



Serviciul Transparență Decizională
Nr. 1165/1/ 04.03.2019

ANUNȚ

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

Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) „PUZ – ȘOSEAUA ORHIDEELOR NR. 27-29, SECTORUL 1, BUCUREȘTI”

Potrivit art. 7, alin. 2 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, *„Anunțul referitor la elaborarea unui proiect de act normativ va fi adus la cunoștința publicului, în condițiile alin. (1), cu cel puțin 30 de zile lucrătoare înainte de supunerea spre avizare de către autoritățile publice ...”*

Procedură dezbateri: 30 de zile lucrătoare; termen: **16 aprilie 2019.**

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

- pe site-ul P.M.B. – www.pmb.ro;
link: http://www.pmb.ro/institutii/cgmb/dezb_publica/proiecte/pr_dezb_publica.php
- la sediul PMB, B-dul Regina Elisabeta, nr. 47, sector 5.

Proiectul de act normativ se poate obține, în copie, pe bază de cerere depusă la Centrul de Informare.

În conformitate cu prevederile art. 7, alin. 4 din Legea nr. 52/2003, republicată, până la data de **19.03.2019**, se pot trimite în scris, propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectele de acte normative supuse 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. – B-dul Regina Elisabeta, nr. 47, sector 5 – Direcția Asistență Tehnică și Juridică;
 - la Centrul de Informare – P.M.B., B-dul Regina Elisabeta, nr. 42, sector 5.
- Materialele transmise vor purta mențiunea:

„Recomandare la proiect de act normativ”

DIRECTOR EXECUTIV,
Mariana Brod



Șef Serviciu,
Nicoleta Sunică

Întocmit,
Expert Liviu Mihalache



Consiliul General al Municipiului București

PROIECT

HOTĂRÂRE

Nr. ____ din _____

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ)

„PUZ – ȘOSEAUA ORHIDEELOR NR. 27-29, SECTORUL 1, BUCUREȘTI”

Având în vedere Expunerea de motive a Primarului General și Raportul de specialitate al Arhitectului Șef al Municipiului București nr. 1883/ 14.02.2019;

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

Văzând documentele emise de:

- Certificatul de urbanism nr. 1433/37/O/30119/21.08.2017 emis de Primăria Sectorului 1
- Raportul informării și consultării publicului nr. 14786/13.12.2018
- Avizul Ministerului Culturii și Identității Naționale – Direcția pentru cultură a Municipiului București nr. 2447/ 24.10.2018
- Avizul Autoritatea Aeronautică Civilă Română nr. 16027/831/17.07.2018
- Avizul Comisiei Tehnice de Circulație - PMB nr. 7698/1620480/22.06.2018
- Avizul Ministerului Mediului, Apelor și Pădurilor - Agenția pentru Protecția Mediului București – Decizia Etapei de Încadrare nr. 30/ 04.05.2018
- Avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare - PMB nr. 1613826/ 13.04.2018

Ținând seama de prevederile:

- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârii Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, modificată și completată;
- PUG - Municipiul București aprobat prin HCGMB nr. 269/21.12.2000, cu modificările și completările ulterioare;

Cu respectarea prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 36 alin. 2 lit. c, art. 36 alin. 5 lit. c, art. 45 alin. 2 lit. e din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal „PUZ – ȘOSEAUA ORHIDEELOR NR. 27-29, SECTORUL 1, BUCUREȘTI”, în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef nr. 77/ 13.12.2018 prevăzut în Anexa 1, Planul de reglementări vizat spre neschimbare prezentat în Anexa 2, Regulamentul Local de Urbanism reprezentând Anexa 3 și Raportul informării și consultării publicului nr. 14786/13.12.2018 reprezentând Anexa 4.

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

Art.4 Anexele nr. 1, nr. 2, nr. 3 și nr. 4 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.5 Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului București și al Primarului Sectorului 1 vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

**SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
GEORGIANA ZAMFIR**

București, 2019



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea

Teritoriului

Direcția Urbanism – Serviciul Urbanism



Ca urmare a cererii adresate de S.C. IMS PROPRIETĂȚI S.R.L. prin S.C. RC ARC DEVELOPMENT S.R.L. (fostă REINVEST COMMERCIAL DEVELOPMENT S.R.L.) în calitate de mandatar, cu sediul în Municipiul București, Bulevardul Pierre de Coubertin nr.3-5, Office Building, etaj 4, biroul 9, sectorul 2, elaborator proiect S.C. M DESIGN arhitectura & urbanism S.R.L. - [redacted] înregistrată la Primăria Municipiului București cu nr. 1612817/03.04.2018, 1676495/01.11.2018, 1680185/13.11.2018, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
NR. 44.13.12.2018

PENTRU

„PUZ – ȘOSEAUA ORHIDEELOR NR. 27-29, SECTORUL 1, BUCUREȘTI”

GENERAT DE IMOBILUL: cu adresa în Șoseaua Orhideelor nr.27-29, Sector 1, [redacted] în suprafață de 7920,00mp(9082,00mp conform acte) proprietate privată persoană juridică conform Certificatului de urbanism nr.1433/37/O/30119 din 21.08.2017, eliberat de Primăria Municipiului București Sector 1.

INITIATOR:

S.C. IMS PROPRIETĂȚI S.R.L.

PROIECTANT:

S.C. M DESIGN arhitectura & urbanism S.R.L.

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA RUR: [redacted]

AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONA STUDIATĂ ÎN PUZ: Zona studiată prin PUZ se află în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 1, delimitată astfel: la Nord – Zona C.F.R.; la Est – Zona C.F.R.; la Sud – Șoseaua Orhideelor; la Vest – Intersecția Calea Giulești cu Șoseaua Orhideelor.

PREVEDERI PUG/ PUZ APROBATE ANTERIOR: Conform Planului Urbanistic General al Municipiului București aprobat cu H.C.G.M.B. 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) amplasamentul care face obiectul studiului se încadrează în Unitatea Teritorială de Referință -(U.T.R.) M3 – subzonă mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4E niveluri, caracterizată de următorii indicatori urbanistici:

- **Regim de construire:** continuu sau discontinuu.
- **Funcțiuni predominante:** instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier; sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; servicii sociale, colective și personale; sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:** egală cu distanța dintre aliniamente – pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4m continuat cu tangenta sa la 45 grade.
- **Procent de ocupare a terenului (POT):** 60% cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75%, cu clădiri cu max. 2 niveluri (8 metri).
- **Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT):** 2,5 mp ADC/mpteren.



- **Retragerea minimă față de aliniament:** echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 - 10 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente.

- **Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:** clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 6.00 metri.

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

- **U.T.R. M2** - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte;
- **Regim de construire:** continuu sau discontinuu..
- **Funcțiuni:** parc tehnologic comercial, ansamblu multifuncțional cu servicii, birouri, dotări.
- **Regimul maxim de înălțime:** 3S+P+9E+10E retras+ etaj tehnic parțial.
- **Procent de ocupare a terenului (POT):** maxim = 60%.
- **Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT):** maxim 3,9 mp.ADC/mp. teren.
- **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:** maxim = 51,00m.
- **Retragerea minimă față de aliniament:** retras 25,00m față de axul Șoselei Orhideelor plus 10,00m față de aliniament.
- **Retrageri minime față de limitele laterale:** vor fi respectate specificațiile Planului de Reglementări vizat spre neschimbare și ale Regulamentului local de urbanism aferent.
- **Retrageri minime față de limitele posterioare:** 5,00m față de aliniamentul străzii.
- **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. 66/2006 și conform Acordului de principiu nr. 7698/1620480/22.06.2018 emis de Comisia Tehnică de Circulații a PMB.
- **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 și Avizului Comisiei de Coordonare a PMB nr. 1613826/13.04.2018.

Se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal ȘOSEAUA ORHHIDEELOR nr. 27-29, SECTORUL 1, BUCUREȘTI cu respectarea condițiilor din acordurile/avizele specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru etapele de avizare/aprobare a P.U.Z

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu Planșa de Reglementări nr.2.0 anexată și vizată spre neschimbare și Regulamentul Local de Urbanism.

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.

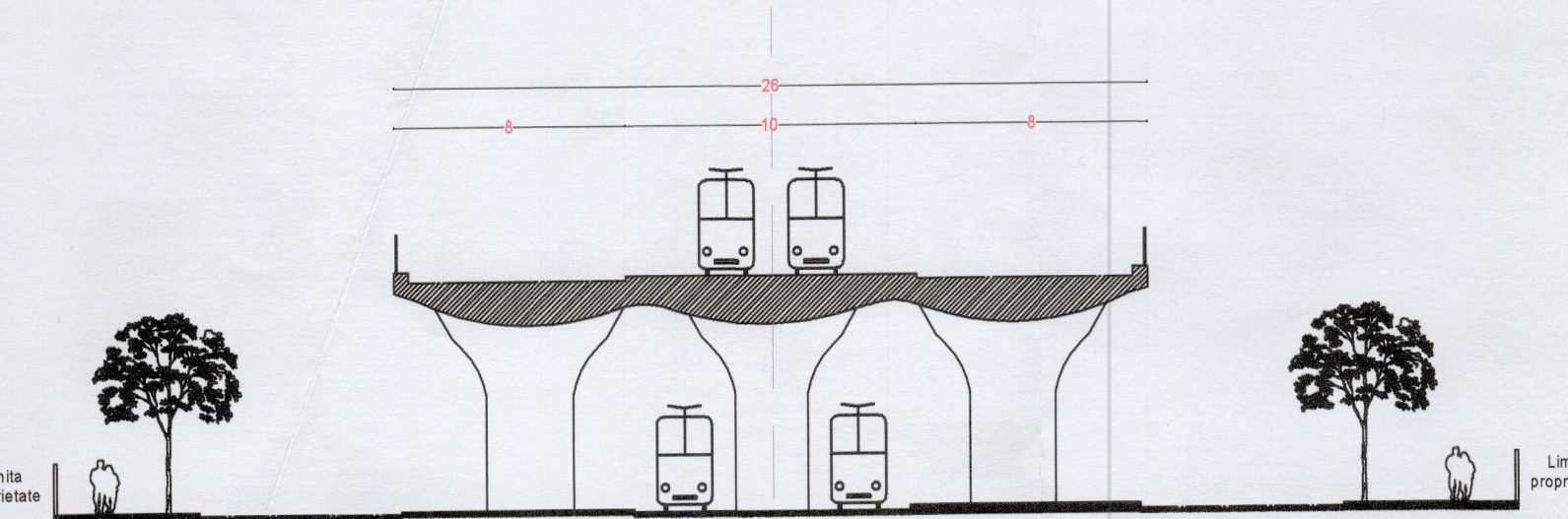
Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 1433/37/O/30119 din 21.08.2017, emis de Primăria Sectorului 1 / București.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. ȘTEFAN ȘALIN DOMITRAȘCU

Intocmit de serviciu,
arh. Cristina Topîrceanu /4ex/15.11.2018

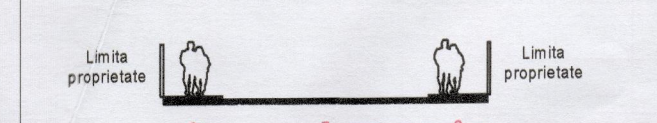
AA' - PROFIL Soseaua Orhideelor



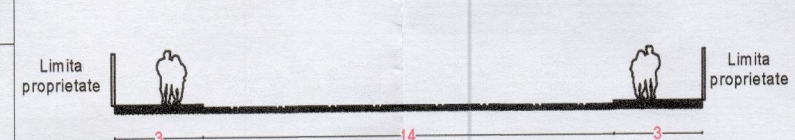
BB - Profil strada propusa prin PUZ Soseaua Orhideelor nr. 27-29, vizat nr. 19 / 31.07.2013



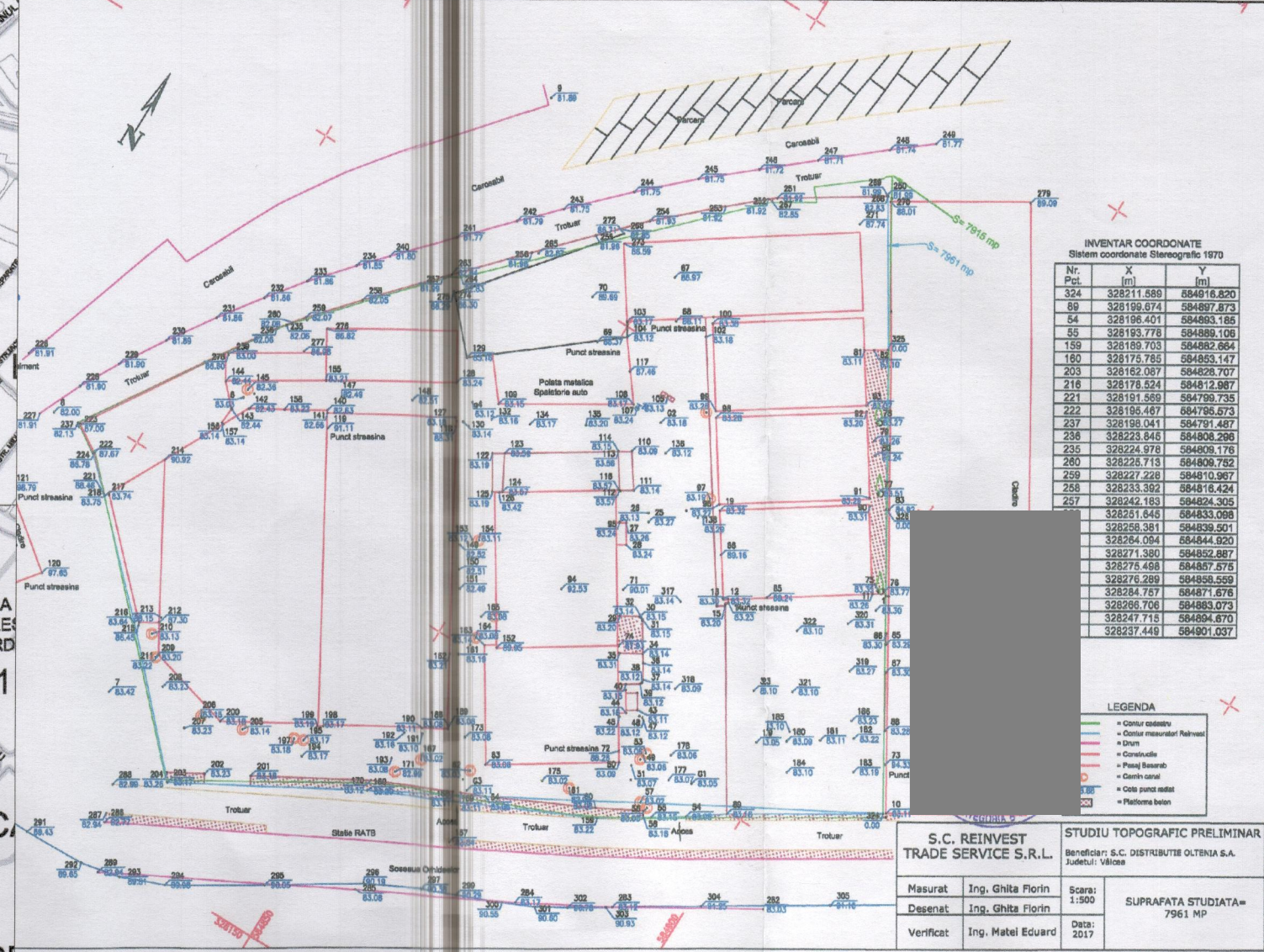
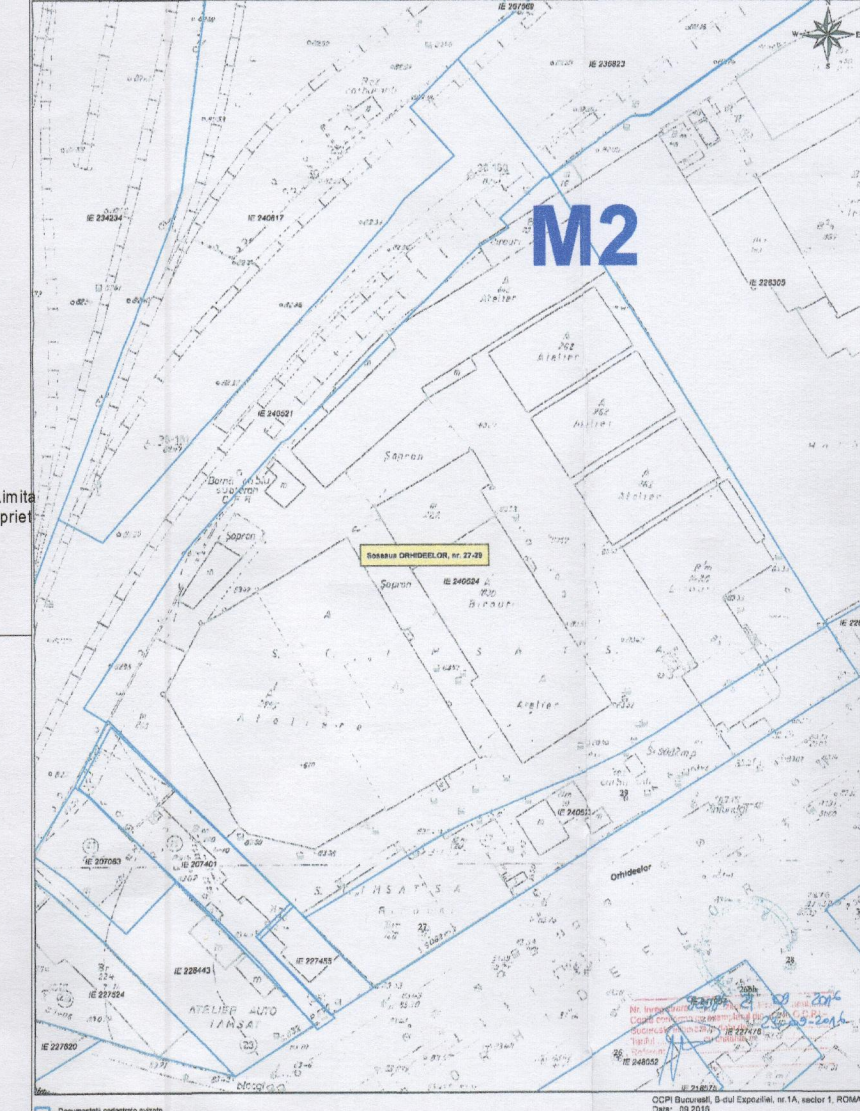
CC - Profil strada propusa prin PUZ Soseaua Orhideelor nr. 27-29, vizat nr. 19 / 31.07.2013



DD - Profil strada propusa cu caracter orientativ pentru reconfigurarea profilului transversal si trecere in domeniul public



PLAN CADASTRAL, SCALA 1:500 altelei imobilitati situate in Soseaua ORHIDEELOR, nr. 27-29, sector 1, Bucuresti



REGLEMENTARI URBANISTICE

LEGENDA

LIMITE

- LIMITA STUDIUL
- LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT STUDIUL
- LIMITE PARCELE CONFORM PLAN VIZAT OCPI
- LIMITE UTR CONFORM PUG
- LIMITE EDIFICABIL PROPUȘ PRIN PUZ
- LIMITE EDIFICABIL PROPUȘ PRIN PUZ Soseaua Orhideelor nr. 27-29, vizat nr. 19 / 31.07.2013
- LIMITE CIRCULATII PROPUȘ PRIN PUZ Soseaua Orhideelor nr. 27-29, vizat nr. 19 / 31.07.2013

FUNCTIUNI

- LOCUINTE INDIVIDUALE PE LOT
- LOCUINTE COLECTIVE
- COMERT / SERVICII
- ADMINISTRATIE
- CULTURA / INVATAMANT
- SANATATE
- PRODUCTIE / DEPOZITARE
- INSTITUTII SPECIALE
- TRANSPORTURI RUTIERE
- TRANSPORTURI FERROVIARE
- TERENURI LIBERE / RECONSTRUIE
- SCUARI / SPATII VERZI AMENAJATE
- STATIE METROU
- LINIE TRAMVAI
- CIRCULATII PIETONALE
- CIRCULATII AUTO
- CIRCULATII AUTO CU CARACTER INFORMATIV
- ALINIAMENT ARBORI
- EDIFICABIL PROPUȘ
- ZONA PIETONALA PROPUȘA AMENAJATA PEISAGER SI PARCAJE
- ACCES PIETONALE PROPUȘ
- ACCES PARCARE SUBTERANA PROPUȘ
- ACCENT DE INALTIME

IE 240524 INDICATIV PARCELA CONFORM PLAN VIZAT OCPI

Propuneri de bilanț teritorial			
SUPRAFETE CU CARACTER INFORMATIV PENTRU LOTUL STUDIAT	Suprafata avanta [m²]	[%]	Suprafata propusa [m²]
S lot	7.920 mp / 9.082 mp	100%	7.920 mp / 9.082 mp
Suprafata constructa ** Actual	3.269 mp / 3.940 mp	38%	3.269 mp / 3.940 mp
Neconstruit - amenajata crauti si spatii verzi	5.812 mp	64%	3.188 mp
TOTAL M²	7.920 mp / 9.082 mp	100%	7.920 mp / 9.082 mp

**I - suprafetele s-a raportat la cotele din acte si nu include subsolurile si au caracter informativ

***I - suprafetele au caracter informativ si au fost calculate pentru dimensionarea parametrilor urbanistici

PR.NR.

16.256/2016

PUZ

M DESIGN

architectură & urbanism

Str. Theodor Aman, nr. 24, București / cf. RT541995

JAN/2016/19.04.2015

Beneficiar

S.C. REINVEST

COMMERCIAL

DEVELOPMENT srl

Titlu proiectului

PUZ

Sos. Orhideelor

no. 27-29, Sector 1

Titlu planșei

Sara

Reglementari

urbanistice

1/1000

Data revizuirii

Semn.

Revizuit manual

NU

Data

Set proiect

ian.

2018

PL.Nr.

2.0

COPYRIGHT 1 în conformitate cu art.19 din

Regulamentul privind dobândirea dreptului de

votat pentru documentația de amenajare

urbanistică și de urbanism, aprobat prin HG

nr. 157/2004, care prevede că proiectele de

amenajare urbanistică și de urbanism sunt

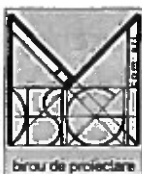
înscrisurate la sediul M. Design A&U Srl.

Înscrisurarea, înscrisurarea sau folosirea cu altă

destinație decât cea prevăzută în contractul de

planșelor sau softurilor aferente, intră sub

incidența legii dreptului de autor.



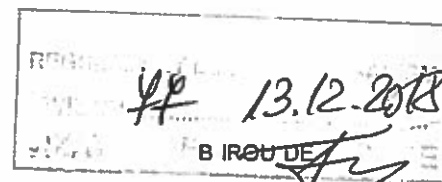
M. DESIGN arhitectura si urbanism

PROIECTARE

CUI: 17501995/2005, J40/7328/2005

Str. pictor Theodor Aman no. 24, Sector 1

Tel/fax: 4021 315 24 69, 0744 222 518, 0744 857 140



București, România

E-mail: [REDACTED]

A.2. - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM 27-29/M2*

[RLU/ 27-29/M2*]

PARC TEHNOLOGIC COMERCIAL

ANSAMBLU MULTIFUNCTIONAL CU SERVICII, BIROURI, DOTARI

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI - [27-29]

Proiect MDA&U no. 16.256 / 2016

Beneficiar:

- SC IMS PROPRIETATI SA - prin REINVEST COMMERCIAL DEVELOPMENT SRL
- Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului a PMB [DUAT-PMB]

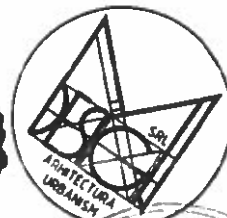
Proiectant de Urbanism:

SC M Design Arhitectura și Urbanism SRL

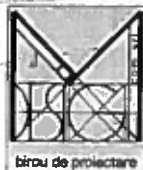
Șef Proiect: [REDACTED]

Întocmit: [REDACTED]

Verificat: [REDACTED]



București – sept. 2017



M DESIGN arhitectura si urbanism

CUI: 17501995/2005, J40/7328/2005

Str. Theodor Aman no. 24, Sector 1

Tel/fax: 4021 315 24 69, 0744 222 518, 0744 857 140

BIROU DE PROIECTARE

București, România

E-mail: [REDACTED]

A.2. - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM 27-29/M2*

DATE GENERALE

În urma exprimării intenției beneficiarului, SC IMS PROPRIETATI SA, de a-și folosi dreptul de utilizare al terenului pentru realizarea unui **PARC TEHNOLOGIC COMERCIAL ANSAMBLU MLTIFUNMCTIONAL CU SERVICII, BIROURI, DOTARI** se întocmește prezenta documentație de urbanism de tip PUZ pentru analiza de amplasament și corecta reglementare a propunerii făcute din punct de vedere funcțional, economic, spațial, juridic și tehnic, respectiv:

- reglementarea funcțiunii propuse pentru amplasamentul în studiu
- stabilirea condițiilor de ocupare [POT, CUT, Rh] care să asigure o corectă amplasare
- stabilirea imaginii configurativ-spațiale a propunerii

OBIECTUL STUDIULUI

Prezenta documentație își propune [în conformitate cu RGU-PUG și Legea no. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor, completată și modificată prin Legea no. 453/2001 și a OGR no. 5/2002] să stabilească parametrii urbanistici pentru dezvoltarea unui **PARC TEHNOLOGIC COMERCIAL [...]** 3S+P+12 [max. 60m]

ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Zona studiată este amplasată în intravilanul Municipiului București, în zona de nord-vest, în imediata vecinătate a **Pasajului Basarab** și este ușor accesibilă datorită poziției sale. Teritoriul analizat de PUZ are o suprafață de aproximativ SSTO/I = 10.0ha.

ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

Lotul din Șos. Orhideelor no. 27-29, Sector 1, București se află amplasat în vecinătatea Gării Basarab și front la Șos. Orhideelor și respectiv la Pajului Basarab și în vecinătatea intersecției Șos. Orhideelor cu Calea Giulești.

ANALIZĂ EXISTENT

Zona analizată de PUZ se află amplasată în Sectorul 1.

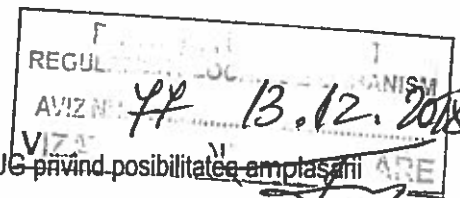
Lotul care a generat documentația are o suprafață de:

Slot = 7.920,00 mp [din măsurători] și 9.082,00 mp [din acte]

REGLEMENTĂRI

Situația actuală din zonă - beneficiază de un cadru construit relativ eterogen, în care împrejurimile sunt în continuă transformare.

În aceste condiții menținerea regimului funcțional propus prin PUG, respectiv de tip mixt [M3], este de dorit și în aceste condiții se propune ca în zonă fie păstrată aceasta tipologie cu parametrii urbanistici modificați în relație cu noua situație existentă creată prin apariția Pasajului Basarab.



Prin prezentul **PUZ 27-29**, plecând de la oportunitatea pe care o acordă RLU al PUG privind posibilitatea amplasării în UTR de tip M2 [a locuirii,] serviciilor și comerțului-ea și de la intenția/propunerea, în acest sens, a beneficiarului de a amplasa pe lot un **PARC TEHNOLOGIC COMERCIAL ANSAMBLU MLTIFUNMCTIONAL CU SERVICII, BIROURI, DOTARI**, se propune păstrarea mixității funcționale și transformarea UTR M3 în UTR M2 * [= modificat] cu următoarele modificări ale PUG:

- se propune modificarea încadrării întregii zone și a lotului în **Zona Mixtă [M2] subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+12/14 niveluri.**
- se propune modificarea CUT de la 3 la 4 [3.9]

A.1.7.1. - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ (propuneri)

Întreaga zonă cuprinsă în arealul Pasajului și Gării Basarab este propusă pentru a fi modificată în funcție de analiza situației existente și a intereselor din zonă în următoarea configurație:

Zonificare funcțională și configurativ-spațială

Pe baza prezentului PUZ, din punct de vedere funcțional, terenul Slot = 7.920,00 mp [din măsurători] și 9.082,00 mp [din acte], care a generat documentația se propune:

- impunerea unei mixități funcționale de tip UTR M2*
- dezvoltarea unei înălțimi care sa compenseze prezenta Pasajului Basarab - respectiv P+12 [60m]

Circulații - accese

De precizat că din punct de vedere al circulațiilor în zonă, gabaritele actuale ale străzilor existente se vor păstra propunându-se, eventual, în zona CF și pe traseul liniilor existente dezvoltarea unei trame stradale de categoria a 3-a pentru „irigarea” țesutului existent. Parcajele urmând a fi amplasate în interiorul proprietății și dimensionate cf. Ordinului no. 66 al CG-PMB.

M - ZONA MIXTĂ

extras adaptat dupa RLU al PUG Municipiului București

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI. Zona mixtă se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând în mod continuu linearități comerciale și de servicii de-a lungul arterelor principale din aria cuprinsă în inelul principal de circulație și segmente de linearități formate din diverse categorii de activități comerciale, servicii și de producție concretă și abstractă, în lungul principalelor artere de penetrație în oraș și al inelelor exterioare de circulație. Totodată, zona mixtă prelungește zona centrală și principalii poli urbani, conturează mai puternic punctele de concentrare a locuitorilor [gări – vezi Gara Basarab, autogări, zone de activități etc.] și completează funcțiunea centrelor de cartier. Formată, ca fond construit, în mare parte din clădiri colective de locuit medii și înalte, cu sau fără parter comercial, zona mixtă permite conversia locuințelor existente în alte funcțiuni, în contrast cu zona de locuit [L], în care acest lucru este limitat. Conversia locuințelor în alte funcțiuni este condiționată de menținerea ponderii acestora de cel puțin 30% din ADC. De asemenea, se permite completarea fronturilor existente cu spații comerciale și servicii, cu condiția elaborării unor Planuri Urbanistice Zonale care să precizeze, în lungul anumitor artere constituite - pe măsură ce apare un interes în acest sens

[a] localizarea și gabaritul noilor inserții, [b] modul de asigurare a coerenței și calității imaginii urbane,

44/13.12.2013
[c] condițiile de asigurare a cerințelor funcționale, a celor de menținere a vegetației existente, a acceselor carosabile și pietonale către interiorul zonei, precum

[d] modul de asigurare a intimității locuințelor din proximitate.

Zona este constituită din instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general [servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, recreere], mici activități productive manufacturiere și locuințe.

Zona se compune din următoarele subzone și unități teritoriale de referință:

M1 - subzona mixtă situată în zona protejată;

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

pentru necesitățile prezentului PUZ a fost elaborat prezentul RLU care preia elementele articolelor cu caracter general ale zonelor mixte fiind adaptate articolele legate de: retragerile fata de limite de proprietate si aliniamente si cele legate de înălțimea maxima, POT și CUT

M3 - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

M2- sunt admise următoarele utilizări:

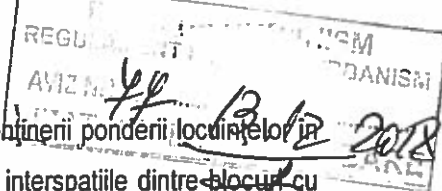
- instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult; - comerț cu amănuntul; - activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;
- locuințe cu *partiu* obișnuit;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

M2 - clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale:

- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40m;

- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100m de servicii și echipamente publice și de biserici;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30% din ADC; - se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare, vegetația existentă, și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata vecinătate.



ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

M2 - se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini; - curățători chimice; - depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; - activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; - lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

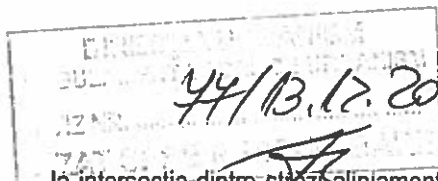
M2 - cu următoarele condiționări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere de circulație și pentru zona de extindere:

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000mp, cu un front la stradă de minim 30m;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500mp și un front la stradă de minim 12m, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim 18m în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;
- în cazul parcelarului existent suprafața minimă a parcelei construibile este de 300mp.

M2 - terenul liber dintre construcțiile existente pe care se poate realiza inserția unor clădiri comerciale se va delimita printr-un PUZ elaborat pentru tot tronsonul străzii pentru construcții amplasate pe arterele majore sau PUD pentru cele amplasate pe străzi secundare, prin care se va asigura coerența cadrului construit, respectarea distanțelor minime față de clădirile existente, evitarea blocării acceselor carosabile și pietonale existente, conservarea arborilor existenți.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

M2 - echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6-10m sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;



- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12m pe străzi de categoria I, a II-a și de 6m pe străzi de categoria a III-a.

M2 - în cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5m numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale;

- în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20m [aliniament posterior].

M2 - în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5m.

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

M2 - clădirile cu caracter public se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5m, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 6m;

M2 - clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20m de la aliniament;

- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3m; în cazul în care această limită separă zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 5m;

- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5m; - distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10m

- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5m;

- se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor din zona mixtă cu alte funcțiuni decât locuințe care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele laterale situate la mai puțin de 10m, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1.9m de la pardoseala încăperilor;

- în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

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

M2 - clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6m, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

M2 - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30m;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

M2 - staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

M2 - înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși $3S + P + 9E + 10E_{retras} + E_{th}$ partial [51 m];

- pentru clădirile foarte înalte [peste 45 metri] se va prezenta prin PUZ justificarea configurației de ansamblu ținându-se seama de modul de percepere de pe principalele trasee de circulație, de pe splaiuri și de pe cornișele Dâmboviței și Colentinei și de pe pasajele rutiere;
- în intersecții se admit unul sau două niveluri suplimentare în planul fațadelor pe o lungime de 15m de la intersecția aliniamentelor, după care pot urma încă alte două niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4m și a tangentei la acesta la 45 grade;

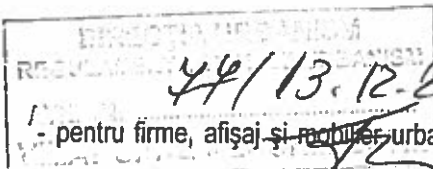
M2 - dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 5m și cu condiția să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe străzile laterale conform aliniatului anterior;

M2 - se admit accente înalte peste 45m în localizările precizate pe planul de reglementări.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

M2 - aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "elegantă";



- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

M2 - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

M2 - se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4m înălțime și diametrul tulpinii peste 15cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;

- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- parcajele de la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime;
- în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

M2 - se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de 2m înălțime din care 0.6m soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de minim 2.2m;

- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

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

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

M2 - POT maxim 60%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 70% cu clădiri cu maxim 2 niveluri [8m];

- pentru funcțiunile cu caracter public se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI [CUT]

M2 - CUT maxim = 3.9 [mp. ADC / mp. teren] - în cazul accentelor de 60m.

CUT maxim se va justifica prin PUZ;

44/13.12.2018

FS

	Dotări	
	Active necorporale	
b.4	Alte cheltuieli:	proprietar
	Organizare de şantier	
	Comisioane, taxe, cost credit	
	Cheltuieli diverse şi neprevăzute	

NU EXISTA CATEGORII DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE

întocmit,

[Redacted signature]



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea
Teritoriului
Direcția Urbanism



SERVICIUL URBANISM
Nr. 14786/13.12.2018

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI PUZ – ȘOSEAUA ORHIDEELOR NR.27-29, SECTOR 1, BUCUREȘTI

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

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

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

- **etapa anunț de intenție** - 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei/perioada de desfășurare: **08.11.2017 - 22.11.2017**
- **etapa de elaborare a propunerilor** - 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei/perioada de desfășurare: **24.01.2018 - 08.02.2018**
- **etapa de avizare a proiectului** - 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei / perioada de desfășurare: **12.04.2018 - 27.04.2018**
- **etapa de aprobare a PUZ** - proiectul de hotărâre privind aprobarea PUZ urmează a fi supus dezbaterii publice în conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare, prin procedura standard prin intermediul site-ului www.pmb.ro.

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

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

Nu au fost organizate întâlniri.

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

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

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

Atât comenatriile și recomandările persoanelor interesate cât și răspunsurile elaboratorului documentației la acestea sunt accesibile publicului în continuare.

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

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

Nu este cazul.

Numărul persoanelor care au participat la acest proces. - - -

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

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

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

Nu este cazul.

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

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

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

12

Referitor la propunerea soluției de reglementare a circulației au fost respectate cerințele din acordul de principiu al comisiei tehnice de circulație nr. 7698/1620480/22.06.2018 emis de Direcția Transporturi, Comisia Tehnică de Circulații a PMB;

Referitor la evaluarea de mediu PUZ-ul a fost supus procedurii de evaluare de mediu în urma căruia a fost emisă Decizia etapei de încadrare nr.30/04.05.2018.

Pe parcursul procesului de informare și consultare cu publicul, nu au fost depuse observații sau reclamații cu privire la PUZ-ul descris mai sus, PUZ care în conformitate cu legislația, normele și reglementările specifice urbanismului a respectat soluțiile funcționale, gradul de însoțire al construcțiilor învecinate și normele privind asigurarea spațiilor verzi.

Potrivit prevederilor Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și a H.C.G.M.B nr.136/30.08.2012 privind aprobarea Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului ce intră în competența de aprobare a consiliului general al Municipiului București art.12. a), b) și c) s-a întocmit prezentul raport privind documentația „PUZ – ȘOSEAUA ORHIDEELOR NR.27-29, SECTOR 1, BUCUREȘTI”.

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

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

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. ȘTEFAN CALIN DUMITRAȘCU



Întocmit: Sef serviciu
Arh. Cristina Popiceanu/2ex



EXPUNERE DE MOTIVE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ)

„PUZ – ȘOSEAUA ORHIDEELOR NR. 27-29, SECTORUL 1, BUCUREȘTI”

Prezenta Expunere de motive s-a redactat în conformitate cu prevederile Legii administrației publice locale nr. 215/2001, republicată 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 – ȘOSEAUA ORHIDEELOR NR. 27-29, SECTORUL 1, BUCUREȘTI” se află în intravilanul Municipiului București pe teritoriul administrativ al Sectorului 1.

Conform P.U.G. – M.B. și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București aprobat cu HCGMB nr. 269/2000 completată cu HCGMB nr. 324/2010, nr. 241/2011, nr. 232/2012, nr. 224/2015 și nr. 877/2018 (pentru prelungirea valabilității P.U.G.) zona studiată se încadrează în zona M, respectiv M3 – subzonă mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4E niveluri, cu regim de construire continuu sau discontinuu. Indicatori urbanistici reglementați: POT max admis = 60% cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75%, cu clădiri cu max. 2 niveluri (8 metri), CUT = 2,5 mp ADC/mp teren, H max = egală cu distanța dintre aliniamente – pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4m continuat cu tangenta sa la 45 grade.

Prin Certificatul de urbanism nr.1433/37/O/30119 din 21.08.2017, eliberat de Primăria Municipiului București Sector 1, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, s-a stabilit necesitatea elaborării și aprobării unui plan urbanistic zonal.

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 „PUZ – ȘOSEAUA ORHIDEELOR NR. 27-29, SECTORUL 1, BUCUREȘTI” reglementează regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de

ocupare a terenului (POI), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor conform planșei de reglementări astfel: zona M, respectiv M2 - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte; cu regim de construire continuu sau discontinuu. Indicatori urbanistici reglementați: POT max admis = 60% cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75%, cu clădiri cu max. 2 niveluri (8 metri), CUT = 3,9 mp ADC/mp teren, H max = 3S+P+9E+10Eretras+ etaj tehnic parțial (51,00m).

Avizul Arhitectului Șef s-a emis în acord cu prevederile P.U.G. – M.B. și ale Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București aprobat cu HCGMB nr. 269/2000 completată cu HCGMB nr. 324/2010, nr. 241/2011, nr. 232/2012, nr. 224/2015 și nr. 877/2018 (pentru prelungirea valabilității P.U.G.), ale Certificatului de urbanism nr.1433/37/O/30119 din 21.08.2017, eliberat de Primăria Municipiului București Sector 1, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ale acordurilor/avizelor specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru etapele de avizare/aprobare a P.U.Z.

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 – ȘOSEAUA ORHIDEELOR NR. 27-29, SECTORUL 1, BUCUREȘTI” împreună cu anexele sale Avizul nr.77 din 13.12.2018, 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 nr. 14786/13.12.2018, 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, republicată 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,
GABRIELA FIREA**



**DIRECȚIA JURIDIC
DIRECTOR EXECUTIV,
ADRIAN IORDACHE**

Întocmit: Șef serviciu,
Arh. Cristina Topîceanu/2ex./14.02.2019



Nr. 1883 / 14.02.2019

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ)
„PUZ – ȘOSEAUA ORHIDEELOR NR. 27-29, SECTORUL 1, BUCUREȘTI”

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 – ȘOSEAUA ORHIDEELOR NR. 27-29, SECTORUL 1, BUCUREȘTI” se află în intravilanul Municipiului București pe teritoriul administrativ al Sectorului 1.

Conform P.U.G. – M.B. și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București aprobat cu HCGMB nr. 269/2000 completată cu HCGMB nr. 324/2010, nr. 241/2011, nr. 232/2012, nr. 224/2015 și nr. 877/2018 (pentru prelungirea valabilității P.U.G.) zona studiată se încadrează în zona M, respectiv M3 – subzonă mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4E niveluri, cu regim de construire continuu sau discontinuu. Indicatori urbanistici reglementați: POT max admis = 60% cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75%, cu clădiri cu max. 2 niveluri (8 metri), CUT = 2,5 mp ADC/mpteren, H max = egală cu distanța dintre aliniamente – pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4m continuat cu tangenta sa la 45 grade.

Prin Certificatul de urbanism nr.1433/37/O/30119 din 21.08.2017, eliberat de Primăria Municipiului București Sector 1, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, s-a stabilit necesitatea elaborării și aprobării unui plan urbanistic zonal.

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 „PUZ – ȘOSEAUA ORHIDEELOR NR. 27-29, SECTORUL 1, BUCUREȘTI” 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 planșei de reglementări astfel: zona M, respectiv M2 - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte; cu regim de construire continuu sau discontinuu. Indicatori urbanistici reglementați: POT max admis = 60% cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75%, cu clădiri cu max. 2 niveluri (8 metri), CUT = 3,9 mp ADC/mp teren, H max = 3S+P+9E+10Eretras+ etaj tehnic parțial (51,00m).

Avizul Arhitectului Șef s-a emis în acord cu prevederile P.U.G. – M.B. și ale Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București aprobat cu HCGMB nr. 269/2000 completată cu HCGMB nr. 324/2010, nr. 241/2011, nr. 232/2012, nr. 224/2015 și nr. 877/2018 (pentru prelungirea valabilității P.U.G.), ale Certificatului de urbanism nr.1433/37/O/30119 din 21.08.2017, eliberat de Primăria Municipiului București Sector 1, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ale acordurilor/avizelor specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru etapele de avizare/aprobare a P.U.Z.

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 – ȘOSEAUA ORHIDEELOR NR. 27-29, SECTORUL 1, BUCUREȘTI” împreună cu anexele sale Avizul nr.77 din 13.12.2018, 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 nr. 14786/13.12.2018, 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. Ștefan Călin DUMITRAȘCU



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1433, 37 / O.J. 30119. din 21.08.2017

ÎN SCOPUL: "CONSTRUIRII UNUI PARC TEHNOLOGIC/ COMERCIAL, ANSAMBLU MULTIFUNCȚIONAL
CU FUNCȚIUNEA DE SERVICII, BIROURI, DOTĂRI (POT=60%; CUT=3,9; REGIM ÎNĂLȚIME
3S+P+12E+Eth; Hmax=60m)"

Urmare a cererii adresate de ⁽¹⁾ IMS PROPRIETĂȚI SA prin REINVEST COMMERCIAL DEVELOPMENT SRL
cu domiciliul în județul municipiul orașul comuna București
satul sectorul 2 cod poștal
strada Bd. Pierre de Coubertin nr. 3-5 bloc sc. et. ap.
telefon/ fax E-mail
înregistrată la nr. 30119 din 09.08.2017

Pentru Imobilul - teren și/sau construcții - situat în București sectorul 1, cod poștal
strada Sos. Orhideelor nr. 27-29, bl., sc., et., ap. sau
identificat prin ⁽³⁾ Planuri cadastrale scara 1:500 și 1:2000

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 269/21.12.2000, faza PUG/PUZ/PUD,
aprobată prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București cu valabilitatea prelungită,

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

Nu se prezintă acte de proprietate.

Conform Extrasului de Carte Funciară nr. emis de B.C.P.I. sector 1 în baza cererii nr.
pentru terenul intravilan situat pe șos. Orhideelor nr.27-29, suprafața acestui este de 7.920 mp din măsurători cadastrale
(9.082 mp din acte), pe teren există 10 construcții (depozite și ateliere), proprietar este S.C. IMS Proprietăți S.A., nu
există înscrieri privitoare la sarcini, iar categoria de folosință este curți-construcții.

Regimul juridic se va definitiva la faza A.C.

Imobilul nu este cuprins în Lista monumentelor istorice actualizată în 2015, dar se află la mai puțin de 100 metri
față de imobile înscrise pe această listă.

2. REGIMUL ECONOMIC

Conform PUG-MB amplasamentul se încadrează în subzona M3 - subzona unităților industriale și de servicii.

Utilizări admise: instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de
cartier; sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în
diferite domenii și alte servicii profesionale; servicii sociale, colective și personale; sedii ale unor organizații politice,
profesionale etc.; lăcașuri de cult; comerț cu amănuntul; activități manufacturiere; depozitare mic-gros; hoteluri, pensiuni,
agenții de turism; restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.; sport și recreere în spații acoperite; parcaje la sol și
multietajate; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații plantate - scuaruri; locuințe cu partiu obișnuit;
locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere. **Utilizări interzise:** activități productive poluante,
cu risc tehnologic sau incommode prin traficul generat; construcții provizorii de orice natură; dispunerea de panouri de
afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora; depozitare en-gros; stații de
întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini; curățători chimice; depozitari de materiale re folosibile; platforme de
precolectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice
lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea
apelor meteorice.

Imobilul se află în zona fiscală A.

3. REGIMUL TEHNIC:

Conform PUG-Municipiul Bucuresti, terenul este cuprins in subzona M3, cu POTmax = 60%; CUTmax = 25%. mp. ADC/mp. teren. Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamentele străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade. Dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 5,0 metri și cu condiția să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate. Fac excepție de la această regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe străzile laterale conform aliniatului anterior.

Se solicită certificatul de urbanism în vederea construirii unui parc tehnologic/comercial, ansamblu multifuncțional cu funcțiunea de servicii, birouri, dotări, cu: POT=60%; CUT=3,9; regim de înălțime 3S+P+12E+Eth și Hmax=60m).

Conform RLU aferent PUG-Titulul I-Prescripții generale, art.5.5: "pentru parcelele cu suprafața peste 3000 mp. sau cu raportul laturilor peste 1/5 se vor elabora și aproba documentații P.U.Z".

Conform Regulamentului local de urbanism aferent Planului urbanistic general, Titlu I- Prescripții generale, cap.4- Derogări de la prevederile regulamentului, alin.4.3- "modificarea uneia dintre condițiile stipulate în PUG privind funcțiunile admise, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, C.U.T. și retragerea clădirilor față de aliniament este posibilă pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale – PUZ, elaborate și aprobate de CGMB conform legii".

În conformitate cu prevederile art. nr.32) al Legii 350/ 2001 - privind amenajarea teritoriului și urbanismul (cu modificările și completările ulterioare) (1) - "În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism: c) să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate...", iar conform (7) "Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice."

Amplasament conform planurilor anexă.

NOTĂ: 1) Prezentul certificat de urbanism are doar caracter informativ cu privire la regimul juridic, economic și tehnic al imobilului, astfel cum acestea reies din documentațiile de urbanism legal aprobate, precum și din documentele anexate cererii de către solicitant. Sectorul I al Municipiului București nu este responsabil pentru existența unor revendicări pe legea 10/2001 sau pe alte legi de restituire, sau de existența unor litigii aflate pe rolul instanțelor judecătorești, sau a unor cereri formulate conform legilor de restituire în vigoare, altele decât cele menționate în documentația anexată cererii.

2) Solicitantul (proiectantul) este direct responsabil de identificarea cadastrală a imobilului în documentele care stau la baza eliberării prezentului certificat de urbanism, și pentru corectitudinea acestuia.

3) Se vor respecta prevederile H.C.G.M.B. nr.136 /2012 pentru aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea Planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului ce intră în competența de aprobare a Consiliului General al municipiului București.

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat/~~nu poate fi utilizat în scopul declarat~~ pentru/întrucât:

Obținerea avizului de oportunitate și promovare P.U.Z.

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE / DESFINȚARE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :

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

Agentia pentru Protecția Mediului București (Aleea Lacul Morii nr.1, Sector 5, București) ;

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 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 necesității evaluării efectelor acestuia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, 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 efectelor investiției asupra mediului solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente



CEPAREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE VA FI ÎNSOȚITĂ DE ÎNTRĂTOARELE DOCUMENTE:

- a) Certificatul de urbanism;
- b) Dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții (copii legalizate), intabulat și Extras de Carte Funciară pentru informare, actualizat la zi;
- c) Documentație tehnică pentru autorizarea lucrărilor de construire, în 2 ex. originale, verificată tehnic, însoțită de expert și însoțită de evaluare lucrări;
- d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism
- d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura

d.2. Alte acorduri / declarații:

d.3. Avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora;

d.4. Studii de specialitate:

e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului — Agenția pentru Protecția Mediului București (Alocu-Lacul Morii nr.1, Sector 6, București);

f) Dovada privind achitarea taxelor legale. Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

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

**PRIMARUL SECTORULUI 1
AL MUNICIPIULUI
BUCUREȘTI,
Daniel Tudorache**

**SECRETARUL SECTORULUI 1,
cu delegare de atribuții
Mirona-Giorgiana Mureșan**

**ARHITECT ȘEF,
Ciobanu Opreșcu Olivia Ana**

**ÎNTOCMIT,
Oana-Marina Dobrin**

**ȘEF BIROU,
Cristian Gheorghe**

Achitat taxa de: 82 lei, conform chitanței nr. 005363 (1) din 09.08.2017.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

28

21

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

**PRIMARUL SECTORULUI 1
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**

SECRETAR,

ARHITECT ȘEF,

ÎNTOCMIT,

ȘEF SERVICIU,

Data prelungirii valabilității:

Achitat taxa de: lei, conform chitanței nr. din

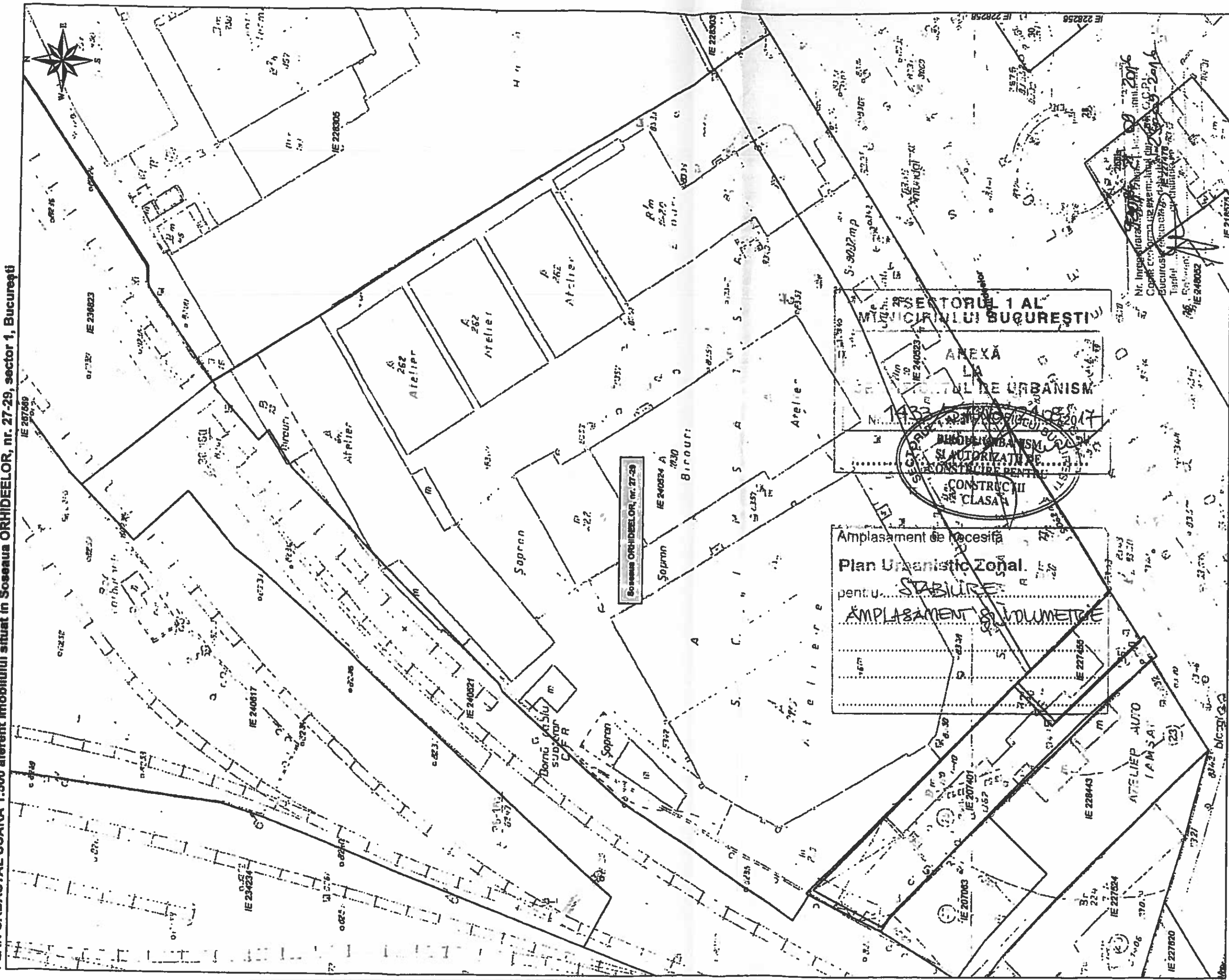
Transmis solicitantului la data de direct / prin poștă.

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ SCARA 1:2000 aferent imobilului situat în Soseaua ORHIDEELOR, nr. 27-29, sector 1, București



OCPI București, B-dul Expozitiei, nr. 1A, sector 1, ROMANIA
Data: 08.2016
Informant: Manolache Ciprian

□ - Documentație cadastrală avizată
□ - Construcții introduse în sistemul integrat de cadastru și carte funciară



☐ → Documenti catastrali svizzeri

☐ - Construcții introduse în sistemul integrat de cadastru și carte funciară

OCPI Bucuresti, B-dul Expozitiei, nr.1A, sector 1, ROMANIA

Date: .09.2018

Intocmit Manolache Clotian

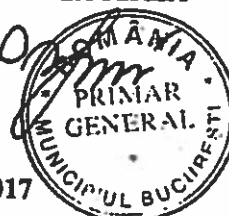


PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

APROBAT,
PRIMAR GENERAL,
GABRIELA FIREA



AVIZ DE OPORTUNITATE nr. 101 / 29.10. 2017

Având în vedere solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului București cu nr. 1556883/15.09.2017, de către S.C. I.M.S. Proprietăți S.A. în calitate de inițiator/beneficiar a documentației de urbanism, prin elaborator S.C. M DESIGN S.R.L. - [redacted] a prevederilor Certificatului de urbanism nr. 1433/37/O/30119/21.08.2017 eliberat de Primaria Sectorului 1, București, și a concluziilor ședinței Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism din cadrul Primăriei Municipiului București din data de 04.10.2017, se emite prezentul aviz în vederea elaborării documentației:

PUZ – ȘOSEAUA ORHIDEELOR NR. 27-29, SECTORUL 1, BUCUREȘTI

I. DATE REFERITOARE LA TERENUL CE FACE OBIECTUL ELABORĂRII PUZ:

Amplasamentul care face obiectul studiului urbanistic, este situat în Sectorul 1 al Municipiului București, în intravilanul Municipiului București, având o suprafață de 9082,00 mp, proprietatea persoană juridică.

Prevederi PUG/PUZ aprobate anterior:

Conform Regimului juridic și tehnic prezentat în Certificatul de urbanism nr. 1511/1460323/22.11.2016 eliberat de Primarul General al Municipiului București, amplasamentul care face obiectul studiului se încadrează în P.U.G. – M.B. aprobat cu H.C.G.M.B. 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 și H.C.G.M.B. nr. 224/15.12.2015) în Unitatea Teritorială de Referință U.T.R. M3 – subzonă mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înalțimi maxime de P+4E niveluri, caracterizată de următorii indicatori urbanistici:

POT_{max} = 60% cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75%, cu clădiri cu max. 2 niveluri (8 metri)

CUT_{max} = 2,5 mp ADC/mp teren.

TERENUL STUDIAT SE AFLĂ LA MAI PUȚIN DE 100,00M FAȚĂ DE IMOBILE ÎNSCRISE PE LISTA MONUMENTELOR ISTORICE ACTUALIZATĂ ÎN 2015.



II. ELEMENTELE PRINCIPALE ALE DEZVOLTĂRII URBANISTICE PROPUSE:

REGLEMENTARE GENERALĂ :

FUNCȚIUNI PROPUSE :

PARC TEHNOLOGIC/COMERCIAL; ANSAMBLU MULTIFUNCȚIONAL – SERVICII, BIROURI, DOTĂRI.

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI:

POT=60%; CUT=3,9 mpADC/mpteren; Rhmax=3S+P+12E – Hmax-60,00m.

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

1. TERITORIUL CARE URMEAZĂ SĂ FIE REGLEMENTAT PRIN PUZ:

- Planul de organizare al zonei studiate - conform planului anexă.
- Se vor stabili reglementări cu caracter director, inclusiv pentru spațiul public, utilitățile publice, legăturile rutiere, iar reglementarea funcțională și a densității de ocupare se va limita la parcela de teren pentru care s-a obținut și prezentat Certificat de urbanism.

2. CATEGORIILE FUNCȚIONALE ALE DEZVOLTĂRII ȘI EVENTUALE SERVITUȚI:

- Argumentarea soluției urbanistice se va face în corelare cu reglementarea orientativă pentru zona studiată, având în vedere reglementările urbanistice și indicatori urbanistici existenți și propuși : regim de construire, aliniere, înălțime, POT, CUT și funcțiuni .

3. REGLEMENTĂRI OBLIGATORII ȘI DOTĂRI DE INTERES PUBLIC NECESARE:

- Documentația de urbanism va fi întocmită în mod obligatoriu la o scară adecvată, pe suport topografic realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsurători la teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, puse la dispoziție de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară al Municipiului București, în care vor fi reprezentate distinct toate parcelele și servituțile aferente lor.
 - În planșa *Regimul juridic și circulația terenurilor* vor fi reprezentate distinct toate parcelele și servituțile aferente lor și care fac obiectul reglementării precum și tabloul centralizator al suprafețelor conform extraselor de Carte Funciară.
 - Se vor include documentațiile de urbanism legal aprobate și în vigoare, în baza cărora s-au produs efecte de schimbare a reglementărilor urbanistice existente, elemente de infrastructură majoră existente, autorizate sau în curs de execuție .
 - Bilanțul teritorial (existent – propus) trecut obligatoriu pe planșa de reglementări, va cuprinde date referitoare la existent și propus, menționate în UM și %, pe funcțiuni și categorii de folosință a terenurilor.
 - Asigurarea utilităților publice/private se va face prin extinderea rețelelor publice și a echipamentelor speciale necesare.
 - Circulația terenurilor, și elementele analitice vor fi incluse în bilanțul teritorial și prezentat în Planul de reglementări urbanistice aferent Avizului Arhitectului Șef;
 - Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ va cuprinde și detalia prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, înălțimea minimă și maximă admisă.
- ### **4. REGLEMENTĂRI PRIVIND ASIGURAREA CIRCULAȚIILOR, ACCESELOR, PARCAJELOR, UTILITĂȚILOR:**
- Reglementarea acceselor carosabile, pietonale și a parcajelor se vor face cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006.
 - Echiparea cu infrastructură (utilități, drumuri de incintă) în interiorul zonei private va fi realizată prin grija/cheltuiala dezvoltatorului, în baza studiilor de specialitate.

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

6. STUDII/ACORDURI/AVIZE SPECIFICE ALE ORGANISMELOR CENTRALE ȘI/SAU TERITORIALE PENTRU PUZ:

- Pentru etapa de avizare preliminară: Punct de vedere emis de Ministerul Educației Naționale și Ministerul Dezvoltării Regionale Administrației Publice și Fondurilor Europene privind propunerea FUNCȚIUNII DE PARC TEHNOLOGIC (pentru care s-a emis Certificatul de urbanism favorabil pentru o solicitare de CUTmax propus – 3,9 mpADC/mpteren, având în vedere prevederile Art. 32 – Alin. (8) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare);

- Pentru etapa de avizare/aprobare: Avizul Ministerului Culturii și Identității Naționale; Avizul IS.U.; Avizul Autorității Aeronautice Civile Române, Avizul Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București; Avizul Comisiei Tehnice de Circulație – P.M.B.; Avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare a P.M.B.; Dovada achitării taxei de exercitare a dreptului de semnătură R.U.R.; Extrase de Carte Funciară actualizate; Certificat de urbanism valabil, alte avize cf. legislației în vigoare, alte avize ce pot apărea ca necesare pe parcursul avizării.

7. OBLIGAȚIILE ÎNȚIATORULUI PUZ CE DERIVĂ DIN PROCEDURILE SPECIFICE DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI:

În vederea aplicării prevederilor H.C.G.M.B. nr. 136/2012, înainte de transmiterea pe circuitul tehnic de avizare, inițiatorul și elaboratorul documentației de urbanism au obligația să respecte cerințele consemnate în Documentul de planificare a procesului de informare și consultare a publicului, anexă la prezentul aviz.

Prezentul aviz este eliberat în temeiul Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare.

Soluția urbanistică poate suferi modificări pe parcursul procedurii de avizare și aprobare a P.U.Z.

Decizia privind aprobarea PUZ aparține C.G.M.B. conform competenței stabilite prin lege.

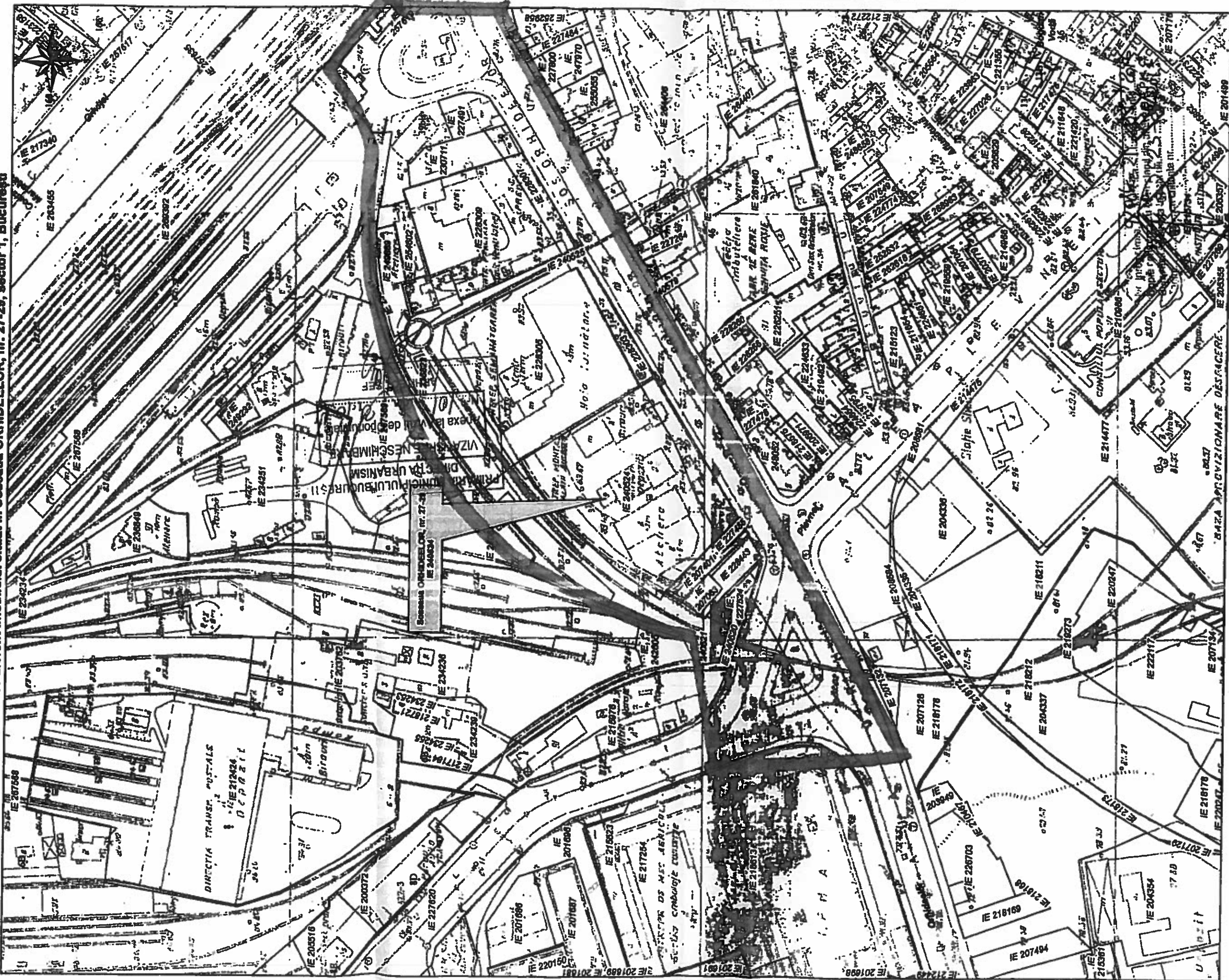
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct la data de 24.10.2017.

p.ARHITECT SEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

ARH. DIANA OLTEANU



Întocmit,
Expert ing. Victor Manea/2EX/16.10.2017



□ - Documentații cadastrale avizate

Construcții introduse în sistemul integral de cadavru și carte funciară

OCPI Bucuresti, B-dul Expozitiei, nr.1A, sector 1, ROMANIA
Data: .09.2016
Informații: Manolache Clărian



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Direcția Generală Dezvoltare Urbană
Directia Urbanism

Având în vedere solicitările/completările înregistrate la Primăria Municipiului București cu nr. 1589381/09.01.2018; nr. 1586102/21.12.2017 și nr. 1602853/26.02.2018, de către S.C. I.M.S. Proprietăți S.A. în calitate de inițiator/beneficiar a documentației de urbanism, prin elaborator S.C. M DESIGN S.R.L. - [REDACTED] a prevederilor Certificatului de urbanism nr. 1433/37/O/30119/21.08.2017 eliberat de Primaria Sectorului 1, București, și **PUNCTELE DE VEDERE EMISE DE MINISTERUL DEZVOLTĂRII REGIONALE, ADMINISTRAȚIEI PUBLICE ȘI FONDURILOR EUROPENE; ȘI MINISTERUL CERCETĂRII ȘI INOVĂRII**, se emite prezentul aviz în vederea elaborării documentației:

AVIZ PRELIMINAR

NR. 26 / 13.02.2018

PENTRU

**PUZ – ȘOSEAUA ORHIDEELOR NR. 27-29,
SECTORUL 1, BUCUREȘTI**

GENERAT DE IMOBILELE : situate în municipiul București, în Sectorul 1 al Municipiului București, în intravilanul Municipiului București, având o suprafață de 9082,00mp, proprietatea persoană juridică.

INITIATOR : S.C. I.M.S. Proprietăți S.A

PROIECTANT: S.C. M DESIGN S.R.L.

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURĂ RUR: [REDACTED]
MACHEDON

AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONA STUDIATĂ ÎN PUZ:

Zona studiată prin PUZ se află în Sectorul 1 al Municipiului București, delimitată astfel: la Nord – Zona C.F.R.; la Est – Zona C.F.R.; la Sud – Șoseaua Orhideelor; la Vest – Intersecția Calea Giulești-Șos. Orhideelor.

PREVEDERI PUG/PUZ APROBATE ANTERIOR:

Conform Regimului juridic și tehnic prezentat în Certificatul de urbanism nr. 1511/1460323/22.11.2016 eliberat de Primarul General al Municipiului București, amplasamentul care face obiectul studiului se încadrează în P.U.G. – M.B. aprobat cu H.C.G.M.B. 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 și H.C.G.M.B. nr. 224/15.12.2015) în Unitatea Teritorială de Referință U.T.R. M3 – subzonă mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înalțimi maxime de P+4E niveluri, caracterizată de următorii indicatori urbanistici:

POT_{max}. = 60% cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75%, cu clădiri cu max. 2 niveluri (8 metri)
CUT_{max}. = 2,5 mp ADC/mp teren.

TERENUL STUDIAT SE AFLĂ LA MAI PUȚIN DE 100,00M FAȚĂ DE IMOBILE ÎNSCRISE PE LISTA MONUMENTELOR ISTORICE ACTUALIZATĂ ÎN 2015.

AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 101/24.10.2017.

PREVEDERI P.U.Z. - RLU PROPUSE :

FUNCȚIUNI PROPUSE :

PARC TEHNOLOGIC/COMERCIAL; ANSAMBLU MULTIFUNCȚIONAL – SERVICII, BIROURI, DOTĂRI.

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI:

POT=60%; CUT=3,9 mpADC/mp teren; Rh_{max}=3S+P+12E – H_{max}-60,00m.

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

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ: Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică.

ACORDURI/AVIZE SPECIFICE ALE ORGANISMELOR CENTRALE ȘI/SAU TERITORIALE PENTRU ETAPELE DE AVIZARE/APROBARE A P.U.Z. :

Avizul I.S.U.; Avizul Ministerului Culturii; Avizul Ministerul Dezvoltării regionale, Administrației Publice și Fondurilor Europene; Avizul Autorității Aeronautice Civile Române; Avizul S.N. C.F.R.; Avizul Comisiei Tehnice de Circulație – P.M.B.; Avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare – P.M.B.; Avizul Agenției pentru Protecția Mediului București; Extrase de Carte Funciară actualizate; Dovada achitării taxei de exercitare a dreptului de semnătură R.U.R.; Certificat de urbanism în termen de valabilitate.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexă, vizată.

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

Prezentul aviz reprezintă Aviz preliminar și poate fi folosit numai pentru obținerea acordurilor și avizelor instituțiilor avizatoare competente.

Avizul Arhitectului Șef se va emite după obținerea și prezentarea tuturor avizelor solicitate prin prezentul aviz preliminar pentru varianta definitivă a P.U.Z. și R.L.U.

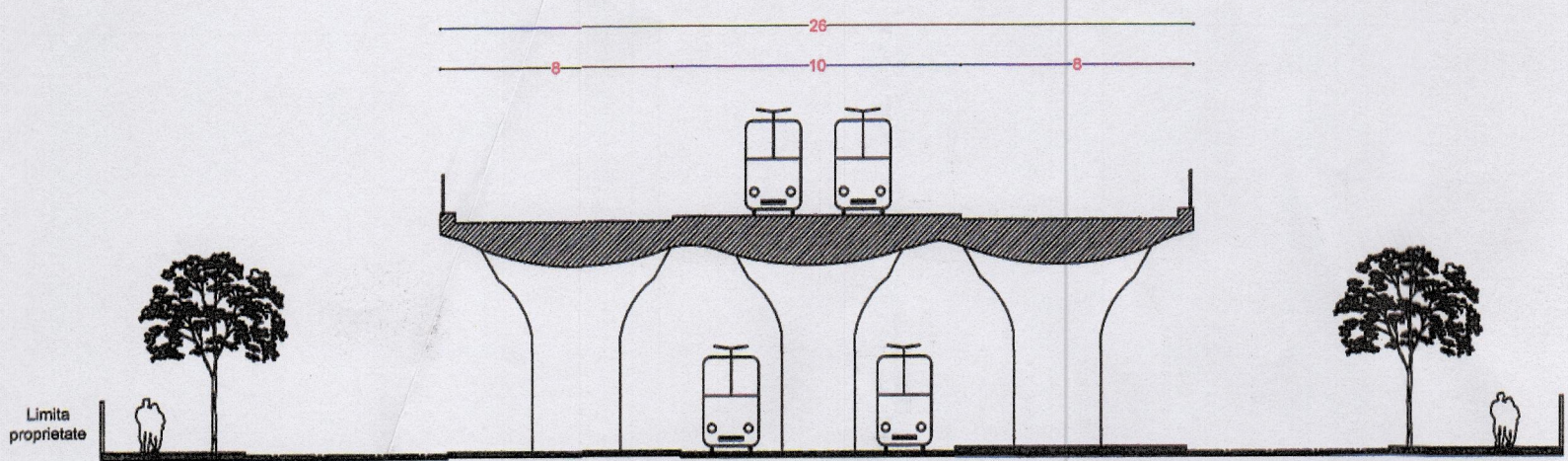
Soluția urbanistică și valorile indicatorilor urbanistici, pot suferi modificări, în funcție de condițiile impuse în acordurile/avizele organismelor centrale și/sau teritoriale.

**ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. DIANA OLTEANU**

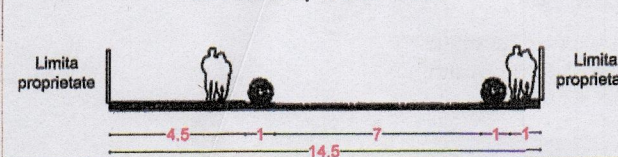
Întocmit,

Expert ing. Victor Manea/2EX/07.03.2018

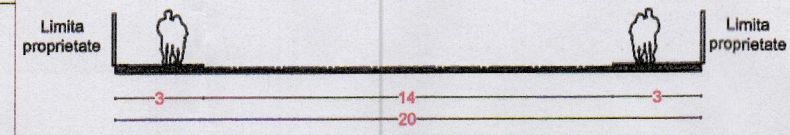
AA' - PROFIL Soseaua Orhideelor



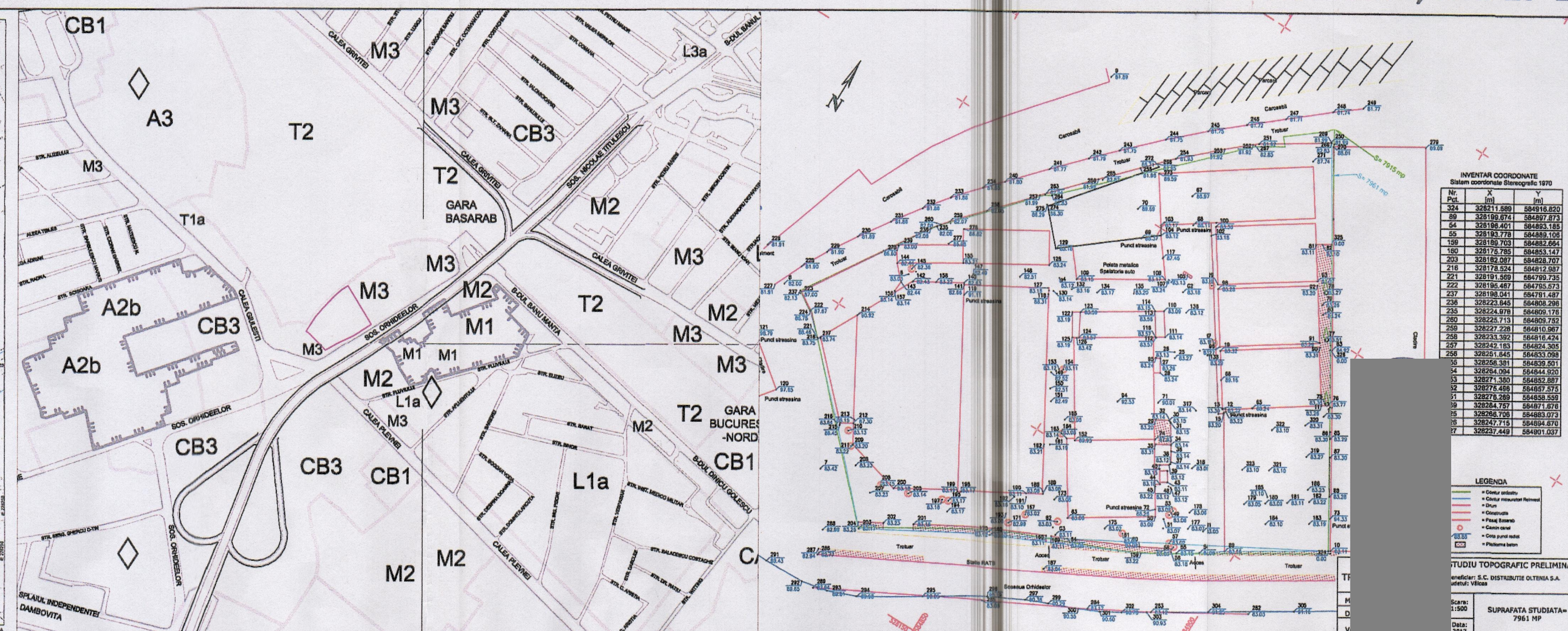
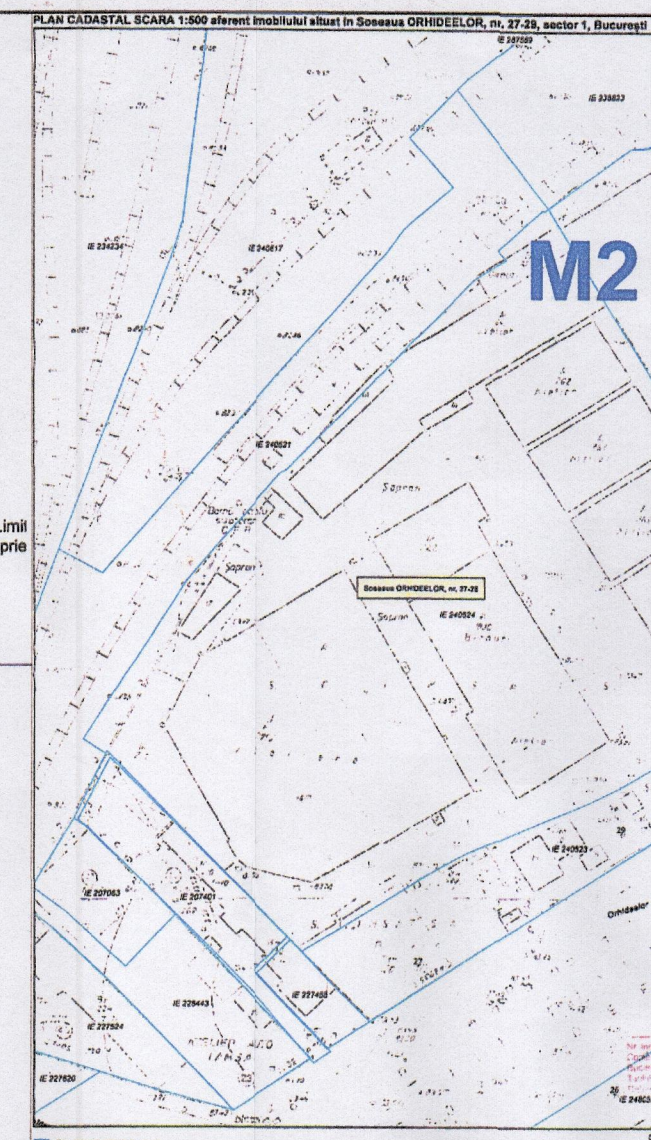
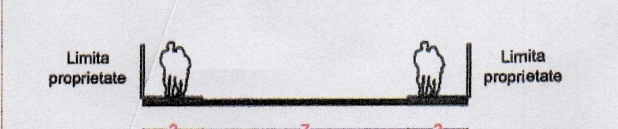
BB - Profil strada propusa prin PUZ Soseaua Orhideelor nr. 27-29, vizat nr. 19 / 31.07.2013



DD - Profil strada propusa cu caracter orientativ pentru reconfigurarea profilului transversal si trecere in domeniul public



CC - Profil strada propusa prin PUZ Soseaua Orhideelor nr. 27-29, vizat nr. 19 / 31.07.2013



REGLEMENTARI URBANISTICE

LEGENDA

LIMITE

- LIMITA STUDIUL
- LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT STUDIUL
- LIMITE PARCELE CONFORM PLAN VIZAT OCPI
- LIMITE UTR CONFORM PUG
- LIMITE EDIFICABIL PROPUSE PRIN PUZ
- LIMITE EDIFICABIL PROPUSE PRIN PUZ Soseaua Orhideelor nr. 27-29, vizat nr. 19 / 31.07.2013
- LIMITE CIRCULATII PROPUSE PRIN PUZ Soseaua Orhideelor nr. 27-29, vizat nr. 19 / 31.07.2013

FUNCTIUNI

- LOCUINTE INDIVIDUALE PE LOT
- LOCUINTE COLECTIVE
- COMERT / SERVICII
- ADMINISTRATIE
- CULTURA / INVATAMANT
- SANATATE
- PRODUCTIE / DEPOZITARE
- INSTITUTII SPECIALE
- TRANSPORTURI RUTIERE
- TRANSPORTURI FERROVIARE
- TERENURI LIBERE / NECONSTRUITE
- SCUARI / SPATII VERZI AMENAJATE
- STATIE METROU
- LINEE TRAMVAI
- CIRCULATII PIETONALE
- CIRCULATII AUTO
- CIRCULATII AUTO CU CARACTER INFORMATIV
- ALINIAMENT ARBORI
- EDIFICABIL PROPUSE
- ZONA PIETONALA PROPUSE AMENAJATA PEISAGER SI PARCAJE
- ACCES PIETONALE PROPUSE
- ACCES PARCARE SUBTERANA PROPUSE
- ACCENT DE INALTIME

INDICATIV PARCELA CONFORM PLAN VIZAT OCPI

Propuneri de bilanț teritorial			
SUPRAFETE CU CARACTER INFORMATIV PENTRU LOTUL STUDIAT	Suprafata existenta [mp]	%	Suprafata propusa [mp]
Sit	7.920 mp / 9.082 mp	100%	7.920 mp / 9.082 mp
Suprafata construita ** A2/A3	3.293 mp / 7.040 mp	38%	6.549 mp / 35.418 mp
Neconstruit - amenajat ca cioturi si spatii verzi	5.812 mp	64%	908 mp / 2.724.6 mp
TOTAL M2*	7.920 mp / 9.082 mp	100%	7.920 mp / 9.082 mp

** - suprafetele s-a raportat la cotele din acte si nu include subsolurile si au caracter informativ
*** - suprafetele au caracter informativ si au fost calculate pentru dimensionarea parametrilor urbanistici

M2* - subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+14 niveluri (60m).

REGIMUL DE INALTIME

- P - P+1
- P+2 - P+4
- P+5 - P+7
- P+8 - P+10
- > P+10

POT propus = 60%
CUT propus = 3.9
Rh max = 35+P+12E (60m)

Reglementari urbanistice

Scara

Semn.

1/1000

1/1000

1/1000

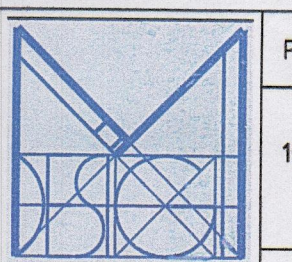
1/1000

1/1000

1/1000

1/1000

1/1000



PR.NR.
16.256/
2016

PUZ

Beneficiar

S.C. REINVEST COMMERCIAL DEVELOPMENT srl

Titlu proiectului

SOS. Orhideelor nr. 27-29, Sector 1

Titlu planșei

Scara

Reglementari urbanistice

1/1000

1/1000

1/1000

1/1000

1/1000

1/1000

1/1000

1/1000

1/1000

1/1000

COPYRIGHT în conformitate cu art. 17 din Legea nr. 34/2006 privind dreptul de proprietate intelectuală și dreptul de autor, este interzisă reproducerea sau utilizarea în orice formă a conținutului prezentei lucrări fără acordul scris al autorului. Toate drepturile sunt rezervate.



ROMÂNIA
MINISTERUL CULTURII
ȘI IDENTITĂȚII NAȚIONALE

DIRECȚIA PENTRU CULTURĂ A MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Str. Sf. Ștefan nr.3, sector 2, București – tel/fax 021.323.26.11, 021.323.26.28 e-mail: dcmb@cultura.ro

Nr. 2447/24.10.2018

Către: S.C. IMS PROPPRIETĂȚI S.A. prin S.C. Reinvest Commercial Development S.R.L

Spre știință:

- PRIMĂRIA SECTOR 1 BUCUREȘTI
Direcția Urbanism
- MINISTERUL CULTURII
Direcția Patrimoniu Cultural

AVIZ NR. 1490 / ZP / 24.10.2018
Plan Urbanistic Zonal
Șos. Orhideelor nr. 27-29, sector 1, București

<u>Obiectivul:</u>	Imobil
<u>Amplasament:</u>	Municipiul București, sector 1, Șos. Orhideelor nr. 27-29
<u>Proiect:</u>	PUZ pentru Construirea unui parc tehnologic/ comercial, ansamblu multifuncțional cu funcțiunea de servicii, birouri, dotări (Rh=3S+P+10Eretras+Eth parțial) Faza: PUZ
<u>Proiectant:</u>	S.C. M DESIGN ARHITECTURĂ ȘI URBANISM S.R.L.
<u>Beneficiar:</u>	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Amplasamentul se află în zona de protecție a mai multor monumente istorice înscrise în lista anexă la Ordinul nr. 2828/2015 al Ministrului Culturii, privind aprobarea Listei Monumentelor Istorice, publicată în Monitorul Oficial al României nr. 113 bis din 15 februarie 2016.

Documentația conține: Certificat de Urbanism, Acte de proprietate, sc. 1:500 și 1:2000, Aviz de Oportunitate, Aviz Preliminar, documentație PUZ.

Se propun următoarele intervenții: Imobilul este încadrat în UTR M3, conform PUG al Municipiului București.
Prin documentația PUZ se propune: construirea unui parc tehnologic/ comercial, ansamblu multifuncțional cu funcțiunea de servicii, birouri, dotări (Rh=3S+P+10Eretras+Eth parțial), cu POT=60%, CUT=3,9, regim de înălțime 3S+P+9E+10Eretras+Eth parțial; Hmax = 51 m; transformarea UTR M3 în UTR M2 (zonă mixtă) – subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri.
Toate intervențiile vor fi realizate conform soluțiilor propuse prin documentația depusă și completări.

Urmare a analizării documentației în ședința Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice București–Ilfov din data de 11.10.2018 în conformitate cu Legea nr. 422/2001, privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare, art.34 alin.6 "avizele prevăzute la alin.5) lit e, h, se pot emite doar incluzând propunerea Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice sau după caz, a Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice", se acordă:

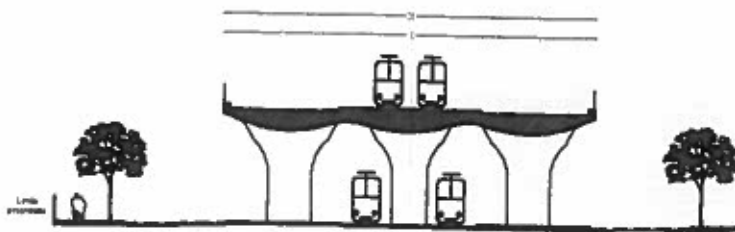
AVIZ FAVORABIL
pentru lucrările solicitate
Prezentul aviz este valabil cu 1 (una) planșă anexă vizată spre neschimbare

Condiții: Regimul de înălțime maxim va fi 3S+P+9E+10Eretras+Eth parțial; Hmax = 51 m.

DIRECTOR EXECUTIV
Dragoș FRĂȘINEANU

CONSILIER SUPERIOR,
Sidonia TEODORESCU

AA - PROFIL Soseaua Orhideelor



BB - Profil strada propusă prin
PUZ Soseaua Orhideelor nr. 27-29,
vial nr. 19 / 31.07.2013



CC - Profil strada propusă prin
PUZ Soseaua Orhideelor nr. 27-29,
vial nr. 19 / 31.07.2013



DD - Profil strada propusă cu carter
orientativ pentru reconfigurarea profilului
transversal și trecere în domeniul public



MINISTERUL CULTURII
DIRECȚIA PENTRU CULTURĂ
A MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Valabil cu Aviz nr. 1490 ZP, 24.10.2016

Semnătura

M2

CB1

A3

T2

M3

M3

CB3

L5a

M3

M3

CB3

L5a

M3

M3

CB3

L5a

M3

M3

CB3

L5a

M3

M3

CB3

L5a

M3

M3

CB3

L5a

M3

M3

CB3

L5a

M3

M3

CB3

L5a

M3

M3

CB3

L5a

M3

M3

CB3

L5a

M3

M3

CB3

L5a

M3

M3

CB3

L5a

M3

M3

CB3

L5a

M3

M3

CB3

L5a

M3

M3

CB3

L5a

M3

M3

CB3

L5a

M3

M3

CB3

L5a

M3

M3

CB3

L5a

M3

M3

CB3

L5a

M3

M3

CB3

L5a

M3

M3

CB3

L5a

M3

M3

CB3

L5a

M3

M3

CB3

L5a

M3

M3

CB3

L5a

M3

M3

CB3

L5a

M3

M3

CB3

L5a

M3

M3

CB3

L5a

M3

M3

CB3

L5a

M3

M3

CB3

L5a

M3

M3

CB3

L5a

REGLEMENTARI URBANISTICE

LEGENDA

LIMITE

- LIMITE STUDIUL
- LIMITE TERENULUI CARE A GENERAT STUDIUL
- LIMITE PARCELE CONFORM PLAN VIZAT DCP
- LIMITE UTR CONFORM PUG
- LIMITE EDIFICABIL PROPUSE PRIN PUZ
- LIMITE EDIFICABIL PROPUSE PRIN PUZ Soseaua Orhideelor nr. 27-29, vial nr. 19 / 31.07.2013
- LIMITE CIRCULAȚII PROPUSE PRIN PUZ Soseaua Orhideelor nr. 27-29, vial nr. 19 / 31.07.2013

FUNCTIUN

- LOCUINȚE INDIVIDUALE PE LOT
- LOCUINȚE COLECTIVE
- COMERT / SERVICII
- ADMINISTRATIVE
- CULTURA / ÎNVĂȚĂMÂNT
- SANATATE
- PRODUCTIVE / DEPOZITARE
- INSTITUTII SPECIALE
- TRANSPORTURI RUTIERE
- TRANSPORTURI FEROVIARE
- TERENURI LIBERE / RECONSTRUITE
- SCOLARURI / SPAȚII VERZI AMENAJATE
- STATII METROU
- LINII TRAMVAI
- CIRCULAȚII PIETONALE
- CIRCULAȚII AUTO
- CIRCULAȚII AUTO CU CARACTER INFORMATIV
- ALIMENTARE ARBORI
- EDIFICABIL PROPUSE
- ZONA PIETONALĂ PROPUȘĂ AMENAJATĂ
- ACCESE PIETONALE PROPUSE
- ACCES PARCARE SUBTERANĂ PROPUȘĂ
- ACCENȚI DE ÎNALȚĂȚIME
- INDICATIV PARCELA CONFORM PLAN VIZAT DCP

Propuneri de date tehnice			
Tipul de construcție	Suprafața totală (m²)	Suprafața construită (m²)	Suprafața utilă (m²)
Locuințe individuale pe lot	1.130,00	1.130,00	1.130,00
Locuințe colective	1.130,00	1.130,00	1.130,00
Comert / servicii	1.130,00	1.130,00	1.130,00
Administrative	1.130,00	1.130,00	1.130,00
Cultura / învățământ	1.130,00	1.130,00	1.130,00
Sanatate	1.130,00	1.130,00	1.130,00
Productive / depozitare	1.130,00	1.130,00	1.130,00
Instituiții speciale	1.130,00	1.130,00	1.130,00
Transporturi rutiere	1.130,00	1.130,00	1.130,00
Transporturi feroviare	1.130,00	1.130,00	1.130,00
Terenuri libere / reconstruite	1.130,00	1.130,00	1.130,00
Școli / spații verzi amenajate	1.130,00	1.130,00	1.130,00
Stații metrou	1.130,00	1.130,00	1.130,00
Linii tramvai	1.130,00	1.130,00	1.130,00
Circulații pietonale	1.130,00	1.130,00	1.130,00
Circulații auto	1.130,00	1.130,00	1.130,00
Circulații auto cu caracter informativ	1.130,00	1.130,00	1.130,00
Alimentare arbori	1.130,00	1.130,00	1.130,00
Edificabil propus	1.130,00	1.130,00	1.130,00
Zona pietonală propusă amenajată	1.130,00	1.130,00	1.130,00
Accese pietonale propuse	1.130,00	1.130,00	1.130,00
Acces parcare subterană propusă	1.130,00	1.130,00	1.130,00
Accenți de înălțime	1.130,00	1.130,00	1.130,00
Indicativ parcela conform plan vizat DCP	1.130,00	1.130,00	1.130,00

M2 - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri (50m).

PLAN DE ÎNĂLȚĂȚIME

P+4
P+5 - P+7
P+8 - P+10
P+11

POT propus = 60%
CUT propus = 3,9
Rh max = 35+P+9E
+10E retras
+1 E th
parțial (51m)

Reglementari urbanistice

1/1000

Scara

Scara

Scara

Scara

Scara

Scara

PLANUL DE ÎNĂLȚĂȚIME

P+4
P+5 - P+7
P+8 - P+10
P+11

POT propus = 60%
CUT propus = 3,9
Rh max = 35+P+9E
+10E retras
+1 E th
parțial (51m)

Reglementari urbanistice

1/1000

Scara

Scara

Scara

Scara

Scara

Scara

Scara

Scara



MINISTERUL DEZVOLTĂRII REGIONALE
ȘI ADMINISTRAȚIEI PUBLICE



CABINET VICEPRIM-MINISTRU
Nr. 47663/ 04.07.2018

Către: **IMS PROPRIETĂȚI S.A.**
Str. Pierre de Coubertin nr. 3-5, Office Building etaj 4, biroul nr. 9, sector 2 București
[REDACTED]

Ref: Cerere de avizare a documentației PUZ „Construire parc tehnologic/comercial, ansamblu multifuncțional, cu funcțiunea de servicii, birouri, dotări” pe Șos. Orhideelor nr. 27-29, sector 1 București

Stimată doamnă,

Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice (M.D.R.A.P.) avizează categoriile de documentații de urbanism precizate în Anexa nr. 1 a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Documentația PUZ mai sus menționată nu se încadrează în categoria documentațiilor pentru care M.D.R.A.P. emite aviz.

Cu stimă,

VICEPRIM-MINISTRU,
MINISTRUL DEZVOLTĂRII REGIONALE ȘI ADMINISTRAȚIEI PUBLICE

Paul STĂNESCU

1
[Signature]



MINISTERUL MEDIULUI

A.P.M. BUCUREȘTI	
Al. Lacul Morii Nr. 1, Sector 8, București	
INTRARE	Nr. 8082
IESIRE	
Zi 06	Luna 05 An 2018



Agencia Națională pentru Protecția Mediului Agencia pentru Protecția Mediului București

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. 30 din 04.05.2018

Ca urmare a notificării adresate de IMS PROPRIETĂȚI S.A. prin REINVEST COMMERCIAL DEVELOPMENT S.R.L., cu sediul în B-dul Pierre de Coubertin nr. 3-5, sector 2, București, privind Planul Urbanistic Zonal "Construire parc tehnologic/comercial, ansamblu multifuncțional cu funcțiunea de servicii, birouri. Dotări (POT=60%; CUT=3,9; 3S+P+12E+Eth; Hmax=60m)"- Șoseaua Orhideelor nr. 27-29, sector 1, București, înregistrată la APM Bucuresti cu nr. 8082/20.03.2018, în baza:

- HG nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia;
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ord. nr. 995/2006 pentru aprobarea listei planurilor și programelor care intră sub incidența H.G. nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare;
- Ord. nr. 19/2010 pentru aprobarea Ghidului metodologic privind evaluarea adecvată a efectelor potențiale ale planurilor sau proiectelor asupra ariilor naturale protejate de interes comunitar;
- Ord. nr. 2387/2011 pentru modificarea Ord. nr. 1964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România.

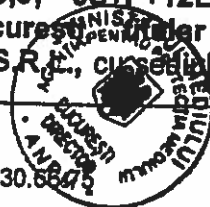
Agencia pentru Protecția Mediului București

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 19.04.2018, a completărilor depuse la documentație;
- în conformitate cu prevederile art. 13 și a anexei nr. 1 – Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;

decide:

Planul Urbanistic Zonal "Construire parc tehnologic/comercial, ansamblu multifuncțional cu funcțiunea de servicii, birouri. Dotări (POT=60%; CUT=3,9; 3S+P+12E+Eth; Hmax=60m)"- Șoseaua Orhideelor nr. 27-29, sector 1, București, înregistrată la APM Bucuresti cu nr. 8082/20.03.2018, în baza:

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI
Aleea Lacul Morii nr. 1, sectorul 8 București, Cod 060841
E-mail: office@apmbuc.anpm.ro; Tel. 021.430.66.77; Fax 021.430.66.77



MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DEPARTAMENTUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
"DEALUL SPIRII" BUCUREȘTI-ILFOV



Nesecret
Ex.nr. 2
Nr. 912520
București, 30.05.2018

CĂTRE,
IMS PROPRIETATI SA
Bd. Pierre de Coubertin nr.3-5, Office Building etajul 4, biroul 9, sector 2,
București

Urmare a cererii dumneavoastră, înregistrată la Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Dealul Spirii” București-Ilfov cu nr. **912520/17.05.2018**, vă precizăm faptul că, faza de proiect P.U.Z. pentru „Construire Parc Tehnologic/comercial, ansamblu multifunctional, cu functiunea de servicii, birouri, dotari” – în Șos. Orhideelor nr.27-29, sector 1, București, nu este necesar obținerea avizului de securitate la incendiu.

Pentru amplasarea parcului tehnologic/comercial în parcelă se va avea în vedere respectarea prevederilor H.G.R. nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare.

După aprobarea fazei P.U.Z., în cazul în care parcul tehnologic/comercial face parte din *categoriile de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu / protecție civilă, conform prevederilor H.G.R. nr.571/2016 și H.G.R. nr.862/2016*, în vederea obținerii autorizației de construire, veți solicita, potrivit prevederilor art.30 din Legea nr.307/2006 *privind apărarea împotriva incendiilor*, respectiv art.20 din Legea nr.481/2004 privind protecția civilă, cu modificările și completările ulterioare, avizul/autorizația de securitate la incendiu/protecție civilă.

Prezenta adresă nu constituie aviz/acord/autorizație de securitate la incendiu/protecție civilă.

ÎNSTRUCTOR ȘEF
Colonel
Dr.ing. Orlando Cătălin SCHIOPU

43

Nr. 16027/ 831 din: 17 JUL 2017

SC IMS PROPRIETĂȚI SA

București, Bld. Pierre de Coubertin nr. 3-5, sector 2

În baza prevederilor Ordonanței Guvernului nr. 29 din 1997 privind Codul aerian civil, cu modificările și completările ulterioare, ale OMTCT 1185/ 2006 și ale art. 3 alin. 1 lit. a pct. 13 din Regulamentul de organizare și funcționare a Autorității Aeronautice Civile Române (AACR), anexă la Hotărârea nr. 405/1993 privind înființarea AACR, modificată și completată,

Autoritatea Aeronautică Civilă Română emite prezentul

AVIZ DE PRINCIPIU

pentru documentația PUZ – „construire parc tehnologic/ comercial, ansamblu multifuncțional cu funcțiunea de servicii, birouri, dotări cu regim de înălțime 3S+P+12E+Etehnic”, în municipiul București, șoseaua Orhideelor nr. 27 - 29, sector 1. Amplasamentul este situat în zona III de servitute aeronautică civilă, la 4946,92 m sud față de prelungirea axei pistei 07-25 și la 3188,17 m vest față de pragul 07 al Aeroportului Internațional București - Băneasa Aurel Vlaicu, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 83,05 m.

Amplasamentul obiectivelor este definit de următoarele coordonate geografice: 44°26'56",61 latitudine N, 26°03'52",23 longitudine E.

La elaborarea proiectului tehnic de execuție se va ține seama de următoarele:

1. Respectarea amplasamentului și a datelor precizate în documentația transmisă spre avizare;
2. Prezentul aviz este emis ca urmare a analizei de specialitate din punct de vedere aeronautic, are caracter exclusiv tehnic și are la bază Certificatul de Urbanism nr. 1433/ 37 „O”/ 30119 din 21.08.2017;
3. Respectarea înălțimii maxime a obiectivului de 60 m, respectiv cota absolută maximă de 143,05 m (83,05 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 60 m înălțimea maximă a construcției);
4. Furnizarea de coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate numai de agenți geodezi autorizați de AACR;
5. Obligația beneficiarului de a înștiința viitorii proprietari/ chiriași/ locatari cu privire la respectarea prevederilor cuprinse în prezentul aviz;

CONTACT AACR:

Șos. București-Ploiești, nr.38-40, RO-013696, București, sector 1, România
Tel: +40.21.208.16.08, Fax: +40.21.208.16.72/ 21.233.40.62,
Telex: LRBBYAYA, BUHTOYA, www.caa.ro
e-mail: dir.gen@caa.ro

DANA-SSA



AUTORITATEA AERONAUTICĂ CIVILĂ ROMÂNĂ



6. Beneficiarul și proiectantul/ elaboratorul documentației tehnice răspund pentru corectitudinea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația transmisă spre avizare;
7. Prezentul aviz are valabilitatea de un an de la data emiterii.

În conformitate cu art. 1.4.1. pct. 5 și art. 4.2. pct. (1) din RACR-AVZ - *Reglementarea aeronautică civilă română privind emiterea avizelor la documentațiile tehnice aferente obiectivelor din zone cu servituți aeronautice civile sau din alte zone în care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană sau pot afecta siguranța zborului pe teritoriul și în spațiul aerian al României, ediția 1/2015, aprobată prin OMT nr. 731 din 08.06.2015, avizul de principiu are caracter informativ, nu poate servi la obținerea autorizației de construire și nu conferă beneficiarilor/titularilor obiectivelor dreptul de a demara lucrările de execuție.*

Încălcarea oricărei condiții de mai sus afectează interesul public al siguranței navigației aeriene și atrage de la sine anularea avizului și responsabilitatea juridică și materială a beneficiarului construcțiilor, în conformitate cu prevederile Codului Aerian.

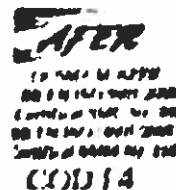


DIRECTOR GENERAL

Armand PETRESCU



COMPANIA NAȚIONALĂ DE CĂI FERATE „CFR” S.A.
BUCUREȘTI, ROMÂNIA
SUCURSA LA REGIONALĂ CF BUCUREȘTI
Registrul Comerțului J/40/8813/2003, CUI: R 15548207
București, Piața Gării de Nord nr. 1-3, sect. 1, cod poștal: 010858



DIVIZIA TEHNICĂ
Serviciul Tehnic Evidență Cadastru
Nr. Th.4/ 302 /08.05.2018

Tel: 021/2224018 Tel CFR: 133214

Către,

IMS PROPRIETATI SA
Str. Bd. Pierre de Coubertin, nr.3-5, sector 2, mun. Bucuresti

Urmare cererii dumneavoastra prin care solicitati avizul C.F.R. pentru intocmire PUZ in scopul *"construirii unui parc tehnologic/ comercial, ansamblu multifunctional cu functiunea de servicii, birouri dotari"* pe terenul situat in Municipiul Bucuresti, sos. Orhideelor, nr.27-29, sector 1, conform certificatului de urbanism nr.1433/37/O/30119 din 21.08.2017 emis de Primaria Sectorului 1, va aducem la cunostinta ca liniile de cale ferata, figurate pe planul de situatie anexat la documentatie in vecinatatea zonei studiate, sunt dezafectate, amplasamentul luat in studiu fiind in afara zonei de siguranta si protectie a infrastructurii feroviare publice, nu va este necesar avizul CNCF "CFR" SA.

DIRECTOR REGIONAL
Laurentiu MARALOI



DIRECȚIA DEZVOLTARE
Biroul Avize CFR pentru Terți
Nr.65 / 3.05.2018

Tel: 004- 0372 843 270 Fax: 004-(021) 319 09 69, CFR 122061/62/63

Cadre.

S.C. IMS PROPRIETĂȚI S.A.

- S.C. RC ARC DEVELOPMENT S.R.L. (fostă S.C. REINVEST COMMERCIAL DEVELOPMENT S.R.L.)

- S.C. STDO SERVICII S.R.L.

Spre stînga.

Sucursala Regională de Căi Ferate București

Referitor: solicitare aviz CFR pentru documentația: “PUZ – Construirea unei parcuri tehnologice / comercial, ansamblu multifuncțional cu funcțiunea de servicii, birouri, dotări (POT = 60%, C.U.T = 3,9, regim de înălțime 3S+P+12E+Eth, Hmax = 60 m) în municipiul București, sector 1, Șos. Orhideelor, nr. 27-29”.

Urmare analizei documentației transmisă de dumneavoastră cu adresa din data de 19.03.2018, înregistrată la C.N.C.F."CFR" S.A. cu nr. 718/04.04.2018 și nr. 7/1151/10.04.2018 și a completărilor ulterioare transmise prin cererea societății STDO SERVICII S.R.L. înregistrată la noi cu nr. 1184/29.05.2018 și nr. 7/1739 29.05.2018, vă comunicăm următoarele:

- terenul situat în București, sectorul 1, Șos. Orhideelor, nr. 27-29, se află pe raza teritorială a Sucursalei Regionale de Căi Ferate București;

- prin lege (Ordonanța de Urgență a Guvernului României nr. 83/16.11.2016 de modificare și completare a Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 12/1998, privind transportul pe căile ferate române și reorganizare SNCFR aprobată cu Legea nr. 89/1999) este instituită o zonă de protecție a infrastructurii feroviare publice care cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acestora;

- prin adresa nr. Th.4/302/08.05.2018, transmisă de dumneavoastră și anexată la documentație, Sucursala Regională de Căi Ferate București informează că imobilul situat în București, Sectorul 1, Șos. Orhideelor, nr. 27-29, se află în afara zonei de siguranță și de protecție a infrastructurii feroviare publice.

În această situație, conform prevederilor legale în vigoare, **nu este necesar avizul CFR** pentru construcția proiectată.

Director Direcția Dezvoltare
Marius Marian CHIPER

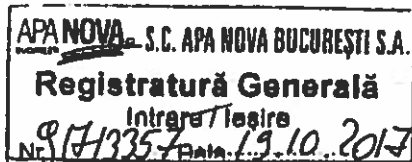
Şef Serviciu
Dănuţ MATEI

15-2

Director General Adjunct Tehnic
Mădălina Alexandru MOLDOVAN

Şef Birou
Rodica GHETU

IMS PROPRIETĂȚI S.A. prin REINVEST COMMERCIAL DEVELOPMENT S.R.L.
prin reprezentant 



Adresa de corespondență
str. Theodor Aman nr. 24, sector 1, București

București, 19 octombrie 2017

Ref: RG 91713357; S1-17514563 din 10.10.2017

Obiect: AVIZ Plan Urbanistic Zonal

Conform cererii dumneavoastră înregistrată la Registratura Apa Nova București S.A. cu numărul S1 - 17514563/10.10.2017, prin care solicitați traseul rețelelor publice de apă potabilă și canalizare existente în zona șos. Orhideelor nr. 27-29, sector 1, în vederea întocmirii Planului Urbanistic Zonal pentru construirea unui parc tehnologic/comercial, ansamblu multifuncțional cu funcțiunea de servicii, birouri, dotări cu regim de înălțime 3S+P+12E+Eth, conform certificatului de urbanism nr. 1433/37/O/30119 din 21.08.2017 (valabil 24 de luni), emis de Primăria Sectorului 1, vă informăm că:

Aplicabilitatea documentului se referă strict la adresa șos. Orhideelor nr. 27-29, sector 1, București.

Rezoluție:

Se avizează întocmirea Planului Urbanistic Zonal, condiționat de:

- orice construcție ce urmează a se amplasa trebuie să respecte distanțele prevăzute în HG nr. 930/2005 și SR nr. 8591/1997 și anume min. 3,0 m față de rețelele publice de alimentare cu apă potabilă, respectiv de min. 2,0 m față de rețelele publice de canalizare.

Precizări:

Pe planul de situație anexat s-au trasat rețelele publice de alimentare cu apă potabilă și canalizare existente în zonă, cu eroarea rezultată din lipsa fondului de plan cadastru reactualizat, aflate în exploatarea Apa Nova București S.A., prin concesionare.

Rețelele publice de alimentare cu apă potabilă și canalizare aparțin Patrimoniului Public al Municipiului București. Apa Nova București S.A. a concesionat serviciul la rețelele publice de apă-canal.

Orice lucrare trebuie să respecte legislația în vigoare, Legea 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, respectiv distanțele prevăzute în HG nr. 930/2005, SR nr. 8591/1997 și Legea 224/2015 care modifică și completează Legea nr. 241/2006.

Menționăm că prezența rețelelor publice de apă-canal din zona studiată nu înseamnă că există disponibil de debit de apă potabilă și capacitate de preluare la canalizare pentru viitorul obiectiv.

Valabilitate:

Prezentul aviz a fost redactat pe 2 (două) pagini și este valabil pe o perioadă de 24 luni de la data emiterii, în concordanță cu datele și cerințele specificului investiției, cuprinse în cererea și actele depuse de către client, coroborate cu condițiile de asigurare a serviciului la rețelele publice de apă potabilă și canalizare în zona studiată.

În cazul nerespectării întocmai și în totalitate a condițiilor arătate anterior, Apa Nova București S.A. nu-și asumă nicio responsabilitate, calitatea de act legal a prezentului aviz devenind nulă.

Prezentul aviz pentru întocmirea Planului Urbanistic Zonal a fost emis în conformitate cu Dispoziția Primarului General al Municipiului București nr. 812/2014; nu se va utiliza la solicitarea autorizației de construire.

Prezentul aviz nu înlocuiește Autorizația de Construire și nici Ordinul de Începere a Lucrărilor. Obligatorietatea obținerii acestor documente revine în sarcina beneficiarului lucrărilor.

S-a aplicat holograma numărul 0015680.

Rămânem bineînțeles la dispoziția dvs. pentru detaliile suplimentare pe care le considerați necesare la:

📍 Serviciul Relații Clienți din str. Dinu Vintilă nr. 11, clădirea Euro Tower, parter , program de luni până vineri între orele 07:30 – 19:30

☎ telefon 021.207.77.77 sau *7777

@ online relatii.clienti@apanovabucuresti.ro sau pe formularul de contact relații clienți de pe site-ul www.apanovabucuresti.ro

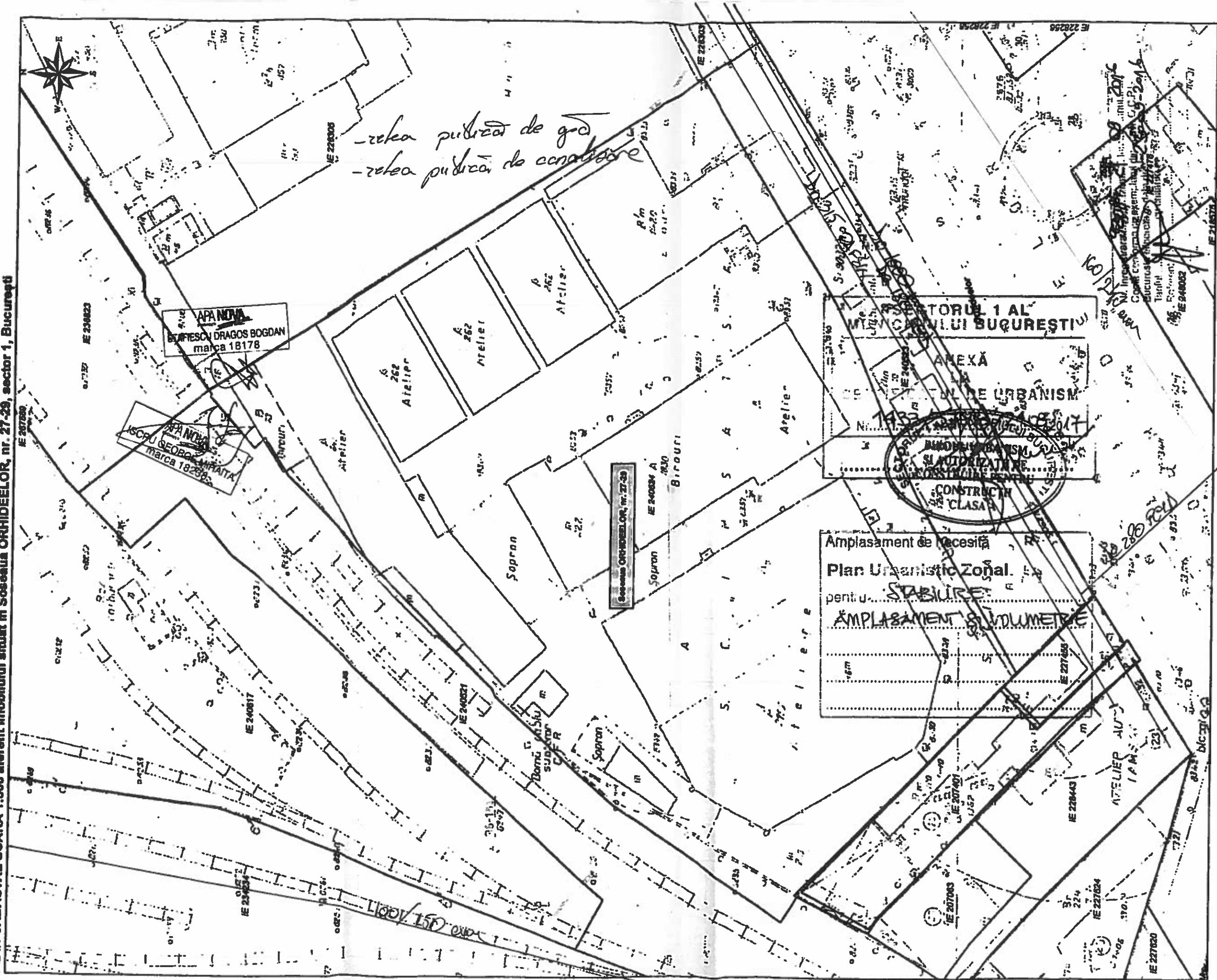
Societatea Apa Nova București S.A. prin Imputernicit

Alexandru MOLDOVAN

Director Departament Operare și Mentenanță Rețele



PLAN CADASTAL SCARA 1:500 aferent imobilului situat in Soseaua ORHIDEELOR, nr. 27-29, sector 1, Bucuresti



OCPI București, B-dul Expозиției, nr.1A, sector 1, ROMANIA
Data: 08.2016
Intocmit: Manolea Ciprian

Documentații cadastrale arhivate
Construcții introduse în sistemul integrat de cadastru și carte funciară

**Directia Operationala
Departament Mentenanta Specializata
B-dul. Marasesti, nr. 4-6
Sect. 4, Bucuresti
Cod postal: 040254
Contact online: www.distrigazsud-retele.ro
Interlocutor: Constantina Luminita Dobrea
Nr/data: 312008120 / 25.10.2017**

**IMS PROPRIETATI SA
prin
REINVEST COMMERCIAL
DEVELOPMENT SRL**

**BD. Pierre de Coubertin, nr. 3-5
loc. Bucuresti, sector 2**

Referitor la documentatia dvs. inregistrata cu nr. 312008120 din **06.10.2017**, prin care solicitati informatii privind emiterea avizului de principiu pentru elaborare **plan urbanistic zonal PUZ - PARC TEHNOLOGIC/COMERCIAL, ANSAMBLU MULTIFUNCTIONAL CU FUNCTIUNEA DE SERVICII, BIROURI, DOTARI; REGIM DE INALTIME 3S+P+12E+Eth - in str., nr. , loc. , va restituim planul de situatie scara 1:500, Orhideelor, nr. 27-29, (C.F./nr.cad.: 240524) loc. Bucuresti, sector 1, va restituim planul de situatie scara 1:500, proiect nr. 16915/2017-9 - elaborat de EPSTEIN ARCHITECTURE&ENGINEERING SRL** completat cu datele solicitate si va transmitem urmatoarele:

Pe planul de situatie, s-au trasat orientativ componentele sistemului de distributie gaze naturale aflate in exploatarea societății noastre. Traseul exact al conductelor si bransamentelor, va fi identificat in teren dupa capacele tip GN montate pe axul acestora (in cazul conductelor de otel), sau dupa marcarile amplasate pe repere fixe (pentru conductele din polietilena).

Terenurile analizate sunt traversate de instalatii de utilizare gaze naturale ce alimenteaza imobilele existente si sunt in proprietatea consumatorilor; in conformitate cu legislatia specifica din domeniul gazelor naturale, portiunea de conductă care pleacă de la limita de proprietate a unui imobil și alimentează individual construcțiile existente pe proprietate se numește instalație de utilizare gaze naturale (I.U.G.N). Potrivit NTPEE-2008 - Normele Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale aprobate prin Ordinul nr. 5/2009 al Președintelui Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei (A.N.R.E.), proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale aparținând consumatorilor casnici (instalații de utilizare) se efectuează de către aceștia împreună cu un operator economic autorizat de către A.N.R.E.

În vederea asigurării funcționării normale a sistemului de distributie gaze naturale și evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului, în zona de protecție se impun terților restricții și interdicții prevăzute de legislația în vigoare.

Zonele de protecție si siguranta respecta prevederile Normelor tehnice pentru proiectarea si executia sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE - 2008, Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012 si Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei si Comerțului. În zona de protecție nu se execută lucrări fără aprobarea prealabilă a operatorului Sistemului de Distribuție.

In urma analizării documentației depuse se emite:

AVIZ FAVORABIL

Cu mentiunile:

1. Conform Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012 „Art. 190. - Pentru protectia obiectivelor/sistemelor din sectorul gazelor naturale se interzice terților:



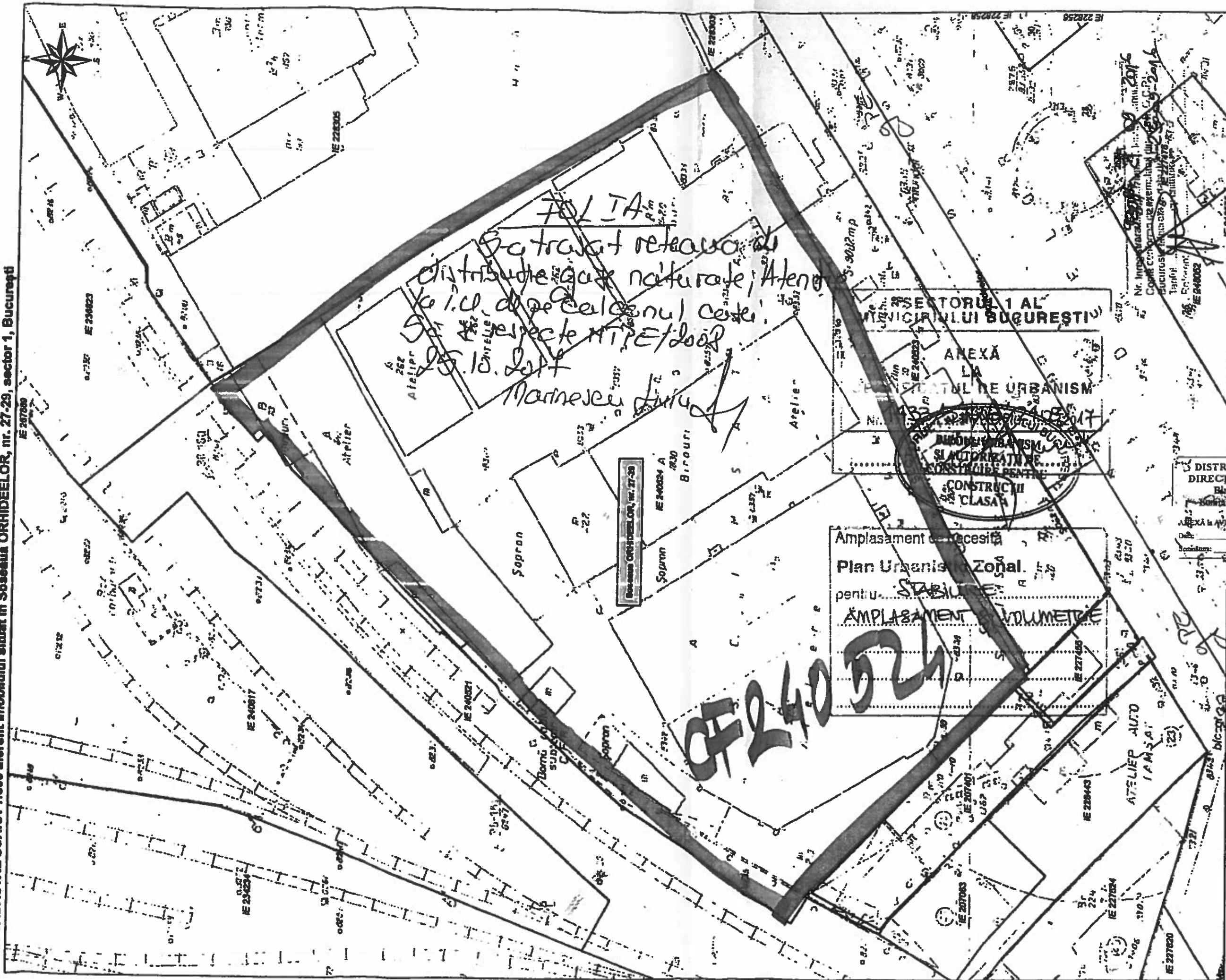
- a. sa realizeze constructii de orice fel in zona de siguranta a obiectivelor de gaze naturale; in cazul in care, in mod exceptional, este necesar ca pe terenul pe care sunt amplasate acestea sa se execute o constructie, solicitantul va suporta toate cheltuielile aferente modificarilor necesare, cu respectarea tuturor prevederilor referitoare la proiectarea si executia lucrarilor in sectorul gazelor naturale si sub conditia cedarii in patrimoniul operatorului a bunului rezultat;
 - b. sa efectueze sapaturi sau lucrari de orice fel in zona de protectie a obiectivelor de gaze naturale, fara avizul prealabil al operatorului de sistem;
 - c. sa depoziteze materiale pe cale de acces si in zona de protectie a obiectivelor de gaze naturale;
 - d. sa intervina in orice mod asupra conductelor, echipamentelor si instalatiilor de gaze naturale."
2. Dezvoltarea retelei de gaze naturale se va face in functie de solicitarile din zona respectiva, in conformitate cu prevederile Regulamentului privind accesul la sistemele de distributie a gazelor naturale aprobat prin HG 1043/2004.
3. Amplasarea de obiective noi, constructii noi si lucrari de orice natura in zona de protectie a retelelor de gaze naturale existente, se realizeaza numai cu respectarea Normelor tehnice pentru proiectarea si executia sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPPEE - 2008, prevederilor Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012 si Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei si Comertului.
4. Avand in vedere ca reseaua de distributie gaze naturale este intr-o continua dezvoltare, prin Certificatele de Urbanism emise in vederea construirii si amenajarii terenului, veti solicita si avizul societatii noastre.
5. Viitoarele constructii si/sau instalatiile subterane se vor proiecta/monta/amplasa la cel putin distanta minima admisa (distanța de securitate). Distanțele de securitate, exprimate in metri, se masoara in proiectie orizontala intre limitele exterioare ale conductelor si constructiile sau instalatiile subterane proiectate si sunt prezentate in tabelul 1 si 2 din NTPPEE-2008.
6. Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii, numai pentru elaborare PUZ.
7. Avizul este emis conform prevederilor Ordinului 47/ 2003 al Ministerului Economiei si Comertului numai pentru amplasamentul obiectivului propus, conform planului anexat si Certificatului de Urbanism nr. 1433/37/O/30119 din 21.08.2017 eliberat de Primaria Sectorului 1 al Municipiului Bucuresti

Adrian DOBREA
Sef Departament,
DIRECTIA OPERATIONALA

DISTRIGAZSUD RETELE SRL
Direcția Operațională
Departament Menținanță
Specializată
(1)

Constantina
Luminita Dobrea
Operator Cerere-Informatii

Prezentul aviz este insotit de urmatoarele documente: plan de situatie sc. 1:500; Tabelul 1 si 2 din NTPPEE-2008
Achitat cu chitanta FV 110215 din 06.10.2017, factura nr. 1904202265

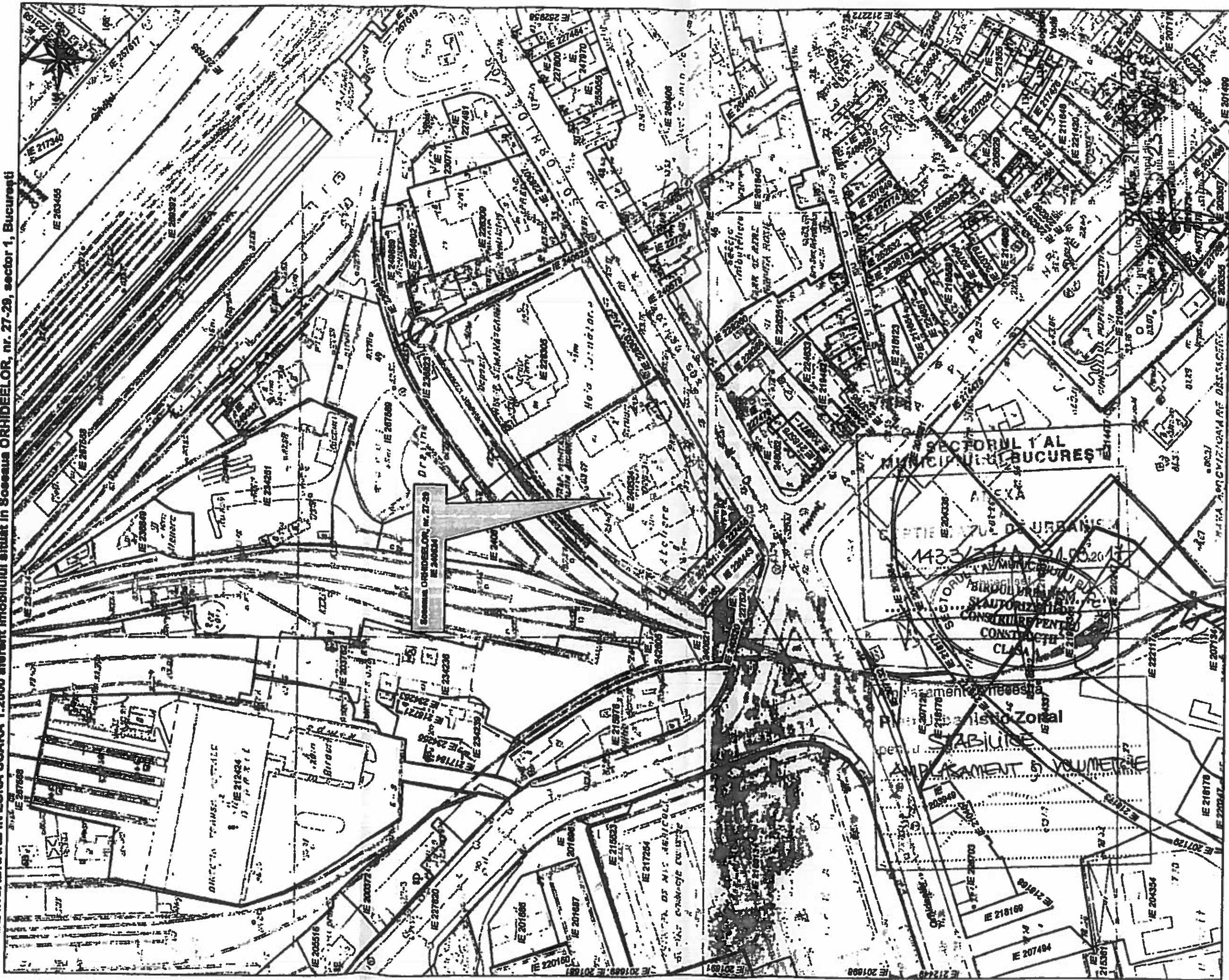


OCPI Bucuresti, B-dul Expeditiei, nr.1A, sector 1, ROMANIA
Data: .08.2016
Intocmit: Manolache Ciprian

☐ - Documentații cadastrale existente

☐ - Construcții introduse în sistemul integrat de cadastru al cartei funciare

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ SCARĂ 1:2000 aferent imobilului situat în Soseaua ORHIDELEOR, nr. 27-29, sector 1, București



- ☐ - Documentații cadastrale existente
- ☐ - Construcții introduse în sistemul integrat de cadastru și carte funciară

OCPI București, B-dul Erapetului, nr. 1A, sector 1, ROMANIA
Data: 08.2016
Intocmit: Marius Căpălan

CATRE

IMS PROPRIETATI SRL

adresa: BULEVARDUL Pierre De Coubertin, Nr. 3, DUP -5
CGV -, Loc. SECTOR 2, Jud. BUCURESTI

Referitor la cererea de aviz de amplasament inregistrata cu nr. 197753526 / 06.10.2017 pentru obiectivul
REALIZARE PRECOORDONARE PUZ CONSTRUIRE PARC TEHNOLOGIC de la adresa: SOSEAUA Orhideelor,
Nr. 27-29, Loc. SECTOR 1, Jud. BUCURESTI CONFORM CU NR 1433/37/O/30119/21.08.2017

FAZA PUZ.

In urma analizarii documentatiei pentru amplasamentul obiectivului mentionat, se emite:

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr. 197753526 / 17.10.2017
fara / cu urmatoarele conditii:

- Utilizarea amplasamentului propus, pentru obiectivul d-voastra, se poate face cu respectarea urmatoarelor conditii:*
- PREZENTUL AVIZ ESTE DE PRINCIPIU SI NU POATE FI UTILIZAT PENTRU OBTINEREA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE, NU DA DREPTUL INCEPERII LUCRARILOR SI INTOCMIRII PLANULUI DE COORDONARE.**
- Traseele retelelor electrice din planşa anexata sunt figurate informativ. Pe baza de comanda data de solicitant (executant) UO MTJT BUC VEST asigura asistenta tehnica suplimentara RELATII SUPLIMENTARE: U.O. NORD D-na Ing. MOLEAVIN GABRIELA nr. tel.021/2065716 **
- Executarea lucrarilor de sapaturi din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistenta tehnica suplimentara din partea UO MTJT BUC VEST cu respectarea normelor de protectia muncii specifice. In caz contrar solicitantul, respectiv executantul va suporta consecintele pentru orice deteriorare a instalatiilor electrice existente si consecintele ce decurg din nealimentarea cu energie electrica a consumatorilor existenti precum si raspunderea in cazul accidentelor de natura electrica sau de alta natura **NU SE VOR EXECUTA SAPATURI ****
- Distanţele minime si masurile de protectie vor fi respectate pe tot parcursul executiei lucrarilor.
- In zonele de protectie ale LEA nu se vor depozita materiale, pamant prevazut din sapaturi, echipamente, etc. care ar putea sa micşoreze gabaritele. Utilajele vor respecta distanţele minime prescrise fata de elementele retelelor electrice aflate sub tensiune si se va lucra cu utilaje cu gabarit redus in aceste zone.
- Executanti sunt obligati sa instruiasca personalul asupra pericolelor pe care le prezinta executia lucrarilor in apropierea instalatiilor electrice aflate sub tensiune si asupra consecintelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalatiilor electrice si daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorarii instalatiilor vor fi suportate integral de cel ce se fac vinovati de nerespectarea conditiilor din prezentul aviz. Executanti sunt direct raspunzatori de producerea oricaror accidente tehnice si de munca.
- **Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare.** Pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivului sau, daca obiectivul exista si se dezvolta (cu cresterea puterii fata de cea aprobata initial), veti solicita la UO MTJT BUC VEST aviz tehnic de racordare **

Informatii privind alimentarea cu energie electrica:

*** In zona de aparitie a noului obiectiv exista retea electrica de distributie.....

DA ☒

NU ☐

*** Noul obiectiv poate fi racordat la reţeaua existenta

DA ☐

NU ☒

Informatiile de la pct. 1 si 2 sunt orientative. Solutia de alimentare cu energie electrica se va definitiva in cadrul Fisei de solutie sau Studiului de Solutie, in cazul in care sunt necesare lucrari in 110KV, MT sau extindere de reţele in JT.

La depunerea documentatiei in vederea obtinerii autorizatiei de construire a obiectivului, proiectantul general va mentiona solicitarea obtinerii sau nu a autorizatiei de construire pentru instalatia de alimentare cu energie electrica.



Legenda:

- * 1. pentru aviz favorabil fara conditii se va inscrie "Nu este cazul"
- * 2. pentru aviz favorabil cu conditii se vor inscrie distantele minime de apropiere si incrucisare intre obiectivul propus si retelele electrice (LEA sau LES) existente in zona, in conformitate cu prescriptiile energetice in vigoare
- ** daca nu sunt conditii se va inscrie "Nu este cazul"
- *** se bifeaza casuta corespunzatoare situatiei

- In cazul in care in zona mai sunt si alte instalatii electrice care nu apartin SC ENEL Distributie Muntenia SA, solicitantul va obtine obligatoriu avizul de amplasament si de la proprietarul acelor instalatii electrice (TRANSELECTRICA, HIDROELECTRICA, TERMoeLECTRICA, alti detinatori de instalatii, dupa caz).
- Tariful de emitere a avizului de amplasament, in valoare de 113,05 lei, s-a achitat cu chitanta nr. 3649 / 06.10.2017
- Prezentul aviz este valabil pana la data de 21.08.2019
- Prezentul aviz isi pierde valabilitatea in cazul nerespectarii planului de amplasament al obiectivului.
- Se anexeaza ...1... planuri de situatie vizate de UO MTJT BUC VEST

Redactat in 2 (doua) exemplare, din care unul pentru solicitant.

ISR,

Verificat

ing. D. Gheorghe



Intocmit,

ing. Popescu

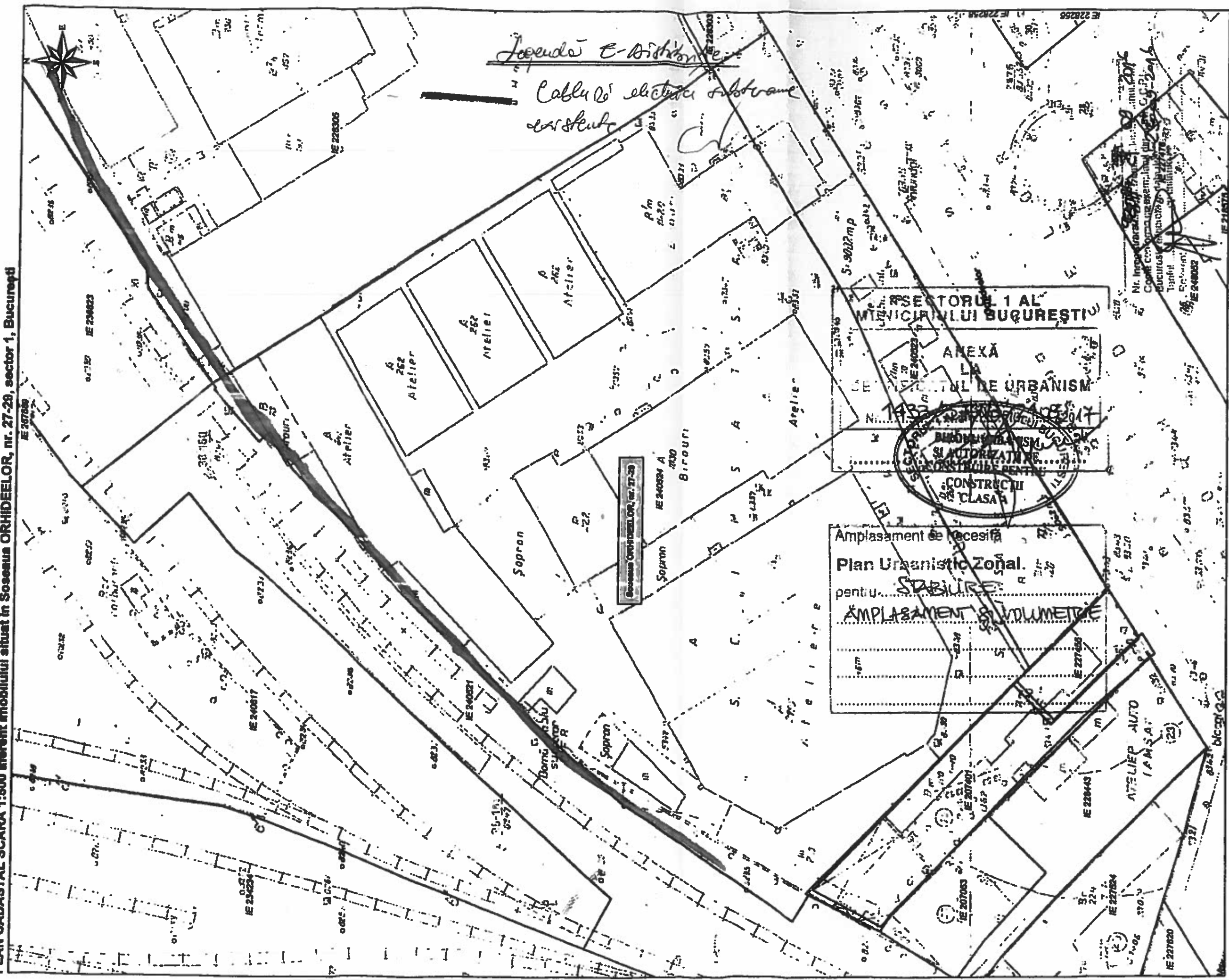
F03/P-01-11 rev 1



2210000019775352606101700000000086

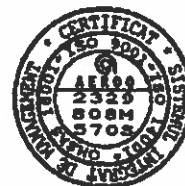
54

PLAN CADASTAL SCARA 1:500 aferent imobilului situat in Soseaua ORHIDEELOR, nr. 27-29, sector 1, Bucuresti



OCPI Bucuresti, B-dul Expozitiei, nr. 1A, sector 1, ROMANIA
Data: 09.2016
Intocmit: Marius Călin

Documentații cadastrale existente
Construcții introduse în sistemul integrat de cadastru și cartografiere



Nr:	75281
Destinatar:	IMS Proprietati SA prin Reinvest Comercial Development
Adresa:	Str. Alexandru Constantinescu nr.35, et.2, ap.7
In atentie:	
SUBIECT	Aviz tehnic PUZ- Construire parc tehnologic/comercial, ansamblu multifunctional cu functiunea de servicii
Data	13.11.2017

Stimate Colaborator,

Urmare adresei Dvs. înregistrată la R.A.D.E.T. cu nr.75281/05.10.2017, prin care solicitati avizul tehnic pentru elaborarea documentației de urbanism PUZ în scopul "Construire parc tehnologic/comercial, ansamblu multifunctional cu functiunea de servicii", din bd. Soseaua Orhideelor, sector 1, conform C.U. nr. 1433/37/O/30119 emis de Primăria Sectorului 1 la data de 21.08.2017, în baza prevederilor Legii nr. 50/1991 republicată privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, se emite acordul Regiei de Termoficare întrucât nu deținem rețele de termoficare urbană în interiorul limitelor terenului supus avizului.

Prezentul aviz constituie consultare pe parcursul proiectării în vederea întocmirii PUZ și are valabilitate conform C.U. mai sus mentionat.

ADMINISTRATOR SPECIAL,

Razvan Ionut RITU



DIRECTOR DIRECTIA TEHNICA,

Idana OLTEANU

SEF SERVICIU TEHNIC SI AVIZE,

Daniel ALEXANDRU

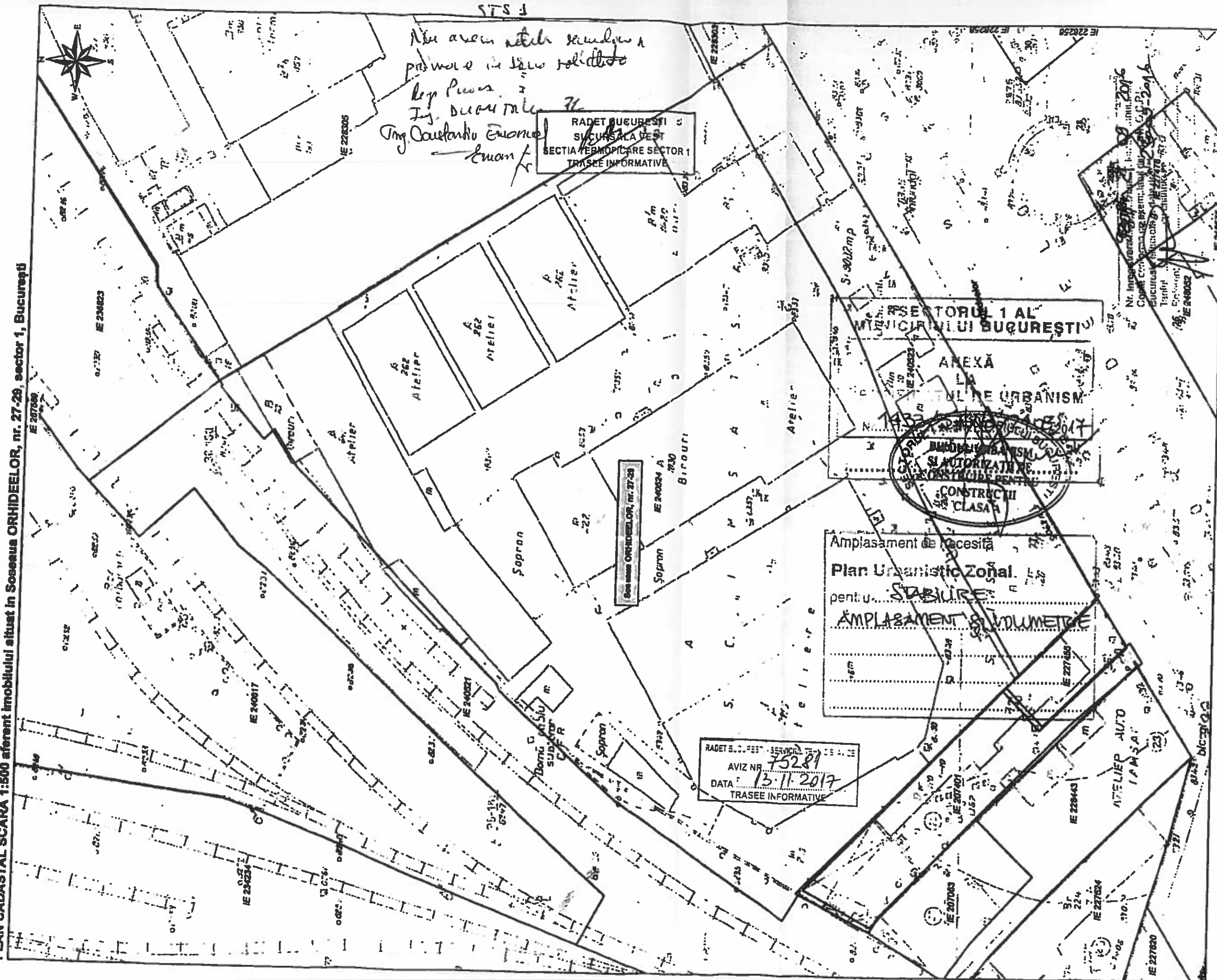
DIRECȚIA TEHNICĂ

ÎNTOCMIT Laurentiu Badita

FUNCȚIA Inginer

DATA 13.11.2017

TELEFON/FAX 0372.757.822; 0372.757.823/021.330.30.94



OCPI București, B-dul Expozitiei, nr.1A, sector 1, ROMANIA
Data: 09.2018
Intocmit: Manolache Ciprian

☐ - Documentații cadastrale vizitate

☐ - Construcții introduse în sistemul integrat de cadastru și carte funciară



SERVICIUL PROIECTARE INFRASTRUCTURĂ
ȘI AVIZE EDILITARE

Nr. 14775/17.10.2017

Către,

SC REINVEST COMERCIAL DEVELOPMENT SRL

Urmare adresei dumneavoastră, înregistrată la RATB cu numărul 14775/29.09.2017 privind proiectul cu denumirea „PUZ – Construirea unui parc tehnologic/comercial, ansamblu multifuncțional cu funcțiunea de servicii, birouri, dotări (POT = 60%; CUT = 3.9; regim de înălțime 3S+P+12E+Eth; Hmax = 60m) – Șoseaua Orhideelor numerele 27 – 29, sector 1”, conform Certificat de Urbanism – Primăria Sector 1, numărul 1433/37/O/30119 din 21.08.2017, vă restituim planul de situație anexat, comunicându-vă următoarele:

1. Pe Șoseaua Orhideelor, funcționează mijloace de transport în comun, iar în trotuarul drept, sens Calea Giulești, RATB administrează stația pentru călători „RATB – Calea Giulești”.

2. Pe planul de situație anexat la aviz, scara 1:500, s-a figurat stația pentru călători „RATB – Calea Giulești”.

4. Realizarea accesului/acceselor din Șoseaua Orhideelor, nu va afecta stația pentru călători „RATB – Calea Giulești”.

5. În cazul în care stația pentru călători va fi afectată, dumneavoastră veți obține avizul Comisiei Tehnice de Circulație din cadrul Primăriei Municipiului București. Decizia de avizare privind reamplasarea stației pentru călători va fi comunicată la RATB – Divizia Trafic și Intervenții – Serviciul Programare, telefon 021.307.44.72.

6. Costurile aferente reamplasării stației pentru călători „RATB – Calea Giulești” vor fi suportate de dumneavoastră din investiția de bază.

7. La următoarea fază de proiectare dumneavoastră veți reveni cu o nouă cerere de aviz însoțită de două planuri scara 1:500 pe care s-a figurat accesul/accesele auto în viitorul parc tehnologic/comercial, anexe la Certificatul de Urbanism.

8. Organizarea de șantier se va realiza în incinta proprie. Accesul, gararea și circulația utilajelor, nu vor afecta circulația mijloacelor de transport în comun ale RATB.

9. Se va asigura securitatea și continuitatea circulației mijloacelor de transport în comun pe toată durata execuției lucrărilor.

10. În zona studiată de dumneavoastră, RATB nu are lucrări în execuție și nici nu va avea în perspectivă.

11. Acest aviz este valabil numai pentru faza PUZ a proiectului.

12. Valabilitatea prezentului aviz este de 12 luni de la data emiterii, numai cu respectarea condițiilor menționate mai sus. Nerespectarea condițiilor impuse în aviz duce la anularea acestuia.

ADRIAN SORIN MIHAIL

DIRECTOR GENERAL

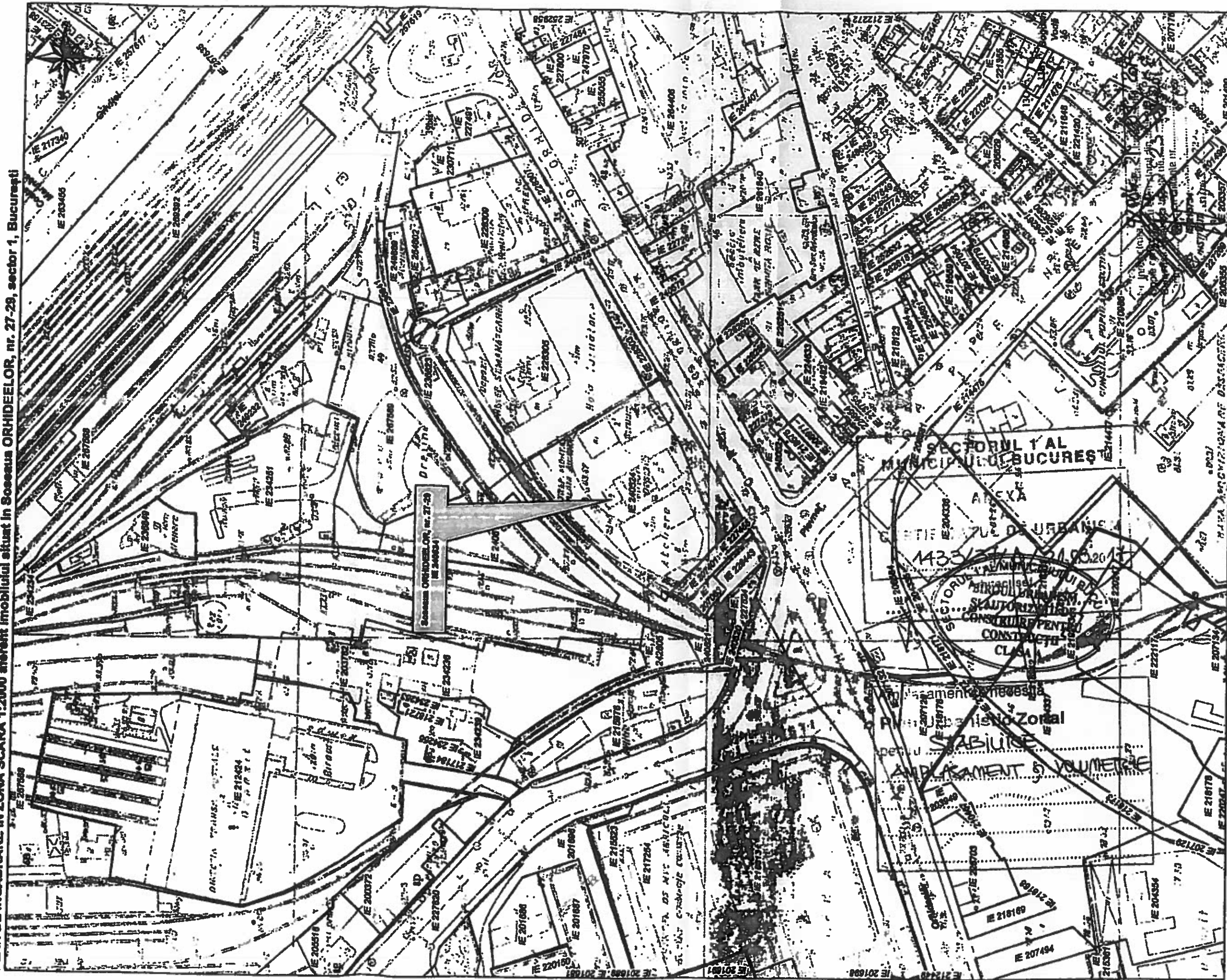




☐ - Documentații cadastrale existente

☐ - Construcții introduse în sistemul integrat de cadastru și cartă funciară

OCPI Bucuresti, B-dul Expeditiei, nr.1A, sector 1, ROMANIA
Data: 09.2016
Informati: Manolache Clotian



□ - Documentul este înregistrat

-- Conținutul introdus în sistemul integral de calculul și teste funcționale

OCPI Bucuresti, B-dul Expeditiei, nr.1A, sector 1, ROMANIA

Date: .09.2018

Data: .09.2016
Intocant: Manoletha Ciprian



S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.

Inregistrata la Registrul Comerțului sub nr. J40/8926/1997
CIF: RO427320

Direcția Suport Operational si Control

Data :07.11.2017
Nr.:100/05/03/01/3326

CĂTRE,
IMS PROPRIETATI SA prin REINVEST COMMERCIAL DEVELOPMENT SRL

AVIZ -PUZ

SUBIECT:

**PUZ-Construirea unui parc tehnologic/comercial, ansamblu multifunctional cu functiunea de servicii, birouri, dotari, regim de inaltime 3S+P+12E+Eth
Soseaua Orhideelor, nr.27-29, sector 1, Bucuresti**

Urmare adresei dvs., vă restituim planul de situație anexat pe care au fost figurate instalațiile de telecomunicații existente, făcându-vă cunoscute următoarele:

In zonele mentionate in subiect, exista instalatii de telecomunicatii subterane (camine si canalizatii telefonice) precum si instalatii tc.aeriene.

Viitoarele lucrari vor fi proiectate astfel încât să nu afecteze instalațiile telefonice.

Cu cel puțin 30 de zile înainte de începerea lucrărilor, constructorul va contacta reprezentantul Telekom D-I, Eugen Tudor - sef Departament Centru Operatiuni Plevna, Bucuresti, tel : 0214007155 ; [REDACTED], care va trimite personal de specialitate la fața locului să stabilească traseele exacte ale instalațiilor de telecomunicații, condițiile de lucru, măsurile de protecție ce se impun și să asiste la lucrări.

Prezentul aviz nu este valabil pentru obtinerea autorizatiei de construire.

Pentru obtinerea avizului telekom, veti reveni cu o noua cerere insotita de planurile de situatie, (scara :1/500) pe care vor fi marcate cu exactitate viitoarele obiective si copie după prezentul aviz de principiu

În conformitate cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului București nr.16 din 1994 anexa nr.1 a prezentul acord este valabil 1 an de la data emiterii.

Pentru prezentul aviz se percepe o taxa in valoare de 49.26RON(9 EURO+TVA)

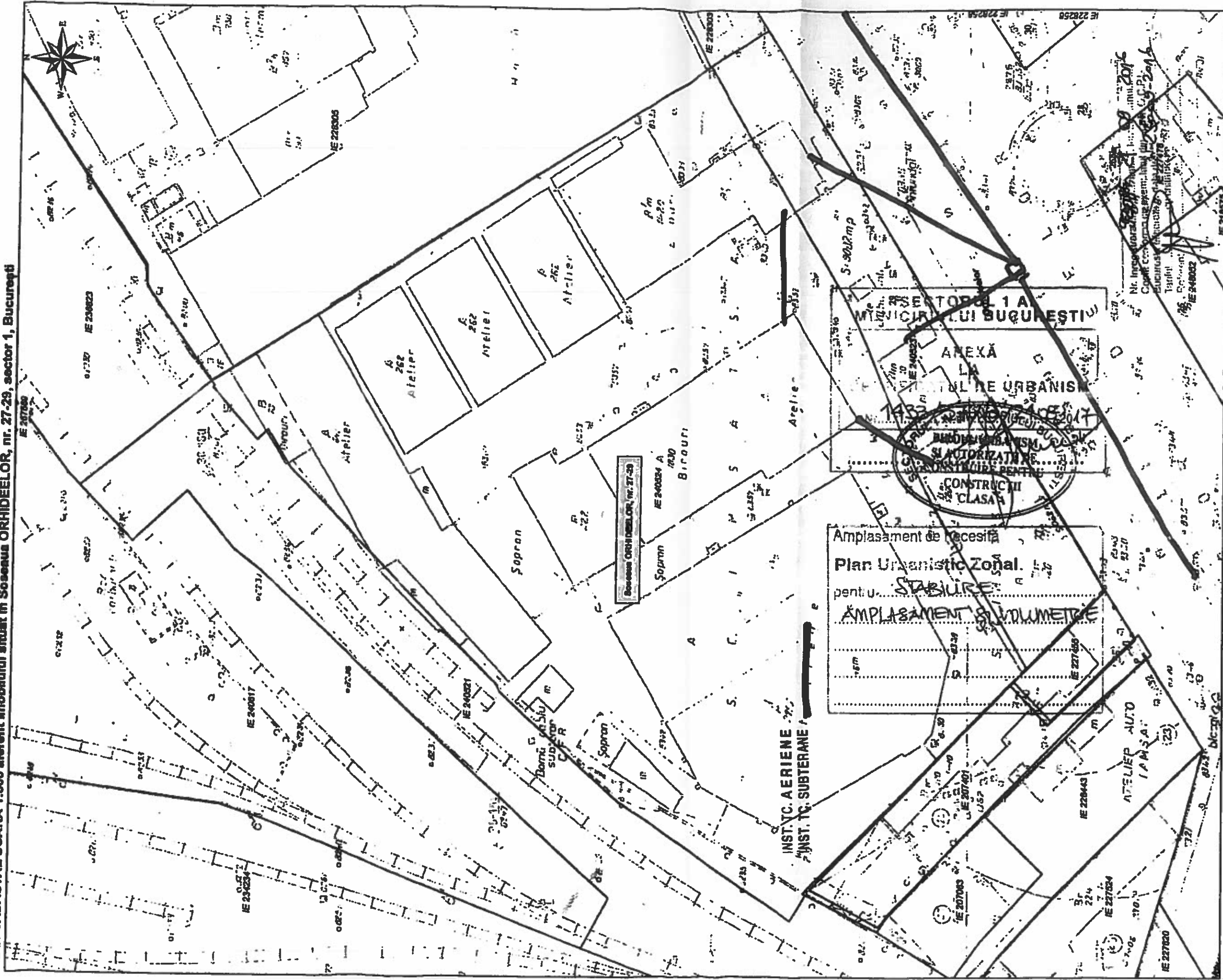
Responsabil eliberare Avize Tehnice

Daniela Carliciuc



64

PLAN CADASTAL SCARA 1:500 aferent imobilului situat in Soseaua ORHIDEELOR, nr. 27-29, sector 1, Bucuresti



- Documentații cadastrale avizate
- Construcții înscrisse în sistemul integrat de cadastru și carte funciară

CCPI Bucuresti, B-dul Expozitional, nr.1A, sector 1, ROMANIA
Data: .08.2016
Informații: Manolea Căpitan



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea
Teritoriului
Direcția Urbanism



COMISIA DE COORDONARE
Nr. 1613826/13.04.2018

AVIZUL COMISIEI DE COORDONARE

FAZA DOCUMENTAȚII DE URBANISM

Din P.V. nr. 13/13.04.2018 al sedinței
Comisiei de Coordonare a P.M.B.

Nr. 1. IMS PROPRIETĂȚII SA cu sediul/domiciliul în București, b-dul Perre de Coubertin nr. 3 -5, București, prezintă spre avizare documentația de precoordonare a **P.U.Z. – ului „STR. ORHIDEELOR NR. 27 - 29 SECTOR 1”**, împreună cu avizele administratorilor de rețele edilitare. În conformitate cu Dispoziția Primarului General nr. 812/24.06.2014 completată cu Dispoziția Primarului General nr. 304/29.02.2016, se avizează favorabil strict din punct de vedere al rețelelor edilitare planul de precoordonare menționat mai sus cu condițiile:

- la faza de obținere Autorizație de Construire se vor perfectă formele legale de eliberare amplasament (unde sunt existente rețele) și racordare la utilități, în conformitate cu Legea 50/1991 actualizată și modificată;

- se vor prevedea: separator de hidrocarburi, bazin de retenție, stație pompare apă pluvială, gospodărie de apă menajeră și incendiu, calculate conform normativelor în vigoare;

- debitul mediu total de apă necesar estimat – conform memoriului anexat este de 100.9 mc/zi ce va fi asigurat din gospodărie proprie alimentat din rețeaua publică de apă;

- în cazul în care va fi afectat a stația pentru călători „RATB Calea Giulești”, reamplasarea ei va fi făcută pe cheltuiala beneficiarului – conform aviz RATB nr. 14775/17.10.2017; organizarea de santier se va realiza în incinta proprie, fără afectarea circulației de transport în comun ale RATB

- * la faza de Autorizare de Construire se va prezenta un studiu de impact privind interacțiunea dintre elementele mediului urban și „Construire parc comercial/ansamblu multifuncțional sos. Orhideelor nr. 27 – 29 sector 1, București”, la structura hidrogeologică existentă, cu prezentarea măsurilor de preservare a sistemului existent. Acest studiu va putea fi utilizat de către municipalitate în vederea constituirii unei baze de date specializate.”

* se vor respecta prevederile „Strategiei de dezvoltare si functionare pe termen mediu si lung a serviciului public de salubritate in Municipiul Bucuresti” aprobat cu HCGMB nr. 82/28.04.2015 stipulate in Cap. III 3.C Activitatea de salubritate menajera” si cap. III.3.D. Managementul Integrat al Deseurilor in conformitate cu activitatile desfasurate.

- pentru faza de Autorizare de Construire se vor respecta prevederile art. 13 al HG 525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare;

- se vor respecta conditiile impuse prin avizele anexa la documentatie;

- se va respecta planul de preordonare anexat avizului,

- documentatia va continua procedura de avizare si aprobare in conformitate cu legislatia in vigoare.

- prezentul aviz este valabil numai la faza P.U.Z.

PRESEDINTE COMISIE

CĂTĂLINA GUȘAVAN



SECRETAR – COMISIE,

CĂTĂLINA IORDACHE

**ARHITECT ȘEF AL
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,**

arh. DIANA OLTEANU

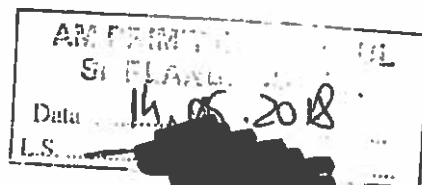
REPREZENTANT

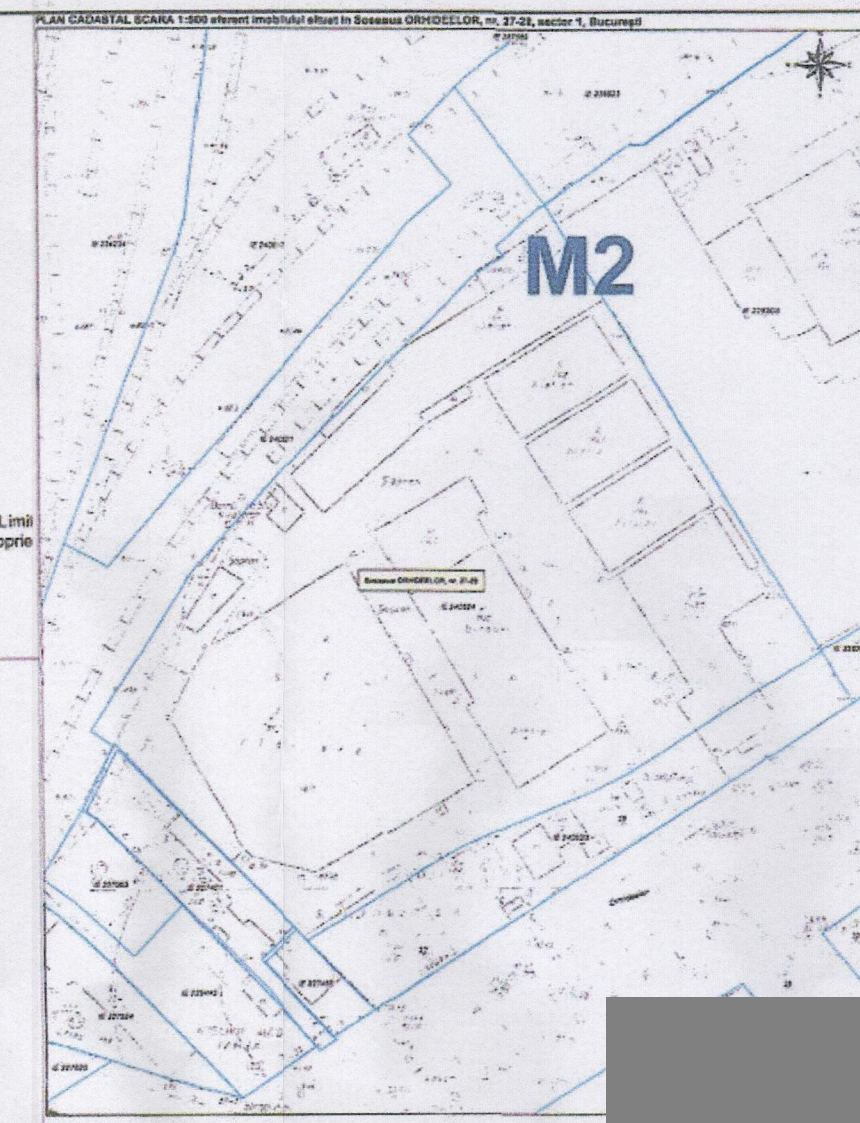
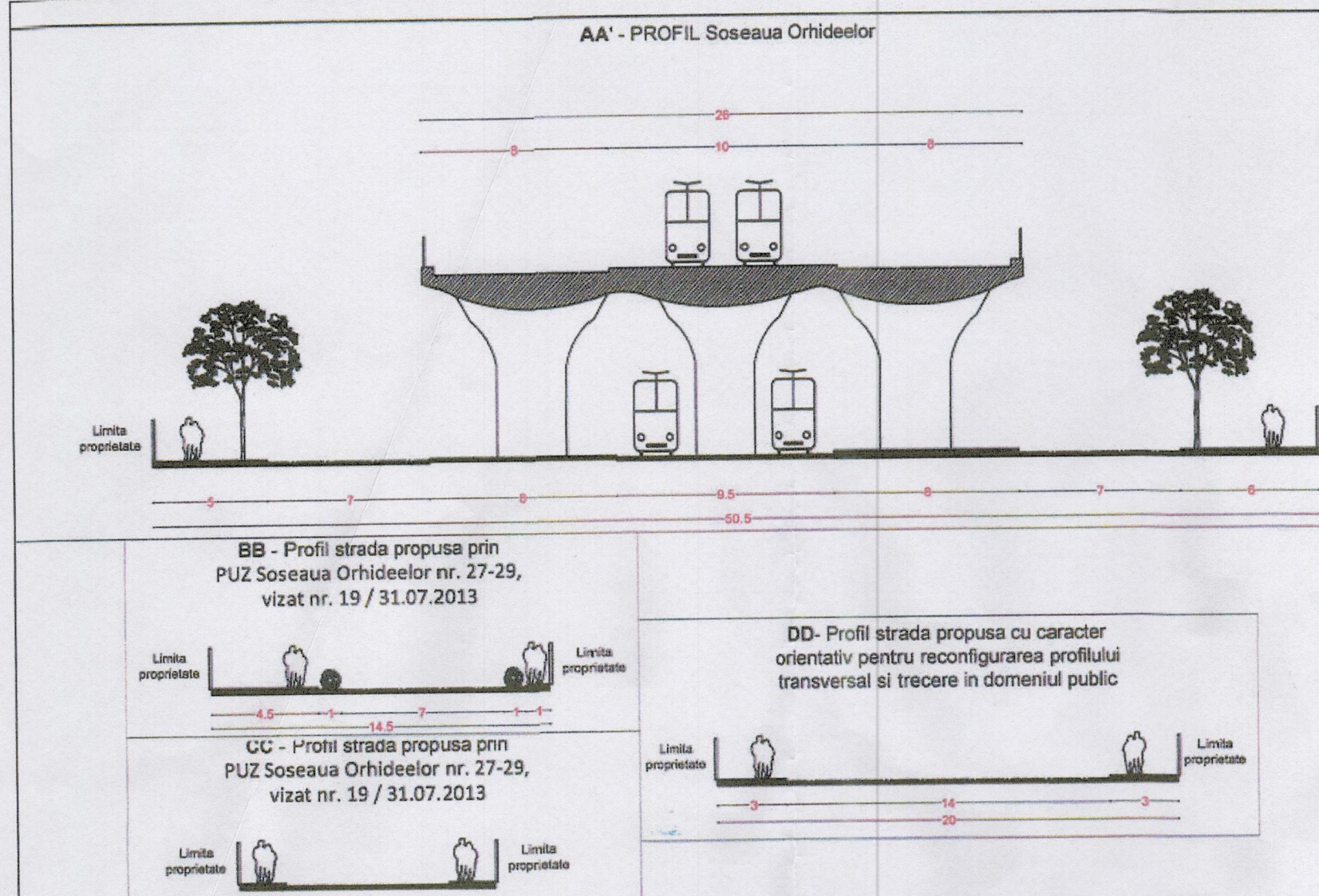
DU-COMISIE ,

ing. ANDREI ZAHARESCU

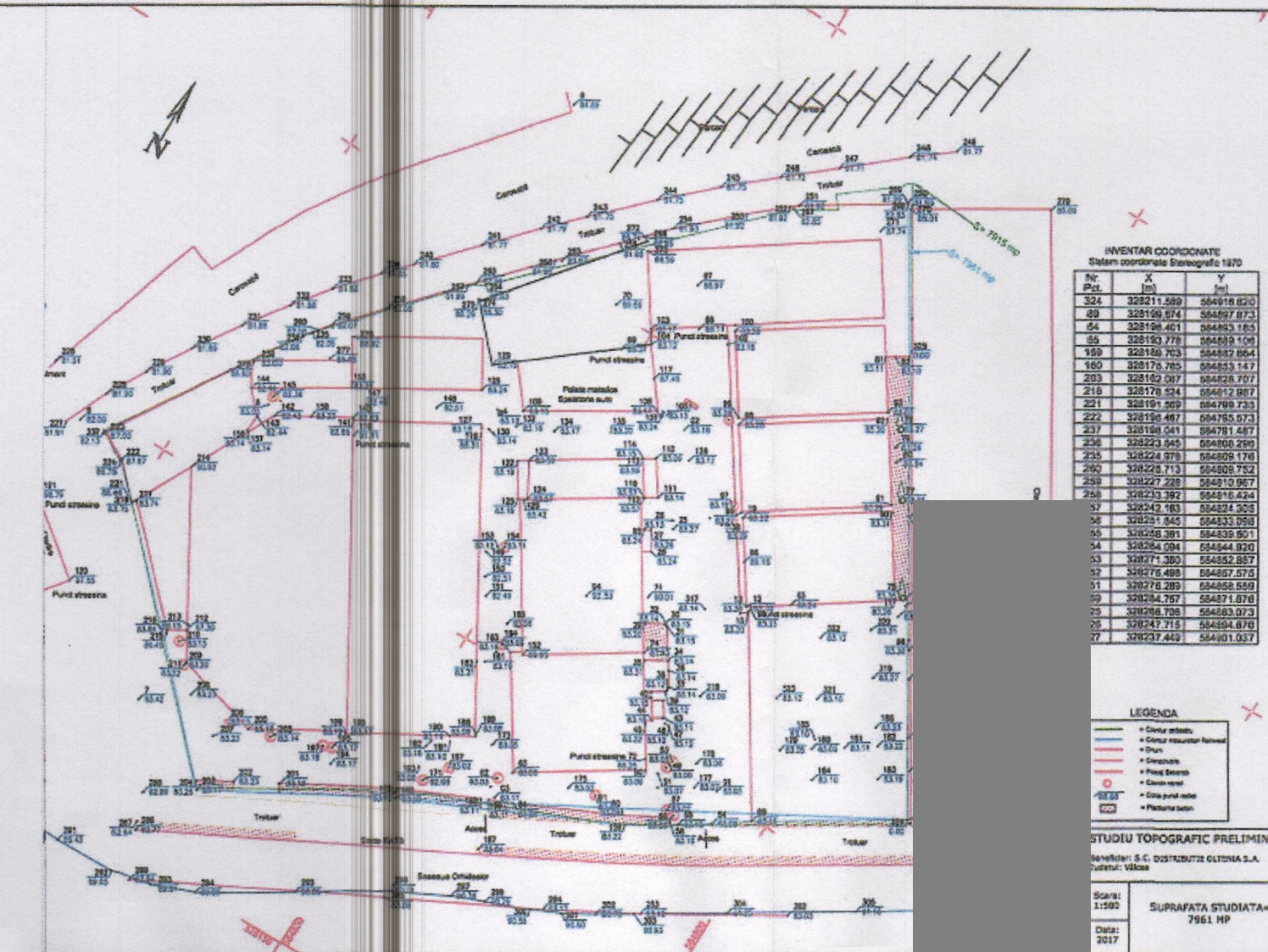
FPS-2.3.2.6-02/2

Intocmit, ing. Camelia Puiu

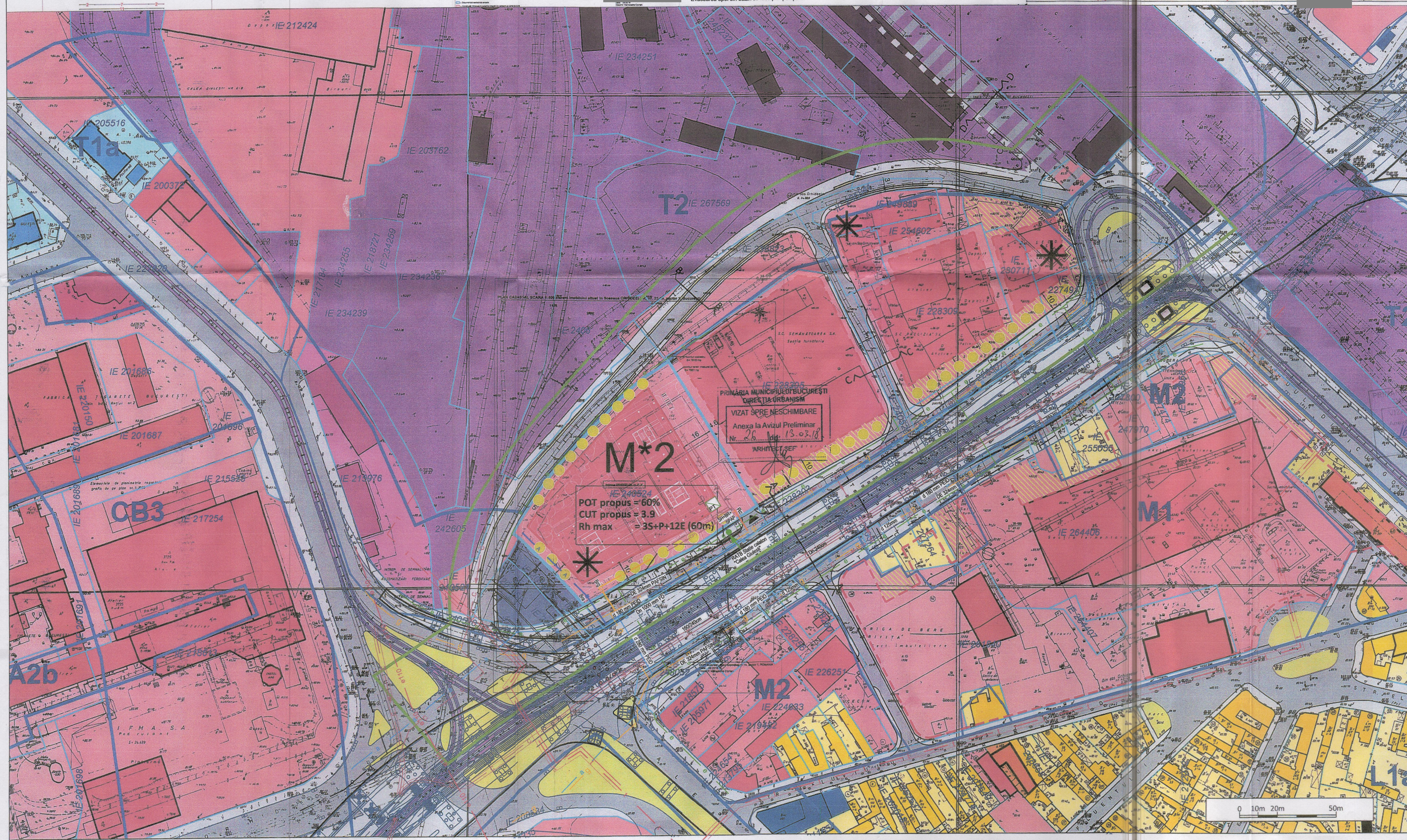




- LEGENDA**
- Retele edilitare existente**
- a — Conducta alimentare cu apa
 - c — Canalizare
 - g — Conducta gaze naturale
 - e — Cabluri electrice subterane ENEL LES MT-II
 - e110 — Cabluri electrice HT 110kV
 - T — Instalatii de telecomunicatii
 - R — Retea termoficare
 - S — Statie de autobuz RATB- Calea Giulesti
- Retele edilitare proiectate in incinta**
- A — Alimentare cu apa
 - CM — Canalizare menajera
 - CP — Canalizare pluviala
 - G — Gaze naturale
- SH+BR+SPAP** Separator hidrocarburi+bazin retentie+statie pompare ape pluviale
- PT** Post trafo
- Retele edilitare proiectate in domeniu public**
- Bra — Bransament apa
 - Rc — Record canalizare
 - Brg — Bransament gaze
- NOTA**
- Loturile cu suprafata S>1000mp vor fi prevazute in incinta cu bazin de retentie ape pluviale. Pentru stabilirea volumului bazinului de retentie s-a luat in calcul un debit: Q=35l/s x suprafata incinta. Evacuarea apelor din bazin se face prin pompare.



- REGLEMENTARI URBANISTICE**
- LEGENDA**
- LIMITE**
- LIMITA STUDIUL
 - LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT STUDIUL
 - LIMITE PARCELE CONFORM PLAN VIZAT OCPI
 - LIMITE UTR CONFORM PUG
 - LIMITE EDIFICABIL PROPUSE PRIN PUZ
 - LIMITE EDIFICABIL PROPUSE PRIN PUZ Soseaua Ohideilor nr. 27-29, vizat nr. 19 / 31.07.2013
 - LIMITE CIRCULATII PROPUSE PRIN PUZ Soseaua Ohideilor nr. 27-29, vizat nr. 19 / 31.07.2013
- FUNCTIUNI**
- LOCUINTE INDIVIDUALE PE LOT
 - LOCUINTE COLECTIVE
 - COMERT / SERVICII
 - ADMINISTRATIE
 - CULTURA / INVATAMANT
 - SANATAIE
 - PRODUCTIE / DEPOZITARE
 - INSTITUTII SPECIALE
 - TRANSPORTURI RUTIERE
 - TRANSPORTURI FERROVIARE
 - TERENURI LIBERE / NECONSTRUITE
 - SCUARURI / SPATII VERZI AMENAJATE
 - STATIE METROU
 - LINIE TRAMVAI
 - CIRCULATII PIETONALE
 - CIRCULATII AUTO
 - CIRCULATII AUTO CU CARACTER INFORMATIV
 - ALINIAMENT ARBORI
 - EDIFICABIL PROPUSE
 - ZONA PIETONALA PROPUSE AMENAJATA PEISAJER SI PARCAIE
 - ACCESE PIETONALE PROPUSE
 - ACCES PARCARE SUBTERANA PROPUSE
 - ACCENT DE INALTIME



INDICATIV PARCELA CONFORM PLAN VIZAT OCPI

Propunere de bilant teritorial

SUPRAFETI CU CARACTER INFORMATIV PENTRU LOTUL STUDIAT	Suprafata existenta *** (mp)	Suprafata propusa *** (mp)
S st	7.650 mp / 8.082 mp	100% / 7.650 mp / 8.082 mp
Suprafata construita ** Aciz	3.293 mp / 7.040 mp	36% / 5548 mp / 35.418
Neconstruit - amenajata cu circulatii si spatii verzi	4.357 mp	64% / 958 mp / 2.724,8 mp
TOTAL M2	7.650 mp / 8.082 mp	100% / 7.650 mp / 8.082 mp

*** - suprafetele s-a raportat la cirela din acte si nu include subsolurile si au
**** - suprafetele au caracter informativ si au fost calculate pentru dimensionarea parametrilor urbanistici

M2* - subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+14 niveluri (60m)

REGIMUL DE INALTIME

- P - P+1
- P+2 - P+4
- P+5 - P+7
- P+8 - P+10
- > P+10

POT propus = 60%
CUT propus = 3.9
Rh max = 35+P+12E (60m)

PR.NR. 16.256/2016

PUZ

Beneficiar s.c. REMVEST COMMERCIAL DEVELOPMENT srl

Titlu proiectului PUZ

Sos. Ohideilor no. 27-29, Sector 1

Titlu plansei Sca

LAN PRECOORDINARE RELETE EDILITARE 1/1000

Semn.

NU DA

Data 04.2018

Plan

2.0

COPRIGHT In conformanta cu art.29 din Regulamentul privind obtinerea dreptului de semnatura pentru documentatia de amenajare urbanistica si de urbanism, aprobat prin HG nr.1519 / 2004, acest proiect este proprietatea intelectuala a autorului si este interzisă sa se faca o copie sau o reproducere sau o altă utilizare a acestuia fara acordul scris al autorului. In caz contrar, autorul si/sau copiatorul vor fi raspunzatori in fata legii.



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Transporturi



COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE

Nr. 7698 / ...22.06.18.....

Mail065

1620480

Către

S.C. IMS PROPRIETATI S.A.

Bd. Pierre de Coubertin nr.3-5, et.4, birou 9, Sector 2, București

În ședința Comisiei Tehnice de Circulație din data de 10.05.2018 s-a dat acordul de principiu, din punct de vedere al circulației rutiere și pictonale, pentru documentația „P.U.Z. șos. Orhideelor nr. 27-29, sector 1”, conform certificatului de urbanism nr.1433/37/O/30119/21.08.2017, avizului preliminar de urbanism cu nr.26/13.03.2018, studiului de impact asupra traficului elaborat de SC Urban Trafic SRL și planului anexat la aviz, cu condiția asigurării parcării în incintă, în conformitate cu prevederile HCGMB nr.66/2006.

Totodată, în conformitate cu art.13, alin (1) și (2) din regulamentul de aplicare a H.G. nr.525/1996, nu se pot autoriza investiții ce presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale, decât în urma încheieri, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente.

Pentru avizul comisiei veți reveni la următoarea fază de proiectare, după aprobarea documentației P.U.Z. și obținerea Hotărârii Consiliului General al Municipiului București, fază la care veți actualiza studiul de circulație privind impactul ansamblului asupra traficului, ținând cont și de dezvoltările adiacente din zona ansamblului, precum și documente care să ateste ducerea la îndeplinire a obligațiilor conform H.G. nr.525/1996.

PRESEDINTE COMISIE

COSMIN GEORGHIU

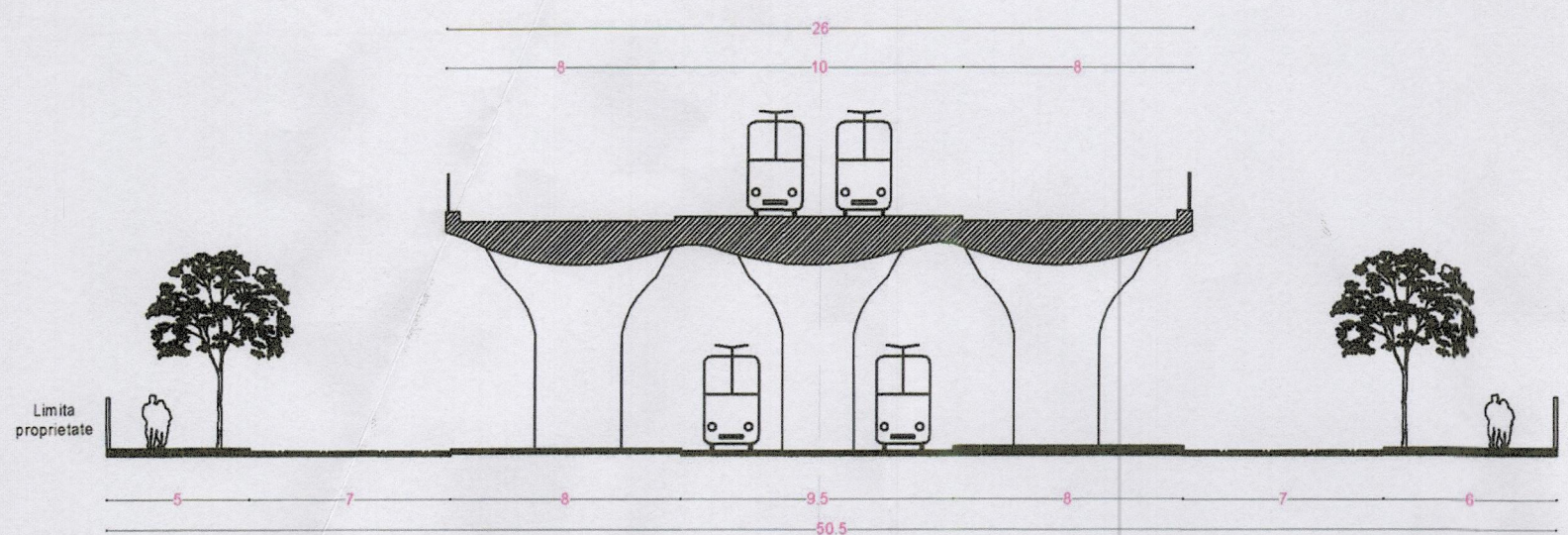


Intocmit: A.F. - 2 exemplare - 22.06.2018

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



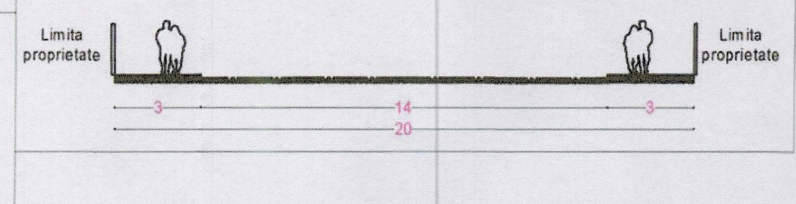
AA' - PROFIL Soseaua Orhideelor



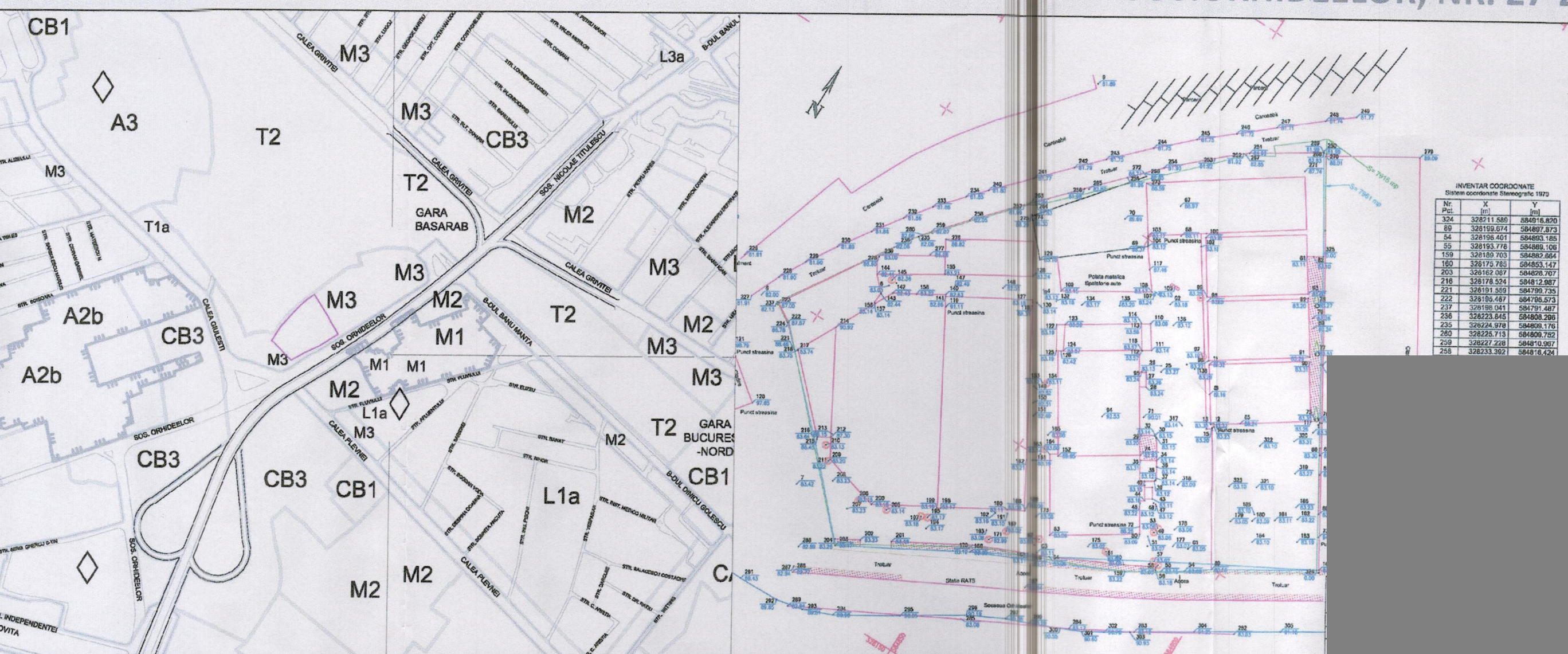
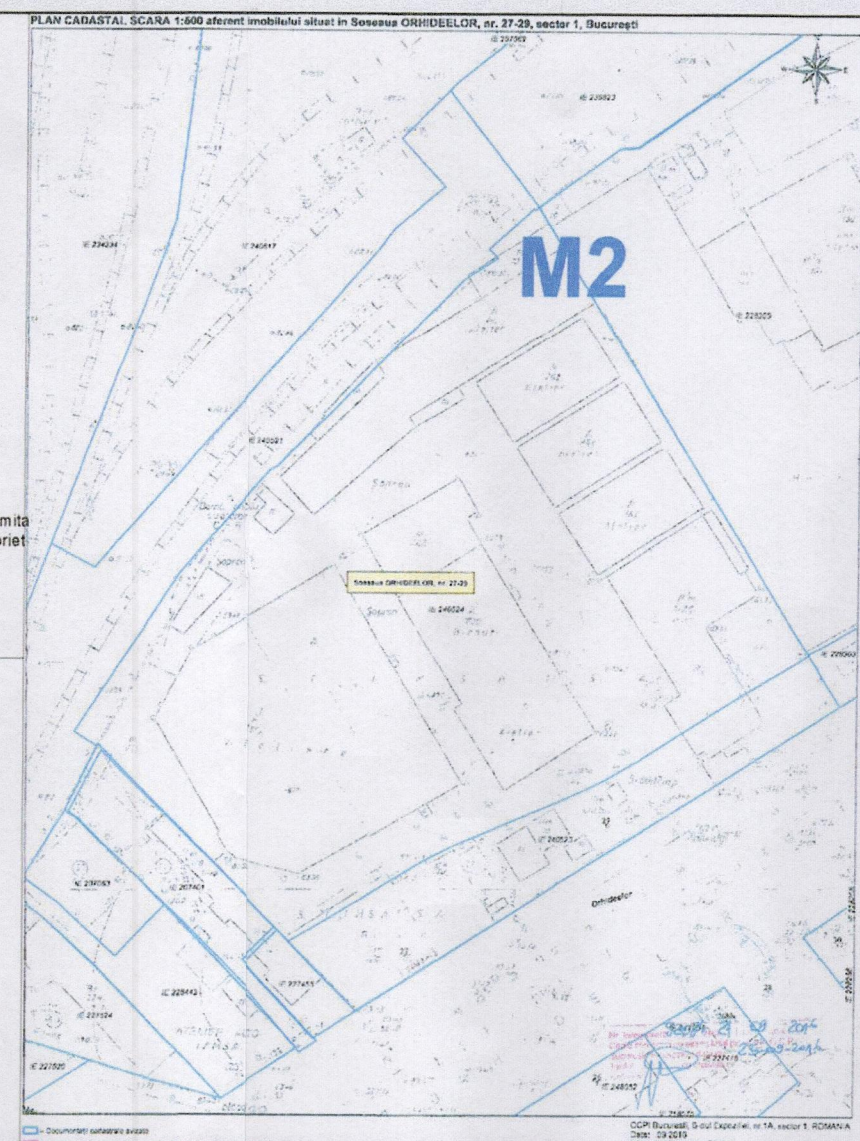
BB - Profil strada propusa prin PUZ Soseaua Orhideelor nr. 27-29, vizat nr. 19 / 31.07.2013



DD - Profil strada propusa cu caracter orientativ pentru reconfigurarea profilului transversal si trecere in domeniul public



PLAN CADASTRAL SCALA 1:5000 planul imobilului situat in Soseaua ORHIDEELOR, nr. 27-29, sector 1, Bucuresti



REGLEMENTARI URBANISTICE

LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA STUDIULUI
 - LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT STUDIUL
 - LIMITE PARCELE CONFORM PLAN VIZAT OCPI
 - LIMITE UTR CONFORM PUG
 - LIMITE EDIFICABIL, PROPUIS PRIN PUZ
 - LIMITE EDIFICABIL, PROPUIS PRIN PUZ Soseaua Orhideelor nr. 27-29, vizat nr. 19 / 31.07.2013
 - LIMITE CIRCULATII PROPUSE PRIN PUZ Soseaua Orhideelor nr. 27-29, vizat nr. 19 / 31.07.2013
- FUNCTIUNI**
- LOCUINTE INDIVIDUALE PE LOT
 - LOCUINTE COLECTIVE
 - COMERT / SERVICII
 - ADMINISTRATIE
 - CULTURA / INVATAMANT
 - SANATATE
 - PRODUCTIE / DEPOZITARE
 - INSTITUTII SPECIALE
 - TRANSPORTURI RUTIERE
 - TRANSPORTURI FERROVIARE
 - TERENURI LIBERE / NECONSTRUITE
 - SCUARI / SPATII VERZI AMENAJATE
 - STATIE METROU
 - LINEIE TRAMVAI
 - CIRCULATII PIETONALE
 - CIRCULATII AUTO
 - CIRCULATII AUTO CU CARACTER INFORMATIV
 - ALINIAMENT ARBORI
 - EDIFICABIL PROPUIS
 - ZONA PIETONALA PROPUSA AMENAJATA PEISAGER SI PARCAJE
 - ACCES PIETONALE PROPUSE
 - ACCES PARCARE SUBTERANA PROPUS
 - ACCENT DE INALTIME
- IE 240524 INDICATIV PARCELA CONFORM PLAN VIZAT OCPI

Propunere de bilant teritorial

SUPRAFATE CU CARACTER INFORMATIV PENTRU LOTUL STUDIAT	Suprafata existenta	[m ²]	Suprafata propusa	[m ²]
Suprafata construita ** AcAd	7 920 mp / 6 082 mp	100%	7 920 mp / 6 082 mp	
Suprafata construita ** AcAd	3 293 mp / 7 040 mp	39%	5 548 mp / 33 416 mp	
Neconstruit - amenajat ca circulati si spatii verzi	5 812 mp	64%	508 mp / 2 724 mp	
TOTAL M2*	7 920 mp / 6 082 mp	100%	7 920 mp / 6 082 mp	

* - suprafetele s-a raportat la cotele din acte si nu include subsolurile si au caracter informativ
 ** - suprafetele au caracter informativ si au fost calculate pentru dimensiunile parametrilor urbanistici

M2* - subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+14 niveluri (60m).

PR.NR. 16.256/2016

PUZ

Beneficiar: S.C. RENVEST COMMERCIAL DEVELOPMENT srl

Titlul proiectului: PUZ

Titlul planseii: Sca

REGIMUL DE INALTIME

P - P+1
 P+2 - P+4
 P+5 - P+7
 P+8 - P+10
 > P+10

POT propus = 60%
 CUT propus = 3.9
 Rh max = 35+P+12E (60m)

Reglementari urbanistice 1/1000

PROIECT: In conformitate cu art.19 din statutul privind obtinerea dreptului de constructii pentru dezvoltarea de constructii de interes public si de interes comunitar, aprobat prin HG nr. 104/2004, avand ca scop dezvoltarea si amenajarea terenului si a constructiilor de interes public si de interes comunitar.

22/01/2019
23/01/2019
25.02.2019



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI
AMENAJAREA TERITORIULUI
Direcția Urbanism – Serviciul Urbanism



Nr. 2310 / 25.02 :2019

MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CABINET SECRETAR GENERAL
Nr. 659/6
20.....LUNA.....ZIUA..... 25 FEB. 2019

Către: **SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**
DIRECȚIA ASISTENȚĂ TEHNICĂ ȘI JURIDICĂ

25 FEB 2019
INTRARE
IESIRE NR. 1165

Δ AS de Urbanism
Comuna juridică
25/02/2019

Vă transmitem alăturat, în vederea demarării procedurilor legale de aprobare, proiectul de hotărâre privind documentația de urbanism „PUZ – ȘOSEAUA ORHIDEELOR NR. 27-29, SECTORUL 1, BUCUREȘTI” cu mențiunea că, în conformitate cu Nota dvs. nr. 4173/6/12.10.2015, înregistrată la DGDU cu nr. 10850/13.10.2015, în raport cu prevederile art. 6 din Legea 52/ 2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, documentația conține date cu caracter personal.

Dosarul conține un număr de 109 file (reprezentând piese scrise și planșe desenate), după cum urmează:

- Hotărâre - proiect - 1 exemplar (1 filă) - original;
- Expunerea de motive - 1 exemplar (1 filă) - original;
- Raportul de specialitate al Arhitectului Șef nr. 1883/14.02.2019 - 1 exemplar (1 filă) - original;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 14786/13.12.2018 - 1 exemplar (2 file) - original;
- Aviz nr. 77/13.12.2018 - 2 exemplare (1 filă) - original, împreună cu planșa de reglementări, vizată spre neschimbare - 2 exemplare - original, Regulamentul local de urbanism - 2 exemplare (5 file) - original;
- Certificatul de urbanism nr. 1433/37/O/30119/21.08.2017 emis de Primăria Sectorului 4, București (2 file) cu planșe anexă (2 file) - 1 exemplar - copie;
- Aviz de Oportunitate nr. 101/ 24.10.2017 emis de Primăria Municipiului București - 1 exemplar (2 file) cu planșa anexă - 1 exemplar - copie;
- Aviz Preliminar nr. 26/13.03.2018 emis de Primăria Municipiului București - 1 exemplar (1 filă) cu planșa anexă - 1 exemplar - copie;
- Adresă Inspectoratul pentru Situații de Urgență (I.S.U.) - nr.912520/ 30.05.2018 - 1 exemplar (1 filă) - copie;
- Avizul Ministerului Culturii și Identității Naționale - Direcția pentru cultură a Municipiului București nr. 2447/ 24.10.2018 - 1 exemplar (1 filă) cu planșa anexă - 1 exemplar - copie;
- Adresă Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice - nr. 1054/23.01.2019 - 1 exemplar (1 filă) - copie;
- Avizul Autoritatea Aeronautică Civilă Română nr. 16027/831/17.07.2018 - 1 exemplar (1 filă) - copie;
- Adresă Compania Națională de Căi ferate "CFR" S.A. - Divizia Tehnică nr.4/302/08.05.2018 - 1 exemplar (1 filă) - copie;
- Adresă Compania Națională de Căi ferate "CFR" S.A. - Direcția Dezvoltare-nr.6/5/583/3.05.2018 - 1 exemplar (1 filă) - copie;
- Avizul Comisiei Tehnice de Circulație - PMB nr. 7698/1620480/22.06.2018 - 1 exemplar (1 filă) cu planșa anexă - 1 exemplar - copie;

Paul Mihăilescu
Reg procedura de
Legi 52/2003
26.02.2019



- Avizul Ministerului Mediului, Apelor și Pădurilor - Agenția pentru Protecția Mediului București - Decizia Etapei de Încadrare nr. 30/ 04.05.2018 - 1 exemplar (1 filă) - copie;
- Avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare - PMB nr. 1613826/ 13.04.2018 - 1 exemplar (1 filă) cu planșa anexă - 1 exemplar + avize utilități 14 file - copie;
- Dovada achitării dreptului de semnătură - Factura RUR nr.195222552/12.11.2018 - 1 exemplar (1 filă) - copie.
- Extras de Carte funciară pentru informare nr. cerere 13145/13.02.2019, C.F. Nr. 240524 - 1 exemplar (3 file) - copie;
- Acte de proprietate - 1 exemplar (49 file) - copie.

Menționăm faptul că, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, în privința aprobării documentațiilor de urbanism, prevede la art. 56, "(7) În termen de maximum 45 de zile de la finalizarea dezbaterii publice și înaintarea proiectului de hotărâre în baza expunerii de motive elaborate de primar/președintele consiliului județean și a raportului de specialitate elaborat de către arhitectul-șef/urbanistul-șef, potrivit competențelor, consiliul județean/local/Consiliul General al Municipiului București are obligația să emită o hotărâre prin care aprobă sau respinge documentația de amenajare a teritoriului sau de urbanism".

DIRECTOR EXECUTIV,
ARH. DIANA OLTEANU



Întocmit: Șef Serviciu Urbanism
Arh. Cristina TOPÎRCEANU