată.

În cazul existenței unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se recomandă:

- dispenarele de la parterul blocurilor să aibă un acces separat de cel al locatarilor
- creșele și grădinitele să aibă un acces separat de cel al locatarilor și să dispună în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100mp. Pentru jocul copiilor.

Conform DPG nr. 1431/2000

- se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practica profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore zi (8:00 – 20:00), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanță, agenții imobiliare etc.
- se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.
- lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună.

Articolul 13 - Utilizări interzise

În conformitate cu DPG nr. 1431/2000

- se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, alimentație publică, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații etc.
- se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scării etc.
- se interzic la nivelul ansamblului următoarele activități și lucrări: curățatorii chimice, construcții provizorii de orice natură, depozitare engros sau micros, depozitarea de materiale refolosibile, platforme de pre colectare a deșeurilor urbane, depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice, autobaze, stații de întreținere auto peste 5 mașini, stații de betoane, lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate, orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

SECȚIUNEA V – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Articolul 14 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, formă, dimensiuni)

Conform P.U.Z.:

- cladirile colective de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu avand acces direct dintr-o circulatie publica sau pot fi grupate pe un teren utilizat in comun cu accesele asigurate din circulatia publica prin intermediul unor circulatii private
- se pot mentine in cadrul ansamblurilor de locuinte colective enclavele de lotizari existente care vor fi considerate similar cu subzonele L2.
- in cazul unor repuneri in posesie, posibilitatea construirii pe astfel de parcele poate fi precizata numai in urma elaborarii si aprobarii unei documentatii PUD. Documentatiile vor fi supuse avizarii numai in cazul in care suprafata parcelelor rezultate este de peste 300mp, nu afecteaza retelele, circulatiile, parcajele si localizarile prevazute in planul ansamblului pentru echipamente publice si pentru spatii plantate publice.

Articolul 15 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Conform P.U.Z., cu urmatoarele recomandari privind zonele de extindere:

- cladirile se vor retrage de la aliniament cu minim 2,00 metri pe strazile Zambilelor front cu nr. cu sot, Aromei front cu nr.fara sot, Ramuri Tei front cu nr.cu sot si retragere 5m pe strazile Aromei front cu nr.cu sot, Vidin front cu nr.fara sot.

Articolul 16 – Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Conform P.U.Z., cu urmatoarele conditionari pentru zonele de extindere:

- cladirile izolate vor avea fatadele laterale retrase de la limitele parcelei la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de 2,00m (conform noului Cod Civil).
- cladirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adancime de maxim 15,0metri de la aliniament, fiind retrase fata de cealalta limita laterala cu o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de 2,00m (conform noului Cod Civil).
- cladirile care se inscriu in regim de construire continuu se alipesc pe o adancime de maxim 15,00 metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu exceptia parcelelor de colt unde se va intoarce fatada in conditiile de aliniere ale strazii laterale.
- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii, dar nu mai putin de 5,00 metri.

Articolul 17 – Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

Conform P.U.Z., cu urmatoarele conditionari:

- intre fatadele inspre care sunt orientate camere de locuit distanta va fi egala cu $\frac{1}{2}$ din inaltimea cladirii celei mai inalte dar nu mai putin de 6m.
- distanța se poate reduce in cazul in care pe fatadele opuse sunt numai ferestre ale dependintelor si ale case scarii.
- amplasarea cladirilor va fi sustinuta de studiu de insorire.



Articolul 18 – Circulatii si accese

Cladirile vor avea asigurat in mod obligatoriu accesul dintr-o circulatie publica fie direct, fie in cazul utilizari terenului in comun de catre mai multe cladiri, prin intermediul unei strazi private.

Articolul 19 – Stationarea autovehiculelor

Conform P.U.Z. si normelor in vigoare, stationarea autovehiculelor va fi asigurata in afara spatiilor publice.

Articolul 20 – Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

Inaltimea cladirilor la cornisa nu va fi mai mare de 14m iar inaltimea maxima admisa nu va depasi 17m.

Articolul 21 – Aspectul exterior al cladirii

Conform P.U.Z., cu conditia integrarii in particularitatile zonei si armonizarii cu vecinatatile imediate. Se vor folosi materiale de finisaj de calitate, placaje de piatra ceramica, lemn, tencuieli structurale in culori pastelate.

Articolul 22 – Conditii de echipare edilitara

Conform P.U.Z., cu urmatoarele conditionari:

- toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice
- se interzice dispunerea antenelor TV satelit in locurile vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV.

Articolul 23 – Spatii libere si spatii plantate

Conform P.U.Z., cu urmatoarele conditionari:

- terenul liber ramas in afara circulatiilor, parcajelor si trotuarelor, va fi plantat un arbore la fiecare 100mp;
- terenul amenajat ca spatii de joc, de odihna si gradini de fatada, decorative va reprezenta cel putin 50% din suprafata totala a terenului liber;
- in orice operatiune efectuata pe un teren mai mare de 5000mp, se va prevedea ca din aceste spatii minim 10% sa fie destinate folosintei in comun.

Articolul 24 – Imprejmuiri

-in cazul cladirilor izolate sau cuplate retrase de la strada, gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim 2,20m si minim 1,50m, din care soclul opac de 0,40m, partea superioara fiind realizata din fier sau plasa metalica si dublate de un gard viu;

-imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidarie sau lemn, vor avea inaltimea de 2,20m, iar panta de scurgere va fi orientata spre parcela proprietarului imprejmuirii.

SECTIUNEA VI – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

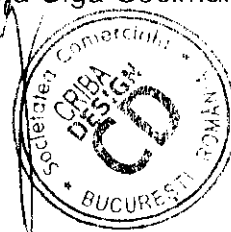
Articolul 25 – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

P.O.T.maxim = 50%

Articolul 26 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

C.U.T. maxim = 2,5

Intocmit,
Prof.dr.arh. Cristina Olga Gociman



A handwritten signature in black ink, appearing to be "Cristina Olga Gociman", written in a cursive style.



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Cabinet Primar General

EXPUNERE DE MOTIVE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) STR. RAMURI TEI - STR. VIDIN - STR. ZAMBILELOR, SECTOR 2

Prezenta Expunere de motive s-a redactat în conformitate cu prevederile Legii administrației publice locale nr. 215/ 2001, cu modificările și completările ulterioare și ale Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Amplasamentul care face obiectul documentației de urbanism PUZ - STR. RAMURI TEI - STR. VIDIN - STR. ZAMBILELOR, se află în intravilanul Municipiului București pe teritoriul administrativ al Sectorului 2.

Conform PUG-MB și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București aprobat cu HCGMB nr. 269/ 2000 completată cu HCGMB nr. 234/ 2010, nr. 241/ 2011 și nr. 232/ 2012, zona studiată se încadrează în subzona funcțională L1a - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție. Indicatorii urbanistici reglementați sunt: POTmax. 45%; CUT max. 0.9 (pt. P+1) - 1.3 (pt. P+2); H max. 10 m.; se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită.

Prin Certificatul de urbanism nr. 1247/ 58,A/ 05.08.2011, emitentul - Primăria Sectorului 2, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare în vigoare la data emiterii, a inițiat elaborarea unui plan urbanistic zonal în scopul reconversiei funcționale a zonei.

Conform prevederilor art. 47 al Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general. Planul urbanistic zonal STR. RAMURI TEI - STR. VIDIN - STR. ZAMBILELOR reglementează regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor.

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) STR. RAMURI TEI - STR. VIDIN - STR. ZAMBILELOR, SECTOR 2 împreună cu anexele sale Avizul Arhitectului Șef nr. 30 din 30.09.2013, Planul de reglementări vizat spre neschimbare și Regulamentul Local de Urbanism aferent, însoțit de Raportul de specialitate al Arhitectului-șef, Expunerea de motive a Primarului general și Raportul Informării și Consultării Publicului, potrivit prevederilor art. 45, alin. 2, lit. e, art. 36, alin. 2, lit. c și art. 36, alin. 5, lit. c, din Legea administrației publice locale nr. 215/ 2001, cu modificările și completările ulterioare, se supune dezbaterii Consiliului General al Municipiului.

În scopul de mai sus, prezentăm spre dezbateră alăturatul proiect de hotărâre.

PRIMAR GENERAL,

Prof. dr. Sorin Mircea OPRESCU





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

RAPORT DE SPECIALITATE privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) STR. RAMURI TEI - STR. VIDIN - STR. ZAMBILELOR, SECTOR 2

Prezentul Raport de specialitate s-a redactat în conformitate cu prevederile Legii administrației publice locale nr. 215/ 2001, cu modificările și completările ulterioare și ale Legii 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Amplasamentul care face obiectul documentației de urbanism PUZ - STR. RAMURI TEI - STR. VIDIN - STR. ZAMBILELOR, se află în intravilanul Municipiului București pe teritoriul administrativ al Sectorului 2.

Conform PUG-MB și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București aprobat cu HCGMB nr. 269/ 2000 completată cu HCGMB nr. 234/ 2010, nr. 241/ 2011 și nr. 232/ 2012, zona studiată se încadrează în subzona funcțională L1a - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție. Indicatorii urbanistici reglementați sunt: POTmax. 45%; CUT max. 0.9 (pt. P+1) - 1.3 (pt. P+2); H max. 10 m.; se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită.

Prin Certificatul de urbanism nr. 1247/ 58,A"/ 05.08.2011, emitentul - Primăria Sectorului 2, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare în vigoare la data emiterii, a inițiat elaborarea unui plan urbanistic zonal în scopul reconversiei funcționale a zonei.

Conform prevederilor art. 47 al Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general. Planul urbanistic zonal STR. RAMURI TEI - STR. VIDIN - STR. ZAMBILELOR reglementează regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor.

Conform art. 37 al.(1)³ al Legii nr. 350/ 2001 avizul Arhitectului-șef este un aviz tehnic care înglobează și corelează punctele de vedere ale instituțiilor avizatoare competente. În acest caz avizul Arhitectului-șef s-a emis în acord cu Decizia etapei de încadrare nr. 14/ 27.06.2013 emisă de Agenția Regională pentru Protecția Mediului București, Avizul nr. 1158593/ 17.05.2013 al Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare - PMB și Avizul nr. 1131798/ 28.02.2013 al Comisiei Tehnice de Circulație - PMB.

În conformitate cu prevederile Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobată prin Ordinul nr. 2701/ 2010 au fost desfășurate activități de informare și consultare a publicului finalizate cu raportul informării și consultării publicului.

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) STR. RAMURI TEI - STR. VIDIN - STR. ZAMBILELOR, SECTOR 2 împreună cu anexele sale Avizul Arhitectului Șef nr. 30 din 30.09.2013, Planul de reglementări vizat spre neschimbare și Regulamentul Local de Urbanism aferent, însoțit de Raportul de specialitate al Arhitectului-șef, Expunerea de motive a Primarului general și Raportul Informării și Consultării Publicului, potrivit prevederilor art. 45, alin. 2, lit. e, art. 36, alin. 2, lit. c și art. 36, alin. 5, lit. c, din Legea administrației publice locale nr. 215/ 2001, cu modificările și completările ulterioare, se supune dezbaterii Consiliului General al Municipiului.

În scopul de mai sus, prezentăm spre dezbateră alăturatul proiect de hotărâre.

**ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
ARH. GHEORGHE PĂTRAȘCU**





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Nr. 1042214/ 10063/ 24.01. 2012

APROBAT,
PRIMAR GENERAL,
Prof. Dr. Sorin Mircea OPRESCU

AVIZ DE OPORTUNITATE nr. 3 19.01.2012

Având în vedere, solicitarea PRIMĂRIEI SECTORULUI 2 în calitate de beneficiar și a S.C. CRIBA DESIGN S.R.L. în calitate de proiectant, CERTIFICATUL DE URBANISM nr. 1247/ 58A/ din 05.08.2011 emis de PRIMĂRIA SECTORULUI 2 și concluziile ședinței CTATU din data de 14.12.2011, se emite prezentul aviz în vederea elaborării documentației:

STR. RAMURI TEI - STR. VIDIN - STR. ZAMBILELOR, SECTOR 2 RECONVERSIE FUNCTIONALA DIN SUBZONA L1a ÎN M3b

TERENUL CE FACE OBIECTUL ELABORĂRII PUZ: O zonă urbană în suprafață de cca 3 ha. aparținând domeniului public și privat al Municipiului București și al persoanelor fizice și juridice.

PREVEDERI PUG/PUZ APROBATE ANTERIOR: Conform RLU - PUG, aprobat cu HCGMB nr. 269/2000 completată cu HCGMB nr. 324/2010, amplasamentul este cuprins în subzona funcțională: L1a - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție.

Indicatorii urbanistici reglementați: POT max. 45%; CUT max. = 0.9 (pt. P+1) - 1.3 (pt. P+2); H max. = 10 m

ELEMENTELE PRINCIPALE ALE DEZVOLTĂRII URBANISTICE PROPUSE:

Funcțiune propusă: ZONA MIXTA - M3b.

Indicatorii urbanistici propuși: POT max.: 60% cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8m) pt. activități comerciale, săli de spectacole, etc. CUT max: 2,5; RmaxH: - ; Hmax: -.

CONDIȚIONĂRI DE ORDIN GENERAL PENTRU ELABORAREA PUZ CE URMEAZĂ A FI SUPUS AVIZĂRII:

1. TERENUL CARE URMEAZĂ A FI REGLEMENTAT PRIN PUZ:

- Planul de reglementări urbanistice și de regim juridic al terenurilor va fi întocmit în mod obligatoriu pe suport topo-cadastral vizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară al Municipiului București. Planșa suport se va anexa la documentație.
- Zona ce urmează a fi studiată este definită de următoarele repere : Str. Ramuri Tei - Str. Vidin - Str. Zambilelor. Se vor delimita UTR și se va întocmi regulament local de urbanism pentru întreaga zonă studiată.
- Pentru argumentarea oportunității modificării încadrării urbanistice pe întreaga zonă, documentația se va elabora pe baza studiului analitic al situației existente, fundamentat pe structura funcțională și caracterul parcelarului (dimensiuni, POT, CUT), calitatea fondului construit (durabilitatea și starea clădirilor) și regimul de înălțime, stabilite pe baza cartării imobiliare prealabile, a planurilor topografice actualizate la zi și a planului coordonator al documentațiilor de urbanism întocmită în baza planului urbanistic aprobat prin care a fost aprobat.
- Reglementarea circulațiilor, a acceselor, și a echipării edilitare se va argumenta în mod obligatoriu pe baza studiilor de specialitate: STUDIU DE CIRCULAȚIE și STUDIU REȚELE EDILITARE, ale căror arie de studiu se va extinde astfel încât să fie cuprinse suprafețele afectate și elementele de rețea majoră municipală existente în zonă precum și cele propuse prin PUG, integrând prevederile documentațiilor de urbanism incidente aprobate ulterior și a lucrărilor publice autorizate sau în curs de execuție, după caz.
- Circulația terenurilor va fi reprezentată pe planul de reglementări, elementele analitice vor fi incluse în bilanțul teritorial.
- Bilanțul teritorial va cuprinde datele referitoare la existent, propus și efect, în UM și în M, pe funcțiuni și categorii de folosință a terenurilor.



2. **CATEGORIA/ CATEGORIILE FUNCȚIONALĂ/ FUNCȚIONALE A/ ALE DEZVOLTĂRII ȘI EVENTUALE SERVITUȚI:**
Funcțiune propusă: ZONA MIXTA - M3b.
Indicatorii urbanistici vor respecta prevederile art. 46 (7) din Legea nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare; Hmax. se va exprima în metri.

- Retragerile față de limitele de proprietate vor fi stabilite astfel încât să fie asigurat confortul urban și un potențial echivalent de dezvoltare parcelelor învecinate.

3. **REGLEMENTARI OBLIGATORII ȘI DOTĂRI DE INTERES PUBLIC NECESARE:**

- Amenajarea peisajeră și dezvoltarea traseelor pietonale, a spațiilor publice și a spațiilor verzi cu acces nelimitat;
- Se va asigura echiparea edilitară necesară prin extinderea/ modernizarea rețelelor publice existente;

4. **REGLEMENTĂRI PRIVIND ASIGURAREA ACCESELOR, PARCAJELOR, UTILITĂȚILOR:**

- Asigurarea acceselor și a locurilor de parcare și garare conform HCGMB nr. 66/2006.
- Asigurarea utilităților prin racordare la rețele publice existente sau propuse;

5. **CAPACITĂȚI ȘI INDICATORI MAXIMALI PENTRU VOLUMELE DE MĂRFĂ VEHICULATE, EMISII DE NOXE:**

- Conform studiilor de specialitate.

AVIZE/ ACORDURI SOLICITATE PRELIMINAR ÎNTOCMIRII PUZ, CARE ÎȘI PĂSTREAZĂ VALABILITATEA ȘI PE PARCURSUL AVIZĂRII ȘI APROBĂRII, CU CONDIȚIA NEMODIFICĂRII PARAMETRILOR RELEVANȚI: avizele administratorilor de rețele publice de utilități.

NOTA: În vederea aplicării prevederilor Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobată cu Ordinul Ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 2701/ 2010 publicat în Monitorul Oficial, Partea I, nr. 47 din 19.01.2011, înainte de transmiterea pe circuitul tehnic de avizare, inițiatorul și elaboratorul documentației de urbanism au următoarele obligații:

- Să transmită structurii investită cu responsabilitatea privind consultarea publicului pentru planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului anunțul intenției de elaborare a PUZ.
- Să afișeze anunțul pe panouri rezistente la intemperii în loc vizibil la parcela care a generat intenția elaborării PUZ. Afișarea în vederea informării populației se face pe panouri conforme cu modelele prevăzute în anexa Ordinului nr. 2701/ 2010.
- Să respecte cerințele consemnate în Documentul de planificare a procesului de informare și consultare a publicului.

Prezentul avis este eliberat în temeiul LEGII nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare și reprezintă punctul de vedere al structurii de specialitate din PMB. Soluția urbanistică poate suferi modificări pe parcursul procedurii de avizare și aprobare a PUZ. Decizia privind aprobarea PUZ aparține CGMB conform competenței stabilite prin lege.

Documentația PUZ se va întocmi în conformitate cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM -010-2000.

**ARHITECT SEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. GHEORGHE PĂTRAȘCU**

Expert.
arh. urb. Stelian Alexandru Constantinescu

Sef serviciu,
urb. Ciobanu Oprescu Olivia Ana





Agencia pentru Protecția Mediului București

Nr. 11078/17/28.06.2013

**DECIZIA
ETAPEI DE ÎNCADRARE
NR. 14 din 27.06.2013**

a **Planului Urbanistic Zonal** – reconversie funcțională din subzona L1a în M3b – Str. Aromei, Str. Zambilelor, Str. Vidin, sector 2, București.

Ca urmare a notificării adresate de **PRIMĂRIA SECTORULUI 2 A MUNICIPIULUI BUCUREȘTI – CONSILIUL LOCAL SECTOR 2** prin arhitect Șef Bogdan Pârvanu, cu sediul în București, sector 2, str. Chiristigiilor nr. 11-13, înregistrată la A.P.M. București cu nr. 11078/17/22.05.2013

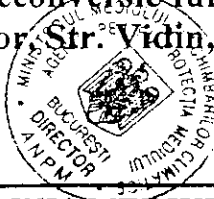
în urma analizării documentelor transmise și a verificării,

în urma parcurgerii etapei de încadrare,

în baza H.G.R. nr. 544/2012 privind organizarea și funcționarea Ministerului Mediului și Pădurilor, a Hotărârii Guvernului nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia și a O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată și modificată prin Legea nr. 265/2006, modificată și completată de O.U.G. nr. 114/2007 și OUG nr. 164/2008, în conformitate cu HGR nr. 1076/2004 (art. 13), **Planul Urbanistic Zonal** – reconversie funcțională din subzona L1a în M3b – Str. Aromei, Str. Zambilelor, Str. Vidin, sector 2, București, **nu necesită evaluare de mediu, urmând să fie supus procedurii de adoptare fără aviz de mediu.**

Planul Urbanistic Zonal prevede soluționarea și reglementarea din punct de vedere urbanistic a arealului format în suprafață totală de cca. 2 ha cuprinzând parcelele proprietate a persoanelor fizice și juridice și artere de circulație aparținând domeniului public al Municipiului București situate în perimetrul delimitat de Str. Ramuri Tei, Str. Vidin și Str. Zambilelor (conform Avizului Preliminar nr. 22/23.10.2012 emis de Primaria Sectorului 2).

Obiectivul lucrării îl constituie **reconversie funcțională din subzona L1a în M3b – Str. Aromei, Str. Zambilelor, Str. Vidin, sector 2, București.**



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI

Aleea Lacul Morii nr. 1, sectorul 6 București, Cod 060841

E-mail: office@arpmibuc.anpm.ro; Tel. 021.430.66.77; Fax 021.430.66.75

Obiectivul propus de prezentul PUZ se va realiza cu respectarea tuturor condițiilor impuse prin avizele tehnice de specialitate emise de instituțiile competente, conform legii.

Suprafața de spații verzi pe amplasament este în suprafață totală de 2132,70 mp (30% din suprafața totală a terenului de 7109 mp).

Se vor respecta prevederile P.U.G. referitoare la utilizări interzise.

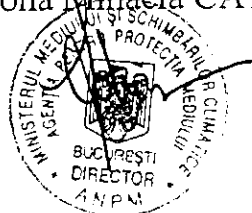
La edificarea construcțiilor se va realiza studiu de însorire la depunerea documentației de PUD.

Motivele care au stat la baza luarii deciziei sunt următoarele :

- planul urbanistic zonal analizat nu are efecte semnificative asupra mediului;
- opiniile exprimate, pe baza criteriilor relevante prevăzute în anexa nr.1 la H.G. nr. 1076/2004, de membrii Comitetului Special Constituit în cadrul sedinței din data de 13.06.2013;
- lipsa comentariilor din partea publicului ca urmare a celor 3 anunțuri publice privind inițierea procesului de elaborare a PUZ-ului.

Elaboratorul și beneficiarul documentației de urbanism răspund pentru exactitatea și veridicitatea datelor și înscrisurilor cuprinse în documentația de urbanism ce a stat la baza emiterii prezentei.

DIRECTOR EXECUTIV,
Chim. Simona Mihaela CATRINA



ȘEF SERVICIU AVIZE,
ACORDURI, AUTORIZAȚII,
ing. Roxana COSTACHE

ÎNTOCMIT,
ing Mihaela Duică





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Directia Generală Dezvoltare Urbană

Directia Urbanism

COMISIA DE COORDONARE

Nr. 1158593/17.05.2013

AVIZUL COMISIEI DE COORDONARE

Faza Documentații de Urbanism

Din P.V. nr. 17/17.05.2013 al sesiunii

Comisiei de Coordonare a P.M.B.

Nr. 2: SC CRIBA DESIGN SRL, cu sediul/domiciliul [redacted] prezintă spre avizare documentația de preordonare a P.U.Z. „STR. RAMURI TEI – STR. VIDIN - STR. ZAMBILELOR SECTOR 2” împreună cu avizele întreprinderilor edilitare. În conformitate cu Dispoziția Primarului General nr. 782/03.06.2009, se avizează favorabil strict din punct de vedere al rețelelor edilitare planul de preordonare menționat mai sus cu condițiile:

- se vor respecta condițiile impuse prin avizele anexa la documentație,
- se va respecta planul de preordonare anexat avizului,
- documentația va continua procedura de avizare și aprobare în conformitate cu legislația în vigoare.
- prezentul aviz este valabil numai la faza P.U.Z.

PREȘEDINTE – COMISIE,
DIRECTOR GENERAL,

MADALIN DUMITRU

SECRETAR – COMISIE,

ing. ec. DRUMEN CONSTANTIN

ARHITECT ȘEF AL
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,

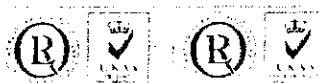
GHEORGHE PĂTRAȘCU

REPREZENTANT
DU-COMISIE,

ing. ANDREI ZAHARESCU

FPS-2.3.2.6-02/2

Intocmit, ing. Camelia Puia





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Infrastructură și Servicii Publice

Direcția Transporturi, Drumuri și Sistemizarea Circulației

Nr. 767 / ...15.05.2013
Feb2833

1131798

Către

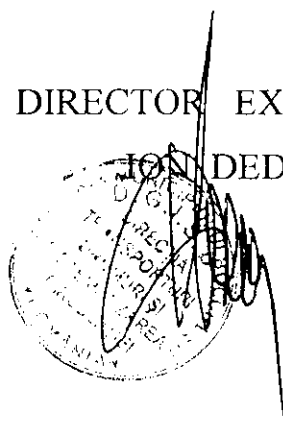
S.C. CRIBA DESIGN S.R.L.

În ședința Comisiei Tehnice de Circulație din data de 28.02.2013 s-a dat acordul de principiu, din punct de vedere tehnic al circulației rutiere pentru documentația „P.U.Z. conversie funcțională: subzona locuințelor colective medii cu P+3E / P+4E – str. Ramuri Tei – str. Vidin – str. Zambilelor, sector 2”, conform avizului preliminar de urbanism și planului anexat, cu condiția asigurării parcării în incintă, în conformitate cu prevederile HCGMB nr.66/2006.

Pentru avizul comisiei veți reveni la următoarea fază de proiectare, după aprobarea documentației P.U.Z..

DIRECTOR EXECUTIV

ION DEDU



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1247/SP.A⁹ din 05.08. 2011

In scopul: reconversie funcțională din subzona L1a în M3b

Urmare cererii adresate de SECTORUL 2 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI-CONSILIUL LOCAL SECTOR 2 prin arhitect sef Bogdan Pârvanu, cu domiciliul / sediul în județul _____ municipiul / orașul / comuna București, satul _____, sectorul 2, cod poștal _____, strada Chiristigiilor nr. 11-13, bl., sc. _____, et. _____, ap. _____, telefon/fax _____ e-mail _____, registrată la nr. 49856 din 04.08.2011

Pentru imobilul - teren și / sau construcții - situat în municipiul București, sectorul: 2 cod poștal: str. AROMEI, str. ZAMBILELOR, str. VIDIN sau identificat prin număr cadastral _____, intabulat cu numărul _____.

În temeiul reglementărilor documentațiilor de urbanism faza:

- **PUG - Municipiul București** aprobat cu **HCGMB nr. 269/2000**
- **PUZ - Sector 2** aprobat cu **HCL S2 nr. 99/2003**
- **PUZ/PUD** _____ aprobat cu _____.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ

1. REGIMUL JURIDIC

Teren situat în intravilanul municipiului București, format din parcele de mici dimensiuni (până în 500 mp), majoritatea puneri în posesie ca urmare a revendicărilor foștilor proprietari.

2. REGIMUL ECONOMIC

existent: terenuri libere și ocupate cu construcții de bună calitate, noi, majoritatea cu destinația de locuire, cu încadrare în subzona L1a conform PUZ Sector 2.

GIMUL TEHNIC

Se poate face reconversia funcțională din subzona de locuințe L1a (subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2E) în subzona mixtă M3b (înălțimi maxime de P+4E) ca urmare a faptului că majoritatea loturilor sunt puse în posesia foștilor proprietari, autorizațiile de construire fiind emise obligatoriu în baza unei documentații de urbanism.

Valorificarea superioară a terenurilor vine ca urmare a faptului că majoritatea solicitărilor sunt pentru construcții cu P+3E-P+4E.

Se vor respecta prevederile Regulamentului de Urbanism, ale Codului Civil și ale legislației în vigoare.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/ ~~nu poate fi utilizat~~ în scopul declarat pentru/ ~~întrucât~~: elaborarea documentației de urbanism -PUZ

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/ ~~desființare~~
și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

Agentia pentru Protecția Mediului București - Aleea Lacul Morii nr.1, sect.6

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctual de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și /sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFĂȘNĂRE va
soțită de următoarele documente;

a) certificatul de urbanism

b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată); nu este cazul

c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale)

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura(copie):

☐ alimentare cu apă

☐ gaze naturale

Alte avize/ acorduri

☐ canalizare

☐ telefonie

☐

☐ alimentare cu energie electrică

☐ salubritate

☐

☐ alimentare cu energie termică

☐ transport urban

☐

d.2) avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☐ sănătatea populației

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

☒ Avizul CTATU -PMB și planul de reglementări aferent

☒ H.C.G.M.B. de aprobare PUZ

d.4) studii de specialitate:

d.5) alte avize/ acorduri/ documente:

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;(copie)

f) dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original)

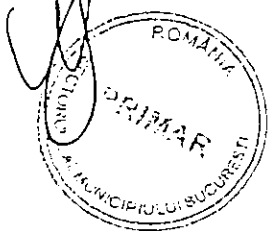
g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

- taxa pentru autorizația de construire/ desfășnare:

- taxa timbru arhitectură: 0,05 % din valoare investiției.

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
Neculai Onțanu



ARHITECT ȘEF,
/ arh. Bogdan Pârvanu

SECRETAR,
Toma Șutru

ÎNTOCMIT,
ing. Maria Daraban

Achitat taxa de scuti lei, conform chitanței nr. _____ din _____. Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de 09.08.2011



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

RAPORTUL INFORMARII ȘI CONSULTARII PUBLICULUI

PUZ - STR. RAMURI TEI - STR. VIDIN - STR. ZAMBILELOR, SECTOR 2

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

Amplasarea de panouri de informare la fața locului și publicarea pe pagina de internet a Primăriei Municipiului București.

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

Nu e cazul.

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

Informarea privind propunerea urbanistică prin publicarea pe pagina de internet a Primăriei Municipiului București a conținut următoarele elemente:

- etapa de inițiere: anunțul de intenție, fotografiile prin care se face dovada amplasării panoului de informare (conform modelului), ilustrarea propunerii - planul de reglementări, memoriu, certificatul de urbanism;
- etapa de elaborare: avizul de oportunitate; planul de reglementări;
- etapa de avizare: avizul preliminar, planul de reglementări și regulamentul local de urbanism aferent;
- etapa de aprobare: Proiectul de hotărâre privind aprobarea PUZ; Avizul Arhitectului Șef; Planul de reglementări și Regulamentul Local de Urbanism; Raportul de specialitate al Arhitectului-șef; Expunerea de motive a Primarului general și Raportul Informării și Consultării Publicului.

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

Nu este cazul.

2. Numărul persoanelor care au participat la acest proces.

Neînregistrat.

3. Rezumatul problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare.

În etapa de avizare s-a înregistrat un singur mesaj prin care se propune reanalizarea propunerii de modificare a regulamentului pentru a nu se permite construirea de blocuri, păstrarea caracterului rezidențial și implicit a valorii proprietăților.

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

Nu este cazul.

- 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.

Modificarea regulamentului local în vederea construirii de blocuri a fost stabilită prin certificatul de urbanism emis de Primăria Sectorului 2, inițiatorul planului urbanistic zonal.

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

Nu este cazul.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. GHEORGHE PĂTRAȘCU

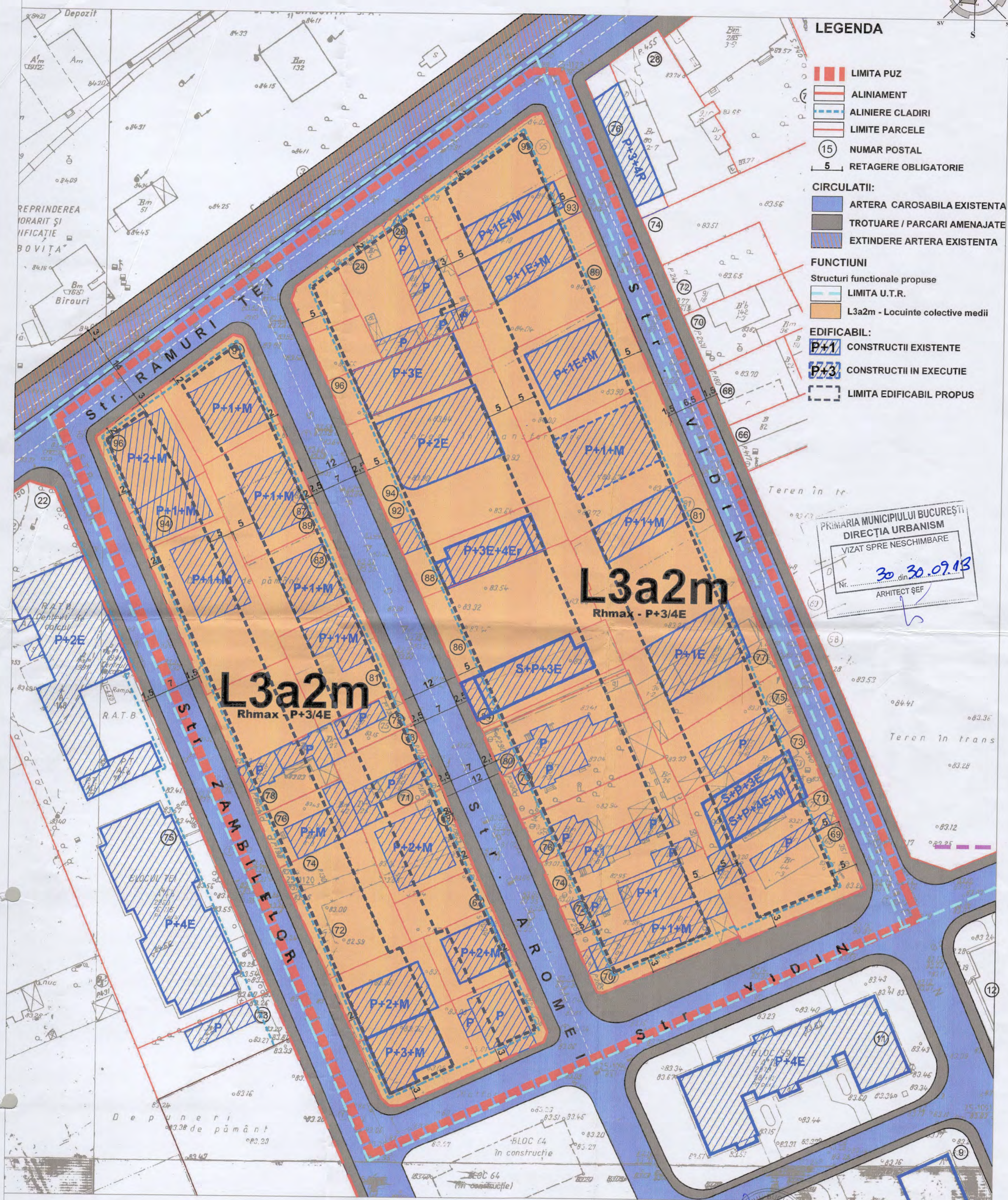
Expert,
arh. urb. Stelian Alexandru Constantinescu

Sef serviciu,
urb. Ciobanu Opreșcu Olivia Ana

2ex./30.09.2013



Str. Ramuri Tei, str. Vidin, str. Zambilelor sector 2, Bucuresti



L1a - locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, situate în afara zonei protejate, cu regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat); realizate pe parcelari tradiționale, spontane, dezvoltate în timp prin refaceri succesive, acestea prezintă o diversitate de situații din punctul de vedere al calității și viabilității;

L3a2m - subzona locuințelor colective medii cu P+3 / P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate și în afara Perimetrului Central al Mun. București,
P.O.T. maxim = 50%,
C.U.T. maxim = 2,5,
H.max. cornisa = 14m,
H.max. = 17m
R.H.max. = P+3/4E

Coordonator proiect: Arhitect Sef BOGDAN PARVANU		Beneficiar: PRIMARIA SECTOR 2		
	Proiectant general: S.C. CRIBA DESIGN S.R.L. Str. Baba Novac 3, sect.8, Bucuresti J40/5492/2002 telefon/fax: 021 324 43 61		Proiect: P.U.Z. Str. Ramuri-Tei - str. Vidin - str. Zambilelor Zona: Strada Ramuri-Tei - strada Vidin - strada Zambilelor, sector 2, Bucuresti	Plansa U09
	SEF PROIECT: prof.dr.arh. CRISTINA GOCIMAN	PROIECTAT: prof.dr.arh. CRISTINA GOCIMAN REDACTAT: urb. stagiar STEFANIA IRIMIEA		STRUCTURI FUNCTIONALE PROPUSE REGLEMENTARI U.T.R. PROPUS L3a2m
Volum: URBANISM	Nr. proiect: AR 01	Data: P.U.Z.	Data: 2011	

PLAN URBANISTIC ZONAL
Str. Ramuri Tei, str. Vidin, str. Zambilelor sector 2, Bucuresti

STRUCTURI FUNCTIONALE PROPUSE - REGLEMENTARI . U.T.R.-URI PROPUSE

RETELE PROIECTATE

- a Retea apa
- c Retea canalizare
- g Retea gaze
- e Retea electrica
- fo Retea fibra optica

RETELE EXISTENTE

- a Retea apa
- c Retea canalizare
- g Retea gaze
- e Retea electrica
- T Retea telefonica subterana
- Ta Retea telefonica aeriana
- Ta Staii ENEL

LEGENDA

- TEREN CARE A GENERAT ANALIZA
- LIMITA PUZ
- ALINIAMENT
- PROPUSE ALINIERE CLADIRI
- LIMITA PARCELE
- NUMAR POSTAL
- RETAGERE OBLIGATORIE

CIRCULATII:

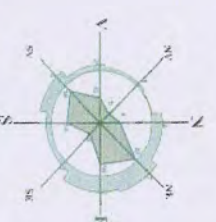
- ARTERA DE DESERVIRE LOCALA
- TROTUARE / PARCARI AMENAJATE

FUNCTIONII

- Structuri functionale propuse
- LIMITA U.T.R.
- L3a2m - Locuinte colective medii

EDIFICABIL:

- CONSTRUCTII EXISTENTE
- CONSTRUCTII IN EXECUTIE
- LIMITA EDIFICABIL PROPUSE

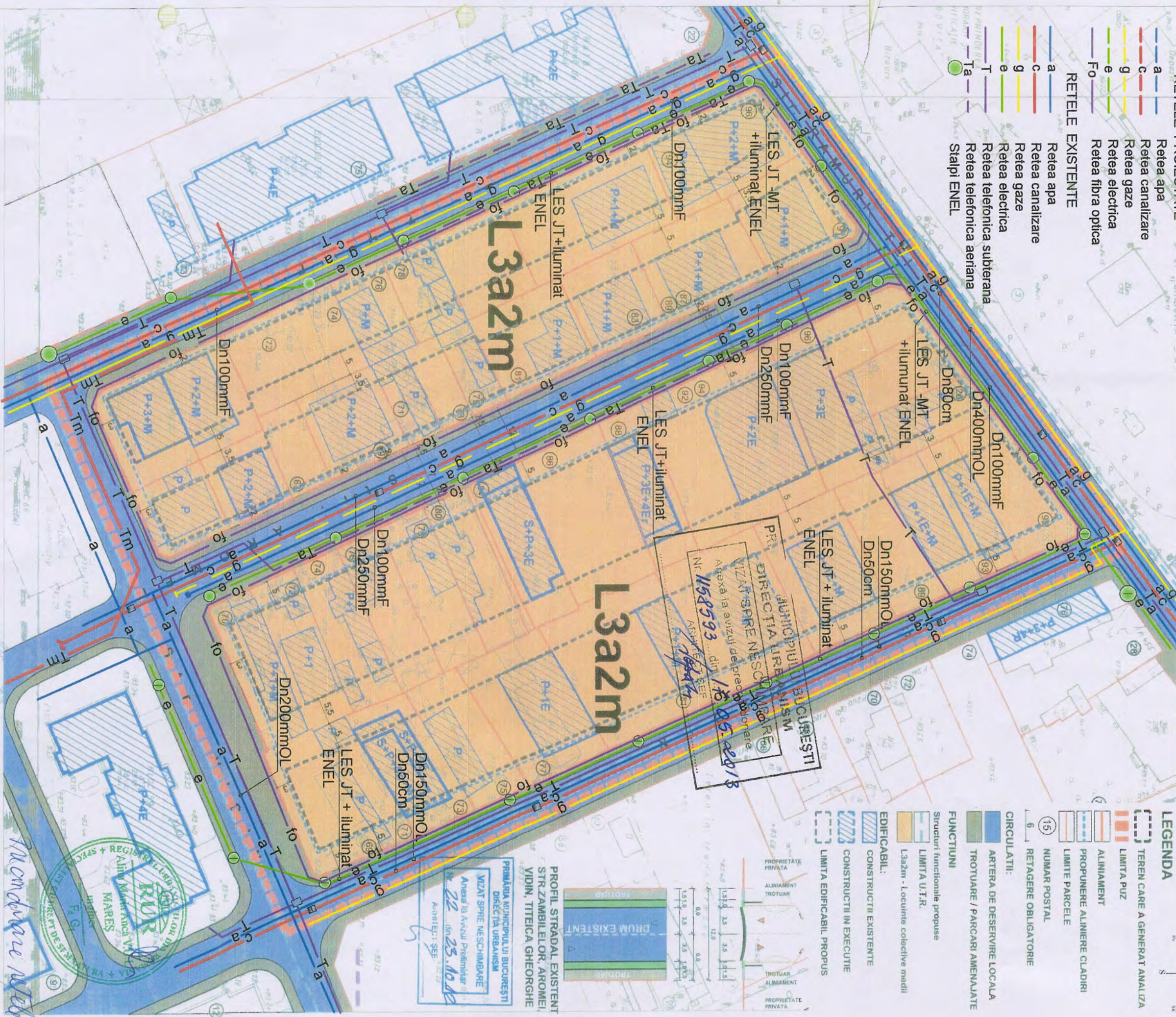


AUTOPULUI BUCURESTI
DIRECTIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul de proiectare
Nr. 1158593 din 18.05.2013
ASPECTE

L3a2m

L3a2m

L3a2m



PROFIL STRADAL EXISTENT
STR. ZAMBILELOR, AROMEI,
VIDIN, TITICA GHEORGHE

PRIMAria MUNICIPIULUI BUCURESTI
DIRECTIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la Avizul Preliminar
Nr. 22 din 23.10.2011
ARHITECT: SEE



REGLEMENTARE

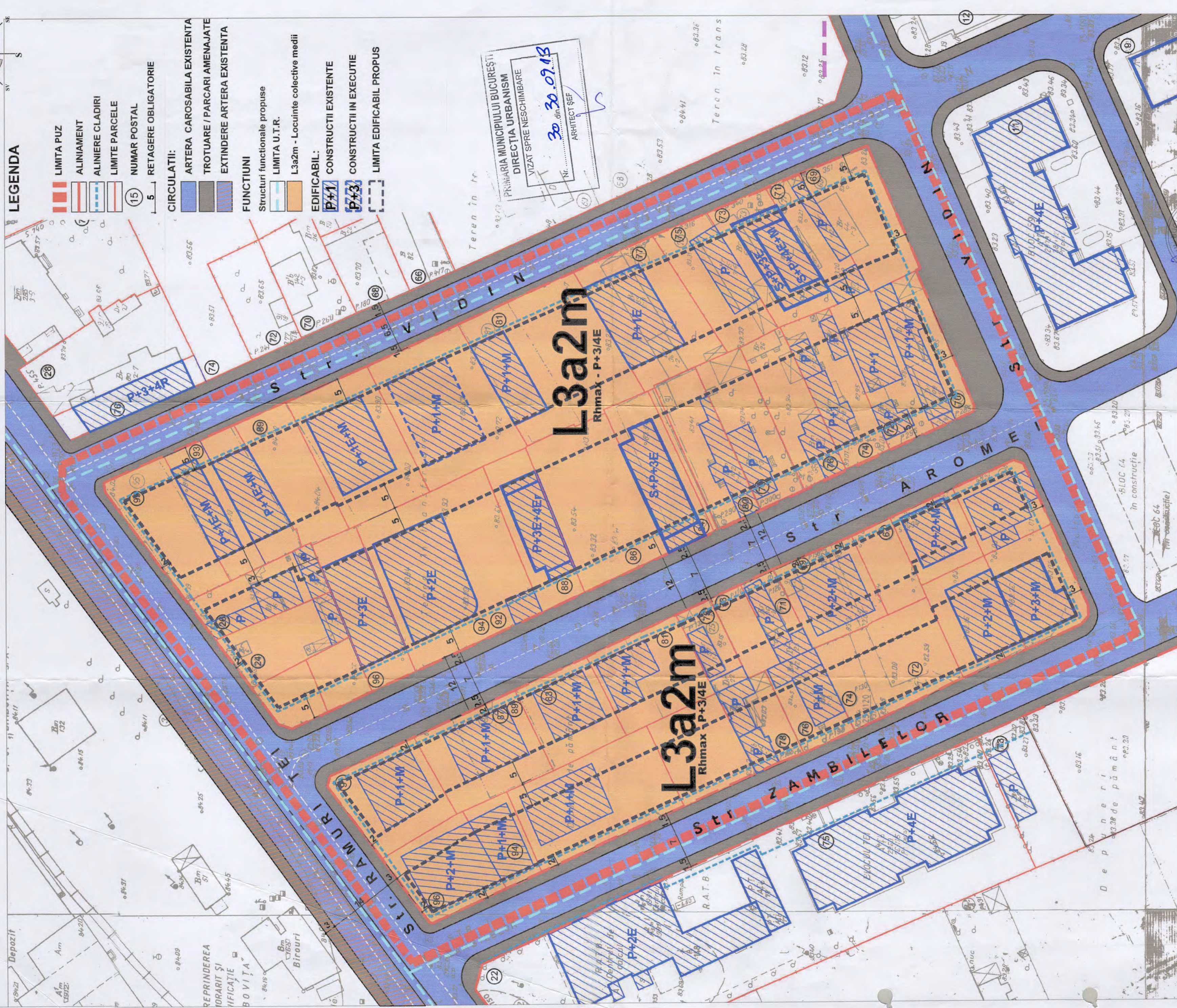
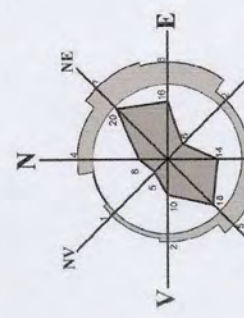
L3a2m - subzona locuintelor colective medii cu P+3 / P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate și în afara Perimetrului Central al Mun. Bucuresti,

P.O.T. maxim = 50%,
C.U.T. maxim = 2,5,
H.max. cornisa = 14m,
H.max. = 17m

Coordonator proiect:		Beneficiar:	
Arhitect: SEI BOGDAN PARVANU		PRIMAria SECTOR 2	
Proiectant general:		Proiect:	
S.C. CRIBA DESIGN S.R.L.		P.U.Z.	
Str. Bala Noave 3, sect. 3, Bucuresti		Str. Ramuri Tei - str. Vidin - str. Zambilelor	
J40/5492/2009		Zona:	
Telefon: 021 324 43 61		Strada Ramuri Tei - strada Vidin - strada Zambilelor,	
SEI PROJECT		sector 2, Bucuresti	
PROIECTANT		Planșă: REGLEMENTARI URBANISTICE	
REDACTANT		U.T.R. PROPUSE L3a2m	
Volum		Faza: P.U.Z.	
URBANISM		Data: 2011	
ARHITECT		Scara: 1:500	

PLAN URBANISTIC ZONAL
Str. Ramuri Tei, str. Vidin, str. Zambilelor sector 2, Bucuresti

STRUCTURI FUNCTIONALE PROPUSE - REGLEMENTARI . U.T.R.-URI PROPUSE



LEGENDA

- LIMITA PUZ
 - ALINIAMENT
 - ALINIERE CLADIRI
 - LIMITE PARCELE
 - NUMAR POSTAL
 - RETAGERE OBLIGATORIE
- CIRCULATII:
- ARTERA CAROSABILA EXISTENTA
 - TROTUARE / PARCARI AMENAJATE
 - EXTINDERE ARTERA EXISTENTA
- FUNCTIONI
- Structuri functionale propuse
- LIMITA U.T.R.
- L3a2m - Locuinte colective medii
- EDIFICABIL:
- CONSTRUCTII EXISTENTE
 - CONSTRUCTII IN EXECUTIE
 - LIMITA EDIFICABIL PROPUSE

INCADRARE IN PUG MUNICIPIUL BUCURESTI

L1a - locuinte individuale si colective mici, cu maxim P+2 niveluri, situate in afara zonei protejate, cu regim de construire continuu (insuruit) sau discontinuu (cuplat, izolat); realizate pe parcelari traditionale, spontane, dezvoltate in timp prin refaceri succesive, acestea prezinta o diversitate de situatii din punctul de vedere al calitatii si viabilitatii;

H.max. = 10 m;
P.O.T. = 45 %;
C.U.T. = 1,3.

Materiale de finisaj de calitate - placaje de piatra, ceramice, lemn, tencuiele decorative.

PROPUNERE

L3a2m - subzona locuintelor colective medii cu P+3 / P+4 niveluri formand ansambluri preponderent rezidentiale situate in afara zonei protejate si in afara Perimetrului Central al Mun. Bucuresti,

P.O.T. maxim = 50%,
C.U.T. maxim = 2,5,
H.max. cornisa = 14m,
H.max. = 17m

R.H.max. = P+3/4E

* nota: Reglementarile nu se aplica constructiilor edificate dupa 1990.

Coordonator proiect: Arhitect Sef BOGDAN PARVANU		Beneficiar: PRIMARIA SECTOR 2	
	Proiectant general:	Proiect: P.U.Z.	Plansa: U09
	S.C. CRIBA DESIGN S.R.L.	Str. Ramuri-Tei - str. Vidin - str. Zambilelor	
	Str. Baba Novac 3, sect. 3, Bucuresti	Zona:	
SEF PROIECT	prof. dr. arh. CRISTINA GOCIMAN	Strada Ramuri-Tei - strada Vidin - strada Zambilelor, sector 2, Bucuresti	
PROIECTAT	prof. dr. arh. CRISTINA GOCIMAN	STRUCTURI FUNCTIONALE PROPUSE	
REDACTAT	urb. stagiar STEFANIA IRIMEA	REGLEMENTARI	
Volum:	URBANISM	Nr. proiect: AR 01	Scara: 1:500
		Data: 2011	