



Serviciul Transparență Decizională
Nr.3840/14.06.2019

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 – STR. HELIADE ÎNTRE VII NR.72 – SECTOR 2.

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: **6 august 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 **09.07.2019**, 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;

- depuse 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

Nicoleta Sunică

Întocmit,
Consilier juridic,
Elena Simionescu



HOTĂRÂRE

Nr. _____ din _____

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ)

PUZ – STR. HELIADE ÎNTRE VII NR. 72 - SECTOR 2

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

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

Văzând documentele emise de:

- Agenția pt. Protecția Mediului București - Decizia Etapei de Încadrare nr. 6/ 18.02.2019;
- PRIMĂRIA SECTORULUI 2:
 - Certificatul de urbanism nr. 382/ 6 „H”/ 29.03.2018;
- PMB - Direcția Urbanism:
 - Avizul de oportunitate nr. 101/ 09.08.2018;
 - Avizul preliminar nr. 127/ 05.12.2018;
- PMB - Comisia de Coordonare Lucrări Edilitare – Avizul nr. 1714513/ 01.04.2019;
- PMB - Comisia Tehnică de Circulație – Avizul nr. 1665913/ 17303/ 24.10.2018;
- PMB - Serviciul Proiecte Urbane – Avizul nr. 598N/ 12.09.2018;
- Autoritatea Aeronautică Civilă Română – Avizul nr. 585/ 19/ 04.02.2019;
- Serviciul Român de Informații – Avizul nr. 54.590/ 10.01.2019;
- Ministerul Afacerilor Interne – Direcția Generală Logistică – Avizul nr. 428.958/ 28.01.2019;
- Ministerul Apărării Naționale – Statul Major al Apărării – Avizul nr. DT 306/ 16.01.2019;
- Ministerul Afacerilor Interne – Departamentul pentru Situații de Urgență – Inspectoratul General pentru Situații de Urgență – Avizul nr. 915341/ 21.12.2018;
- Administrației Naționale "Apele Române" – Avizul de Gospodărire a Apelor nr. 71-B/ 09.04.2019;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 6718/04.06.2019

Ținând cont de Raportul informării și consultării publicului;

Ținând seama de prevederile:

- Legii nr. 50/ 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârii Guvernului nr. 525/ 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, art. 85 și art. 115, alin. 1, lit. b, din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă PUZ – STR. HELIADE ÎNTRE VII NR. 72 - SECTOR 2, în conformitate cu Avizul Arhitectului - Șef nr. 3.5131.05.2019, prevăzut în Anexa 1, Planul de reglementări urbanistice, vizat spre neschimbare, prezentat în Anexa 2, Regulamentul Local de Urbanism reprezentând Anexa 3, vizat spre neschimbare și Raportul informării și consultării publicului nr. 6418.104.06.2019 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 2 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



SERVICIUL URBANISM

Ca urmare a cererii adresate de SC WESTERN OUTDOOR SRL – arh. [redacted] în calitate de elaborator, cu sediul în București, Sector 1, Cod poștal 010592, str. Stanislav Cihoschi nr. 12, etaj 1, telefon: 0212303898, pentru SC NEOFOREST REAL ESTATE SRL în calitate de beneficiar, înregistrată cu nr. 1727917 din data de 12.04.2019, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

NR. 35 / 31.05.2019

PENTRU

PUZ - STR. HELIADE ÎNTRE VII NR. 72 - SECTOR 2

GENERAT DE IMOBILUL din STR. HELIADE ÎNTRE VII NR. 72 - SECTOR 2, compus din teren în suprafață de 140.812,00 mp din măsurători cadastrale, proprietate privată a persoanelor juridice, conform Certificatului de Urbanism nr. 382/ 6 „H” din 29.03.2018, eliberat de Primăria Sectorului 2.

INIȚIATOR: SC NEOFOREST REAL ESTATE SRL

PROIECTANT GENERAL: SC WESTERN OUTDOOR SRL

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURĂ RUR: arh. [redacted]

AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONA STUDIATĂ ÎN PUZ: Zona studiată prin PUZ se află în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 2.

PREVEDERI PUG/ PUZ APROBATE ANTERIOR: Conform Planului Urbanistic General al Municipiului București aprobat cu HCGMB nr. 269/2000 (completată cu H.C.G.M.B. nr. 324/17.11.2010, H.C.G.M.B. nr. 241/ 20.12.2011, H.C.G.M.B. nr. 232/ 19.12.2012, H.C.G.M.B. nr. 224/ 15.12.2015 și H.C.G.M.B. nr. 341/ 14.06.2018) amplasamentul care face obiectul studiului se încadrează în următoarele Unități Teritoriale de Referință (UTR):

UTR: L1a – Subzona locuințelor individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, situate în afara perimetrelor de protecție, în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat;

- **Regim de construire:** discontinuu (cuplat, izolat), continuu (înșiruit);
- **Funcțiuni predominante:** locuire;
- **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor (H max.):** 10 m;
- **Procent de ocupare a terenului (POT max.):** 45%;
- **Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT max.):** 0,9 mp. ACD/ mp.teren pentru P+1E și 1,3 mp. ACD/ mp.teren pentru P+2E;
- **Retragerea minimă față de aliniament:** pe aliniament sau retras cu 3 m, respectiv 5 m pentru străzi de categoria a I și II și 4 m pentru străzi de categoria a III-a;
- **Retrageri minime față de limitele laterale:** la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3m, sau alipire la calcan pentru regimul de construire continuu;
- **Retrageri minime față de limitele posterioare:** la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5 m;

Conform prevederilor RLU-PUG aprobat cu HCGMB nr. 269/2000, cu completările și modificările ulterioare, pentru zona funcțională L-ZONA DE LOCUIT, este anticipată și susținută tranziția către un alt tip de zonă funcțională (zonă centrală, zonă mixtă) prin conversie sau prin reconstrucție – conform zonelor C și M.

UTR: M3 – Subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri;

- Regim de construire: continuu sau discontinuu;
- Funcțiuni predominante: locuire, servicii;
- Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor (H max.): maxim distanța dintre aliniamente;
- Procent de ocupare a terenului (POT max.): 60%, 75% cu clădiri P+2E;
- Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT max.): 2,5 mp. ACD/ mp.teren;
- Retragera minimă față de aliniament: pe aliniament sau retras cu 5m;
- Retrageri minime față de limitele laterale: la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3m;
- Retrageri minime față de limitele posterioare: la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5m;

UTR: V3a – Baze de agrement, parcuri de distracții, poli de agrement;

- Regim de construire: continuu, discontinuu;
- Funcțiuni predominante: baze de agrement, parcuri de distracții, poli de agrement;
- Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor (H max.): P+2E niveluri;
- Procent de ocupare a terenului (POT max.): 30% construcții, circulații carosabile și pietonale, platforme;
- Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT max.): 0,35 mp. ACD/ mp.teren;
- Retragera minimă față de aliniament: conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- Retrageri minime față de limitele laterale: conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- Retrageri minime față de limitele posterioare: conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

UTR: V4 – spații verzi pentru protecția cursurilor de apă;

- Regim de construire: continuu, discontinuu;
- Funcțiuni predominante: spații verzi;
- Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor (H max.): P+2E niveluri;
- Procent de ocupare a terenului (POT max.): 15% cu construcții, circulații carosabile și pietonale, platforme;
- Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT max.): 0,2 mp. ACD/ mp.teren;
- Retragera minimă față de aliniament: conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- Retrageri minime față de limitele laterale: conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- Retrageri minime față de limitele posterioare: conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

PREVEDERI PUZ - RLU PROPUSE:

M2 – Zona cu clădiri cu funcțiuni mixte având regim de înălțime maxim de P+14 niveluri, cu accente înalte de peste 45m (UTR 2, UTR 3, UTR 7, UTR 9);

- Regim de construire: discontinuu;
- Funcțiuni predominante: locuire și servicii;
- Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor (H max.): 40 m;
- Regimul maxim de înălțime (R maxH): P+11E, cu posibilitatea accentelor de peste 45 m (P+14E);

- Procent de ocupare a terenului (POT max.): 60%;
- Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT max.): 3 mp. ACD/ mp.teren;
- **Retragerea minimă față de aliniament:** conform planului de reglementari și ale Regulamentului local de urbanism aferent, vizate spre neschimbare;
- **Retrageri minime față de limitele laterale:** conform planului de reglementari și ale Regulamentului local de urbanism aferent, vizate spre neschimbare;
- **Retrageri minime față de limitele posterioare:** conform planului de reglementari și ale Regulamentului local de urbanism aferent, vizate spre neschimbare;

M3 - Zona mixtă cu clădiri cu regim de înălțime maxim de P+4E-6R (UTR 1):

- Regim de construire: discontinuu;
- Funcțiuni predominante: locuire și servicii;
- Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor (H max.): 25 m;
- Regimul maxim de înălțime (R maxH): P+4E-6R;
- Procent de ocupare a terenului (POT max.): 60%;
- Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT max.): 2,5 mp. ACD/ mp.teren;
- **Retragerea minimă față de aliniament:** conform planului de reglementari și ale Regulamentului local de urbanism aferent, vizate spre neschimbare;
- **Retrageri minime față de limitele laterale:** conform planului de reglementari și ale Regulamentului local de urbanism aferent, vizate spre neschimbare;
- **Retrageri minime față de limitele posterioare:** conform planului de reglementari și ale Regulamentului local de urbanism aferent, vizate spre neschimbare;

V3a – Zona cu baze, terenuri și echipamente sportive – pol de agrement (UTR 5, UTR 6, UTR 8)

- Regim de construire: discontinuu;
- Funcțiuni predominante: săli de sport, parcuri de distracții, terenuri de sport;
- Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor (H max.): 10 m, respectiv 25 m pentru dotări sportive speciale;
- Regimul maxim de înălțime (R maxH): P+2E;
- Procent de ocupare a terenului (POT max.): 30% cu construcții, circulații carosabile și pietonale, platforme;
- Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT max.): 0,35 mp. ACD/ mp.teren;
- **Retragerea minimă față de aliniament:** conform planului de reglementari și ale Regulamentului local de urbanism aferent, vizate spre neschimbare;
- **Retrageri minime față de limitele laterale:** conform planului de reglementari și ale Regulamentului local de urbanism aferent, vizate spre neschimbare;
- **Retrageri minime față de limitele posterioare:** conform planului de reglementari și ale Regulamentului local de urbanism aferent, vizate spre neschimbare;

V4 – Zona de protecție a lacului, amenajată peisager (UTR 4, UTR 10)

- Regim de construire: discontinuu;
- Funcțiuni predominante: alei, drum de halaj, spațiu verde, agrement;
- Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor (H max.): 10 m;
- Regimul maxim de înălțime (R maxH): P+2E;
- Procent de ocupare a terenului (POT max.): 15% cu construcții, circulații carosabile și pietonale, platforme;
- Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT max.): 0,2 mp. ACD/ mp.teren;

- **Retragerea minimă față de aliniament:** conform avizului RA Apele Române, respectiv conform planului de reglementari și ale Regulamentului local de urbanism aferent, vizate spre neschimbare;
- **Retrageri minime față de limitele laterale:** conform avizului RA Apele Române, respectiv conform planului de reglementari și ale Regulamentului local de urbanism aferent, vizate spre neschimbare;
- **Retrageri minime față de limitele posterioare:** conform avizului RA Apele Române, respectiv conform planului de reglementari și ale Regulamentului local de urbanism aferent, vizate spre neschimbare;

V1 – Parcuri, grădini, scuaruri cu acces public nelimitat (UTR 11, UTR 12, UTR 13, UTR 14, UTR 15)

- **Regim de construire:** discontinuu;
- **Funcțiuni predominante:** spațiu verde public;
- **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor (H max.):** 10 m;
- **Regimul maxim de înălțime (R maxH):** P+2E;
- **Procent de ocupare a terenului (POT max.):** 15% cu construcții, circulații carosabile și pietonale, platforme;
- **Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT max.):** 0,2 mp. ACD/ mp.teren;
- **Retragerea minimă față de aliniament:** conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- **Retrageri minime față de limitele laterale:** conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- **Retrageri minime față de limitele posterioare:** conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- **CIRCULAȚII ȘI ACCESE:** Parcarea și gararea autovehiculelor, profilul transversal al circulațiilor propuse vor respecta „Normele privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație” aprobate prin HCGMB nr. 66/2006.
- **ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ:** Rețelele edilitare aferente se vor realiza anterior rețelei stradale. Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică.

Se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal STR. HELIADE ÎNTRE VII NR. 72 - SECTOR 2, 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 și regulamentul local de urbanism aferent, anexate și vizate spre neschimbare.

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

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării PUZ.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUZ și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

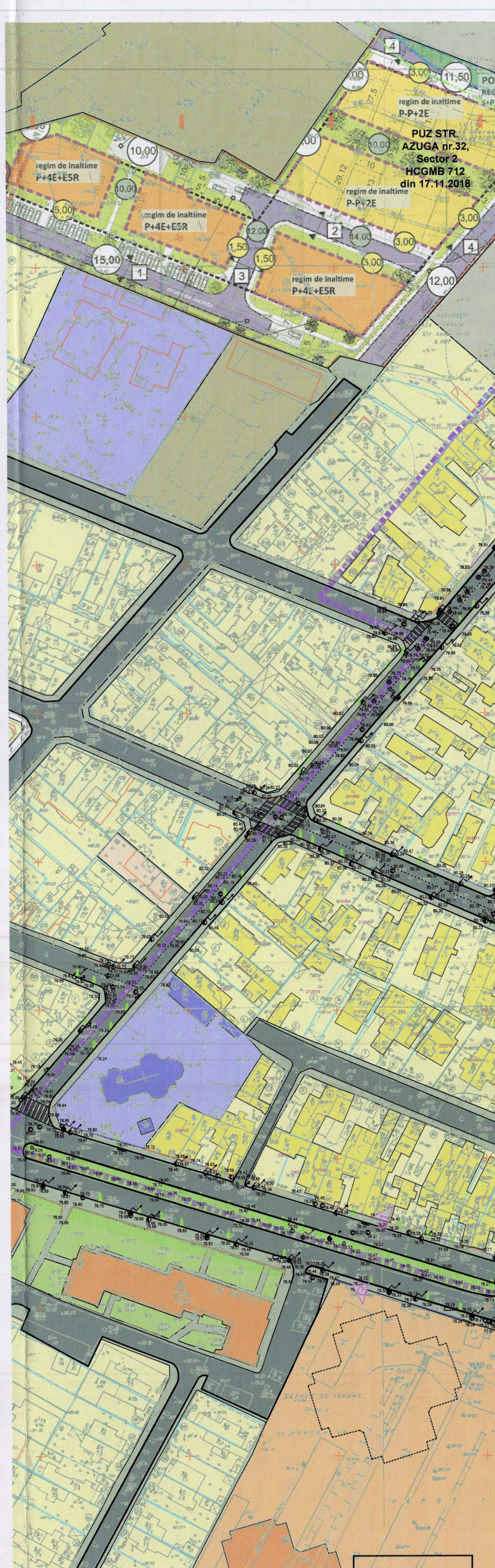
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 382/ 6 „H” din 29.03.2018, eliberat de Primăria Sectorului 2.

**ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
ARH. ȘTEFAN CĂLIN DUMITRASCU**

Expert,
Urb. Liliana Ionici

4ex./ 17.05.2019

Sef. Serviciu
Arh. Cristina Topîrceanu

[illegible][illegible]

- | LEGENDA | |
|---------|--|
| | Limita terenurilor ce au generat PUZ |
| | LIMITA DE P.U.Z. |
| | Limita de studiu conform AO nr.101 din 09.08.2018 |
| | Limita documentații cadastrale avizate OCPI București |
| | Limita construcții înregistrate OCPI București |
| | Limita zonei de protecție a cursurilor de apă: 30 metri |
| | Zona de protecție a acumulării Fudeni, corespunzătoare curbei de nivel 68,70mDmn75, conf. aviz ANAR 71 /2019 |
| | LIMITA UTR |
| | LIMITA EDIFICABIL - alinaerie propusa |
| | LIMITA EDIFICABIL - retragere fata de limitele laterale si posterioare ale parcelor |

1. SITUATIA PROPUȘA :
1.1. FUNCȚIUNILE CLADIRILOR/OCUPAREA TERENURILOR ÎN ZONA DE STUDIU :

	Locuințe individuale,	RH max P+2
	Locuințe colective,	RH max P+4
	Locuințe colective,	RH max P+14
	Culte	
	Educative	
	Parcuri publice	
	Industria, depozitare	
	Echipamente edilitare/gospodărie comuna	
	Ruine/Zone distructurate	
	Oglinzi de apă	

1.2. CIRCULAȚII:

	Circulații auto/ suprafete carosabile
	Circulații pietonale/ trotuare, alei
	Spații verzi de aliniament

2. SITUAȚIA PROPUȘA :
2.1. REGLEMENTĂRI

	Zona mixtă ce clădiri cu regim de înălțime maxim P+11E cu accente înalte peste 45 m : UTR2, UTR3, UTR7,UTR9
	Zona mixtă cu clădiri cu regim de înălțime maxim P+4E : UTR1
	Parcuri, grădini, scuaruri cu acces public nelimitat : UTR1, UTR12, UTR13, UTR14, UTR15
	Baze, terenuri și echipamente sportive - pol de agrement : UTR5, UTR6, UTR8
	Zona de protecție a lacului, amenajată peisager : UTR4, UTR10

Accente de înălțime de peste 45m, R.H. maxim P+14

2.2. CIRCULAȚII

	Circulații auto- carosabil
	Drum de halaj
	Circulații pietonale- totuare al
	Spații verzi ce aliniament

Acces auto din rețeaua de drumuri publice/pe parcele

Acces pietonal

Pod peste Lacul Fundeni, prevăzut în PUZ Coordonator
P+2, în curs de elaborare, dar nu a făcut obiectul
avizării de către Comisia Tehnică Circulație a PMB și de
către ANAR

Nota: Terenurile rezervate prin această documentație de urbanism pentru infrastructura rutieră și edilitară vor fi transferate în domeniul public conformitate cu prevederile legale, după realizarea, de către promotor, a lucrărilor de infrastructură edilitară pentru fiecare arăt de circulație propriu

		Western Outdoor S.R.L. Societate cu răspundere limitată în drepturi Strada 12, Nr. 10, Sector 1, București		Serviciu: Mediul Real Estate S.R.L.	
Signatifer	Nume	Semnatura	Scara	Titr. proiect	P.U.Z.
Seif proiect			1:1000		
Proiectant					Str. Inalțata între Vii nr.72
Desenat				Casa	Reglementări Urbanistice
				april 2019	



WESTERN OUTDOOR



str. Stanislav Cihoschi nr. 12, etaj 1, Sector 1, Bucuresti, tel/fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, e-mail: J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

PLAN URBANISTIC ZONAL PROIECT NEOPENINSULA STR. HELIADE INTRE VII NR. 72 SECTOR 2, BUCUREȘTI

în vederea conversiei funcționale a fostei incinte industriale „Grup 2 Șantier” într-un ansamblu multifuncțional cuprinzând: imobile de locuințe colective, comerț, dotări sportive și de loisir, alimentație publică, regimul maxim de înălțime P+11-15E

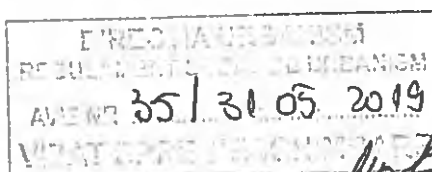
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

BENEFICIAR : Consiliul General al Municipiului București

INITIATOR: S.C. NEOFORST REAL ESTATE S.R.L.

PROIECTANT DE SPECIALITATE : S.C. WESTERN OUTDOOR S.R.L.

apr 2019



I. DISPOZIȚII GENERALE

Prezentul Regulament se asociază Planului Urbanistic Zonal " PROIECT NEOPENINSULA - ST STR. HELIADE INTRE VII NR. 72", Sector 2, BUCURESTI si are ca scop explicarea si detalierea sub forma de prescripții (permisiuni si restricții) a prevederilor urbanistice. Regulamentul face parte integranta din P.U.Z. si se aproba odata cu acesta.

Normele cuprinse in prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea execuțiilor construcțiilor pentru terenurile incluse in limita PUZ , în suprafață de **140812 m²** (terenuri proprietate privata a S.C. NEOFOREST REAL ESTATE SRL) cuprinzând prevederi referitoare la modul de utilizare a terenului si de realizare si utilizare a construcțiilor.

II. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

În vederea stabilirii condițiilor de constructibilitate, conform certificatului de urbanism emis de către Primăria Sectorului 2 sub nr. 382/6H din 29.03.2018, s-a solicitat întocmirea unei documentații de urbanism. În vederea inițierii PUZ s-a întocmit Studiu de Oportunitate ce a primit Avizul de Oportunitate nr. .101 din 09.08.2018. Terenurile ce au generat P.U.Z. vor fi, in continuare, încadrate in subzona 15 unități teritoriale de referință și se vor rezerva pentru accesul către acestea terenuri în suprafață de 18338m² (reprezentând 13% din suprafața terenurilor ce au generat PUZ) pentru realizarea infrastructurii rutiere și edilitare.

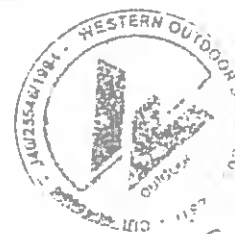
Se urmărește atingerea următoarelor deziderate:

1. Reglementarea amplasării spațiilor verzi reglementate prin P.U.G. al Municipiului București și conectarea acestora cu zonele învecinate pentru o accesibilitate ridicată a utilizatorilor.
2. Reglementarea modalității de construire, in vederea obținerii unei volumetrii care sa susțină polul de dezvoltare propus și sa îmbunătățească percepția asupra salbei de lacuri ale râului Colentina.
3. Reglementarea acceselor auto și pietonale, încurajarea traficului pietonal pe malul lacului.
4. Propunerea tuturor masurilor de dezvoltare a infrastructurii edilitare, necesare conversiei funcționale a zonei.

Terenurile rezervate prin această documentație de urbanism pentru infrastructura rutieră și edilitară vor fi transferate în domeniul public, în conformitate cu prevederile legale, după realizarea, de către promotor, a lucrărilor de infrastructură edilitară pentru fiecare arteră de circulație propuse.

	Indicatori urbanistici		Suprafete unitati teritoriale de referinta (m²)														
	POT	CUT	UTR1	UTR2	UTR3	UTR4	UTR5	UTR6	UTR7	UTR8	UTR9	UTR10	UTR11	UTR12	UTR13	UTR14	UTR15
Zone cu cladiri cu functiuni mixte avand regim de inaltime maxim de P+14 niveluri cu accente inalte peste 45 m.	60%	3.0		19416	7495				14617		13571						
Zonă mixtă cu clădiri cu regim de înălțime maxim P+4-6	60%	2.5	7138														
Zone cu baze, terenuri si echipamente sportive - pol de agrement	30%	0.35					8881	7429		11372							
Zonă de protecție a lacului, amenajată peisager	15%	0,2				12596						11623					
Zonă parcuri, grădini, scuaruri cu acces public nelimitat	15%	0.2											1268	1678	2858	1832	702

35/31.05.2019





NOTA: În condițiile în care autorizația de construire este solicitată pentru parcele încadrate în două U.T.R.-uri învecinate se vor aplica următoarele reguli:

1. Valorile Suprafeței Construite și a Suprafeței Construite Desfășurate maxime vor rezulta din aplicarea indicatorilor de urbanism, reglementați mai jos, la suprafețele parcelor cuprinse în U.T.R.-urile respective.
2. Se va respecta regimul de înălțime pentru fiecare U.T.R. în parte.
3. Se va respecta utilizarea funcțională a fiecărui U.T.R..

A. "Zone cu clădiri cu funcțiuni mixte având regim de înălțime maxim de P+14 niveluri cu accente înalte peste 45 m": UTR2, UTR3, UTR 7, UTR9

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1: UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări,:

- sedii ale unor companii și firme, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- locuințe colective,
- funcțiuni complementare locuințelor colective: creșe, grădinițe, etc.
- echipamente publice, spații de administrare;
- servicii comerciale, medicale, tehnice, profesionale și sociale, colective și personale;
- hoteluri, restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- parcaje la sol, multietajate și în subsolurile clădirilor;

ARTICOLUL 2: UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

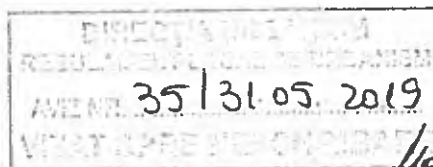
Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;

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 40 metri;

ARTICOLUL 3: UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- activități care pot provoca degradarea clădirilor protejate;
- activități productive poluante sau cu risc tehnologic;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozitare en-gros; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- construcții provizorii de orice natură;
- dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor;





SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

Terenurile reglementate prin UTR2, UTR3, UTR7, UTR9, se pot diviza în parcele astfel încât să se poată realiza dezvoltarea modulară, în timp, a ansamblului.

Se recomandă ca suprafața minimă a parcelei să fie de 4000 m².

Se pot constitui parcele care să fie încadrate în UTR3 și UTR4 sau UTR9 și UTR4 sau UTR7 și UTR10 sau UTR9 și UTR11. Se vor respecta în acest caz se vor prevedea Notei de la pag.2.

ARTICOLUL 5: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile ansamblului vor fi retrase (retragerea se stabilește în planul fațadei) față de aliniamentele arterelor propuse, conform cu Planșa nr.2- „Reglementari Urbanistice”, după cum urmează:

- Clădirile vor fi dispuse retrase față de aliniament, pe o aliniere aflată la 6 metri de acesta, în front discontinuu.
- Parterul și etajul1/mezaninul ce adăpostesc funcțiuni cu acces public pot amplasa pe o aliniere retrasă cu 3 metri față de aliniamentele reglementate.

Se acceptă depășirea alinierii reglementate cu balcoane, la etajele clădirilor cu o adâncime de maxim 1,8 m.

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

Clădirile ansamblului vor fi retrase (retragerea se stabilește în planul fațadei) față de limitele laterale și posterioare conform cu Planșa nr.2- „Reglementari Urbanistice”, după cum urmează:

- Față de limitele cu parcelele învecinate (cu adrese în străzile Zalelor, Ciorchinilor, Drăgușin Deleanu), proprietate a altor persoane fizice și juridice, minim 10 m.
- Față de limitele cu U.T.R.4 și U.T.R.10 construcțiile se pot amplasa la o retragere de minim 30 m. față de malul de lac.
- Față de limitele cu U.T.R.14 și U.T.R.15 construcțiile se pot amplasa pe limita parcelei fără a constitui calcan.

Se acceptă depășirea retragerilor reglementate cu balcoane, la etajele clădirilor cu o adâncime de maxim 1,8m.

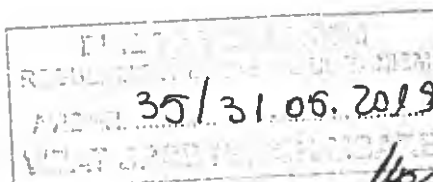
ARTICOLUL 7: AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Conform reglementărilor în vigoare, retragerile între clădiri, pe aceeași parcelă, vor respecta tema program a fiecărui modul de dezvoltare în parte.

ARTICOLUL 8: CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Trama stradală propusă va respecta reglementările de traseu și profil din Planșa nr.2- „Reglementari Urbanistice”.

Accesele propuse se vor realiza conform cu tema program a fiecărui modul în parte.



**ARTICOLUL 9: STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și respectând HCGMB nr. 66/2006 (se recomandă realizarea de subsoluri pentru parcare, în funcție de necesități și tema beneficiarului).

ARTICOLUL 10: ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisibilă, măsurată în planul fațadei, este 40,0m., corespunzătoare unui regim de înălțime maxim de P+11E, conform Planșa nr.2- „Reglementari Urbanistice”, ce face parte integrantă din prezentul regulament.

Se admite realizarea unor clădiri, accente de înălțime de peste 45 de metri (regim de înălțime maxim P+14), conform planșei de reglementări, în condițiile respectării servituților aeroportuare.

Clădire vor avea unul sau mai multe subsoluri tehnice, în funcție de tema program și reglementările specifice, în care vor fi realizate parcaje, adăposturi pentru protecție civilă, spații tehnico edilitare.

ARTICOLUL 11: ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirilor va fi specific unei zone mixte cu standard ridicat și se va subordona compoziției generale a ansamblului a cărui compoziție va pune în valoare peninsula pe care se află amplasamentul, marcând un accent în lungul văii râului Colentina.

ARTICOLUL 12: CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile ansamblului vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice; echiparea edilitară a parcelelor se va face în conformitate cu Planșa nr.3- „Reglementari –echipare edilitară”, parte a avizului Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare a P.M.B. nr.17114513 din 01.04.2019.

ARTICOLUL 13: SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

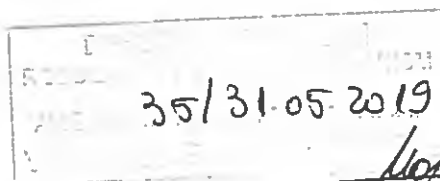
Se vor respecta prevederile „Deciziei Etapei de Încadrare” emisă de către A.P.M. București sub nr.6 din 18.02.2019.

Se vor amenaja spații verzi, în conformitate cu prevederile „Programului integrat de Gestionare a Calității Aerului în Municipiul București - revizuit 2010”, aprobat prin HCGMB nr 234 din 2010, care prevede că: „pentru aprobarea oricărei construcții noi pe suprafețe mai mari de 1000 mp. va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafață de cel puțin 30% din suprafață totală a parcelei afectate proiectului din care cel puțin 2/3 va fi pe sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate”.

ARTICOLUL 14: ÎMPREJMUIRI

Către aliniamentele străzilor propuse prin P.U.Z., între parcele din cadrul ansamblului, spre zonele de protecție a malului de lac și spre zonele de parcuri și grădini publice, gardurile vor fi transparente, dublate de vegetație, cu înălțimea maximă 2,20 m.

Spre limitele laterale și posterioare, unde parcele vecine, cu adrese în străzile Zalelor, Ciorchinilor, Drăgușin Deleanu, Sighet, intrările Pâncota și Heliade între vii, sunt proprietăți ale altor persoane fizice și juridice, gardurile vor fi opace, din zidărie sau lemn și vor avea înălțimea maximă de 2.50 metri.





WESTERN OUTDOOR s.r.l.



str. Stanislav Ciheschi nr. 12, etaj 1, Sector 1, Bucuresti, tel/fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, e-mail: J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15: PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT %)

POT=60%

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

C.U.T.= 3,0

B. "Z Zonă mixtă cu clădiri cu regim de înălțime maxim P+4-6": UTR1

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1: UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări,:

- locuințe colective,
- funcțiuni complementare locuințelor colective: creșe, grădinițe, etc.;
- echipamente publice, spații de administrare;
- servicii comerciale, medicale, tehnice, profesionale și sociale, colective și personale;
- parcaje la sol, multietajate și în subsolurile clădirilor;

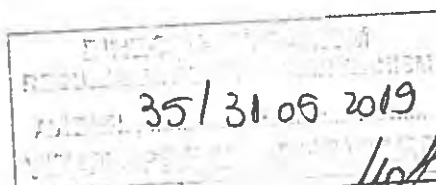
ARTICOLUL 2: UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;

ARTICOLUL 3: UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- activități care pot provoca degradarea clădirilor protejate;
- activități productive poluante sau cu risc tehnologic;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozitare en-gros; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- construcții provizorii de orice natură;
- dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora;





SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

Terenurile reglementate prin UTR1, se pot diviza în parcele astfel încât să se poată realiza dezvoltarea modulară, în timp, a ansamblului.

Se recomandă ca suprafața minimă a parcelei să fie de 2000 m².

ARTICOLUL 5: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile ansamblului vor fi retrase (retragerea se stabilește în planul fațadei) față de aliniamentele stradale propuse, conform cu Planșa nr.2- „Reglementari Urbanistice”, după cum urmează:

- Construcțiile ansamblului vor fi dispuse retrase față de aliniament, pe o aliniere aflată la 6 metri de acesta, în front continuu.
- Parterul și etajul 1/mezaninul ce adăpostesc funcțiuni cu acces public pot amplasa pe o aliniere retrasă cu 3 metri față de aliniamentele reglementate.

Se acceptă depășirea alinierii reglementate cu balcoane, la etajele clădirilor cu o adâncime de maxim 1,8 m.

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

Clădirile ansamblului vor fi retrase (retragerea se stabilește în planul fațadei) față de limitele laterale și posterioare conform cu Planșa nr.2- „Reglementari Urbanistice”, după cum urmează:

- Față de limitele cu parcelele învecinate (cu adrese în intrările Pâncota și Heliade între Vii), proprietate a altor persoane fizice și juridice, minim 8 m.

Se acceptă depășirea retragerilor reglementate cu balcoane, la etajele clădirilor cu o adâncime de maxim 1,8m.

ARTICOLUL 7: AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Conform reglementărilor în vigoare, retragerile între clădiri pe aceeași parcelă vor respecta tema program a fiecărui modul de dezvoltare în parte.

ARTICOLUL 8: CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Trama stradala propusa va respecta reglementările de traseu și profil din Planșa nr.2- „Reglementari Urbanistice”.

Accesele propuse se vor realiza conform cu Planșa nr.2- „Reglementari Urbanistice”.

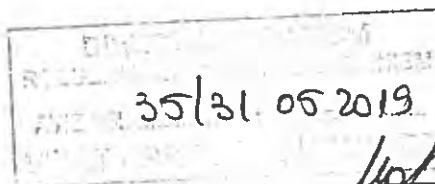
ARTICOLUL 9: STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și respectând HCGMB nr. 66/2006 (se recomandă realizarea de subsoluri pentru parcare, în funcție de necesități și tema beneficiarului).

ARTICOLUL 10: ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă (măsurată în planul fațadei) admisibilă a clădirilor dispuse pe alinierea stabilită spre străzile reglementate este 25,0 m., corespunzătoare unui regim de înălțime maxim de P+6R.

14





Înălțimea maximă (măsurată în planul fațadei) admisibilă a clădirilor dispuse spre limita de proprietate cu parcelele învecinate (cu adrese în intrările Pâncota și Heliade între Vii), proprietate a altor persoane fizice și juridice, cu spre străzile reglementate este 16,0 m., corespunzătoare unui regim de înălțime maxim de P+4R. Peste această înălțime se admite realizarea a două etaje retrase cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade.

ARTICOLUL 11: ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirilor va fi specific unei zone mixte cu standard ridicat și se va subordona compoziției generale a ansamblului.

ARTICOLUL 12: CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile ansamblului vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice; echiparea edilitară a parcelelor se va face în conformitate cu Planșa nr.3- „Reglementări –echipare edilitară”, parte a avizului Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare a P.M.B. nr.17114513 din 01.04.2019.

ARTICOLUL 13: SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor respecta prevederile „Deciziei Etapei de Încadrare” emisă de către A.P.M. București sub nr.6 din 18.02.2019.

Se vor amenaja spații verzi, în conformitate cu prevederile „Programului integrat de Gestionare a Calității Aerului în Municipiul București - revizuit 2010”, aprobat prin HCGMB nr 234 din 2010, care prevede că: „pentru aprobarea oricărei construcții noi pe suprafețe mai mari de 1000 m², va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafață de cel puțin 30% din suprafață totală a parcelei afectate proiectului din care cel puțin 2/3 va fi pe sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate”.

ARTICOLUL 14: ÎMPREJMUIRI

Către aliniament gardurile vor fi transparente, dublate de vegetație, cu înălțimea maximă 2,20 m.

Spre limitele laterale și posterioare, unde parcele vecine, cu adrese în intrările Pâncota și Heliade între vii, sunt proprietăți ale altor persoane fizice și juridice, gardurile vor fi opace, din zidărie sau lemn și vor avea înălțimea maximă de 2.50 metri.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

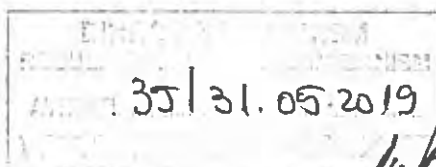
ARTICOLUL 15: PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT %)

POT=60%

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

C.U.T.= 2,5

15





C. "Zona cu baze, terenuri si echipamente sportive - pol de agrement": UTR5, UTR6, UTR8

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1: UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise clădiri, construcțiile și instalațiile specifice:

- Sali de sport, bazine de înot acoperite, terenuri de sport acoperite sezonier și descoperite, servicii comerciale, medicale, tehnice, profesionale asociate dotărilor sportive, spații administrative;
- Parcuri de distracții și baze de agrement: skatepark, piste de alergări, piste de biciclete, instalațiilor specifice parcurilor de distracții permanente sau temporare, echipamente de joacă pentru copii, servicii comerciale, medicale, tehnice, profesionale asociate dotărilor sportive;
- parcaje la sol, multietajate și în subsolurile clădirilor;

ARTICOLUL 2: UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;

ARTICOLUL 3: UTILIZĂRI INTERZISE

Este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte poluante și dăunătoare sportului și agrementului.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

Terenurile reglementate prin UTR5, UTR6, UTR8, se pot diviza în parcele astfel încât să se poată realiza dezvoltarea modulară, în timp, a ansamblului prin aplicare temelor program specifice dotărilor sportive și de agrement.

Se pot constitui parcele care să fie încadrate în UTR6 și UTR12, UTR8 și UTR13. Se vor respecta în acest caz se vor respecta prevederile Notei de la pag.2.

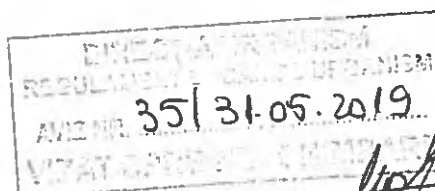
ARTICOLUL 5: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile ansamblului vor fi dispuse retrase față de aliniamentele străzilor propuse, pe o aliniere aflată la 7,5 metri de acesta, în front discontinuu, conform cu Planșa nr.2- „Reglementari Urbanistice”.

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

Clădirile vor fi retrase față de limitele laterale și posterioare conform cu Planșa nr.2- „Reglementari Urbanistice”, după cum urmează:

- Față de limitele cu parcelele învecinate (cu adrese în intrarea Pâncota), proprietate a altor persoane fizice și juridice, minim 5 m.
- Față de limitele comune cu U.T.R. 12 și U.T.R. 13, minim 3 m.



**ARTICOLUL 7: AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Conform reglementarilor în vigoare, retragerile între clădiri pe aceeași parcelă vor respecta tema program a fiecărei dotări sportive și de agrement în parte.

ARTICOLUL 8: CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Trama stradala propusa va respecta reglementările de traseu și profil din **Planșa nr.2- „Reglementari Urbanistice”**.

Accesele propuse se vor realiza conform cu **Planșa nr.2- „Reglementari Urbanistice”**.

ARTICOLUL 9: STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și respectând HCGMB nr. 66/2006.

ARTICOLUL 10: ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisibilă la cornișă (măsurată în planul fațadei) este 10,0 m corespunzător unui regim de înălțime maxim de P+2, conform cu **Planșa nr.2- „Reglementari Urbanistice”**.

Înălțimea maximă la coamă (maxima) va fi conformă cu tema program a fiecărei dotări sportive în parte.

Dotările sportive speciale: săli de competiții sportive, piscine și bazine de înot, vor putea avea înălțimea maximă admisibilă la cornișă de 25 metri

ARTICOLUL 11: ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirilor va fi specific unei zone sportive cu standard ridicat și se vor integra într-o compoziție unitară cu elemente definitorii fiecărei dotări sportive în parte.

ARTICOLUL 12: CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile ansamblului vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice; echiparea edilitară a parcelelor se va face în conformitate cu **Planșa nr.3- „Reglementari –echipare edilitară”**, parte a avizului Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare a P.M.B. nr.17114513 din 01.04.2019.

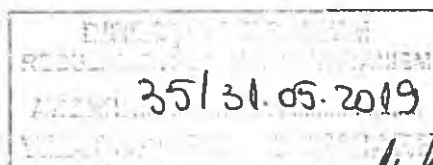
ARTICOLUL 13: SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor respecta prevederile „Deciziei Etapei de Încadrare” emisă de către A.P.M. București sub nr.6 din 18.02.2019.

Se vor amenaja spații verzi, în conformitate cu prevederile „Programului integrat de Gestionare a Calității Aerului în Municipiul București - revizuit 2010”, aprobat prin HCGMB nr 234 din 2010, care prevede că: „pentru aprobarea oricărei construcții noi pe suprafețe mai mari de 1000 mp. va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafață de cel puțin 30% din suprafață totală a parcelei afectate proiectului din care cel puțin 2/3 va fi pe sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate”.

Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate.

Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurare de un gard viu de 1,20 metri înălțime.



**ARTICOLUL 14: ÎMPREJMUIRI**

Către aliniament, pe distanța până la alinierea stabilită se vor crea amenajări peisajere și se vor crea spații de circulație pietonală, separate de incinta fiecărei dotări sportive în parte, prin obiecte de mobilier urban, amenajări ale terenului, plantații.

Pe limitele cu parcelele învecinate (cu adrese în intrarea Pâncota), proprietate a altor persoane fizice și juridice, gardurile vor fi opace, din zidărie sau lemn și vor avea înălțimea maximă de 2.50 metri.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**ARTICOLUL 15: PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT %)**

POT=30%, cu construcții, circulații, platforme.

În calculul POT nu intra suprafețele de joc ale terenurilor de joc neacoperite sau acoperite sezonier, amenajările sportive (skatepark, piste de alergări, piste de biciclete, terenuri de tenis, etc.).

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

C.U.T.=0,35

În vederea realizării unor dotări sportive de standard ridicat se acceptă distribuirea ACD rezultată din aplicarea C.U.T. pe suprafața U.T.R.-urilor 5,6 și 8 pe unul sau mai multe U.T.R-uri.

În calculul C.U.T. nu intra suprafețele de joc ale terenurilor de joc neacoperite sau acoperite sezonier (tenis, minifotbal, etc.), ale amenajărilor sportive (skatepark, piste de alergări, piste de biciclete, etc.).

D. "Zonă de protecție a lacului, amenajată peisajer": UTR4, UTR10

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**ARTICOLUL 1: UTILIZĂRI ADMISE**

Sunt admise pe fâșia de protecție de 30,0 metri din lungul oglinzii de apă a Lacului Fundeni: drum de halaj, alei, amenajări de mici dimensiuni pentru odihnă, agrement, joc și sport, debarcadere, club nautic, anexe sanitare, mici puncte de alimentație publică specifice programului de parc. Drumul de halaj va fi continuu și cu acces liber pe tot conturul oglinzii de apă.

Sunt admise amplasare de echipamente edilitare îngropate, necesare evacuării controlate a apelor pluviale.

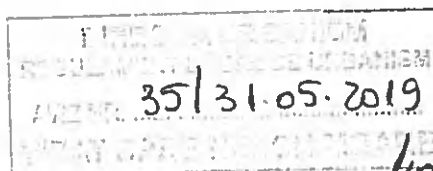
ARTICOLUL 2: UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică, de condițiile cuprinse în avizul A.N. Apele Romane nr. 71-B din 09.04.2019;

ARTICOLUL 3: UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic orice construcții lacustre, cu excepția pontoanelor și a echipamentelor pentru ancorarea, întreținerea și operarea ambarcațiunilor.

Conform avizului A.N. Apele Romane nr. 71-B din 09.04.2019: se instituie zona de protecție a acumulării Fundeni pe suprafața cuprinsă între curba de nivel de 65,00 mdMN15 (corespunzătoare cotei Nivelului normal de Retenție al lacului de acumulare Fundeni) și curba de nivel de 68,70 mdMN15 (corespunzătoare cotei coronamentului barajului acumulării Fundeni). **Se interzice amplasarea în zonele de protecție, de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de noi locuințe sau anexe ale acestora.**





Dimensiunile, suprafața și conformarea în plan a zonei de protecție a acumulării Fundeni, care afectează terenurile reglementate, se vor stabili pe baza proiectului tehnic de sistematizare verticală a malului de lac necesara stabilizării și consolidării taluzurilor existente.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

Terenurile reglementate prin UTR4, UTR10, se pot diviza în parcele astfel încât să se poată realiza dezvoltarea modulară, în timp, a ansamblului prin aplicare temelor program specifice dotărilor specifice amenajării malului de lac și să se realizeze în condiții optime tehnico-economice lucrările de consolidare și sistematizare verticală a taluzurilor.

Se pot constitui parcele care să fie încadrate în UTR3 și UTR4, UTR9 și UTR4, UTR7 și UTR10. Se vor respecta în acest caz se vor respecta prevederile Notei de la pag.2.

ARTICOLUL 5: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Construcțiile ansamblului vor fi dispuse retrase fata de aliniament, pe o aliniere aflata la 6 metri de acesta.

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

Retragerea clădirilor față de malul acumulării Fundeni:

Conform avizului A.N. Apele Romane nr. 71-B din 09.04.2019: se instituie zona de protecție a acumulării Fundeni pe suprafața cuprinsă între curba de nivel de 65,00 mdMN15 (corespunzătoare cotei Nivelului normal de Retenție al lacului de acumulare Fundeni) și curba de nivel de 68,70 mdMN15 (corespunzătoare cotei coronamentului barajului acumulării Fundeni). Dimensiunile, suprafața și conformarea în plan a zonei de protecție a acumulării Fundeni, care afectează terenurile reglementate, se vor stabili pe baza proiectului tehnic de sistematizare verticală a malului de lac necesara stabilizării și consolidării taluzurilor existente. Curba de nivel de 68,70 mdMN15 rezultată din acest proiect va fi retragerea reglementată față de malul de lac.

Retragerea clădirilor față de celelalte limite:

Retragerea fata de celelalte limite va fi de minim 5 metri.

ARTICOLUL 7: AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

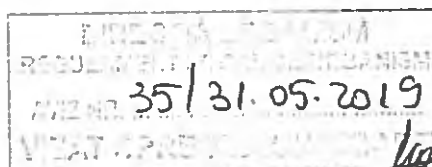
Conform reglementarilor in vigoare, retragerile între clădiri pe aceeași parcelă vor respecta tema program a fiecărei funcțiuni permise la art.3.

ARTICOLUL 8: CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se va amenaja, pe tot perimetrul zidului de sprijin al malului de lac, un drum de halaj de 4 metri lățime.

Se va asigura accesul din circulațiile publice către aleile ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.

Se va asigura din drumul de halaj accesul direct la lac al mașinilor de pompieri.



**ARTICOLUL 9: STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și respectând HCGMB nr. 66/2006.

ARTICOLUL 10: ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Conform planșei de reglementări avizată, ce face parte integrantă din prezentul regulament, înălțimea maximă admisibilă la cornișa este 10,0 m. corespunzător unui regim de înălțime maxim de P+2.

ARTICOLUL 11: ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirilor va fi specific unei amenajări peisajere contemporane.

ARTICOLUL 12: CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile ansamblului vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice; echiparea edilitară a parcelelor se va face în conformitate cu **Planșa nr.3- „Reglementări –echipare edilitară”**, parte a avizului Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare a P.M.B. nr.17114513 din 01.04.2019.

ARTICOLUL 13: SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor respecta prevederile „Deciziei Etapei de Încadrare” emisă de către A.P.M. București sub nr.6 din 18.02.2019.

Se vor amenaja spații verzi, în conformitate cu prevederile „Programului integrat de Gestionare a Calității Aerului în Municipiul București - revizuit 2010”, aprobat prin HCGMB nr 234 din 2010, care prevede că: „pentru aprobarea oricărei construcții noi pe suprafețe mai mari de 1000 mp. va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafață de cel puțin 30% din suprafață totală a parcelei afectate proiectului din care cel puțin 2/3 va fi pe sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate”.

Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate.

Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurare de un gard viu de 1,20 metri înălțime.

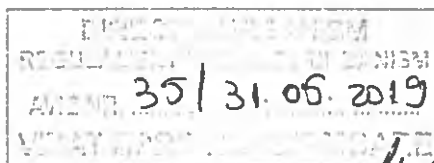
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**ARTICOLUL 15: PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT %)**

POT=15%

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

C.U.T.=0,2

20



E. "Zona parcuri, grădini, scuaruri cu acces public nelimitat": UTR11, UTR12, UTR13, UTR14, UTR15.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1: UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în :

- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- drumuri de halaj din care se asigură - prin dimensionare corespunzătoare - accesul direct din drumuri publice la lac pentru aprovizionarea cu apă a mașinilor de pompieri de tonaj ridicat
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- parcaje.

Sunt admise amplasare de echipamente edilitare, în clădiri supraterane sau în construcții subterane.

ARTICOLUL 2: UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, limitate la arealele deja existente conform proiectului inițial și care funcționează în acest scop;

Clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații;

ARTICOLUL 3: UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzice amplasarea tonetelor și a tarabelor, prin decuparea a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

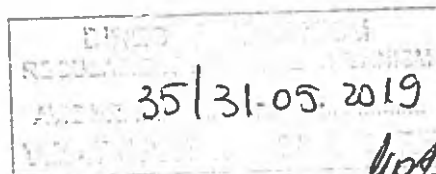
ARTICOLUL 4: CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcela va avea dimensiunile și conturul fiecărui UTR în parte, conform cu Planșa nr.2- „Reglementari Urbanistice”.

Se pot constitui parcele care să fie încadrate în UTR6 și UTR12 sau UTR8 și UTR13. Se vor respecta în acest caz se vor respecta prevederile Notei de la pag.2.

ARTICOLUL 5: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform proiectelor de amenajare peisajeră ce vor fi autorizate conform legii.





ARTICOLUL 6: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
Conform proiectelor de amenajare peisajeră ce vor fi autorizate conform legii.

ARTICOLUL 7: AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Conform proiectelor de amenajare peisajeră ce vor fi autorizate conform legii.

ARTICOLUL 8: CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se va asigura accesul din circulațiile publice pe aleile ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare) care vor fi tratate ca alei principale.

ARTICOLUL 9: STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor sa va face în afara circulațiilor publice, parcajele se vor dimensiona și dispune conform normelor specifice.

ARTICOLUL 10: ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisibilă la cornișa este 10,0 m., corespunzător unui regim de înălțime maxim de P+2.

ARTICOLUL 11: ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirilor va fi specific unei amenajări peisajere contemporane.

ARTICOLUL 12: CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile ansamblului vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice; echiparea edilitara a parcelelor se va face in conformitate cu Planșa nr.3- „Reglementari –echipare edilitară”, parte a avizului Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare a P.M.B. nr.17114513 din 01.04.2019.

ARTICOLUL 13: SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor respecta prevederile „Deciziei Etapei de Încadrare” emisă de către A.P.M. București sub nr.6 din 18.02.2019.

Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15: PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT %)

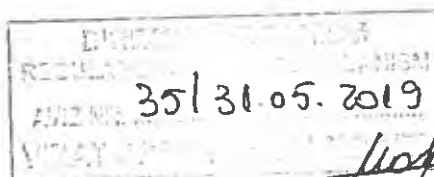
POT=15%

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

C.U.T.=0,2

Întocmit

Arh. Bogdan Brăndescu



Anexa 1. Bilant de suprafete

P.U.Z. STR. HELIADE INTRE VII NR. 72, SCETOR 2 - BILANT TERITORIAL EXISTENT PROPUS

	PUG				EXISTENT				PROPOS			
	L1a	M3	V3a	V4	L1a	M3	V3a	V4	TOTAL	M2	M3	V1
	m²	%	m²	%	m²	%	m²	%	m²	%	m²	%
Steren	58126	41.3%	22716	16.1%	35681	25.3%	24282	17.2%	140812	55098	7138	8337
S construita	26157		13630		10706		3642		946	33059	4283	1251
S Desfasurata	75564		56790		14991		4856		1639	165294	17845	1667
POT*	45%		60%		10%		15%		0.67%	60%	60%	15%
CUT	1.3		2.5		0.35		0.2		0.01	3	2.5	0.2
Hmax	P+2+M		P+4+6R		P+2		P+2		0.01	P+11	P+4-6R	P+2E
Spatii verzi	10		16		10		10		-	40	25	10
Pe sol	x		x		x		x		-	11020	1428	7086
Pe subsol si cladiri	x		x		x		x		-	5510	714	0
Accese, alei, parcuri, platforme	x		x		x		x		-	5510	714	417
Betonate, pe parcea	x		x		x		x		39971	5510	714	417
Strazi, trotuare, plantatii de									0	18338m²	18338m²	18338m²
aliniament, publice									0	18338m²	18338m²	18338m²

RECIBUT
AVIZ NR. 35/31.05.2019
VIZAT DE

23

29



SERVICIUL URBANISM

Nr. 6718 / 104.06.2019

RAPORTUL INFORMARII ȘI CONSULTARII PUBLICULUI
PUZ – STR. HELIADE ÎNTRE VII NR. 72 - SECTOR 2

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 - etapa s-a desfășurat în perioada **23.08.2018 - 06.09.2018**;
- **etapa de elaborare a propunerilor** - 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei - etapa s-a desfășurat în perioada **06.11.2018 - 20.11.2018**;
- **etapa de avizare a proiectului** - 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei - etapa s-a desfășurat în perioada **23.04.2019 - 07.05.2019**;
- **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 comenziile 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.

Pe parcursul celor trei etape ale procedurii de informare și consultare a publicului, a transmis observații și a făcut recomandări un singur cetățean – locuitor al sector 2, București.

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

Opiniile și recomandările exprimate asupra proiectului ce face obiectul prezentului PUZ au fost următoarele: imaginea dezolantă a zonei datorită construcțiilor începute și neterminate din vecinătatea terenului analizat, precum și lipsa spațiilor verzi și a amenajărilor peisagistice către salba de lacuri.

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

Proiectantul a preluat solicitările și recomandările cetățeanului care a făcut observații în cadrul procedurii de informare și consultare a publicului și a justificat propunerea urbanistică astfel: terenul ce face obiectul prezentului PUZ nu a fost niciodată spațiu verde, fiind folosit ca bază și depozit de materiale de transporturi și materiale de construcții, dar prin prezenta reglementare urbanistică se propun amenajări peisagistice ale lacului, parcuri cu acces pietonal către lac, precum și dezvoltarea echipamentelor sportive.

5. 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.

6. Nu este cazul. Orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor.

Procedura de avizare a documentațiilor de urbanism presupune prezentarea lucrărilor în cadrul comisiilor de specialitate, comisii compuse 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. 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.

Referitor la propunerea soluției de reglementare a circulației au fost respectate cerințele din acordul de principiu al Comisiei tehnice de circulație nr. 1665913/ 17303/ 24.10.2018 emis de Direcția Transporturi 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. 6/ 18.02.2019 de către Agenția pt. Protecția Mediului București.

Pe parcursul procesului de informare și consultare cu publicul 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 – STR. HELIADE ÎNTRE VII NR. 72 – SECTOR 2.

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.

Anexat prezentului raport se află, în copie, mesajul înregistrat la Direcția urbanism, precum și răspunsurile elaboratorului documentației Anexa cuprinde un număr de 4 file.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. ȘTEFAN CALIN DUMITRAȘCU



Expert,
Urb. Liliana Ioniçi

Șef. Serviciu,
Arh. Cristina Topîrceanu



EXPUNERE DE MOTIVE privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) PUZ – STR. HELIADE ÎNTRE VII NR. 72 - SECTOR 2

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 STR. HELIADE ÎNTRE VII NR. 72 - SECTOR 2 se află în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 2.

Conform PUG-MB și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București, aprobat cu HCGMB nr. 269/2000 cu completările ulterioare, amplasamentul este cuprins în următoarele subzone funcționale:

- L1a – Subzona locuințelor individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, situate în afara perimetrelor de protecție, în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat. Indicatorii urbanistici reglementați pentru L1a: POT max. 45%; CUT 0,9 mp. ACD/ mp.teren pentru P și 1,3 mp. ACD/ mp.teren pentru P+1E; H max. 10 m;

Conform prevederilor RLU-PUG aprobat cu HCGMB nr. 269/2000, cu completările și modificările ulterioare, pentru zona funcțională L-ZONA DE LOCUIT, este anticipată și susținută tranziția către un alt tip de zonă funcțională (zonă centrală, zonă mixtă) prin conversie sau prin reconstrucție – conform zonelor C și M.

- M3 – subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi de P+4 niveluri. Indicatorii urbanistici reglementați pentru M3: POT max. 60%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8m); CUT 2,5 mp. ACD/ mp.teren; H max. distanța dintre aliniamente/ amplasare accent de înălțime numai prin PUZ;

- V3a – Baze de agrement, parcuri de distracții, poli de agrement. Indicatorii urbanistici reglementați pentru V3a: POT max. 30% cu construcții, circulații carosabile și pietonale, platforme; CUT 0,35 mp. ACD/ mp.teren; RH max. P+2 niveluri;

- V4 – Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă. Indicatorii urbanistici reglementați pentru V4: POT max. 15% cu construcții, circulații carosabile și pietonale, platforme; CUT 0,2 mp. ACD/ mp.teren; RH max. P+2 niveluri;

Prin Certificatul de urbanism nr. 382/ 6 „H” din 29.03.2018, eliberat de Primăria Sectorului 2, emitentul - Primăria Sectorului 2, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, 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 STR. HELIADE ÎNTRE VII NR. 72 - SECTOR 2

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. Indicatorii urbanistici reglementați prin prezenta documentație sunt:

- POT max. 60%; CUT max. 3,0 mp. ADC/mp. teren, RH max P+11E, cu posibilitatea accentelor de peste 45 m; H max 45 m, pentru M2 – Zona cu clădiri cu funcțiuni mixte având regim de înălțime maxim de P+14 niveluri, cu accente înalte de peste 45m (UTR 2, UTR 3, UTR 7, UTR 9);

- POT max. 60%; CUT max. 2,5 mp. ADC/mp. teren, RH max P+4E-6R; H max 25 m, pentru M3 - Zona mixtă cu clădiri cu regim de înălțime maxim de P+4E-6R (UTR 1);

- POT max. 30% cu construcții, circulații carosabile și pietonale, platforme; CUT max. 0,35 mp. ADC/mp. teren, RH max P+2E; H max 10 m, respectiv 25 m, pentru dotări sportive speciale, pentru V3a – Zona cu baze, terenuri și echipamente sportive – pol de agrement (UTR 5, UTR 6, UTR 8);

- POT max. 15% cu construcții, circulații carosabile și pietonale, platforme; CUT max. 0,2 mp. ADC/mp. teren, RH max P+2E; H max 10 m, pentru V4 – Zona de protecție a lacului, amenajată peisager (UTR 4, UTR 10);

- POT max. 15% cu construcții, circulații carosabile și pietonale, platforme; CUT max. 0,2 mp. ADC/mp. teren, RH max P+2E; H max 10 m, pentru V1 - Zona parcuri, grădini, scuaruri cu acces public nelimitat UTR 11, UTR 12, UTR 13, UTR 14, UTR 15;

Avizul Arhitectului-Şef s-a emis în acord cu prevederile PUG-MB 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. nr. 877/ 12.12.2018 (pentru prelungirea valabilității P.U.G.), a Certificatului de urbanism nr. 382/ 6 „H” din 29.03.2018, emis de Primăria Sectorului 2, 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 PUZ.

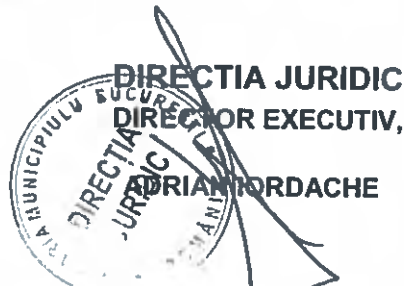
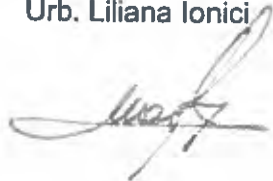
În conformitate cu prevederile Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobată prin Ordinul nr. 2701/ 2010, au fost desfășurate activități de informare și consultare a publicului finalizate cu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

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planul urbanistic zonal STR. HELIADE ÎNTRE VII NR. 72 - SECTOR 2, împreună cu anexele sale, Avizul Arhitectului-Şef nr. 35/31.05.2019, Planul de reglementări vizat spre neschimbare și Regulamentul Local de Urbanism aferent, însoțit de Raportul de specialitate al Arhitectului-Şef, Expunerea de motive a Primarului General și Raportul Informării și Consultării Publicului, potrivit prevederilor art. 45, alin. 2, lit. e, art. 36, alin. 2, lit. c și art. 36, alin. 5, lit. c, din Legea administrației publice locale nr. 215/ 2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se supune dezbaterii Consiliului General al Municipiului.

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

**PRIMAR GENERAL,
GABRIELA FIREA**

Întocmit,
Expert.
Urb. Liliana Ionici





SERVICIUL URBANISM

Nr. 6717 / 04.06.2019

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) PUZ – STR. HELIADE ÎNTRE VII NR. 72 - SECTOR 2

Prezentul Raport de specialitate 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 STR. HELIADE ÎNTRE VII NR. 72 - SECTOR 2 se află în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 2.

Conform PUG-MB și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București, aprobat cu HCGMB nr. 269/2000 cu completările ulterioare, amplasamentul este cuprins în următoarele subzone funcționale:

- L1a – Subzona locuințelor individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, situate în afara perimetrelor de protecție, în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat. Indicatorii urbanistici reglementați pentru L1a: POT max. 45%; CUT 0,9 mp. ACD/ mp.teren pentru P și 1,3 mp. ACD/ mp.teren pentru P+1E; H max. 10 m;

Conform prevederilor RLU-PUG aprobat cu HCGMB nr. 269/2000, cu completările și modificările ulterioare, pentru zona funcțională L-ZONA DE LOCUIT, este anticipată și susținută tranziția către un alt tip de zonă funcțională (zonă centrală, zonă mixtă) prin conversie sau prin reconstrucție – conform zonelor C și M.

- M3 – subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi de P+4 niveluri. Indicatorii urbanistici reglementați pentru M3: POT max. 60%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8m); CUT 2,5 mp. ACD/ mp.teren; H max. distanța dintre aliniamente/ amplasare accent de înălțime numai prin PUZ;

- V3a – Baze de agrement, parcuri de distracții, poli de agrement. Indicatorii urbanistici reglementați pentru V3a: POT max. 30% cu construcții, circulații carosabile și pietonale, platforme; CUT 0,35 mp. ACD/ mp.teren; RH max. P+2 niveluri;

- V4 – Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă. Indicatorii urbanistici reglementați pentru V4: POT max. 15% cu construcții, circulații carosabile și pietonale, platforme; CUT 0,2 mp. ACD/ mp.teren; RH max. P+2 niveluri;

Prin Certificatul de urbanism nr. 382/ 6 „H” din 29.03.2018, eliberat de Primăria Sectorului 2, emitentul - Primăria Sectorului 2, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, 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 STR. HELIADE ÎNTRE VII NR. 72 - SECTOR 2 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. Indicatorii urbanistici reglementați prin prezenta documentație sunt:

- POT max. 60%; CUT max. 3,0 mp. ADC/mp. teren, RH max P+11E, cu posibilitatea accentelor de peste 45 m; H max 45 m, pentru M2 – Zona cu clădiri cu funcțiuni mixte având regim de înălțime maxim de P+14 niveluri, cu accente înalte de peste 45m (UTR 2, UTR 3, UTR 7, UTR 9);

- POT max. 60%; CUT max. 2,5 mp. ADC/mp. teren, RH max P+4E-6R; H max 25 m, pentru M3 - Zona mixtă cu clădiri cu regim de înălțime maxim de P+4E-6R (UTR 1);

- POT max. 30% cu construcții, circulații carosabile și pietonale, platforme; CUT max. 0,35 mp. ADC/mp. teren, RH max P+2E; H max 10 m, respectiv 25 m, pentru dotări sportive speciale, pentru V3a – Zona cu baze, terenuri și echipamente sportive – pol de agrement (UTR 5, UTR 6, UTR 8);

- POT max. 15% cu construcții, circulații carosabile și pietonale, platforme; CUT max. 0,2 mp. ADC/mp. teren, RH max P+2E; H max 10 m, pentru V4 – Zona de protecție a lacului, amenajată peisager (UTR 4, UTR 10);

- POT max. 15% cu construcții, circulații carosabile și pietonale, platforme; CUT max. 0,2 mp. ADC/mp. teren, RH max P+2E; H max 10 m, pentru V1 - Zona parcuri, grădini, scuaruri cu acces public nelimitat UTR 11, UTR 12, UTR 13, UTR 14, UTR 15;

Avizul Arhitectului-Şef s-a emis în acord cu prevederile PUG-MB 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 nr. 877/ 12 12 2018 (pentru prelungirea valabilității P.U.G.), a Certificatului de urbanism nr. 382/ 6 „H” din 29.03.2018, emis de Primăria Sectorului 2, 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 PUZ.

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 Planul urbanistic zonal STR. HELIADE ÎNTRE VII NR. 72 - SECTOR 2, împreună cu anexele sale, Avizul Arhitectului-Şef nr. 35131.05.2019, Planul de reglementări vizat spre neschimbare și Regulamentul Local de Urbanism aferent, însoțit de Raportul de specialitate al Arhitectului-Şef, Expunerea de motive a Primarului General și Raportul Informării și Consultării Publicului, potrivit prevederilor art. 45, alin. 2, lit. e, art. 36, alin. 2, lit. c și art. 36, alin. 5, lit. c, din Legea administrației publice locale nr. 215/ 2001, 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.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. ȘTEFAN CALIN DUMITRAȘCU

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 382/G.H. din 29.03. 2018

În scopul: -Actualizare și modificare PUZ în vederea construirii unui ansamblu multifuncțional: imobile de locuințe colective, comerț, dotări sportive și de loisir, alimentație publică-regim maxim de înălțime P+11-15E, împrejmuire teren, amenajare circulației carosabile și platforme de parcare, amenajări spații pietonale, organizare șantier, bransamente utilități-solicitare beneficiar,
-operațiuni cadastrale și operațiuni notariale necesare dezvoltării proiectului;

Ca urmare a cererii adresate de SC WESTERN OUTDOOR SRL, reprezentantă a SC NEOFORST REAL ESTATE SRL, prin _____, cu domiciliul/sediul în județul _____, municipiul / orașul / comuna București, satul/sectorul 1, cod poștal _____, str. S. Cihoschi nr. 12, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, telefon/ fax _____, e-mail _____, înregistrată la nr. 20634 din 22.02.2018, pentru imobilele – terenuri și /sau construcții - situate în municipiul București, sectorul 2, cod poștal _____, str. HELIADĂ ÎNTRE VII nr. 72, bl. _____, sc. _____, identificate prin numere cadastrale 236176, 236177, 236178, 236179, 236180, 236181, 236182, 215654, 215662, 215664, 215666, 215678, 215680, 215682, 215684, 215686, 215688, 215691, 215693, 215695, 215696, 215698, 215700, 215703, 215704, 215706, 215708, 215710, 215713, 215714, 215716, 215718, intabulate în CF nr. 236176, 236177, 236178, 236179, 236180, 236181, 236182, 215654, 215662, 215664, 215666, 215678, 215680, 215682, 215684, 215686, 215688, 215691, 215693, 215695, 215696, 215698, 215700, 215703, 215704, 215706, 215708, 215710, 215713, 215714, 215716, 215718 și/sau identificate prin planurile de situație scara 1 : 500 și scara 1 : 2000 anexate, în temeiul reglementărilor documentațiilor de urbanism faza:

- PUG - Municipiul București aprobat cu HCGMB nr. 269/2000 cu valabilitatea prelungită prin HCGMB nr.224/15.12.2015

- PUZ/PUD - aprobat cu -

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

SE CERTIFICĂ

Imobilele (32 parcele) situate în intravilanul municipiului București, având adresa poștală str. Heliade între Vii nr. 72, compuse din terenuri cu suprafața totală de 140.822 mp (care va rezulta în urma alipirii) și clădirile edificate pe acestea, se află în proprietatea SC Neoforst Real Estate SRL, pe baza Actelor notariale nr. 05.07.2017 (dezmembrare) și nr. 2.05.2017 (alipire) autentificate de NP _____

Actului notarial nr. 311/03.02.2017 autentificat la SPN _____ și Actului de dezmembrare nr. 0.05.2009 autentificat de NP _____ așa cum rezultă din Extrasele de carte funciară pentru informare emise în data de 12.02.2017 de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București, menționate în tabelul de mai jos.

Notă: imobilele nu sunt amplasate în zona protejată așa cum este definită prin PUZ „Zone Construite Protejate - Municipiul București” aprobat prin HCGMB nr. 279/2000, nu sunt situate în zona de protecție a unui monument istoric și nu sunt cuprinse în Lista Monumentelor Istorice 2015 - Municipiul București, anexă la Ordinul Ministrului Culturii nr. 2828/2015.

Nr.crt	Nr.Lot	Număr cadastral	Număr CF	Suprafața teren [mp]	Suprafața desfășurată construcții [mp]	Nr. cerere Extras CF din 13.02.2018	Sarcini înscrise în CF
1.	LOT 1	236176	236176	2.382	-	8743	-
2.	LOT 2	236177	236177	2.245	-	8758	-
3.	LOT 3*	236178	236178	5.685	CI (P+1E): 1.386 C2 (P): 164	8759	-
4.	LOT 4	236179	236179	14.525	-	8744	-
5.	LOT 5	236180	236180	97	-	8745	-

6.	LOT 6	236181	236181	72	-	8760	-
7.	LOT 7*	236182	236182	6.911	CI (P): 25	8761	-
8.	LOT 3	215654	215654	1.872	-	8742	-
9.	LOT 7	215662	215662	385	-	8746	-
10.	LOT 8	215664	215664	638	-	8762	-
11.	LOT 9	215666	215666	9.946	-	8747	-
12.	LOT 15	215678	215678	8.364	CI (post Trafo):64	8763	-
13.	LOT 16	215680	215680	801	-	8748	-
14.	LOT 17	215682	215682	3.511	-	8764	-
15.	LOT 18	215684	215684	2.072	-	8766	-
16.	LOT 19	215686	215686	9.039	-	8749	-
17.	LOT 20	215688	215688	10.222	-	8750	-
18.	LOT 21	215691	215691	1.310	-	8767	-
19.	LOT 22	215693	215693	3.648	-	8768	-
20.	LOT 23	215695	215695	1.011	-	8751	-
21.	LOT 24	215696	215696	2.557	-	8769	-
22.	LOT 25	215698	215698	4.306	-	8752	-
23.	LOT 26	215700	215700	2.562	-	8770	-
24.	LOT 27	215703	215703	2.796	-	8753	-
25.	LOT 28	215704	215704	9.312	-	8754	-
26.	LOT 29	215706	215706	9.708	-	8771	-
27.	LOT 30	215708	215708	9.925	-	8772	-
28.	LOT 31	215710	215710	2.500	-	8755	-
29.	LOT 32	215713	215713	516	-	8756	-
30.	LOT 33	215714	215714	4.784	-	8773	-
31.	LOT 34	215716	215716	2.136	-	8774	-
32.	LOT 35	215718	215718	4.984	-	8757	-

2.REGIMUL ECONOMIC :

-Folosința actuală: terenuri (categoria intabulată curți-construcții), construcții administrative și social culturale, anexe, potrivit CF anexate;

-Conform PUG București, imobilul se află amplasat în subzonele:

L1a - locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, situate în afara perimetrelor de protecție, în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat;

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

V3a - baze de agrement, parcuri de distracții, poli de agrement;

V4 - spații verzi pentru protecția cursurilor de apă;

-Subzona: L1a;

-**Utilizări functionale admise:** locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat, echipamente publice specifice zonei rezidențiale; scuaruri publice;

-**Utilizări functionale admise cu condiționări:** se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent; se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție; funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250 mp. se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD; în zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care în majoritatea lor îndeplinesc condițiile de constructibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații PUD (după caz).

-**Utilizări functionale interzise:** funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00; realizarea unor false mansarde; anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență; construcții provizorii; instalarea în curți a panourilor pentru reclame; dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora; depozitare en gros; depozitări de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități

productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; stații de betoane; autobaze și stații de întreținere auto; spălătorii chimice; 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 rapidă a apelor meteorice.

-Subzona M3:

-Utilizări funcționale admise: instituții, servicii și echipamente publice; lăcașuri de cult; sedii ale unor companii și firme, servicii profesionale; servicii sociale, colective și personale; sedii ale unor organizații politice, profesionale, etc.; comerț cu amănuntul; 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, grădină de cartier; locuințe cu partiu obișnuit; locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere.

-Utilizări funcționale admise cu condiționări: toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare; se admit activități în care accesul publicului nu este liber numai cu condiția ca să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă; în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30% din ADC pe parcela în cauză; se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor existente;

-Utilizări funcționale interzise: activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, construcții provizorii de orice natură, depozitare en gros, stații de întreținere auto, curățătorii chimice, depozitări de materiale re folosibile, platforme precollectare 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.

-Subzona V3:

-Utilizări admise: sunt admise construcțiile și instalațiile specifice conform proiectelor legal avizate.

-Utilizări interzise: se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare. Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

- Subzona V4:

-Utilizări funcționale admise: pe fâșia de protecție de 50,0 metri (30,0 metri în unele PUZ-uri aprobate anterior) din lungul oglinzilor de apă ale lacurilor, cu funcțiune publică, ecologică și peisagistică, se admit următoarele: drum de halaj, alei, amenajări de mici dimensiuni pentru odihnă, agrement, joc și sport, debarcadere, anexe sanitare, mici puncte de alimentație publică specifice programului de parc.

-Utilizări funcționale interzise: se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare. Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

3. REGIMUL TEHNIC :

Imobilul a fost studiat anterior prin PUZ Heliade Între Vii nr.70-72, aprobat prin HCGMB nr.220/08.05.2008 (cu valabilitatea expirată), documentație de urbanism prin care a fost avizată construirea unui ansamblu de locuințe în regim de înălțime S+P+14-30E.

Pe terenul cu suprafața totală de 140.822mp rezultată în urma alipirii celor 32 parcele (pentru care se va obține număr cadastral unic), în condițiile desființării construcțiilor existente, se poate studia amplasarea unui ansamblu multifuncțional: imobile de locuințe colective, comerț, dotări sportive și de loisir, alimentație publică-regim maxim de înălțime P+11-15E, împrejmuire teren, amenajare circulații carosabile și platforme de parcare, amenajări spații pietonale, organizare șantier, bransamente utilități, operațiuni cadastrale și operațiuni notariale necesare dezvoltării proiectului, precum și alte lucrări conexe ce pot apărea ca necesare pe parcursul proiectării, cu respectarea prevederilor Codului Civil și a prevederilor unei documentații de urbanism PUZ (Plan Urbanistic Zonal), elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-sef și aprobat, conform competenței, de primarul general al municipiului București, conform Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Prin documentația de urbanism PUZ se vor stabili reglementările pentru amenajarea zonei: organizarea rețelei stradale, modul de utilizare a terenului, organizarea arhitectural-urbanistică (pondera funcțiunilor și relația cu vecinătățile construite/neconstruite, regimul de construire și condițiile de amplasare a construcțiilor, Hmax, CUTmax, POTmax, etc), dezvoltarea infrastructurii edilitare, statutul juridic și circulația terenurilor (în vederea realizării străzilor proiectate prin documentația de urbanism și a lucrărilor rutiere, va fi reglementată dezmembrarea topografică a terenului afectat și eventuala cedare în domeniul public).

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul Art. 32, alin.(7-8) "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. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20% o singură dată. Prevederile alin. (7) referitoare la coeficientul de utilizare a terenului nu se aplică pentru planurile urbanistice zonale destinate zonelor de interes economic, respectiv constituirii de parcuri industriale, parcuri tehnologice, supermagazine, hipermagazine, parcuri comerciale, zone de servicii și altele asemenea."

În funcție de gradul de detaliere al PUZ-ului aprobat, poate să apară necesitatea întocmirii, avizării și aprobării unor documentații de urbanism PUD.

NOTĂ : Realizarea investiției presupune în prealabil realizarea infrastructurii, accese auto și pietonale, utilități conform Art. 13, 25-28 din HG nr.525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism.

Documentația de urbanism PUZ se va corela cu studiile de circulație și celelalte documentații de urbanism aprobate în zonă.

După aprobarea documentației de urbanism PUZ, se vor solicita certificate de urbanism necesare obținerii autorizațiilor de construire (rețelele edilitare vor face obiectul unui certificat de urbanism distinct).

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/ ~~nu poate fi utilizat~~ în scopul declarat pentru/ ~~întrucât:~~
-elaborare, avizare și aprobare documentație de urbanism PUZ în vederea construirii unui ansamblu multifuncțional: imobile de locuințe colective, comerț, dotări sportive și de loisir, alimentație publică-regim maxim de înălțime P+11-15E, împrejmuire teren, amenajare circulației carosabile și platforme de parcare, amenajări spații pietonale, organizare șantier, bransamente utilități;
-operațiuni cadastrale și operațiuni notariale necesare dezvoltării proiectului;

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire / desființare 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 desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

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 decida, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

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

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

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

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

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

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente: NU ESTE CAZUL-PUZ

- a) certificatul de urbanism (copie);
 b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcției (copie legalizată); sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi;
 c) documentația tehnică — D.T., după caz (2 exemplare originale):
 ☒ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.
 d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:
 d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:
 ☒ alimentare cu apă ☒ gaze naturale Alte avize/acorduri
 ☒ canalizare ☒ telefonizare ☐
 ☒ alimentare cu energie electrică ☒ salubritate ☐
 ☒ alimentare cu energie termică ☒ transport urban ☐
 d.2) avize și acorduri privind:
 ☒ securitatea la incendiu ☐ protecția civilă ☐ sănătatea populației
 d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie);

d.4) studii de specialitate;

d.5) alte avize/acorduri documente

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

f) dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România;

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

- taxa timbru arhitectură;
- taxa pentru autorizația de construire/ desființare;

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 (douăsprezece) luni de la data emiterii.



SECRETAR,
Elena Niță

ARHITECT SEF,
arch. urb. Alina Alisa Bratu

Achitat taxa de: 1.414,00 lei conform chitanței nr. 380 din 22.02.2018

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 02.04.2018

Întocmit, Ing. Camelia Bordanu

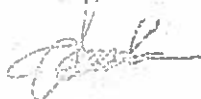
În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

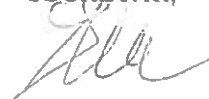
De la data de 28.03.2019 până la data de 28.03.2020

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

PRIMAR,



SECRETAR,



ARHITECT ȘEF



Data prelungirii valabilității : martie 2019

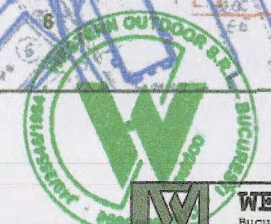
Achitat taxa de : 425,0 lei, conform chitanței nr. 726 din 07.03.2019

Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poștă.



MUNICIPIUL BUCUREȘTI
PRIMĂRIA SECTORULUI 2
VIZAT SPRE NESCIMBARE
Anexă la Certificat
Nr. 240/14.03.2018
Arhitect: [Signature]

LEGENDA
- LIMITA LOTURILOR CE VOR FI COMASATE
- Documentații cadastrale avizate
- Construcții înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară



WESTERN OUTDOOR S.R.L.		Beneficiar: Neoforest Real Estate S.R.L.		Proiect nr. 221/2017	
București, Str. B. Călinescu nr. 13, et. 1, ap. 3, sector 3		Data: 12.02.2018		Faza: C.U.	
Intocmit: Diaconu Viad		Tytu proiect: Plan Urbanistic Zonal		Plan de situație	
Specificatie		Nume		Scara	
Self proiect		Semnatura		1:500	
Proiectat		Data		feb. 2018	
Desenat		Tytu planșă		Plan de situație	



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea
Teritoriului
Direcția Urbanism

SERVICIUL URBANISM



APROBAT,
PRIMAR GENERAL

Gabriela FIREA



Ca urmare a cererii adresate de SC WESTERN OUTDOOR SRL – arh. în
calitate de elaborator, cu sediul în București, Sector 1, Cod poștal 010592, str. Stanislav Cihoschi nr. 12, etaj
1, telefon: 0212303898, pentru SC NEOFOREST REAL ESTATE SRL în calitate de beneficiar, înregistrată cu
nr. 1626239 din data de 18.05.2018, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea
teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ DE OPORTUNITATE

Nr. 101 din data de 09.08.2018

PENTRU ELABORAREA

PUZ - STR. HELIADE ÎNTRE VII NR. 72 - SECTOR 2

Pentru ANSAMBLU MULTIFUNCȚIONAL, generat de imobilul situat în municipiul București, STR. HELIADE
ÎNTRE VII NR. 72 - SECTOR 2, compus din teren proprietate privată a persoanelor juridice în suprafață totală
de 140.822,00mp din măsurători cadastrale, conform Certificatului de urbanism nr. 382/ 6 „H” din 29.03.2018,
eliberat de Primăria Sectorului 2, cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ:

- Având în vedere localizarea și dimensiunile amplasamentului ce face obiectul analizei, aria de studiu va fi delimitată conform planului anexă la prezentul aviz;
- Conform PUG-MB aprobat cu HCGMB nr. 269/2000 cu completările ulterioare, imobilul este situat în subzonele funcționale: L1a – subzona locuințelor individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, situate în afara perimetrelor de protecție, în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat; M3 – subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri; V3a – baze de agrement, parcuri de distracții, poli de agrement; V4 – spații verzi pentru protecția cursurilor de apă;
- Documentația de urbanism va fi întocmită în mod obligatoriu la scara 1/500, 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 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. Planșa suport și extrasele de Carte Funciară, la zi, se vor anexa la documentație în original;

- Analiza situației existente pe zonă de studiu trebuie să fie realizată în mod multicriterial: încadrarea în reglementările urbanistice prevăzute de documentațiile legal aprobate (PUG, PUZ), funcțiune și regimul tehnic al construcțiilor, densitatea de ocupare a parcelelor (POT și CUT) starea și regimul de înălțime al construcțiilor existente;
- Pentru amplasamentul pentru care s-a obținut și prezentat Certificat de urbanism, vor fi stabilite prin Regulamentul local de urbanism aferent PUZ reglementări specifice detaliate (permisiuni și restricții) indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT, bilanț teritorial, etc.)

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

- Funcțiune propusă: ANSAMBLU MULTIFUNCȚIONAL – IMOBILE DE LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ, DOTĂRI SPORTIVE ȘI DE LOISIR, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ;
- Se vor delimita principalele funcțiuni propuse ale zonei, grupate pe unități și/sau subunități teritoriale de referință care să permită formularea reglementărilor și a condițiilor de conformare și construire specifice prevăzute prin regulamentul local de urbanism;
- Planul de reglementări urbanistice va fi întocmit la un nivel de detaliere specific planurilor urbanistice zonale astfel încât să fie asigurat controlul configurației spațiale și a imaginii urbane a ansamblului;
- Bilanțul teritorial va cuprinde datele referitoare la existent, propus și efect, în UM și %, pe funcțiuni și categorii de folosință a terenurilor;
- Circulația terenurilor va fi reprezentată pe planul de reglementări, elementele analitice vor fi incluse în bilanțul teritorial;
- 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, materiale și culori, înălțimea minimă și maximă admisă, în conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice ale acestora;
- Se va prezenta studiul privind modul de percepere de pe principalele trasee de circulație (desfășurări ale fronturilor stradale, fotomontaje, perspective la nivelul ochiului, prezentare 3D).

3. Indicatori urbanistici obligatorii:

- POT min. - max. 20% - 32% potrivit funcțiunilor predominante a UTR și prevederilor ROU și PUG:
 - 20% - 35% pentru locuințe colective înalte;
 - 50% - 70% pentru funcțiuni mixte cu clădiri înalte;
 - 60% - 80% pentru funcțiuni complexe cu clădiri înalte și accente >45m.
 - 30% cu construcții, platforme, circulații pentru V3a – baze de agrement, parcuri de distracții, poli de agrement.
 - 15% cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale pentru V4 – spații verzi pentru protecția cursurilor de apă.
- CUT min. - max. 1,4 - 4,5 mp. ADC/mp. teren corespunzător funcțiunilor predominante a UTR:
 - 1,4 - 2,5 mp. ADC/mp. teren pentru locuințe colective înalte;
 - 2,5 - 3,0 mp. ADC/mp. teren pentru funcțiuni mixte cu clădiri înalte;
 - 3,0 - 4,5 mp. ADC/mp. teren pt. funcțiuni complexe cu clădiri înalte și accente >45m.
 - 0,35 mp. ADC/mp. teren pentru V3a – baze de agrement, parcuri de distracții, poli de agrement.
 - 0,2 mp. ADC/mp. teren pentru V4 – spații verzi pentru protecția cursurilor de apă.
- H min. - max. = 15 - 45 m.; $R_{maxH} = P+11-15E$.
- Valorile POT, CUT, H și R_{maxH} se vor definitiva în faza de elaborare a PUZ.
- Conformarea volumelor, retragerile față de limitele de proprietate și înălțimea maximă, în cazul în care se propun distanțe între clădiri și față de limitele de proprietate mai mici decât cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă vor fi definitive pe baza unui studiu de însorire.
- Retragerile față de celelalte limitele de proprietate vor fi stabilite astfel încât să fie asigurat vecinilor confortul urban și un potențial echivalent de dezvoltare.
- Reglementarea funcțională se limitează la parcele/ parcelele aflate în proprietatea inițiatorului pentru care s-a obținut și prezentat Certificat de urbanism.

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:

- Se va specifica distribuția ariei construite desfășurate/ utile pe funcțiuni și capacitatea de utilizare (mp. comerț, servicii; nr. unități locative; nr. utilizatori; nr. locuri de parcare; etc.);
- Se vor prevedea funcțiuni complementare locuirii (servicii publice), corespunzătoare capacităților zonelor funcționale propuse;
- Reglementarea circulațiilor, a acceselor și a echipării edilitare se va argumenta în mod obligatoriu pe baza studiilor de fundamentare: Studiu geotehnic și hidrogeotehnic, Studiu de circulație și Studiu rețele edilitare, ale căror arie de studiu se va delimita astfel încât să fie cuprinse suprafețele afectate și elementele de rețea majoră municipală existente în zonă precum și cele propuse prin PUG, integrând prevederile

documentațiilor de urbanism incidente aprobate ulterior și a lucrărilor publice autorizate sau în curs de execuție, după caz;

- Asigurarea suprafețelor de teren necesare rezolvării corespunzătoare a circulațiilor auto și pietonale, a acceselor și echipării cu rețele tehnico-edilitare se va face prin grija proprietarului/ dezvoltatorului și constituie condiție de avizare a PUZ;
- Se vor asigura accesele, circulațiile și necesarul de locuri de parcare și garare conform HCGMB nr. 66/ 2006;
- Platformele destinate parcării autovehiculelor vor fi prevăzute în mod obligatoriu cu alveole plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare dispuse grupat, la 2 locuri dispuse înșiruit și la 1 loc în cazul dispunerii în lungul aleilor carosabile.
- Se recomandă dezvoltarea traseelor pietonale, amenajarea peisajeră a spațiilor publice și a spațiilor verzi cu acces nelimitat destinate locuitorilor.

5. Capacitățile de transport admise:

- Se vor stabili pe baza Studiului de circulație prin avizul Comisiei Tehnice de Circulație;

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru PUZ:

- Pentru etapa de avizare a planului: Aviz de consultanță preliminară circulație PMB-SPU;
- Pentru etapa de aprobare a planului, după avizarea propunerilor preliminare: avizul Agenției pentru Protecția Mediului București, avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare a PMB, avizul Comisiei Tehnice de Circulație, avizul Inspectoratului de Stat pentru Situații de Urgență, avizul Autorității Aeronautice Civile Române, avizul Ministerului Apărării Naționale, avizul Ministerului Afacerilor Interne, avizul Serviciului Roman de Informații alte avize ce pot apărea ca necesare pe parcursul avizării planului, Certificat de urbanism în termen de valabilitate și dovada achitării taxei de exercitare a dreptului de semnătură RUR.

7. Obligațiile inițiatorului PUZ ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului:

În vederea aplicării prevederilor Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobată cu Ordinul MDRT nr. 2701/ 2010 publicat în Monitorul Oficial, Partea I, nr. 47 din 19.01.2011, înainte de transmiterea pe circuitul tehnic de avizare, inițiatorul și elaboratorul documentației de urbanism au obligația să respecte cerințele consemnate în Regulamentul 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 conform Documentului de planificare a procesului de informare și consultare a publicului anexă la prezentul aviz.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 382/ 6 „H” din 29.03.2018, eliberat de Primăria Sectorului 2.

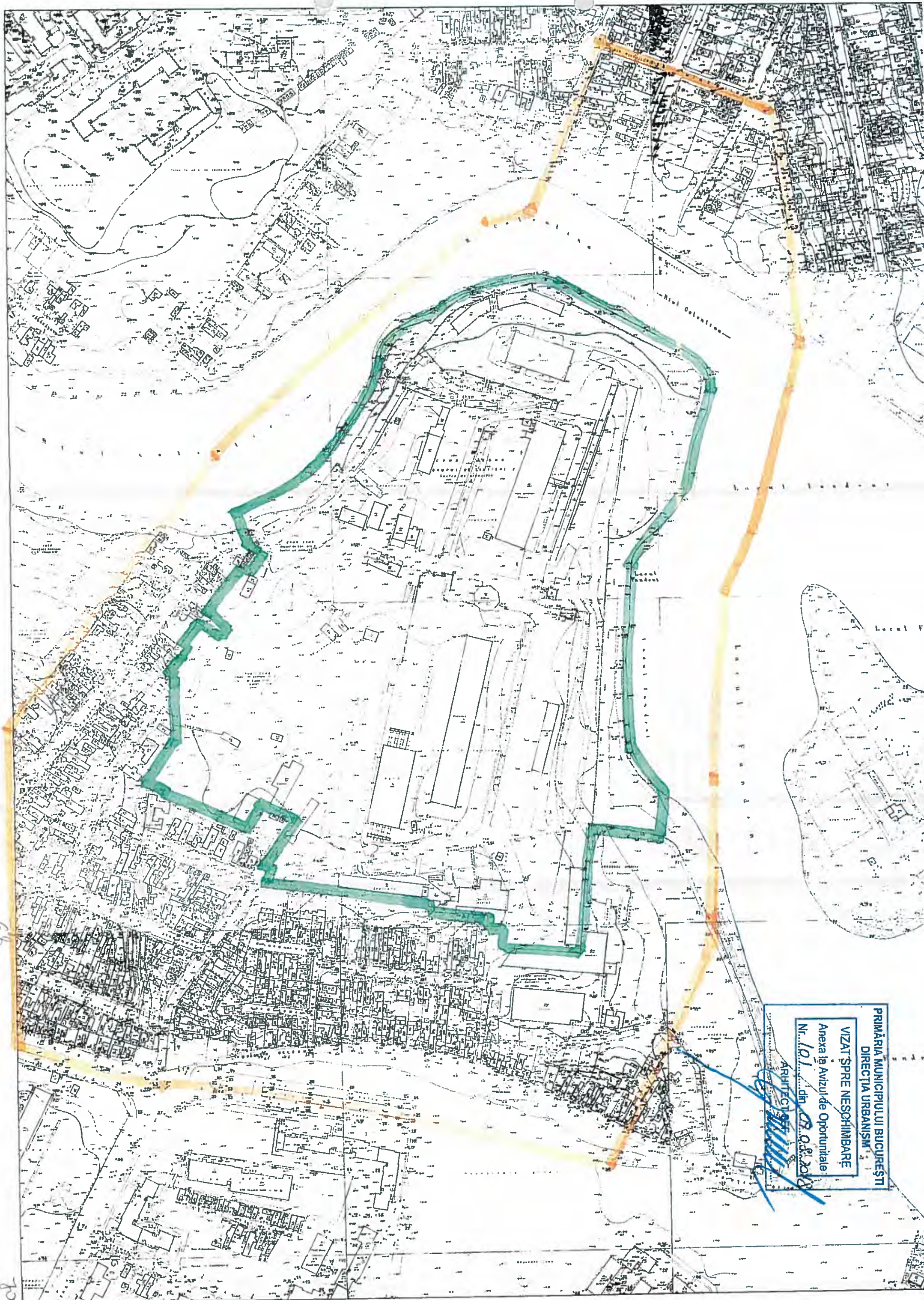
Prezentul aviz a fost transmis solicitanților direct la data de _____

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. ȘTEFAN CALIN DUMITRĂȘCU



Întocmit:
Expert,
urb. Liliana Ionici

2ex./ 01.08.2018



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘPRE NESCHIMBARE
Anexa la Avizul de Oportunitate
Nr. 101 din 09.08.2010
ARHITECT
[Signature]

63

63



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea
Teritoriului
Direcția Urbanism



SERVICIUL URBANISM

Ca urmare a cererii adresate de SC WESTERN OUTDOOR SRL – arh.
în calitate de elaborator, cu sediul în București, Sector 1, Cod poștal 010592, str. Stanislav Cihoschi
nr. 12, etaj 1, telefon: 0212303898, pentru SC NEOFOREST REAL ESTATE SRL în calitate de beneficiar,
înregistrată cu nr. 1672038 din data de 18.10.2018, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001
privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ PRELIMINAR

NR. 1271/05.12.2018

PENTRU

PUZ - STR. HELIADE ÎNTRE VII NR. 72 - SECTOR 2

GENERAT DE IMOBILUL din STR. HELIADE ÎNTRE VII NR. 72 - SECTOR 2, compus din teren în
suprafață de 140.822,00 mp din măsurători cadastrale, proprietate privată a persoanelor juridice, conform
Certificatului de Urbanism 382/ 6 „H” din 29.03.2018, eliberat de Primăria Sectorului 2.

INIȚIATOR: SC NEOFOREST REAL ESTATE SRL

PROIECTANT GENERAL: SC WESTERN OUTDOOR SRL

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURĂ RUR: arh.

AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONA STUDIATĂ ÎN PUZ: Zona studiată prin PUZ se află în
intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 2.

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 următoarele Unități Teritoriale
de Referință (UTR):

UTR: L1a – Subzona locuințelor individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, situate în afara
perimetrelor de protecție, în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat;

- Regim de construire: discontinuu (cuplat, izolat), continuu (înșiruit);
- Funcțiuni predominante: locuire;
- Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor (H max.): 10 m;
- Procent de ocupare a terenului (POT max.): 45%;
- Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT max.): 0,9 mp. ACD/ mp.teren pentru P+1 și 1,3 mp. ACD/
mp.teren pentru P+1;
- Retragera minimă față de aliniament: pe aliniament sau retras cu 3 m, respectiv 4m pentru străzi de
categoria a III-a și 5 m pentru străzi de categoria a II-a;
- Retrageri minime față de limitele laterale: la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin
de 3m sau alipire la calcan pentru regimul de construire continuu;



- Retrageri minime față de limitele posterioare: la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de m;

UTR: M3 – Subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri;

- Regim de construire: continuu sau discontinuu;
- Funcțiuni predominante: locuire, servicii;
- Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor (H max.): maxim distanța dintre aliniamente;
- Procent de ocupare a terenului (POT max.): 60%, 75% cu clădiri P+2;
- Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT max.): 2,5 mp. ACD/ mp.teren;
- Retragerea minimă față de aliniament: pe aliniament sau retras cu 5m;
- Retrageri minime față de limitele laterale: la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3m;
- Retrageri minime față de limitele posterioare: la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5m;

UTR: V3a – Baze de agrement, parcuri de distracții, poli de agrement;

- Regim de construire: continuu, discontinuu;
- Funcțiuni predominante: Baze de agrement, parcuri de distracții, poli de agrement;
- Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor (H max.): P+2 niveluri;
- Procent de ocupare a terenului (POT max.): 30% cu construcții, circulații, platforme;
- Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT max.): 0,35 mp. ACD/ mp.teren;
- Retragerea minimă față de aliniament: conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- Retrageri minime față de limitele laterale: conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- Retrageri minime față de limitele posterioare: conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

UTR: V4 – spații verzi pentru protecția cursurilor de apă;

- Regim de construire: continuu, discontinuu;
- Funcțiuni predominante: spații verzi;
- Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor (H max.): P+2 niveluri;
- Procent de ocupare a terenului (POT max.): 15% cu construcții, circulații carosabile și pietonale, platforme;
- Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT max.): 0,2 mp. ACD/ mp.teren;
- Retragerea minimă față de aliniament: conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- Retrageri minime față de limitele laterale: conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- Retrageri minime față de limitele posterioare: conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

AVIZ DE OPORTUNITATE nr. 101/ 09.08.2018.

PREVEDERI PUZ - RLU PROPUSE:

UTR 2, UTR 3, UTR 7, UTR 9: Zonă cu clădiri cu funcțiuni mixte având regim de înălțime maxim de P+14 niveluri, cu accente înalte peste 45m;

- Regim de construire: discontinuu;
- Funcțiuni predominante: locuire și servicii;

- Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor (H max.): 40 m;
- Regimul maxim de înălțime (R maxH): P+11R;
- Procent de ocupare a terenului (POT max.): 60%;
- Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT max.): 3 mp. ACD/ mp.teren;
- Retragera minimă față de aliniament: conform planului de reglementari și ale Regulamentului local de urbanism aferent, vizate spre neschimbare;
- Retrageri minime față de limitele laterale: conform planului de reglementari și ale Regulamentului local de urbanism aferent, vizate spre neschimbare;
- Retrageri minime față de limitele posterioare: conform planului de reglementari și ale Regulamentului local de urbanism aferent, vizate spre neschimbare;

UTR 1: Zonă mixtă cu clădiri cu regim de înălțime de maxim P+4-6:

- Regim de construire: discontinuu;
- Funcțiuni predominante: locuire și servicii;
- Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor (H max.): 25 m;
- Regimul maxim de înălțime (R maxH): P+4-6;
- Procent de ocupare a terenului (POT max.): 60%;
- Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT max.): 3 mp. ACD/ mp.teren;
- Retragera minimă față de aliniament: conform planului de reglementari și ale Regulamentului local de urbanism aferent, vizate spre neschimbare;
- Retrageri minime față de limitele laterale: conform planului de reglementari și ale Regulamentului local de urbanism aferent, vizate spre neschimbare;
- Retrageri minime față de limitele posterioare: conform planului de reglementari și ale Regulamentului local de urbanism aferent, vizate spre neschimbare;

UTR 5, UTR 6, UTR 8: Zone baze, terenuri și echipamente sportive – pol de agrement:

- Regim de construire: discontinuu;
- Funcțiuni predominante: săli de sport, terenuri de sport;
- Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor (H max.): 10 m;
- Regimul maxim de înălțime (R maxH): P+2;
- Procent de ocupare a terenului (POT max.): 30% cu construcții, circulații, platforme;
- Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT max.): 0,35 mp. ACD/ mp.teren;
- Retragera minimă față de aliniament: conform planului de reglementari și ale Regulamentului local de urbanism aferent, vizate spre neschimbare;
- Retrageri minime față de limitele laterale: conform planului de reglementari și ale Regulamentului local de urbanism aferent, vizate spre neschimbare;
- Retrageri minime față de limitele posterioare: conform planului de reglementari și ale Regulamentului local de urbanism aferent, vizate spre neschimbare;

UTR 4, UTR 10: Zonă de protecție a lacului, amenajată peisager:

- Regim de construire: discontinuu;
- Funcțiuni predominante: alei, drum de halaj, spațiu verde, agrement;
- Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor (H max.): 10 m;
- Regimul maxim de înălțime (R maxH): P+2;
- Procent de ocupare a terenului (POT max.): 15% cu construcții, circulații, platforme;

- Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT max.): 0,2 mp. ACD/ mp.teren;
- Retragera minimă față de aliniament: conform avizului RA Apele Române;
- Retrageri minime față de limitele laterale: conform avizului RA Apele Române;
- Retrageri minime față de limitele posterioare: conform avizului RA Apele Române;

UTR 11, UTR 12, UTR 13, UTR 14, UTR 15: Zonă parcuri, grădini, scuaruri cu acces public nelimitat;

- Regim de construire: discontinuu;
- Funcțiuni predominante: spațiu verde public;
- Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor (H max.): 10 m;
- Regimul maxim de înălțime (R maxH): P+2;
- Procent de ocupare a terenului (POT max.): 15% cu construcții, circulații, platforme;
- Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT max.): 0,2 mp. ACD/ mp.teren;
- Retragera minimă față de aliniament: conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- Retrageri minime față de limitele laterale: conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- Retrageri minime față de limitele posterioare: conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- **CIRCULAȚII ȘI ACCESE:** Parcarea și gararea autovehiculelor, profilul transversal al circulațiilor propuse vor respecta „Normele privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație” aprobate prin HCGMB nr. 66/2006.

- **ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ:** Rețelele edilitare aferente se vor realiza anterior rețelei stradale. Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică.

ACORDURI/AVIZE SPECIFICE ALE ORGANISMELOR CENTRALE ȘI/SAU TERITORIALE PENTRU ETAPA DE APROBARE A PUZ: avizul Agenției pentru Protecția Mediului București, avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare a PMB, avizul Comisiei Tehnice de Circulație, avizul Inspectoratului de Stat pentru Situații de Urgență, avizul Autorității Aeronautice Civile Române, avizul Ministerului Apărării Naționale, avizul Ministerului Afacerilor Interne, avizul Serviciului Roman de Informații, alte avize ce pot apărea ca necesare pe parcursul avizării planului, Certificat de urbanism în termen de valabilitate, Extras de carte funciară la zi și dovada achitării taxei de exercitare a dreptului de semnătură RUR.

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

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

Prezentul aviz 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 PUZ și RLU. Soluția urbanistică și valorile indicatorilor pot suferi modificări pe parcursul procedurii de avizare.

ARHITECT ȘEF AL MĂUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. ȘTEFAN CĂLIN DUMITRAȘCU

Expert,
Urb. Liliana Ionici
2ex./ 22.11.2018

p. Șef. Serviciu,
Arh. Cristina Topîrceanu

REGLEMENTARI PROPUSE

1. FUNCȚIUNI

- LIMITA UTR
- LIMITA EDIFICABIL - alinierea propusa
- LIMITA EDIFICABIL - limita maxima de implantare a cladirilor , in zona V4 edificabilul va fi stabilit coŃ. aviz ANAR
- Zona mixtă cu clădiri cu regim de înălțime maxim P+14 cu accente înalte peste 45 m.: UTR2, UTR3, UTR7,UTR9
- Zona mixtă cu clădiri cu regim de înălțime maxim P+4-6: UTR1
- Parcuri, grădini, scuaruri cu acces public nelimitat : UTR11, UTR12, UTR13, UTR 14, UTR 15
- Baze, terenuri si echipamente sportive - pol de agrement UTR5, UTR6, UTR8
- Zona de protecție a lacului, amenajată peisager UTR4, UTR10
- Accente de înaltime peste 45m.

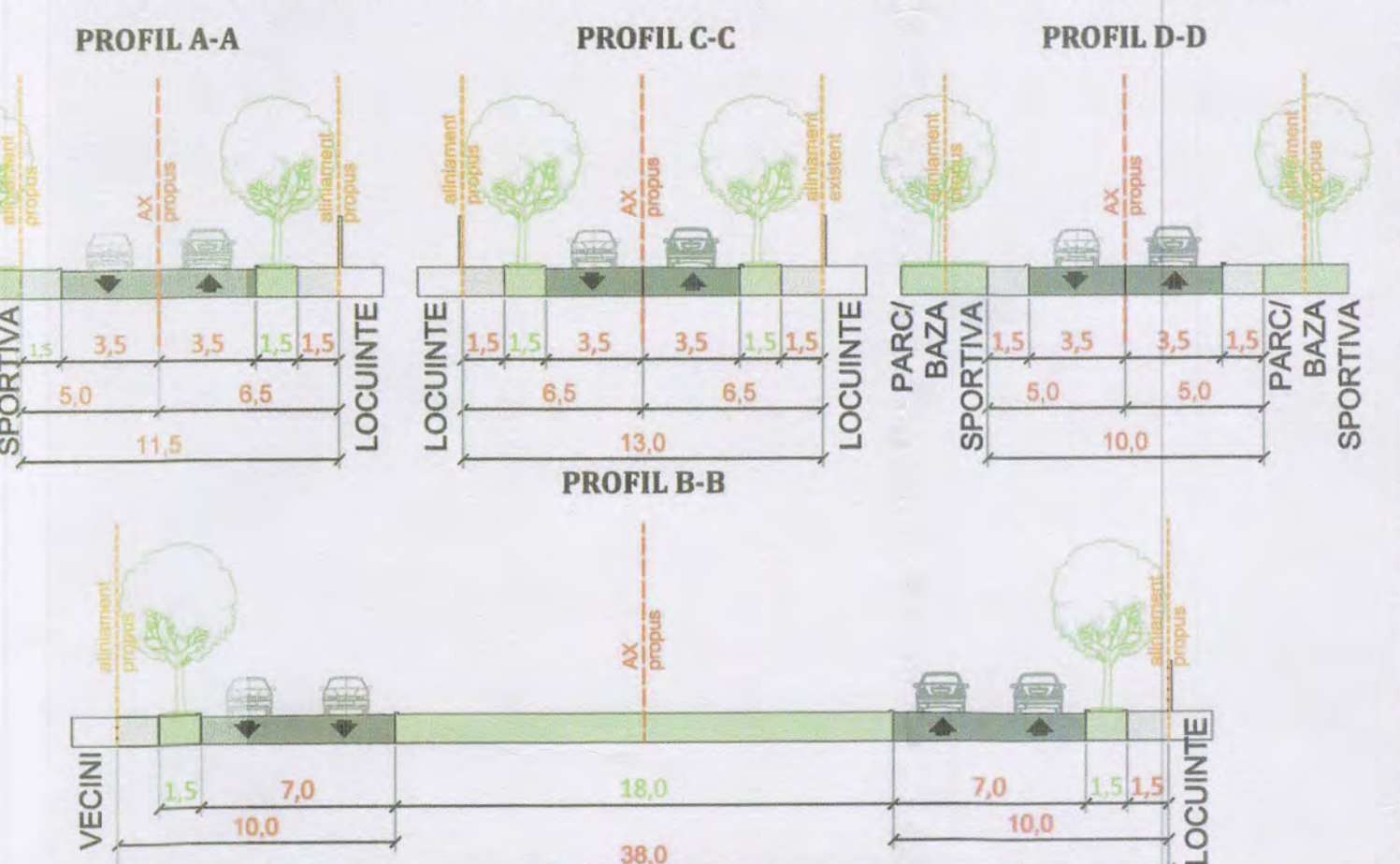
2. CIRCULAȚII

- Circulații auto- carosabil
- Drum de halaj
- Circulații pietonale- totuare alei
- Spații verzi de aliniament
- Accese auto din rețeaua de drumuri publice/pe parcele
- Acces pietonal

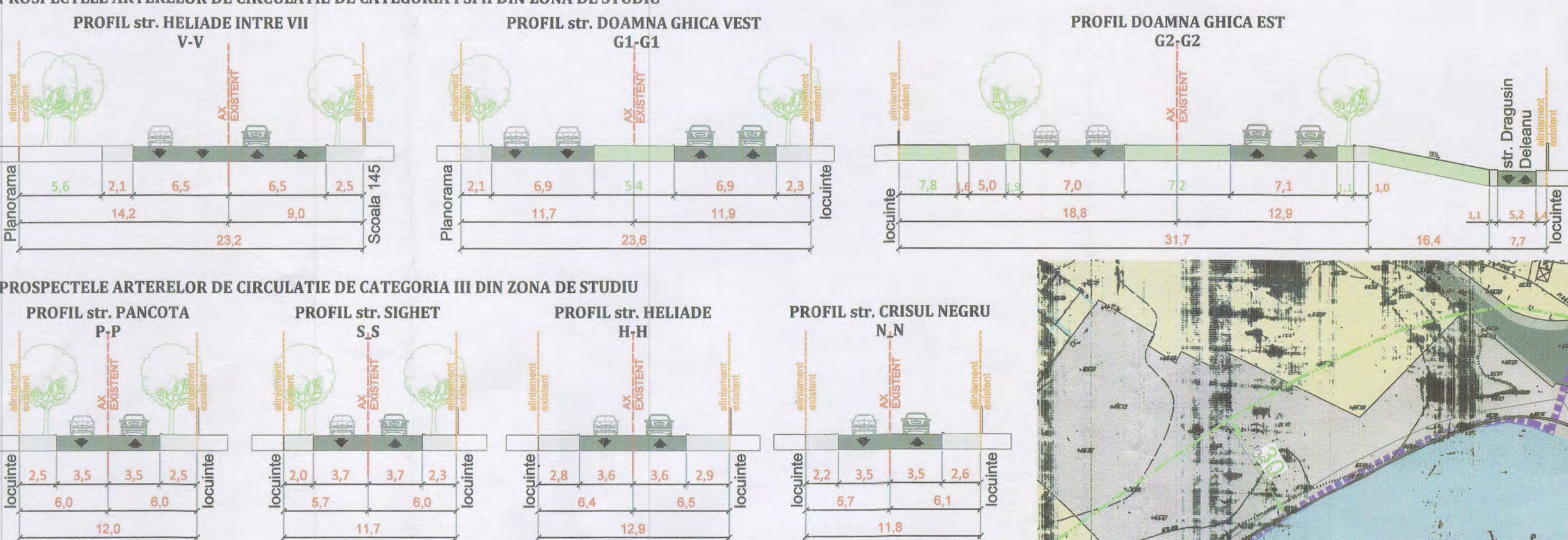
Funcțiunea cladirilor/ocuparea terenurilor in zona de studiu :

- Locuinte individuale, RH max P+2
- Locuinte colective, RH max P+4
- Locuinte colective, RH max P+14
- Culte
- Educatie
- Parcuri publice
- Industrie, depozitare
- Echipamente editlitate/gospodarie comunală
- Ruine/Zona destructurate
- Circulatii auto/ suprafete carosabile
- Circulatii pietonale/ trotuare, alei
- Spatii verzi de aliniament
- Oglinzi de apa

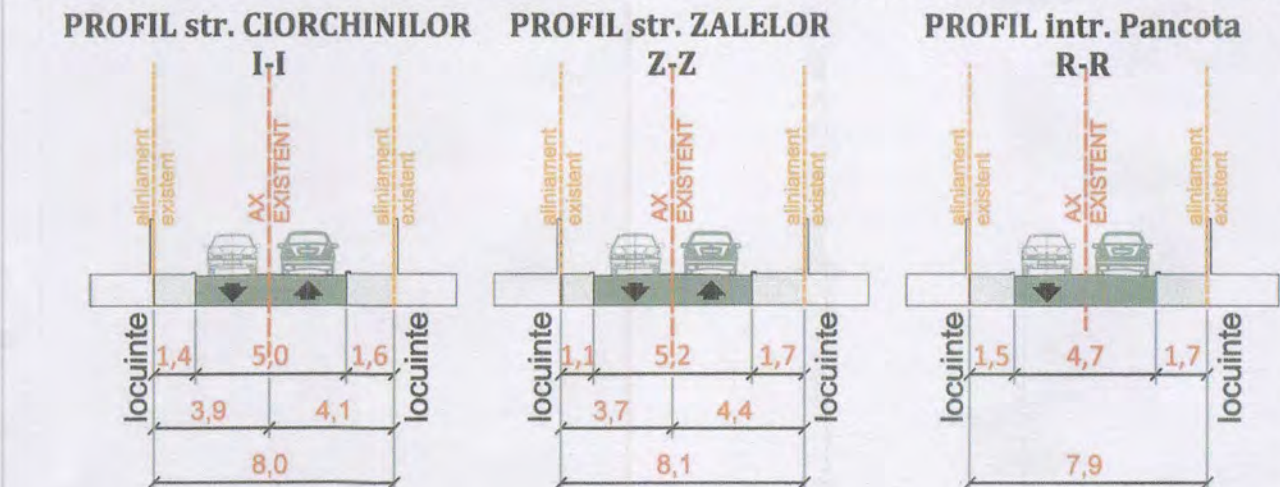
PROFIELELE TRANSEVERSALE ALE ARTERELOR DE CIRCULATIE DIN ZONA DE REGLEMENTARE:



PROSPECTELE ARTERELOR DE CIRCULATIE DE CATEGORIA I SI II DIN ZONA DE STUDIU



PROSPECTELE ARTERELOR DE CIRCULATIE DE CATEGORIA IV DIN ZONA DE STUDIU



Criteria	P.U.G.	Existent		P.U.Z.	Propus	
		mp	%		mp	%
Suprafata teren	M2 Subzona mixtă cu clădiri cu înălțimi maxime de P+14 niveluri M3 Subzona mixtă cu clădiri cu înălțimi maxime de P+4 niveluri L1a Locuține individuale și colective mici P - P+2 V3a Baze de agrement, parcuri de distracții, poli de agrement V4 Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă V1 Spații verzi publice cu acces nelimitat	140810	100		140810	100
		0	0.0%	UTR2, UTR3, UTR7, UTR9	55098	39.1%
		22712	16.1%	UTR1	7138	5.1%
		58129	41.3%	Locuține individuale	0	0.0%
		35687	25.3%	UTR5, UTR6, UTR8	27682	19.7%
		24282	17.2%	UTR4, UTR10, UTR11, UTR12, UTR13, UTR 14, UTR 15	24219	17.2%
		0	0.0%		8337	5.9%
		946			56039	
		1518			199339	
		P.O.T.	0.67%	UTR2, UTR3, UTR7,UTR9	70.00%	
UTR1	60.00%					
UTR5, UTR6, UTR8	30.00%					
UTR4, UTR10, UTR11, UTR12, UTR13, UTR 14, UTR 15	15.00%					
UTR2, UTR3, UTR7,UTR9	3					
C.U.T.	0.01	UTR1	2.5			
		UTR5, UTR6, UTR8	0.35			
		UTR4, UTR10, UTR11, UTR12, UTR13, UTR 14, UTR 15	0.2			
			0.2			
H. max.	6			50		
R.H. max.	P+1			P+14		
Spații Verzi	0			62564		
Accese carosabile	2556			11560		
Aleile pietonale	632			4450		
Spații verzi aliniament	0			2326		

- Limita terenurilor ce au generat PUZ
- Limita de P.U.Z.
- Limita de studiu conform AO nr.101 din 09.08.2018
- Limita documentati cadastreale avizate OCPI Bucuresti
- Limita constructii inregistrate OCPI Bucuresti
- Limita zonei de protecție a cursurilor d



romania2019.eu

Ministerul Mediului

Agencia Națională pentru Protecția Mediului

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI

23365/18.02.2019

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE
Nr. 6 din 18.02.2019

A.P.M. BUCUREȘTI	
Al. Lacul Morii Nr. 1, Sector 6, București	
INTRARE	Nr. 23365
IEȘIRE	
Zi 4.2	Luna 02 An 2019

Ca urmare a notificării adresate de SC WESTERN OUTDOOR SRL, reprezentantă a SC NEOFOREST REAL ESTATE SRL, prin , cu domiciliu/sediu în , privind PUZ – lucrări de construire a unui ansamblu multifuncțional:imobile de locuințe colective, comerț, dotări sportive și de loisir, alimentație publică-regim maxim de înălțime P+11-15E, împrejmuire teren, amenajare circulației carosabile și platforme de parcare, amenajări spații pietonale, organizare șantier, bransamente utilități – str. Heliade între Vii nr. 72, sector 2, București, înregistrată la APM Bucuresti cu nr. 23365/05.12.2018, completat cu nr. 23978/14.12.2018 și nr. 2584/01.02.2019, 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;
- 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.

Agencia pentru Protecția Mediului București

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 17.01.2019
- în conformitate cu prevederile art. 5, alin.3, pct. a 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;
- în lipsa comentariilor din partea publicului interesat

decide:

Planul urbanistic zonal PUZ –lucrări de construire a unui ansamblu multifuncțional:imobile de locuințe colective, comerț, dotări sportive și de loisir, alimentație publică-regim maxim de înălțime P+11-15E, împrejmuire teren, amenajare circulației carosabile și platforme de parcare, amenajări spații pietonale, organizare șantier, bransamente utilități – str. Heliade între Vii nr. 72, sector 2, București, titular SC WESTERN OUTDOOR SRL, reprezentantă a SC NEOFOREST REAL ESTATE SRL, nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI

Aleea Lacul Morii nr. 1, Sector 6

E-mail: office@apmbuc.anpm.ro; Tel 021/4306677 Fax. 021/4306675

Planul Urbanistic Zonal prevede soluționarea și reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului în suprafață de **140.822,00 mp** pentru care PRIMĂRIA SECTORULUI 2 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI a emis Certificatul de Urbanism nr.382/6"H" din 29.03.2018, Avizul de oportunitate nr. 101 din 09.08.2018 și Avizul preliminar nr. 127 din 05.12.2018.

Obiectivul lucrării îl constituie lucrări de construire a unui ansamblu multifuncțional: imobile de locuințe colective, comerț, dotări sportive și de loisir, alimentație publică-regim maxim de înălțime P+11-15E, împrejmuire teren, amenajare circulației carosabile și platforme de parcare, amenajări spații pietonale, organizare șantier, bransamente utilități – str. Heliade Între Vii nr. 72, sector 2, București.

Indicatorii urbanistici avizați sunt:

UTR2, UTR3, UTR7, UTR9 - M2 (subzonă mixtă cu clădiri cu înălțimi maxime de P+14 niveluri) cu suprafața de 55 098 mp

Rhmax =P+11R, cu Hmax=40,0m;

POT max 60%,

CUT max 3 mp ACD/mp teren.

Suprafata de spatii verzi 30% din suprafața M2, respectiv:

St= 16 530 mp din care : S spațiu verde pe sol natural – 1428 mp (20%) și S spațiu verde pe subsol – 714 mp(10%), va fi amenajată și întreținută.

UTR1 – M3 (subzonă mixtă cu clădiri cu înălțimi maxime de P4-6 niveluri) cu suprafața de 7 138 mp

Rhmax =P+4-6, cu Hmax=25,0m;

POT max 60%,

CUT max 3 mp ACD/mp teren.

Suprafata de spatii verzi 30% din suprafața M3, respectiv:

St=2142 mp din care : S spațiu verde pe sol natural – 11 020 mp (20%) și S spațiu verde pe subsol – 5510 mp(10%), va fi amenajată și întreținută.

UTR5, UTR6, UTR8 – V3 (zone baze, terenuri și echipamente sportive-pol agrement) cu suprafața de 27 682 mp

Rhmax =P+2, cu Hmax=10,0m;

POT max 30%,

CUT max 0,35 mp ACD/mp teren.

Se admit următoarele : construcțiile si instalațiile specifice conform proiectelor legal avizate.

UTR4, UTR10 – V4 (zonă de protecție a lacului, amenajată peisager) cu suprafața de 24 219 mp

Rhmax =P+2, cu Hmax=10,0m;

POT max 15%,

CUT max 0,2 mp ACD/mp teren.

Se admit următoarele: drum de halaj, alei, amenajări de mici dimensiuni pentru odihnă, agrement, joc și sport, debarcadere, anexe sanitare, mici puncte de alimentație publică specifice programului de parc.

UTR11, UTR12, UTR13, UTR14, UTR15 – V1 (zonă parcuri, grădini, scuaruri cu acces public nelimitat) cu suprafața de 8 337mp

Rhmax =P+2, cu Hmax=10,0m;

POT max 15%,

CUT max 0,2 mp ACD/mp teren.

Se admit următoarele: spații plantate; circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise; - drumuri de halaj din care se asigură - prin dimensionare corespunzătoare - accesul direct din drumuri publice la lac pentru aprovizionarea cu apă a mașinilor de pompieri



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI

Aleea Lacul Morii nr. 1, Sector 6

E-mail: office@apmbuc.anpm.ro; Tel 021/4306677 Fax. 021/4306675

10

de tonaj ridicat; mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă; construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț; adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere; parcaje.

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

Titularul avizului de mediu are obligația de a respecta avizele sau acordurile emise de alte instituții.

Se vor respecta prevederile H.C.G.M.B. nr. 234/2010 privind aprobarea programului integrat de gestionare a calitatii aerului în MUNICIPIUL BUCUREȘTI.

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

Motivele care au stat la baza luării deciziei sunt următoarele :

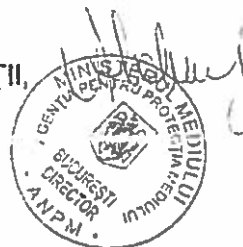
- planul determină utilizarea unei suprafețe mici la nivel local.
- planul urbanistic zonal analizat nu are efecte semnificative asupra mediului;
- opiniile exprimate, pe baza criteriilor relevante prevăzute în anexa nr. 1 la H.G. nr. 1076/2004, de membrii Comitetului Special Constituit în cadrul ședinței din data de 17.01.2019;
- informarea publicului s-a realizat prin cele 3 anunțuri publice privind inițierea procesului de elaborare a PUZ-ului și decizia etapei de încadrare a planului și prin afișarea deciziei etapei de încadrare pe site-ul APM București

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

Prezenta decizie poate fi contestată în conformitate cu prevederile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004 cu modificările și completările ulterioare.

DIRECTOR EXECUTIV,
Dr. Ing. Simona Mihaela ALDEA

ȘEF SERVICIU AVIZE, ACORDURI, AUTORIZAȚII,
Ing. Elena Gărbău



Întocmit,
Ing. Liliana Roșca



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI
Aleea Lacul Morii nr. 1, Sector 6
E-mail: office@apmbuc.anpm.ro; Tel 021/4306677 Fax. 021/4306675

ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DIRECȚIA GENERALĂ LOGISTICĂ



NESECRET
Ex. nr. 1

Nr. 428.958

28.01.2019

Către

S.C. WESTERN OUTDOOR S.R.L.

Municipiul București, str. Stanislav Cihoschi nr. 12, etaj 1, sector 1

Ca urmare a adresei dumneavoastră referitoare la documentația tehnică „Actualizare și modificare PUZ în vederea construirii unui ansamblu multifuncțional: imobile de locuințe colective, comerț, dotări sportive și de loisir, alimentație publică – regim maxim de înălțime P+11-15E, împrejmuire teren, amenajare circulației carosabile și platforme de parcare, amenajări spații pietonale, organizare șantier, bransamente utilități; operațiuni cadastrale și operațiuni notariale necesare dezvoltării proiectului”, cu amplasament în municipiul București, sectorul 2, str. Heliade între Vii nr. 72, nr. cad / CF nr. 236176, 236177, 236178, 236179, 236180, 236181, 236182, 215654, 215662, 215664, 215666, 215678, 215680, 215682, 215684, 215686, 215688, 215691, 215693, 215695, 215696, 215698, 215700, 215703, 215704, 215706, 215708, 215710, 215713, 215714, 215716, 215718, beneficiar: S.C. NEOFOREST REAL ESTATE S.R.L., vă comunicăm avizul favorabil în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 și precizările aprobate prin Ordinul comun al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, Ministerului Apărării Naționale, Serviciului Român de Informații și Ministerului Afacerilor Interne nr. 3422/1995.

Prezentul aviz a fost eliberat în baza Certificatului de Urbanism nr. 382/6.HF din 29.03.2018 emis de Primăria Sectorului 2 și este valabil numai însoțit de planșa Reglementări Urbanistice, vizată de noi spre neschimbare.

Se vor respecta cu strictețe limitele amplasamentului și soluțiile tehnice de realizare prevăzute în documentație.

În cazul producerii unor perturbații sau prejudicii de orice natură la adresa sistemelor și instalațiilor aflate în administrarea M.A.I., avizul se consideră automat suspendat până când se vor lua măsurile necesare care să asigure încetarea și nerepetarea acestora.

Prezenta adresă nu se substituie celorlalte avize impuse, după caz, de legislația privind regimul zonei de frontieră, regimul armelor, munițiilor, substanțelor toxice periculoase, prevenirea și stingerea incendiilor sau alte prevederi legale în vigoare.

Nerespectarea documentației conduce la anularea avizului dat de unitatea noastră.

DIRECTOR GENERAL



dr. ing. PELIGRAD ION

Telefon 021/264.86.12 Fax: 021/312.44.21

e-mail: patrimoniu.dgl@mai.gov.ro

RO-București, str. Eforie nr. 3 sector 5

Pagina 1 din 1

NESECRET

22

56

REGLEMENTARI PROPUSE :

1. FUNCȚIUNI

- LIMITA UTR
- LIMITA EDIFICABIL - alinierea propusă
- LIMITA EDIFICABIL - limita maximă de implantare a clădirilor, în zona V4 edificabilul va fi stabilit cofn. aviz ANAR
- Zona mixtă cu clădiri cu regim de înălțime maxim P+14 cu accente înalte peste 45 m.: UTR2, UTR3, UTR7, UTR9
- Zona mixtă cu clădiri cu regim de înălțime maxim P+4-6: UTR1
- Parcuri, grădini, scuaruri cu acces public nelimitat : UTR11, UTR12, UTR13, UTR 14, UTR 15
- Baze, terenuri și echipamente sportive - pol de agrement UTR5, UTR6, UTR8
- Zona de protecție a lacului, amenajată peisager UTR4, UTR10
- Accente de înălțime peste 45m.

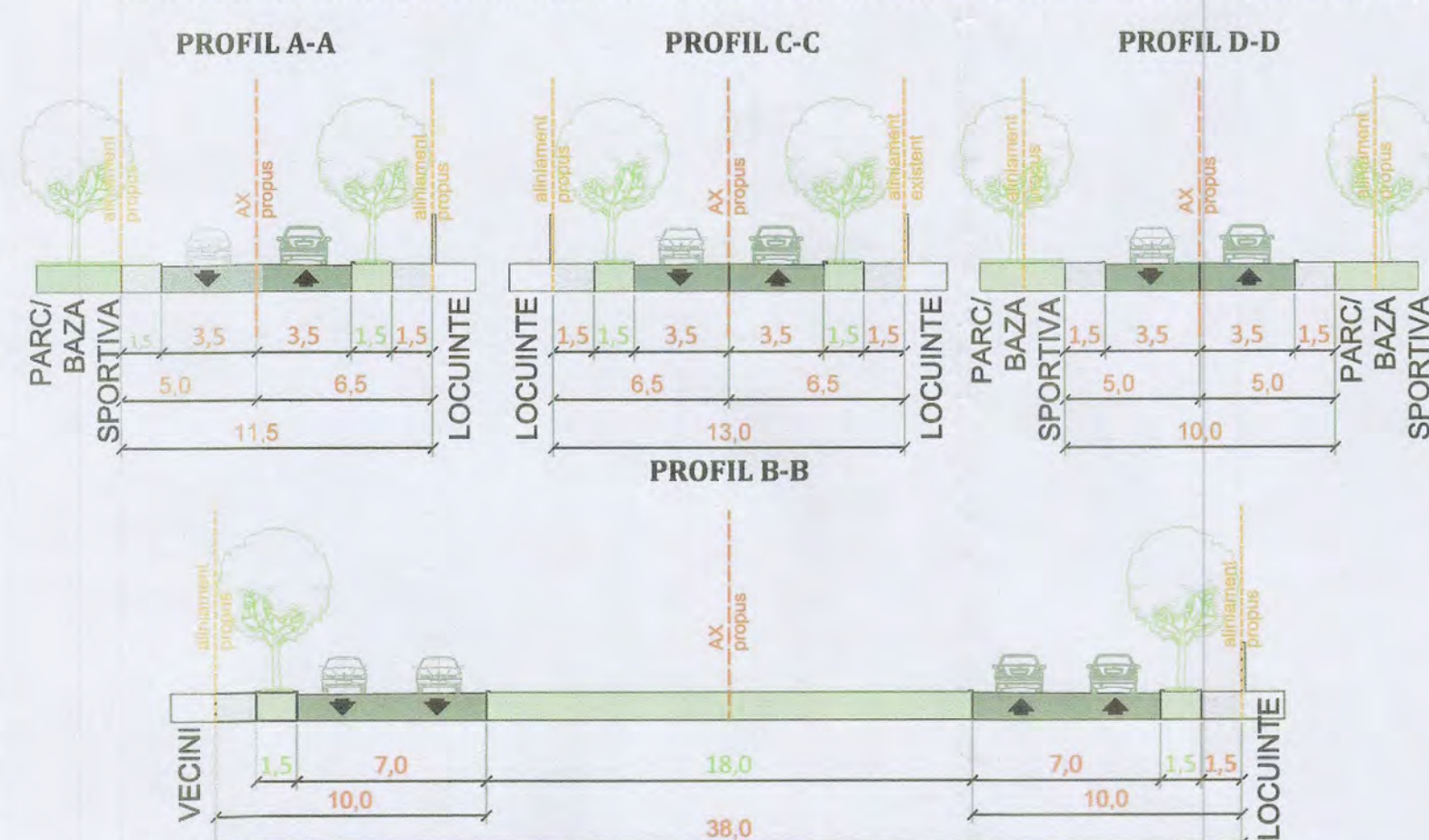
2. CIRCULAȚII

- Circulații auto- carosabil
- Drum de halaj
- Circulații pietonale- totuare alei
- Spații verzi de aliniament
- Accese auto din rețeaua de drumuri publice/pe parcele
- Acces pietonal

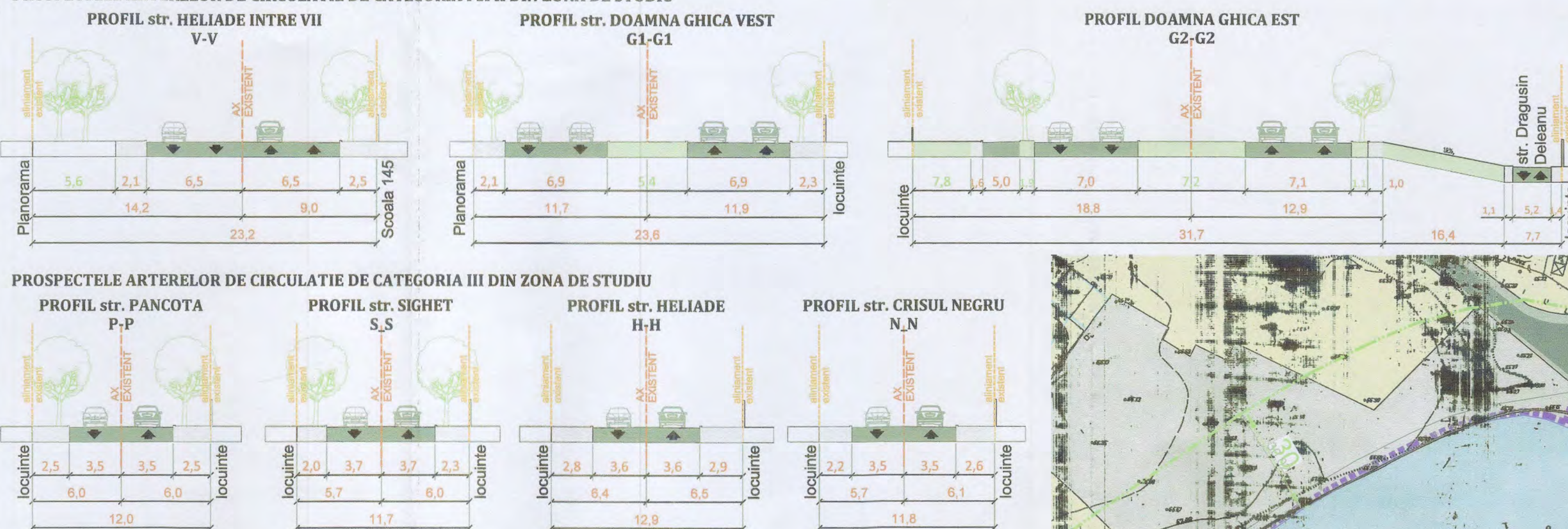
Funcțiunea clădirilor/ocuparea terenurilor în zona de studiu :

- Locuințe individuale, RH max P+2
- Locuințe colective, RH max P+4
- Locuințe colective, RH max P+14
- Culte
- Educație
- Parcuri publice
- Industrie, depozitare
- Echipamente editare/gospodărie comună
- Ruine/Zone distructurate
- Circulații auto/ suprafețe carosabile
- Circulații pietonale/ trotuare, alei
- Spații verzi de aliniament
- Oglinzi de apă

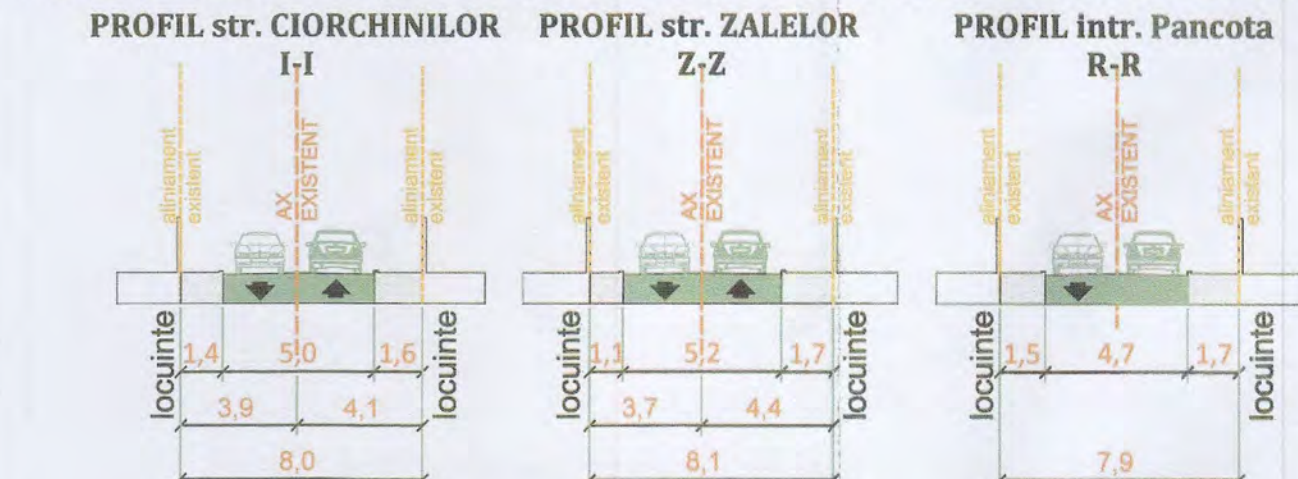
PROFIELELE TRANSVERSALE ALE ARTERELOR DE CIRCULAȚIE DIN ZONA DE REGLEMENTARE:



PROSPECTELE ARTERELOR DE CIRCULAȚIE DE CATEGORIA I SI II DIN ZONA DE STUDIU



PROSPECTELE ARTERELOR DE CIRCULAȚIE DE CATEGORIA IV DIN ZONA DE STUDIU



Criterii	P.U.G.	Existent	P.U.Z.	Propus
	mp	%	mp	%
Suprafata teren		140810	100	140810
M2 Subzona mixtă cu clădiri cu înălțimi maxime de P+14 niveluri		0	0.0%	55098
M3 Subzona mixtă cu clădiri cu înălțimi maxime de P+4 niveluri		22712	16.1%	7138
L3a Locuințe individuale și colective mici P- P+2		58129	41.3%	0
V3a Baze de agrement, parcuri de distracții, poli de agrement		35687	25.3%	27682
V4 Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă		24282	17.2%	24219
V1 Spații verzi publice cu acces nelimitat		0	0.0%	8337
Suprafata construită		946		56039
Suprafata desfășurată		1518		199339
P.O.T.			0.67%	70.00%
			UTR1	60.00%
			UTR5, UTR6, UTR8	30.00%
			UTR4, UTR10	15.00%
			UTR11, UTR12, UTR13, UTR 14, UTR 15	15.00%
C.U.T.			0.01%	3
			UTR1	2.5
			UTR5, UTR6, UTR8	0.35
			UTR4, UTR10	0.2
			UTR11, UTR12, UTR13, UTR 14, UTR 15	0.2

H. max.	6	50
R.H. max.	P+1	P+14
Spații Verzi	0	62564
Accese carosabile	2556	11560
Alei pietonale	632	4450
Spații verzi aliniament		2326

REGISTRUL ALTELORE INTERNE
DIRECȚIA GENERALĂ LOGISTICĂ
STAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 428/18.08.2014

LEGENDA

- Limita terenurilor ce au...
- Limita de P.U.Z.
- Limita de studiu conform AO nr.101 din 09.08.2018
- Limita documentații cadastrale avizate OCPI București
- Limita construcțiilor înregistrate OCPI București
- Limita zonei de protecție a cursurilor de apă: 30 metri

Subzona P.U.G.	Existent	Funcțiune propusă	Propus
1 L3a	58129	Locuințe individuale și colective mici cu regim de înălțime maxim P+2	55098
2 M2	0	Zona mixtă cu clădiri cu regim de înălțime maxim P+14 cu accente înalte de 45 m.	7138
3 M3	22712	Zona mixtă cu clădiri cu regim de înălțime maxim P+4	27682
4 V3a	35687	Baze, terenuri și echipamente sportive, poli de agrement	24219
5 V4	24282	Zona de protecție a lacului, amenajată peisager	8337
6 V1	0	Parcuri și scuaruri	18336
Circulații	0	Circulații publice (carosabile, pietonale, spații verzi de aliniament)	62236
Total funcțiuni mixte și de locuire	80841		60238
Total spații verzi	59969		140810
TOTAL	140810		

ROMÂNIA
SERVICIUL ROMÂN DE INFORMAȚII
U.M. 0362 BUCUREȘTI
Nr. 54.590 din 10.01.2019

Ex. nr. 1

Către

S.C. WESTERN OUTDOOR S.R.L.

- București, str. Stanislav Cihoschi nr. 12, et. 1, sector 1 -

La solicitarea dumneavoastră nr. 3478 / 10.12.2018, înregistrată la Serviciul Român de Informații cu nr. 54.590 din 13.12.2018, privind **"Actualizarea Planului Urbanistic Zonal"** în vederea realizării investiției "Ansamblu multifuncțional: imobile de locuințe colective, comerț, dotări sportive și de loisir, alimentație publică - regim maxim de înălțime P + 11 - 15 E, împrejmuire teren, amenajare circulației carosabile și platforme de parcare, amenajări spații pietonale, organizare șantier, bransamente utilități, operațiuni cadastrale și operațiuni notariale necesare dezvoltării proiectului" în amplasamentul din municipiul BUCUREȘTI, str. Heliade între Vii nr. 72, nr. cad. 236176, 236177, 236178, 236179, 236180, 236181, 236182, 215654, 215662, 215664, 215666, 215678, 215680, 215682, 215684, 215686, 215688, 215691, 215693, 215695, 215696, 215698, 215700, 215703, 215704, 215706, 215708, 215710, 215713, 215714, 215716, 215718, C.F. nr. 236176, 236177, 236178, 236179, 236180, 236181, 236182, 215654, 215662, 215664, 215666, 215678, 215680, 215682, 215684, 215686, 215688, 215691, 215693, 215695, 215696, 215698, 215700, 215703, 215704, 215706, 215708, 215710, 215713, 215714, 215716, 215718, sector 2, beneficiar S.C. NEOFORST REAL ESTATE S.R.L., vă comunicăm că, potrivit prevederilor Ordinului comun al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, ministrului de Interne, directorului Serviciului Român de Informații și ministrului Apărării Naționale nr. 4221/1995 și ale art. 56 alin. (1) din Legea nr. 350/2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare, **s-a avizat favorabil** documentația depusă de dumneavoastră.

Orice modificare ulterioară a conținutului documentației tehnice prezentate spre avizare atrage de la sine anularea avizului.

Termenul de valabilitate al avizului este de 12 luni de la data emiterii acestuia.

Prezentul aviz a fost eliberat pe baza Certificatului de urbanism nr. 382/6H din 29.03.2018 emis de Primăria Sectorului 2.

Vă restituim alăturat documentația.

Cu stimă,

ȘEFUL UNITĂȚII



74

58

Către,
S.C. WESTERN OUTDOOR S.R.L.
AVIZ NR. DT/8935

La Certificatul de Urbanism nr. 382/6H din 29.03.2018;
În baza prevederilor art. 56 alin. 1 din Legea nr. 350/2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare* și Ordinului Comun al M.L.P.A.T., M.I., S.R.I. și M.Ap.N. nr. M.30/1995, **Statul Major al Apărării avizează favorabil PLANUL URBANISTIC ZONAL** pentru terenul în suprafață de 140.822,00 mp, situat în intravilanul municipiului București, str. Heliade între Vii, nr. 72, sectorul 2, în vederea realizării obiectivului de investiții „Construire ansamblu multifuncțional: imobile de locuințe colective, comerț, dotări sportive și de loisir, alimentație publică – regim maxim de înălțime P+11-15E, împrejmuire teren, amenajare circulației carosabile și platforme de parcare, amenajări spații pietonale, organizare șantier, bransamente utilități; operațiuni cadastrale și operațiuni notariale necesare dezvoltării proiectului”, conform documentației de urbanism depuse. Beneficiar: S.C. NEOFORST REAL ESTATE S.R.L.

Avizul este condiționat de:

- respectarea cu strictețe a limitelor amplasamentelor și zonelor funcționale prevăzute în documentație;

- neafectarea, sub nicio formă, a activităților militare, terenurilor, construcțiilor sau instalațiilor, de orice fel, aflate în administrarea Ministerului Apărării Naționale.

Nu poate fi folosit pentru eliberarea autorizației de construire.

Încălcarea oricărei condiții de mai sus atrage de la sine anularea avizului cât și răspunderea juridică a beneficiarului lucrării.

Pentru eliberarea avizului specific al Statului Major al Apărării, în vederea obținerii **autorizației de construire**, este necesar să trimiteți documentația tehnică (D.T.A.C.) pentru obiectivul de investiții, ce urmează a se realiza în zona studiată, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 *privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare* și H.G. nr. 62 din 07.02.1996 *privind aprobarea Listei obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General, cu modificările și completările ulterioare.*

ȘEFUL UNITĂȚII MILITARE 02515,,D” BUCUREȘTI



1 din 1

15

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. ____
Nr. 915341
București
21.12.2018



CĂTRE,

DI-PA
INSPE

S.C. NEOFOREST REAL ESTATE S.R.L.

Str. Heliade între Vii, nr. 72, etaj 1, spațiul E9, sector 2, București

e-mail

Urmare a cererii dumneavoastră, înregistrată la Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Dealul Spirii” București-Ilfov cu nr. 915341 din data de 12.12.2018, vă precizăm faptul că, faza de proiect P.U.Z. pentru ANSAMBLU MULTIFUNȚIONAL din Str. Heliade între Vii, nr. 72, sector 2, București, nu face obiectul avizării/autorizării privind securitatea la incendiu, întrucât nu se încadrează în prevederile H.G.R. nr. 571/2016.

Pentru amplasarea construcției 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 imobilul dumneavoastră 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, cu modificările și completările ulterioare, 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/autorizație de securitate la incendiu.

cu leg.
la în
ved.
307/06
es,
u

(Î) INSPECTOR ȘEF
Colonel,
dr.ing. Orlando Cătălin ȘCHIOPU





Tel: +40.21.208.15.08
Fax: +40.21.208.15.72
+40.21.233.40.62

Sos. București-Ploiești nr.38-40
RO-013695, București sector 1,
Romania

AFTN: LRBBYAY
SITA: BUHTOYA
www.caa.ro
e-mail: dir.gen@caa.ro

Operator de date cu caracter personal înregistrat la ANSPDCP cu nr. 20425

Nr. 585/ 19 din: 04 FEB 2019

SC NEOFOREST REAL ESTATE SRL

București, str. Stanislav Cihoschi nr. 12, sectorul 1

Spre
știință: 1. COMPANIA NAȚIONALĂ AEROPORTURI BUCUREȘTI S.A. –
AEROPORTUL INTERNAȚIONAL BUCUREȘTI-BĂNEASA AUREL VLAICU
2. R.A. ROMATSA

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 și alin. 2 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, Autoritatea Aeronautică Civilă Română emite prezentul

AVIZ DE PRINCIPIU

pentru documentația PUZ – „ansamblu multifuncțional: imobile de locuințe colective, comerț, dotări sportive și de loisir, alimentație publică – regim maxim de înălțime P+14E”, în municipiul București, strada Heliade Între Vii nr. 72, sector 2. Amplasamentul este situat în zona III de servitute aeronautică, la 5509,6 m sud față de prelungirea axei pistei 07-25 și la 521 m est față de pragul 25 al Aeroportului Internațional București - Băneasa Aurel Vlaicu, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 72,31 m.

Amplasamentul obiectivelor este definit de următoarele coordonate geografice: 44°27'38",97 latitudine N, 26°08'48",91 longitudine E.

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

1. Respectarea amplasamentelor 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. 382/ 6 „H” din 29.03.2018;
3. Respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 55 m, respectiv cota absolută maximă de 127,31 m (72,31 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 55 m înălțimea maximă a construcțiilor);
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;
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.

AACR, Compania Națională „AEROPORTURI BUCUREȘTI” S.A. – Aeroportul Internațional București-Băneasa Aurel Vlaicu și R.A. ROMATSA sunt exonerate de orice răspundere pentru disconfortul produs de traficul aerian din zonă și de activitățile desfășurate de Aeroportul Internațional București-Băneasa Aurel Vlaicu.

DIRECTOR GENERAL

Armand PETRESCU





Administrația
Națională
"APELE
ROMÂNE"

romania2019.eu



F-AA-1

AVIZ DE GOSPODĂRIRE A APELOR

Nr. 71 - B din 09.04.2019

privind: "Actualizare și modificare PUZ în vederea construirii unui ansamblu multifuncțional: imobile de locuințe colective, comerț, dotări sportive și de loisir, alimentație publică – regim maxim de înălțime P+11-15E, împrejmuire teren, amenajare circulației carosabile și platforme de parcare, amenajări spații pietonale, organizare șantier, bransamente utilități; operațiuni cadastrale și operațiuni notariale necesare dezvoltării proiectului",
str. Heliade între Vii, nr. 72, sector 2, Mun. București

COD CADASTRAL X-1.025.17

1. DATE GENERALE

Bazin hidrografic: Argeș;
Râu/cod cadastral: Golentina/ X - 1.025.17;
Comuna/localitatea: Mun. București;
Clasa de importanță: IV, conform STAS 4273/83;
Beneficiari: MUN. BUCUREȘTI PRIMĂRIA SECTORULUI 2 și S.C. NEDFOREST REAL ESTATE S.R.L.;
Elaborator documentație: S.C. KVB ECONOMIC S.R.L. – Certificat de atestare nr. 4/19.07.2017 valabil până la data de 19.07.2020, emis de Ministerul Apelor și Pădurilor.

Conform Ordinului M.M.P. nr. 799/2012, art. 1, alin. (4), răspunderea privind corectitudinea datelor înscrise în documentație, revine proiectantului documentației tehnice de fundamentare.

2. NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA LUCRĂRII

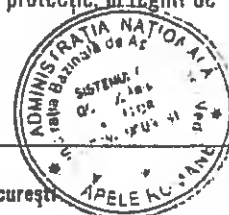
Scopul lucrării: stabilirea condițiilor de construire pentru o suprafață de teren de 140 822 mp și întocmirea Regulamentului Local de Urbanism. Pe această suprafață urmează a se construi un ansamblu multifuncțional: imobile de locuințe colective, comerț, dotări sportive și de loisir, alimentație publică – regim maxim de înălțime P+11-15E, amenajare circulației carosabile și platforme de parcare, amenajări spații pietonale.

Încadrarea în Schema cadru de amenajare a bazinului hidrografic și a prevederilor PUG Mun. București: lucrarea nu se înscrie în prevederile PUG Mun. București, PUZ-ul menționat în titlu completând propunerile PUG.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

În prezent suprafața de teren de 140 822 mp pentru care a fost elaborată documentația PUZ, conform PUG Mun. București, este amplasată în intravilanul Mun. București, în subzonele:

- L1a – locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, situate în afara perimetrelor de protecție, în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat;



Administrația Bazinală de Apă Argeș-Vedea

Cod Fiscal: RO 24427093 / 05.09.2008

Cod IBAN: RO 93 TREZ 0465 0220 1X01 3903

Calea Câmpulung, Nr. 6-8, c.p. 110 147

Pitești, Județul Argeș

Centrala tel. +40 248 223 449, Fax +40 248 220 878

Dispecerat tel. +40 248 220 599, Fax +40 248 211 549

Cabinet Director tel. +40 248 218 250

Sistemul de Gospodărire a Apelor Ilfov-București

Cod Fiscal: RO 24427093 / 05.09.2008

Cod IBAN: RO09TREZ706501701X012981 deschis pe

CF 18319194, Trezoreria Sector 6 București

Splaiul Independenței nr. 294, sector 6, c.p. 060 031, București

Centrala tel. +40 213 182 229, Fax +40 213 182 220

Dispecerat tel. +40 213 184 449, Fax +40 213 182 228

- M3 – mixtă, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri;
- V3a – baze de agrement, parcuri de distracții, poli de agrement;
- V4 – spații verzi pentru protecția cursurilor de apă.

4. ELEMENTE DE COORDONARE ȘI COOPERARE

Documentația completează propunerile PUG Mun. București și propunerile de dezvoltare.

Acte anexate la documentația tehnică:

- Certificat de Urbanism nr. 382/6"H" din 29.03.2018, emis de Primăria Sectorului 2, Mun. București;
- Aviz nr. 91812283 din 23.08.2018, emis de S.C. APA NOVA BUCUREȘTI S.A.;
- Aviz de Oportunitate nr. 101 din 09.08.2018, emis de Primăria Mun. București;
- Aviz Preliminar nr. 127 din 05.12.2018, emis de Primăria Mun. București.

Ca urmare a solicitării S.C. NEOFORST REAL ESTATE S.R.L. și a documentației tehnice înregistrate la S.G.A. Ilfov - București cu nr. 15972/19.12.2018, precum și a completărilor înregistrate cu adresele nr. 2626/21.02.2019, respectiv nr. 3207/05.03.2019, prin care se solicită emiterea avizului de gospodărire a apelor pentru: "Actualizare și modificare PUZ în vederea construirii unui ansamblu multifuncțional: imobile de locuințe colective, comerț, dotări sportive și de loisir, alimentație publică – regim maxim de înălțime P+11-15E".

În temeiul Legii Apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare, a O.U.G. nr. 107/2002 privind înființarea Administrației Naționale Apele Române cu modificările și completările ulterioare și a Ordinului ministrului mediului și gospodăririi apelor nr. 662/2006 privind procedura și competențele de emitere a autorizațiilor și avizelor de gospodărire a apelor, se emite:

AVIZ DE GOSPODĂRIRE A APELOR

privind: "Actualizare și modificare PUZ în vederea construirii unui ansamblu multifuncțional: imobile de locuințe colective, comerț, dotări sportive și de loisir, alimentație publică – regim maxim de înălțime P+11-15E, împrejurire teren, amenajare circulației carosabile și platforme de parcare, amenajări spații pietonale, organizare șantier, bransamente utilități, operațiuni cadastrale și operațiuni notariale necesare dezvoltării proiectului",
str. Heliade între Vii, nr. 72, sector 2, Mun. București

Conform documentației tehnice înaintate, se prevăd următoarele lucrări:

5. ORGANIZAREA ARHITECTURAL URBANISTICĂ

Organizarea arhitectural urbanistică a unei suprafețe de 140 822 mp, suprafață pe care se va construi un un ansamblu multifuncțional: imobile de locuințe colective, comerț, dotări sportive și de loisir, alimentație publică – regim maxim de înălțime P+11-15E, amenajare circulației carosabile și platforme de parcare, amenajări spații pietonale, conform Certificatului de Urbanism nr. 382/6"H" din 29.03.2018, emis de Primăria Sectorului 2, Mun. București.



6. DOTĂRI HIDROEDILITARE

6.1. Alimentare cu apă potabilă: sursa de apă - rețeaua orășenească de apă potabilă, existentă în zona amplasamentului studiat prin PUZ.

Alimentarea cu apă pentru stingerea incendiilor se va face din sursa propusă.

Deficitul de apă potabilă: se consideră că necesarul de apă poate fi asigurat integral din sursa menționată pentru toate activitățile propuse prin PUZ.

6.2. **Canalizare și evacuare ape uzate menajere:** apele uzate menajere vor fi colectate prin sistem local de canalizare și apoi vor fi evacuate în rețeaua orășenească de canalizare, existentă în zona amplasamentului studiat prin PUZ.

6.3. **Canalizare pluvială:** apele pluviale epurate colectate din incinta amplasamentului, vor fi evacuate în lacul de acumulare Fundeni, de pe râul Colentina.

7. AVIZUL DE GOSPODĂRIRE A APELOR SE EMITE CU URMĂTOARELE CONDIȚII:

7.1. Corelarea lucrărilor de alimentare cu apă și canalizare cu cele ale Primăriei Mun. București.

7.2. Indicatorii de calitate ai apelor uzate menajere, evacuate în canalizarea orășenească, se vor încadra în limitele impuse prin H.G.R. nr.188/2002, Anexa 2-NTPA 002/2002, modificată și completată cu H.G. 352/2005.

7.3. Indicatorii de calitate ai apelor pluviale epurate, evacuate în râul Colentina, se vor încadra în limitele impuse prin H.G.R. nr.188/2002, Anexa 3 - NTPA 001/2002, modificată și completată cu HG 352/2005.

7.4. Pentru toate lucrările de investiții ce vor avea legătura cu apele se vor solicita în mod obligatoriu avize de gospodărire a apelor pe baza unor documentații tehnice întocmite conform normativelor în vigoare.

7.5. Beneficiarul este obligat să obțină toate avizele/acordurile/puncte de vedere, conform legislației în vigoare și să respecte condițiile impuse prin acestea.

7.6. Referitor la zona inundabilă și zona de protecție:

Terenul studiat prin PUZ se află pe malul drept al râului Colentina, în zona lacului de acumulare Fundeni.

Suprafața de teren care se învecinează cu lacul, este situată parțial în zona de protecție a lacului de acumulare Fundeni, între cotele 65,82 mdMN și 68,70 mdMN – cota coronamentului barajului.

Totodată, conform hărților de hazard la inundații corespunzătoare debitului cu probabilitatea de depășire de 0,1% (probabilitatea de apariție o dată la 1000 de ani) pentru râul Colentina, terenul este situat parțial în zonă inundabilă.

7.7. În conformitate cu prevederile Legii Apelor nr.107/1996, cu modificările și completările ulterioare,

- art. 3, alin. (1) „aparțin domeniului public al statului apele de suprafață cu albiile lor minore cu lungimi mai mari de 5 km și cu bazine hidrografice ce depășesc suprafața de 10 km², malurile și cuvetele lacurilor, precum și apele subterane, apele maritime interioare, faleza și plaja mării, cu bogățiile lor naturale și potențialul valorificabil, marea teritorială și fundul apelor maritime”.

- art. 3, alin. (3¹) „pentru lacurile de acumulare permanente a căror execuție a fost finanțată din fonduri alocate de la bugetul de stat, suprafețele din lac aflate sub cota coronamentului barajului fac parte din domeniul public al statului și se includ în categoria terenurilor acoperite de apă, asimilându-se cu noțiunea de albie minoră”;

- art. 40, alin. (1) „în scopul asigurării protecției albiilor, malurilor, construcțiilor hidrotehnice și îmbunătățirii regimului de curgere al apelor, se instituie zone de protecție pentru...lit.c) suprafața lacurilor de acumulare...”, respectiv alin. 2 „lățimea zonelor de protecție este stabilită conform anexei nr. 2,...”, anexa 2 litera c) – “lățimea zonelor de protecție în jurul lacurilor de acumulare se stabilește între Nivelul Normal de Retenție (NHR) și cota coronamentului”;

Prin urmare, se instituie zona de protecție a acumulării Fundeni pe suprafața cuprinsă între curba de nivel de 65,00 mdMN75 (corespunzătoare cotei Nivelului Normal de Retenție al lacului de acumulare Fundeni) și curba de nivel de 68,70 mdMN75 (corespunzătoare cotei coronamentului barajului acumulării Fundeni).

- art. 49 alin. 1 “Se interzice amplasarea în zona inundabilă a albiei majore și în zonele de protecție, de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de noi locuințe sau anexe ale acestora”.

- art. 87, alin.(1) „executarea sau punerea în funcțiune de lucrări construite pe ape sau care au legătură cu apele, precum și modificarea sau extinderea acestora, fără aviz/autorizație sau fără respectarea avizului ori a autorizației de gospodărire a apelor”, alin. (2) „exploatarea sau întreținerea lucrărilor construite pe ape sau care au legătura cu apele, fără respectarea prevederilor autorizației de gospodărire a apelor” și alin (18) „depozitarea în albie sau pe malurile cursurilor de apă, ale canalelor, lacurilor, bălților ..., pe baraje și diguri sau în zonele de protecție a acestora, a materialelor de orice fel”, constituie contravenție, dacă nu sunt săvârșite în astfel de condiții încât, potrivit legii, să fie considerată infracțiune.



A.N. „APELE ROMÂNE” - A.B.A. Argeş-Vedea - Sistemul de Gospodărire a Apelor Ilfov-Bucureşti, prin prezentul aviz nu îşi asumă răspunderea pentru amplasarea lucrărilor propuse şi pentru regimul juridic al terenurilor ocupate de acestea.

Conform prevederilor Legii nr. 350/2001, art. 47, cu modificările şi completările ulterioare Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică şi trebuie să asigure corelarea dezvoltării urbanistice complexe cu prevederile Planului Urbanistic General.

În conformitate cu art. 15 (1b) din Ordinul M.M.G.A. 662/2006, avizul de gospodărire a apelor este aviz conform şi trebuie respectat ca atare de către beneficiarul, titularul de investiţie, proiectant şi constructor, la contractarea şi execuţia investiţiei.

Nerespectarea prevederilor prezentului aviz de gospodărire a apelor va fi sancţionată conform Legii Apelor nr. 107/1996, cu modificările şi completările ulterioare.

Prezentul aviz de gospodărire a apelor este valabil de la data emiterii până la finalizarea tuturor demersurilor necesare aprobării PUZ-ului, dacă nu intervin modificări ale acestuia, dar nu mai mult de 2 ani.

Avizul este emis în 2 exemplare în original, a câte 4 pag., din care unul a rămas la emitent şi unul s-a transmis beneficiarului împreună cu un exemplar din documentaţia tehnică, ştipilat spre neschimbare.

DIRECTOR
Alexandru POPESCU



Şef Serviciu Avize, Autorizaţii,
Marijana CAZAN *Marijana*

Întocmit:
Dana NENU

REGLEMENTARI PROPUSE:

1. FUNCȚIUNI

- LIMITA UTR
- LIMITA EDIFICABIL - alinierea propusă
- LIMITA EDIFICABIL - limita maximă de implantare a clădirilor, în zona V4 edificabilul va fi stabilit corespunzător ANAR
- Zona mixtă cu clădiri cu regim de înălțime maxim P+14 cu accente înalte peste 45 m.: UTR2, UTR3, UTR7, UTR9
- Zona mixtă cu clădiri cu regim de înălțime maxim P+4-6: UTR1
- Parcuri, grădini, scuaruri cu acces public nelimitat: UTR11, UTR12, UTR13, UTR14, UTR15
- Baze, terenuri și echipamente sportive - pol de agrement UTR5, UTR6, UTR8
- Zona de protecție a lacului, amenajată peisajer UTR4, UTR10
- Accente de înălțime peste 45m.

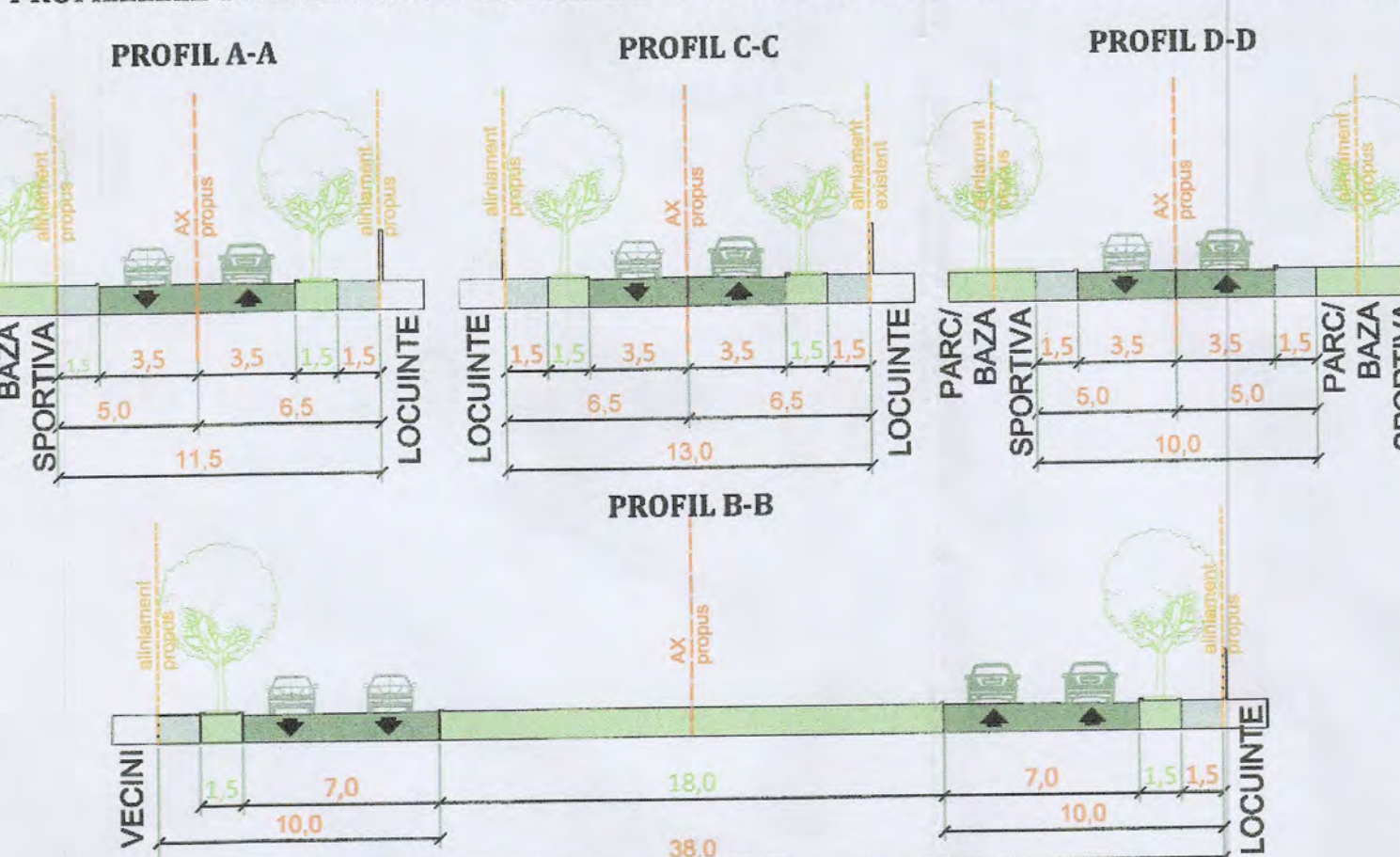
2. CIRCULAȚII

- Circulații auto-carosabil
- Drum de halaj
- Circulații pietonale-totulare alei
- Spații verzi de aliniament
- Accese auto din rețeaua de drumuri publice/pe parcele
- Acces pietonal

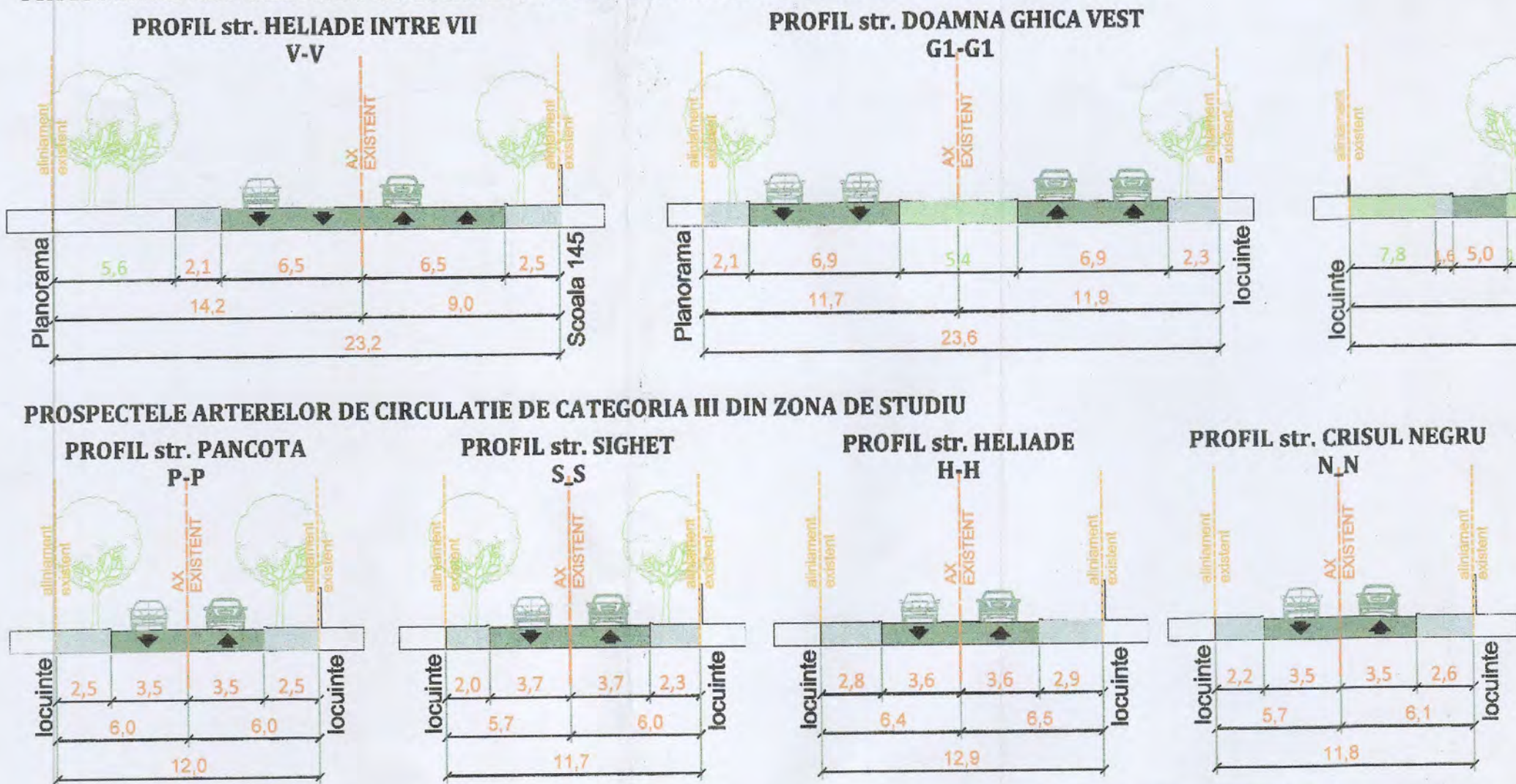
Funcțiunea clădirilor/ocuparea terenurilor în zona de studiu:

- Locuințe individuale, RH max P+2
- Locuințe colective, RH max P+4
- Locuințe colective, RH max P+14
- Culte
- Educație
- Parcuri publice
- Industria, depozitare
- Echipamente edilitare/gospodărie comună
- Ruine/Zone distructurate
- Circulații auto/ suprafețe carosabile
- Circulații pietonale/ trotuare, alei
- Spații verzi de aliniament
- Oglinzi de apă

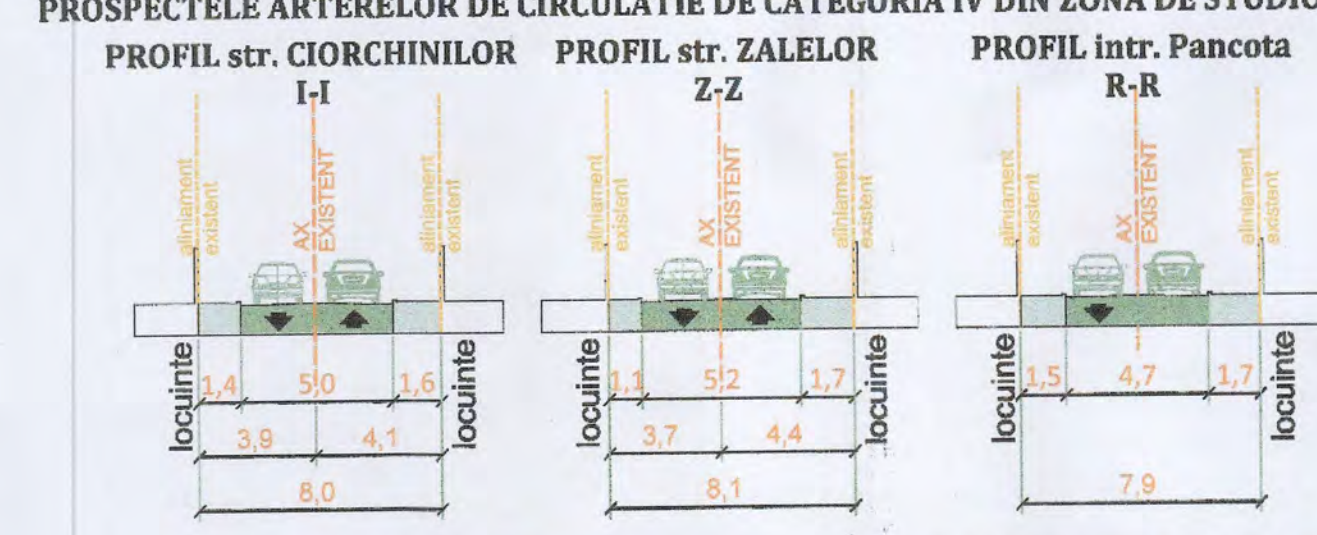
PROFIELELE TRANSEVERSALE ALE ARTERELOR DE CIRCULAȚIE DIN ZONA DE REGLEMENTARE:



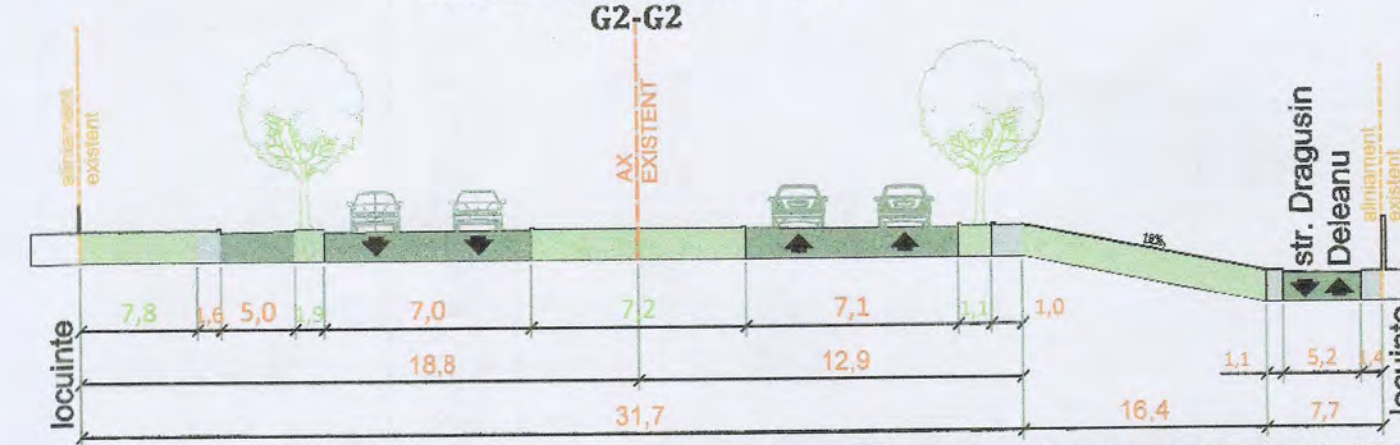
PROSPECTELE ARTERELOR DE CIRCULAȚIE DE CATEGORIA I SI II DIN ZONA DE STUDIU



PROSPECTELE ARTERELOR DE CIRCULAȚIE DE CATEGORIA IV DIN ZONA DE STUDIU



PROFIL DOAMNA GHICA EST G2-G2



Parcela	Suprafața terenului (m²)	Suprafața construită (m²)	Suprafața desăsurată (m²)	P.O.T. (%)	C.U.T. (%)	Suprafața totală (m²)
1	140810	946	1518	0.67%	0.03%	140810
2	0	0	0	0.00%	0.00%	0
3	22712	35687	24282	16.11%	17.2%	55098
4	58129	0	0	41.3%	0.0%	58129
5	0	0	0	0.0%	0.0%	0
6	0	0	0	0.0%	0.0%	0
7	0	0	0	0.0%	0.0%	0
8	0	0	0	0.0%	0.0%	0
9	0	0	0	0.0%	0.0%	0
10	0	0	0	0.0%	0.0%	0
11	0	0	0	0.0%	0.0%	0
12	0	0	0	0.0%	0.0%	0
13	0	0	0	0.0%	0.0%	0
14	0	0	0	0.0%	0.0%	0
15	0	0	0	0.0%	0.0%	0
16	0	0	0	0.0%	0.0%	0
17	0	0	0	0.0%	0.0%	0
18	0	0	0	0.0%	0.0%	0
19	0	0	0	0.0%	0.0%	0
20	0	0	0	0.0%	0.0%	0
21	0	0	0	0.0%	0.0%	0
22	0	0	0	0.0%	0.0%	0
23	0	0	0	0.0%	0.0%	0
24	0	0	0	0.0%	0.0%	0
25	0	0	0	0.0%	0.0%	0
26	0	0	0	0.0%	0.0%	0
27	0	0	0	0.0%	0.0%	0
28	0	0	0	0.0%	0.0%	0
29	0	0	0	0.0%	0.0%	0
30	0	0	0	0.0%	0.0%	0
31	0	0	0	0.0%	0.0%	0
32	0	0	0	0.0%	0.0%	0
33	0	0	0	0.0%	0.0%	0
34	0	0	0	0.0%	0.0%	0
35	0	0	0	0.0%	0.0%	0
36	0	0	0	0.0%	0.0%	0
37	0	0	0	0.0%	0.0%	0
38	0	0	0	0.0%	0.0%	0
39	0	0	0	0.0%	0.0%	0
40	0	0	0	0.0%	0.0%	0
41	0	0	0	0.0%	0.0%	0
42	0	0	0	0.0%	0.0%	0
43	0	0	0	0.0%	0.0%	0
44	0	0	0	0.0%	0.0%	0
45	0	0	0	0.0%	0.0%	0
46	0	0	0	0.0%	0.0%	0
47	0	0	0	0.0%	0.0%	0
48	0	0	0	0.0%	0.0%	0
49	0	0	0	0.0%	0.0%	0
50	0	0	0	0.0%	0.0%	0
51	0	0	0	0.0%	0.0%	0
52	0	0	0	0.0%	0.0%	0
53	0	0	0	0.0%	0.0%	0
54	0	0	0	0.0%	0.0%	0
55	0	0	0	0.0%	0.0%	0
56	0	0	0	0.0%	0.0%	0
57	0	0	0	0.0%	0.0%	0
58	0	0	0	0.0%	0.0%	0
59	0	0	0	0.0%	0.0%	0
60	0	0	0	0.0%	0.0%	0
61	0	0	0	0.0%	0.0%	0
62	0	0	0	0.0%	0.0%	0
63	0	0	0	0.0%	0.0%	0
64	0	0	0	0.0%	0.0%	0
65	0	0	0	0.0%	0.0%	0
66	0	0	0	0.0%	0.0%	0
67	0	0	0	0.0%	0.0%	0
68	0	0	0	0.0%	0.0%	0
69	0	0	0	0.0%	0.0%	0
70	0	0	0	0.0%	0.0%	0
71	0	0	0	0.0%	0.0%	0
72	0	0	0	0.0%	0.0%	0
73	0	0	0	0.0%	0.0%	0
74	0	0	0	0.0%	0.0%	0
75	0	0	0	0.0%	0.0%	0
76	0	0	0	0.0%	0.0%	0
77	0	0	0	0.0%	0.0%	0
78	0	0	0	0.0%	0.0%	0
79	0	0	0	0.0%	0.0%	0
80	0	0	0	0.0%	0.0%	0
81	0	0	0	0.0%	0.0%	0
82	0	0	0	0.0%	0.0%	0
83	0	0	0	0.0%	0.0%	0
84	0	0	0	0.0%	0.0%	0
85	0	0	0	0.0%	0.0%	0
86	0	0	0	0.0%	0.0%	0
87	0	0	0	0.0%	0.0%	0
88	0	0	0	0.0%	0.0%	0
89	0	0	0	0.0%	0.0%	0
90	0	0	0	0.0%	0.0%	0
91	0	0	0	0.0%	0.0%	0
92	0	0	0	0.0%	0.0%	0
93	0	0	0	0.0%	0.0%	0
94	0	0	0	0.0%	0.0%	0
95	0	0	0	0.0%	0.0%	0
96	0	0	0	0.0%	0.0%	0
97	0	0	0	0.0%	0.0%	0
98	0	0	0	0.0%	0.0%	0
99	0	0	0	0.0%	0.0%	0
100	0	0	0	0.0%	0.0%	0

Subzona P.U.G.	Existent	Propus
1 L1a	58129	0
2 M2	0	55098
3 M3	22712	7138
4 V3a	35687	27682
5 V4	24282	24219
6 V1	0	8337
Circulații	0	18338
Total funcțiuni mixte și de locuire	80841	62238



Criteriu	P.U.G.	Existent	%	P.U.Z.	Propus
Suprafața teren		140810	100		140810
M2 Subzona mixtă cu clădiri cu înălțimi maxime de P+14 niveluri		0	0.0%	UTR2, UTR3, UTR7, UTR9	55098
M3 Subzona mixtă cu clădiri cu înălțimi maxime de P+4 niveluri		22712	16.11%	UTR1	7138
L1a Locuințe individuale și colective mici P+2		58129	41.3%	Locuințe	0
V3a Baze de agrement, parcuri de distracție, poli de agrement		35687	25.3%	UTR5, UTR6, UTR8	27682
V4 Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă		24282	17.2%	UTR4, UTR10, UTR11, UTR12, UTR13, UTR14, UTR15	24219
V1 Spații verzi publice cu acces nelimitat		0	0.0%	UTR15	8337
Suprafața construită		946			56039
Suprafața desăsurată		1518			199339
P.O.T.				UTR2, UTR3, 0.67% UTR7, UTR9	70.00%
				UTR1	60.00%
				UTR5, UTR6, UTR8	30.00%
				UTR4, UTR10, UTR11, UTR12, UTR13, UTR14, UTR15	15.00%
C.U.T.				UTR2, UTR3, 0.03% UTR7, UTR9	3
				UTR1	2.5
				UTR5, UTR6, UTR8	0.35
				UTR4, UTR10, UTR11, UTR12, UTR13, UTR14, UTR15	0.2
					0.2
H. max.		6			50
R.H. max.		P+1			7144
Spații Verzi		0			62564
Accese carosabile		2556			11560
Aleii pietonale		632			4450
Spații verzi aliniament		0			2335

LEGENDA

- Limita terenurilor ce au generat PUZ
- Limita de P.U.Z.
- Limita de studiu conform AO nr.101 din 09.08.2018
- Limita documentații cadastrale eliberate OCPI București
- Limita construcții înregistrate OCPI București
- Limita zonei de protecție a cursului de apă

WESTERN OUTDOOR S.R.L. Beneficiar: Neoforest Real Estate S.R.L.

Scara: 1:1000

Data: 10.08.2018

Proiectat: [Nume]

Desenat: [Nume]

Titlu proiect: [Titlu proiect]

Titlu planșă: [Titlu planșă]

Reglementări Urbanistice



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea
 Teritoriului
 Serviciul Proiecte Urbane



Nr. intrare PMB: 1652016 /14.08.2018

Nr. ieșire PMB: 1652016/1207/598N/12.....09.2018

Aviz tehnic de consultanță preliminară de circulație nr. 598N /12.....09.2018
Categoria A3 - „teritoriu urban”, tip 4 - analiză prospectivă de trafic

Solicitant: S.C. WESTER OUTDOOR S.R.L.
 pentru S.C. NEOFORREST REAL ESTATE SRL
 București, Sector 1, Str. Stanslav Cihoschi nr. 12, et.1

Spre știință: Primăria Sectorului 2 al Municipiului București
 Direcția Urbanism, Cadastru și Gestionarea Teritoriului
 București, Sector 2, Strada Chiristigiilor nr. 11-13

Amplasament: București, Sector 2, Strada Heliade între Vii nr. 72

1. Situația existentă

Terenul cu adresa poștală București, Sector 2, Strada Heliade între Vii nr. 72, compus din 32 loturi cu numere cadastrale proprii, care face obiectul prezentului Aviz tehnic de consultanță preliminară de circulație, delimitat/marcat pe planurile cadastrale anexate cererii adresate Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Serviciul Proiecte Urbane, este adiacent Străzii Heliade între Vii (la partea sud vestică), Străzii Sighet și Intrării Pâncota (la partea vestică); arterele de circulație la care raportăm analiza de trafic solicitată, prezintă următoarele caracteristici:

- **Strada Heliade între Vii** este o arteră de circulație cu un traseu înfundat în dreptul terenului analizat (lot 7* cu nr. cadastral 236182) și are un prospect de 12,50m lățime, compus din carosabil de 8,50m, trotuar de 2,50m adiacent proprietăților cu numere poștale pare și trotuar de 1,50m adiacent proprietăților cu numere poștale impare (conform planului cadastral scara 1:500 anexat cererii dvs.);
- **Strada Sighet** este o arteră de circulație cu traseu înfundat în dreptul terenului analizat (lot 26 cu nr. cadastral 215700), cu un prospect de 11,00m lățime, compus din carosabil de 7,00m și trotuare de câte 2,00m (conform planului cadastral scara 1:500 anexat cererii dvs.);
- **Intrarea Pâncota** este o arteră de circulație cu traseu înfundat în dreptul terenului analizat (lot 9 cu nr. cadastral 215666), cu un prospect de 7,00m lățime, compus din carosabil de 5,00m și trotuare de câte 1,00m (conform planului cadastral scara 1:500 anexat cererii dvs.).



2. Paliere de reglementare ale dezvoltării urbane în teritoriul de referință – conform documentațiilor existente

- Planul Urbanistic General (PUG) al Municipiului București, aprobat prin HCGMB nr. 269/2000, prelungit cu HCGMB nr.224/15.12.2015;
- Planul Urbanistic Zonal „Zona Lacurilor Râului Colentina”, faza I, parte integrantă a PUG Municipiul București, aprobat prin HCGMB nr. 152/1999;
- Planul Urbanistic Zonal „PUZ – Sector 2 – Municipiul București” – aprobat prin HCL al Sectorului 2 nr. 99/14.08.2003, prelungit prin HCL al Sectorului 2 nr. 5 /09.01.3013, cu termen de valabilitate expirat, dar care a produs efecte în teritoriu.
- „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 pe teritoriul Municipiului București”, aprobate prin HCGMB nr. 66/06.04.2006.

3. Prevederi generale și detalii de reglementare

- Prin reglementările PUG/PUZ/Norme sunt aprobate caracteristicile sistemului de circulație, obiectivele în palierul strategiei de dezvoltare urbană, precum și corelarea/corectarea profilelor funcționale ale arterelor de circulație, în scopul fluidizării traficului urban și a unei corecte deserviri a orașului, în acord cu structura spațial – compozițională a diferitelor zone și a întregului sistem urban.

Reglementările de circulație aprobate, existente la nivelul zonei din care face parte terenul analizat prevăd următoarele:

- Reglementările propuse prin „PUZ Zona Lacurilor Colentinei” încadrează Insula Fundeni Lac Sud 1 în categoria zonelor verzi: spații verzi pentru protecția cursurilor de apă de-a lungul malurilor;
- Reglementările propuse prin PUG prevăd:
 - realizarea unei noi artere de circulație de-a lungul malului Lacului Fundeni
 - realizarea a două artere de circulație care traversează de la est la vest terenul analizat. În această documentație nu sunt detaliate profilele arterelor de circulație din această zonă.
 - de-a lungul oglinzilor de apă ale lacurilor se prevede fâșia de protecție de 50,0 metri (30,0 metri în unele P.U.Z.-uri aprobate anterior) cu funcțiune publică, ecologică și peisagistică.
- Reglementările propuse prin „PUZ – Sector 2 – Municipiul București” prevăd:
 - lărgirea prospectului Străzii Heliade între Vii și prelungirea traseului acesteia. Prospectul propus este de 27,00m lățime, compus din carosabil de 14,00m, cu zonă verde de separare a sensurilor de circulație de 3,00m și trotuare de 3,00m despărțite de carosabil prin zone verzi de aliniament de 2,00m (conform profil propus 2.73 din Caietul de profile transversale);
 - realizarea unei noi artere de circulație de-a lungul malului Lacului Fundeni cu un prospect de 10,00m lățime, compus din carosabil de 7,00m și trotuare de câte 1,00m (conform profil propus 2.71 din Caietul de profile transversale);
 - lărgirea prospectului Intrării Heliade între Vii (arteră de circulație cu traseu înfundat, situată la sud de terenul analizat) și continuarea traseului acesteia spre est, la partea sudică a terenului analizat. Totodată se propune realizarea unui sens giratoriu la partea estică și realizarea unei artere de circulație spre sud, care va face legătura cu Str. Doamna Ghica. Prospectul propus este de 20,00m lățime, compus din carosabil de 14,00m și trotuare de câte 3,00m incluzând zone verzi de aliniament adiacente carosabilului (conform profil propus 2.70 din Caietul de profile transversale);

- prelungirea traseului **Străzii Sighet** până la intersecția cu artera de circulație propusă de-a lungul malului Lacului Fundeni (cea cu profilul propus 2.71 din Caietul de profile transversale). Prospectul acestei artere nu este detaliat;
- lărgirea prospectului **Intrării Pâncota** și prelungirea traseului acesteia până la intersecția cu artera de circulație propusă de-a lungul malului Lacului Fundeni (cea cu profilul propus 2.71 din Caietul de profile transversale). Prospectul acestei artere nu este detaliat;
- realizarea a două artere de circulație care fac legătura între Intrarea Pâncota (la vest) și artera de circulație propusă de-a lungul malului Lacului Fundeni (la est) și care intersectează prelungirea Străzii Heliade între Vii. Prospectul acestei artere nu este detaliat;
- realizarea la partea nordică a terenului analizat a patru artere de circulație care fac legătura între cele două brațe (estic și vestic) ale arterei de circulație propusă de-a lungul malului Lacului Fundeni și rezolvarea intersecției acestora cu prelungirea Străzii Heliade între Vii prin două sensuri giratorii. Prospectul acestei artere nu este detaliat;
- realizarea unei artere de circulație la partea sudică care va face legătura spre est cu insula din Lacul Floreasca. Această arteră traversează terenul analizat.

• **HCGMB nr. 66/06.04.2006** prevede la punctul B, capitolul I, art. 1: „Prevederile prezentelor Norme privind asigurarea lățimii profilelor transversale ale arterelor de circulație din rețeaua stradală a orașului, se vor aplica la elaborarea proiectelor pentru realizarea tuturor obiectivelor și amenajărilor pe teritoriul Municipiului București.

4. Concluzii și recomandări

- **Certificatul de Urbanism nr. 382/6,,H” din 29.03.2018** a fost eliberat de **Primăria Sectorului 2** pentru elaborare, avizare și aprobare PUZ în vederea construirii unui ansamblu multifuncțional: imobile de locuințe colective, comerț, dotări sportive și de loisir, alimentație publică – regim maxim de înălțime P+11-15E, împrejmuire teren, amenajare circulației carosabile și platforme de parcare, amenajări spații pietonale, organizare de șantier, bransamente utilități. Documentația care se va întocmi, va fi analizată/avizată în **Comisia Tehnică de Circulație a PMB**.
- Datele conținute în prezentul **Aviz tehnic de consultanță preliminară a DGUAT-SPU** au un caracter informativ, fiind necesare corelări la scara teritoriului municipal a acțiunilor de realizare a obiectivelor de utilitate publică, conform **HCGMB nr. 136 din 30.05.2002**; informațiile sunt necesare în etapa preliminară de elaborare a documentației tehnice de specialitate în conformitate cu legislația în vigoare. Prezentul **Aviz tehnic de consultanță preliminară nu înlocuiește avizul Comisiei Tehnice de Circulație a Primăriei Municipiului București**.
- Informații suplimentare se pot obține de la direcțiile și serviciile de urbanism ale **Primăriei Municipiului București și ale Primăriei Sectorului 2**.
- **Avizul tehnic de consultanță preliminară de circulație** a fost achitat cu **chitanța Seria A 07, nr. 206316 din 14.08.2018 în valoare de 70,00lei**.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
Arh. Ștefan-Călin DUMITRĂȘCU



ȘEF SERVICIU,
Elena BĂDOIU

[Signature]

Întocmit în 3 (trei) exemplare: **Raluca-Ioana ENĂCHESCU**

[Signature]

Bd. Regina Elisabeta nr. 47, cod poștal 050013, sector 5, București, România
Tel: 021.305.55.00 int. 3038/3037
<http://www.pmb.ro>





COMISIA DE COORDONARE
Nr. 1714513/01.04.2019

AVIZUL COMISIEI DE COORDONARE

FAZA DOCUMENTAȚII DE URBANISM

Din P.V. nr. 09/15.03.2019 al sesiunii
Comisiei de Coordonare a P.M.B.

Nr. 2. SC WESTERN OUTDOOR SRL cu sediul în Str. Stanislav Cihoschi nr. 12, sector 1 București, prezintă spre avizare documentația de precoordonare a **P.U.Z.** – ului „**STR. HELIADE ÎNTRE VII NR. 72, SECTOR 2**”, 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 pentru imobilul menționat mai sus cu condițiile:

- la faza de obținere Autorizație de Construire se vor perfectă formele legale de eliberare amplasament (unde există rețele) și racordare la utilități, în conformitate cu prevederile Legii 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- se vor prevedea gospodărie de apă menajeră și incendiu, bazin de retenție pentru ape pluviale calculate conform normativelor în vigoare;

- debitul mediu total de apă necesar estimat – conform memoriului anexat, este de 691.00 mc/zi și va fi asigurat din gospodărie proprie alimentată din rețeaua publică de apă;

- relocarea rețelei electrice și a PT-ului existente pe amplasament, se va realiza în baza unui proiect tehnic avizat de către o firmă abilitată A.N.R.E;

- costurile extinderii rețelelor edilitare, a eventualelor instalații necesare funcționării corespunzătoare a acestora și redimensionării rețelelor edilitare existente pe str. Heliade Între VII, str. Sighet (etc...), vor fi suportate în totalitate de către beneficiar; preluarea apelor pluviale și menajere, atât în incintă cât și în exterior, va fi în sistem separat;

- apele pluviale vor fi colectate în două bazine de retenție, cu racordare la canalizarea pluvială interioară, racordate fiecare la câte o stație de preepurare propuse a se realiza în vecinătatea lacului Fundeni cu deversare în lac cu acordul Administrației Naționale Apele Române; stațiile de preepurare vor fi finanțate de beneficiar;

* la faza de Autorizație de Construire se va prezenta un studiu de impact privind interacțiunea dintre elementele mediului urban și „Ansamblu multifuncțional: str. Heliade Între VII nr. 72 sector 2, 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.”

88

* 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 Deșeurilor in conformitate cu activitățile desfășurate.

- pentru faza de Autorizație de Construire se vor respecta prevederile art. 13 al HG 525/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- **se vor respecta condițiile impuse prin avizele anexa la documentație;**

- proiectantul, verficatorul, executantul și beneficiarul rămân direct răspunzători de respectarea normelor tehnice și legislației în vigoare;

- proiectantul și beneficiarul răspund pentru exactitatea și veridicitatea datelor și înscrisurilor cuprinse in documentația ce a stat la baza emiterii prezentului aviz;

- se va respecta planul de precoordonare anexat avizului,

- documentația va continua procedura de avizare și aprobare în conformitate cu legislația în vigoare.

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

**PREȘEDINTE – COMISIE,
DIRECTOR GENERAL,**

CĂTĂLINA GUSAVAN

SECRETAR – COMISIE,

CĂTĂLINA IORDACHE

**ARHITECT ȘEF AL
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,**

Arh. Stefan Călin DUMITRAȘCU

REPREZENTANT

DE COMISIE ,

Valentina Ionescu

FPS-2.3.2.6-02/2

Intocmit, ing. Camelia Puiu

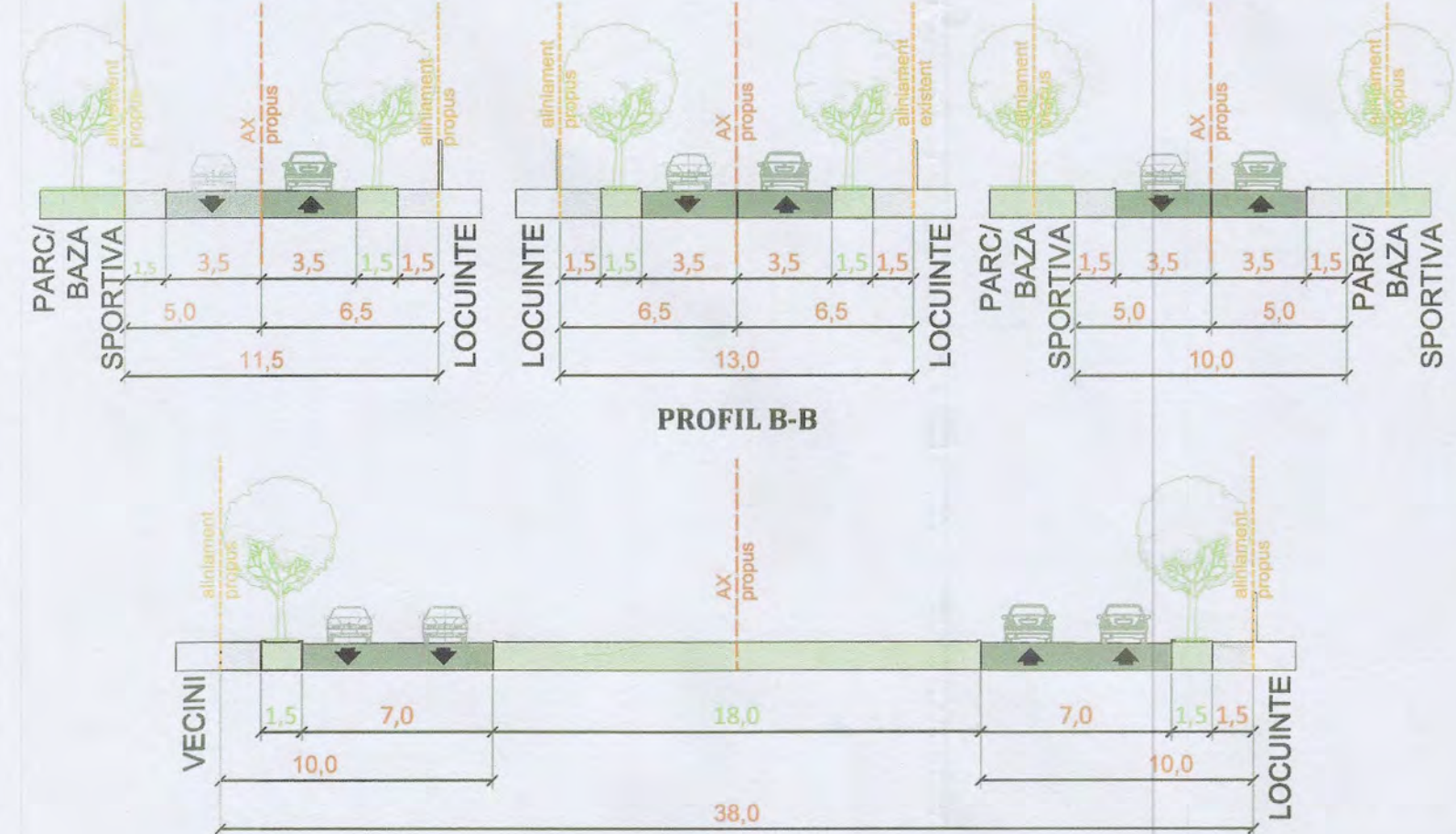
- REGLEMENTARI PROPUSE :
1. FUNCȚIUNI
- LIMITA UTR
 - LIMITA EDIFICABIL, limita maxima de implantare a cladirilor noi, in zona V4 edificabilul va fi stabilit cofn aviz ANAR
 - Zona mixta cu cladiri cu regim de inaltime maxim P+14 cu accente inalte de 45 m.
 - Accente de inaltime 45m.
 - Zona mixta cu cladiri cu regim de inaltime maxim P+4-6
 - Parcuri, gradini, scuaruri cu acces public nelimitat
 - Baze, terenuri si echipamente sportive - pol de agrement
 - Zona de protectie a lacului, amenajata peisager

2. CIRCULAȚII
- Circulații auto- carosabil
 - Drum de halaj
 - Circulații pietonale- totuare alei
 - Spatii verzi de aliniament
 - Accese auto din rețeaua de drumuri publice/pe parcele
 - Acces pietonal

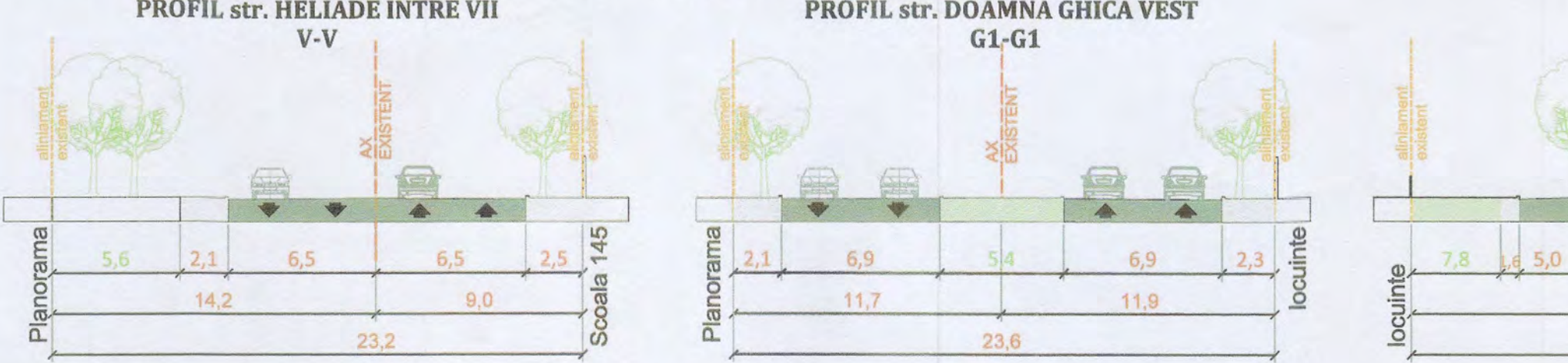
Funcțunea cladirilor/ocuparea terenurilor in zona de studiu :

- Locuinte individuale, RH max P+2
- Locuinte colective, RH max P+4
- Locuinte colective, RH max P+14
- Culte
- Educatie
- Parcuri publice
- Industrie, depozitare
- Echipamente edilitare/gospodarie comuna
- Ruine/Zone distructurate
- Circulatii auto/ suprafețe carosabile
- Circulatii pietonale/ trotuare, alei
- Spatii verzi de aliniament
- Oglinzi de apa

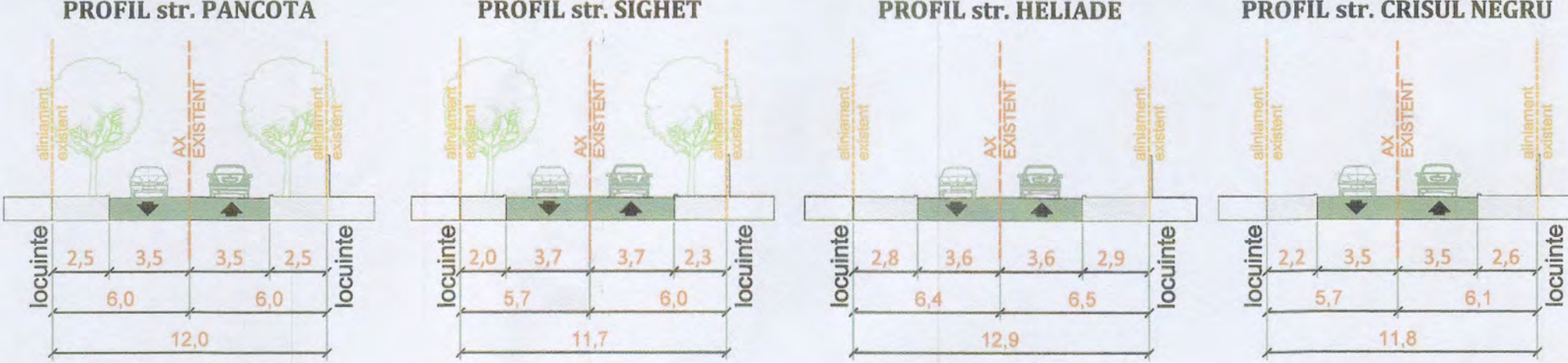
PROFIELELE TRANSEVERSALE ALE ARTERELOR DE CIRCULAȚIE DIN ZONA DE REGLEMENTARE:



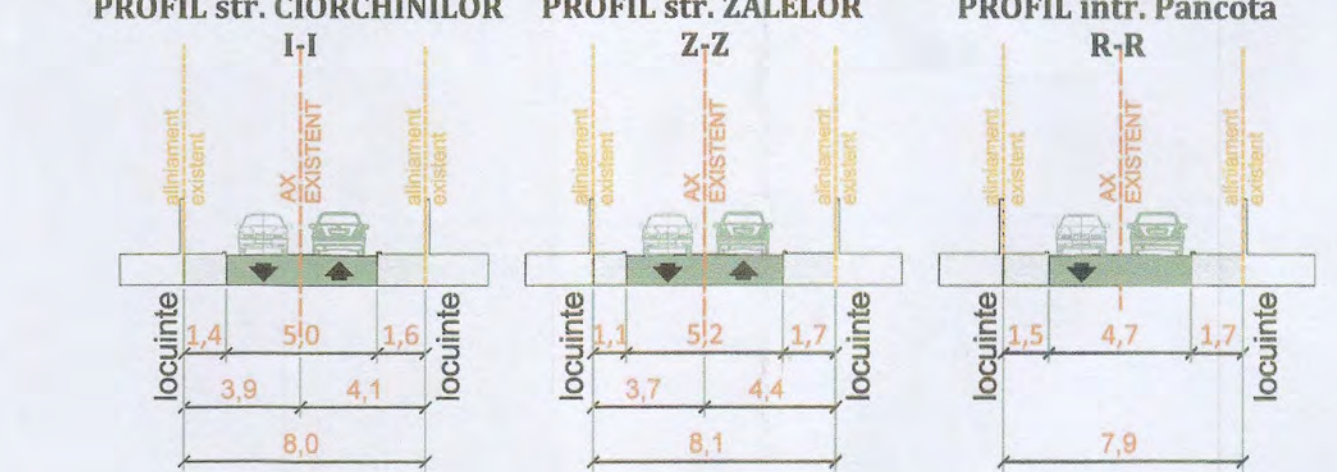
PROSPECTELE ARTERELOR DE CIRCULAȚIE DE CATEGORIA I SI II DIN ZONA DE STUDIU



PROSPECTELE ARTERELOR DE CIRCULAȚIE DE CATEGORIA III DIN ZONA DE STUDIU



PROSPECTELE ARTERELOR DE CIRCULAȚIE DE CATEGORIA IV DIN ZONA DE STUDIU



BILANT DE SUPRAFEȚE REGLEMENTĂRI PROPUSE			
Existent		Propus	
Subzona P.U.G.	Supr. (mp)	Funcțiune propusa	Supr. (mp)
1 L1a	58129	Locuinte individuale si colective mici cu regim de inaltime maxim P+2	0
2 M2	0	Zona mixta cu cladiri cu regim de inaltime maxim P+14 cu accente inalte de 45 m.	55098
3 M3	22712	Zona mixta cu cladiri cu regim de inaltime maxim P+4	7138
4 V3a	35687	Baze, terenuri si echipamente sportive, pol de agrement	27682
5 V4	24282	Zona de protectie a lacului, amenajata peisager	24219
6 V1	0	Parcuri si scuaruri	8337
7	0	Circulații publice (carosabile, pietonale, spatii verzi de aliniament)	18336
Total funcțiuni mixte si de locuire			62236
Total spatii verzi			60238
TOTAL			140810



- LEGENDĂ
- REȚELE EDILITARE EXISTENTE
- rețea de alimentare cu apă potabilă
 - rețea de canalizare
 - rețea de alimentare cu energie electrică
 - rețea de alimentare cu gaze naturale
 - rețea de telecomunicații
 - rețea de alimentare cu energie termică
 - bransament de gaze naturale
- REȚELE EDILITARE EXISTENTE PROPUSE SPRE DESFIINȚARE ȘI ÎNLOCUIRE
- rețea de alimentare cu apă potabilă
 - rețea de canalizare
 - rețea de alimentare cu gaze naturale
 - rețea de alimentare cu energie electrică
 - rețea de alimentare cu gaze naturale
 - rețea de telecomunicații
 - bransament de apă potabilă
 - post de transformare poziționat conf. aviz ENEL
 - post de transformare identificat pe teren
- (De 160 mm) - valoarea propusă pentru înlocuire
- REȚELE EDILITARE PROPUSE
- rețea de alimentare cu apă potabilă
 - rețea de canalizare pluvială
 - rețea de alimentare cu gaze naturale
 - rețea de alimentare cu energie electrică
 - rețea de alimentare cu gaze naturale
 - bransament de apă potabilă
 - racord de canalizare menajeră
 - racord de alimentare cu gaze naturale
 - racord de alimentare cu energie electrică
 - racord de energie electrică
 - post de transformare subteran
 - stație de pompare ape uzate menajere
 - stație de preepurare ape meteorice
 - gospodărie de apă
- NOTĂ: la faza P.T. a proiectului vor fi stabilite atât amplasamentele pe teren și puterile electrice instalate ale posturilor de transformare cât și amplasamentele pe teren ale punctelor de racord și bransament utilități.

LEGENDA

- Limita terenurilor ce au generat P.U.
- Limita de P.U.Z.
- Limita de studiu conform AO nr.101 din 09.08.2018
- Limita documentații cadastrale avizate OCPI București
- ctii înre
- e prote
- urești
- apa: 30 metri

WESTERN OUTDOOR S.R.L.

Beneficiar: Neoforest Real Estate S.R.L.

Proiect nr. 221/2017

Scara: 1:1000

Titlu proiect: Str. Heliaide între VII nr.72

Data: oct. 2018

Titlu planșă: PRECOORDONARE REȚELE

Planșă nr. PUZ-AP



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Transporturi



OMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE

Nr. 17303/... 24.10.2018

Oct 1917

1665913

Către

S.C. URBAN TRAFIC S.R.L.

B-dul Alexandru Obregia nr. 30, Bl. R4, Sc. A, Ap. 43, sectorul 4, București

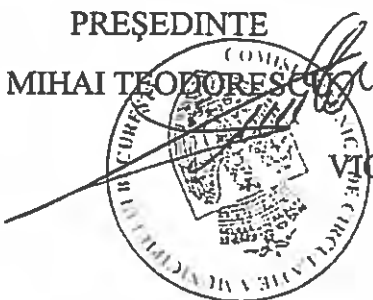
În ședința Comisiei Tehnice de Circulație din data de 19.10.2018 s-a dat acordul de principiu, din punct de vedere tehnic al circulației rutiere și pietonale, pentru documentația „P.U.Z. : str. Heliade între Vii nr. 72, sectorul 2, București”, corelat cu Studiul de Circulație elaborat de SC URBAN TRAFIC SRL, conform Avizului de Oportunitate nr. 101/09.08.2018, Certificatului de Urbanism nr.382/6H/29.03.2018 și planului anexat la aviz.

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 încheierii, 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 (D.T.A.C.), după aprobarea documentației P.U.Z. și obținerea Hotărârii Consiliului General al Municipiului București, fază la care veți prezenta documente care să ateste îndeplinirea obligațiilor conform H.G. nr.525/1996.

PREȘEDINTE

MIHAI TEODORESCU



VICEPREȘEDINTE COMISIE

FILIP ATANASIU

Redactat: B. M. - 2 exemplare - 24.10.2018

Bd. Regina Elisabeta nr. 47, cod poștal 050013, sector 5, București, România
Tel: 021 305.55.00
<http://www.pmb.ro>

90



52

REGLEMENTARI PROPUSE :

1. FUNCȚIUNI

- LIMITA UTR
- LIMITA EDIFICABIL, limita maxima de implantare a cladirilor noi, in zona V4 edificabilul va fi stabilit com aviz ANAR
- Zona mixta cu cladiri cu regim de inaltime maxim P+14 cu accente inalte de 45 m.
- Accente de inaltime 45m.
- Zona mixta cu cladiri cu regim de inaltime maxim P+4-6
- Parcuri, gradini, scuaruri cu acces public nelimitat
- Baze, terenuri si echipamente sportive - pol de agrement
- Zona de protectie a lacului, amenajata peisager

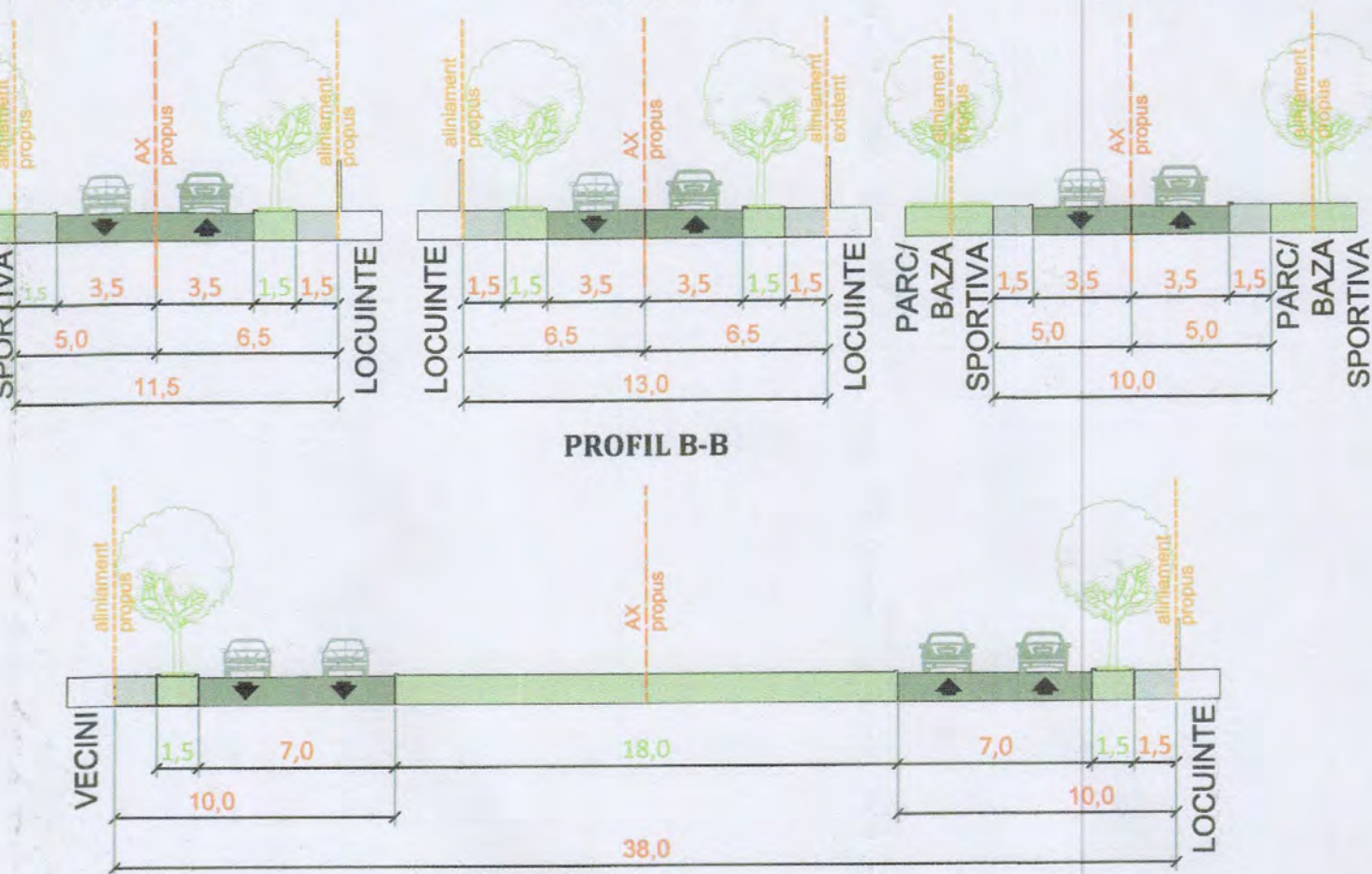
2. CIRCULAȚII

- Circulații auto- carosabil
- Drum de halaj
- Circulații pietonale- totuare alei
- Spatii verzi de aliniament
- Accese auto din rețeaua de drumuri publice/pe parcele
- Acces pietonal

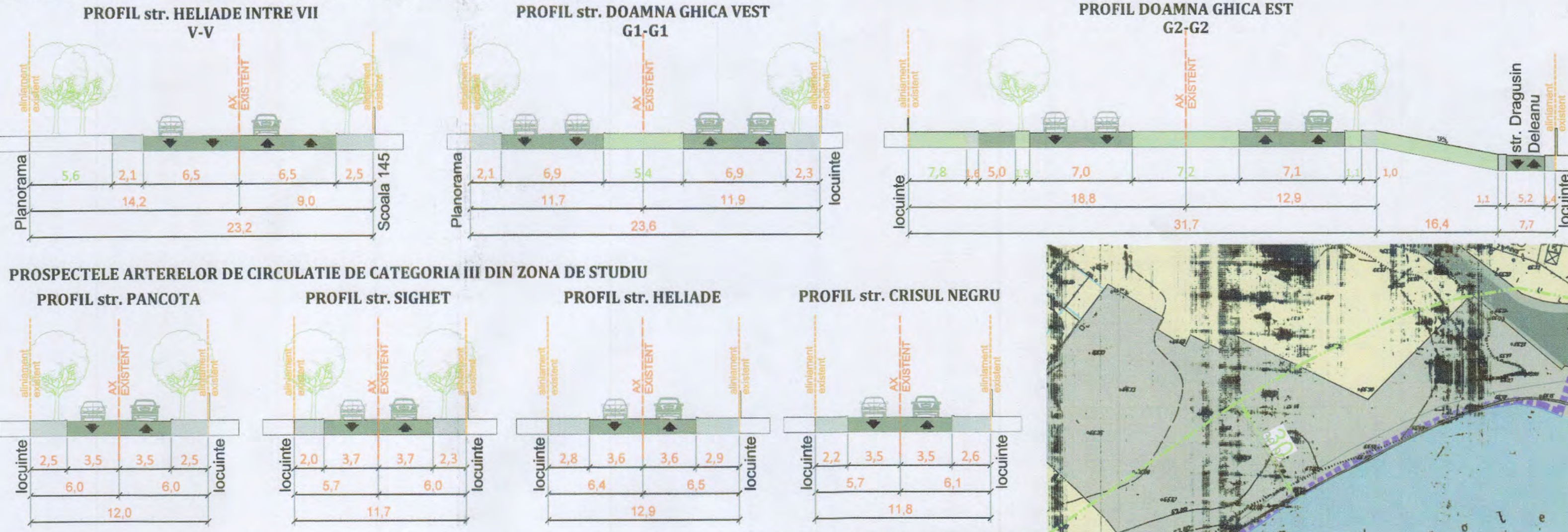
Funcțiunea cladirilor/ocuparea terenurilor in zona de studiu :

- Locuinte individuale, RH max P+2
- Locuinte colective, RH max P+4
- Locuinte colective, RH max P+14
- Culte
- Educatie
- Parcuri publice
- Industrie, depozitare
- Echipamente edilitare/gospodarie comunală
- Ruine/Zone distructurate
- Circulații auto/ suprafete carosabile
- Circulații pietonale/ trotuare, alei
- Spatii verzi de aliniament
- Oglinzi de apa

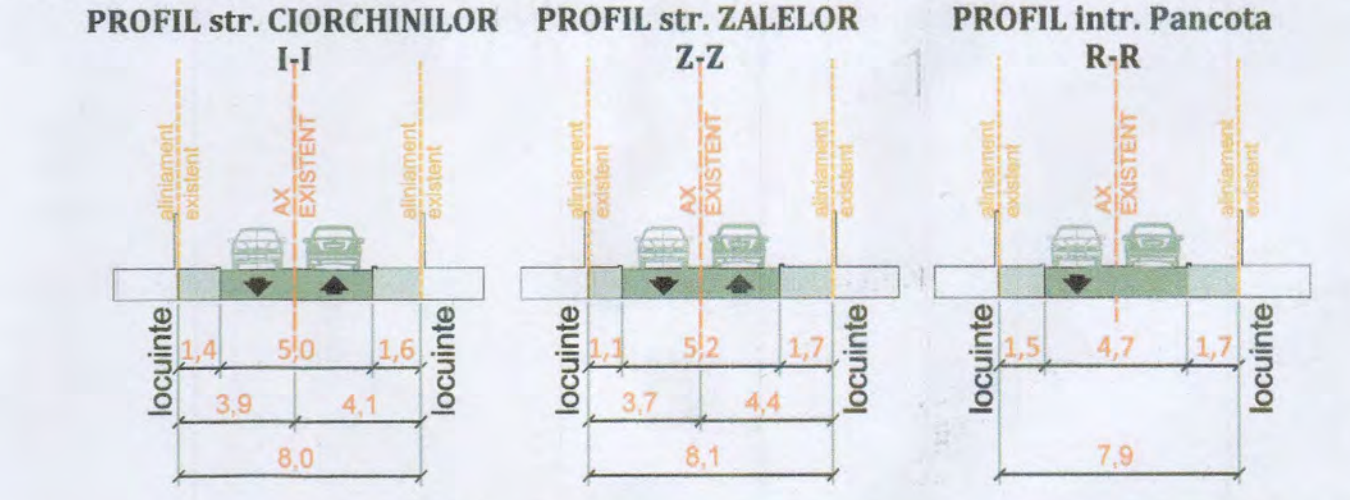
PROFIELELE TRANSEVERSALE ALE ARTERELOR DE CIRCULAȚIE DIN ZONA DE REGLEMENTARE:



PROSPECTELE ARTERELOR DE CIRCULAȚIE DE CATEGORIA I SI II DIN ZONA DE STUDIU



PROSPECTELE ARTERELOR DE CIRCULAȚIE DE CATEGORIA IV DIN ZONA DE STUDIU



BILANT DE SPURAFETE REGLEMENTARI PROPUSE		
Subzona P.U.G.	Existent	Propus
1 L1a	58129	Locuinte individuale si colective mici cu regim de inaltime maxim P+2
2 M2	0	Zona mixta cu cladiri cu regim de inaltime maxim P+14 cu accente inalte de 45m.
3 M3	22712	Zona mixta cu cladiri cu regim de inaltime maxim P+4.
4 V3a	35687	Baze, terenuri si echipamente sportive, pol de agrement
5 V4	24282	Zona de protectie a lacului, amenajata peisager
6 V1	0	Parcuri si scuaruri
Circulații	0	Circulații publice (carosabile, petonale, spatii verzi de aliniament)
Total funcțiuni mixte si de locuire	80841	62236
Total spatii verzi	59969	60238

COMISIA TEHNICA DE CONSULTATIE A MUNICIPIULUI BUCURESTI
Spre aprobarea avizului nr. 10625 din 12.10.2018 C.T.C.
Semnatura: [Signature]

- Limita terenurilor ce au generat P.U.Z.
- Limita de P.U.Z.
- Limita de studiu conform AO nr.101
- Limita documentati cadastrale avizate OCPI Bucuresti
- Limita constructii inregistrate OCPI Bucuresti
- Limita zonei de protectie a cursurilor de apa: 30 metri

SERVICIUL URBANISM

Nr. 6416 / 04.06.2019

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI
AMENAJAREA TERITORIULUI
Direcția Urbanism

romania2019.eu
MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CABINET SECRETAR GENERAL

13. IUN. 2019

NR.

2071/6

20.....

13. IUN. 2019

INTRARE

IEȘIRE

NR. 340

CĂTRE:

SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Spre știință:

SC WESTERN OUTDOOR SRL – arh. Bogdan BRĂNESCU
Str. Stanislav Cihoschi nr. 12, etaj 1, Sector 1 - 010592 - București

Vă transmitem alăturat, în vederea demarării procedurilor legale de aprobare, proiectul de hotărâre privind documentația de urbanism **PUZ – STR. HELIADE ÎNTRE VII NR. 72 - SECTOR 2**, 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 105.. file (reprezentând piese scrise și planșe desenate), după cum urmează

- Hotărâre - proiect - 1 exemplar (1 filă);
- Expunerea de motive - 1 exemplar (1 filă) - original;
- Raportul de specialitate al Arhitectului Șef nr. 6416/04.06.2019 - 1 exemplar (1 filă) - original;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 6418/04.06.2019 - 1 exemplar (2 file) - original și anexă (4 file) - copie;
- Avizul Arhitectului Șef nr. 35131/05.2019 - 2 exemplare (2 file) - original, împreună cu planșa de reglementări, vizată spre neschimbare - 2 exemplare - original, Regulamentul local de urbanism - 2 exemplare (16 file) - original;
- Avizul Ministerului Mediului - Agenția pentru Protecția Mediului București - Decizia Etapei de Încadrare nr. 6/ 18.02.2019 - 1 exemplar (2 file) - copie;
- Avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare - PMB nr. 1714513/ 01.04.2019 - 1 exemplar (1 filă) cu planșa anexă - 1 exemplar - copie;
- Avizul Comisiei Tehnice de Circulație - PMB nr. 1665913/ 17303/ 24.10.2018 - 1 exemplar (1 filă) cu planșa anexă - 1 exemplar - copie;
- Avizul tehnic de consultanță preliminară de circulație nr. 598N/ 12.09.2018 - Categoria A3 - "teritoriu urban", tip 4 - analiză prospectivă de trafic - 1 exemplar (2 file) - copie;
- Avizul Ministerului Afacerilor Interne - Direcția Generală Logistică nr. 428.958/ 28.01.2019 - 1 exemplar (1 filă) cu planșa anexă - 1 exemplar - copie;
- Avizul Serviciului Român de Informații nr. 54.590/ 10.01.2019 - 1 exemplar (1 filă) - copie;
- Avizul Ministerului Apărării Naționale - Statul Major al Apărării nr. DT 306/ 16.01.2019 - 1 exemplar (1 filă) - copie;
- Avizul Ministerului Afacerilor Interne - Departamentul pentru Situații de Urgență - Inspectoratul General pentru Situații de Urgență nr. 915341/ 21.12.2018 - 1 exemplar (1 filă) - copie;
- Avizul Autorității Aeronautică Civilă Română nr. 585/ 19/ 04.02.2019 - 1 exemplar (1 filă) - copie;
- Avizul Administrației Naționale "Apele Române" - Aviz de Gospodărire a Apelor nr. 71-B/ 09.04.2019 - 1 exemplar (2 file) cu planșa anexă - 1 exemplar - copie;
- Aviz Preliminar nr. 127/ 05.12.2018 emis de Primăria Municipiului București - 1 exemplar (2 file) cu planșa anexă - 1 ex. - copie;
- Aviz de Oportunitate nr. 101/ 09.08.2018 emis de Primăria Municipiului București - 1 exemplar (2 file) cu planșa anexă - 1 ex. - copie;
- Avizul Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară București - Proces verbal de Recepție nr. 95/ 2019 - 1 exemplar (1 filă) cu planșe anexă (3 fie) - 1 ex. - copie;
- Extras de Carte funciară nr. 23834/ 10.04.2019 - 1 exemplar (2 file) - copie;

- Extras de Carte funciară nr. 23835/ 10.04.2019 - 1 exemplar (3 file) - copie;
- Extras de Carte funciară nr. 23836/ 10.04.2019 - 1 exemplar (2 file) - copie;
- Extras de Carte funciară nr. 23837/ 10.04.2019 - 1 exemplar (2 file) - copie;
- Extras de Carte funciară nr. 23838/ 10.04.2019 - 1 exemplar (2 file) - copie;
- Extras de Carte funciară nr. 23839/ 10.04.2019 - 1 exemplar (10 file) - copie;
- Extras de Carte funciară nr. 23840/ 10.04.2019 - 1 exemplar (2 file) - copie;
- Extras de Carte funciară nr. 23841/ 10.04.2019 - 1 exemplar (2 file) - copie;
- Certificatul de urbanism nr. 382/ 6 „H”/ 29.03.2018 - 1 exemplar (3 file) cu planșă anexă (2 file) - 1 ex. - copie;
- Dovada achitării dreptului de semnătură - Chitanța RUR nr. 9325/ 11.04.2019 - 1 exemplar (1 filă) - 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 expunerii de motive elaborate de primar/președintele consiliului județean și a raportului de specialitate elaborat de către arhitectul-șef, consiliul județean sau local are obligația să emită o hotărâre prin care aprobă sau respinge documentația de amenajare a teritoriului sau urbanism”.**


**DIRECTOR EXECUTIV,
 ARH. DIANA OLTEANU**

Expert,
 Urb. Liliana Ionici

3 ex./ 17.05.2019


 Șef Serviciu
 Arh. Cristina Topîrceanu