



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Administrație și Relația cu CGMB

Direcția Asistență Tehnică și Juridică

Serviciul Transparență Decizională
Nr. 5575/1/27.08.2019

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- STRADA CĂPITAN AVIATOR GHEORGHE DEMETRIADE, nr. 6 - 8, nr. 10, SECTOR 1, NC257891, NC203629

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 : **09 octombrie 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/dezo_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 52/2003, republicată, până la data de **11.09.2019**, 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

Întocmit,
Cons. Jur. Elena Liliana Miu



Consiliul General al Municipiului București

PROIECT

HOTĂRÂRE

Nr. ____ din ____

privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal
PUZ – STRADA CĂPITAN AVIATOR GHEORGHE DEMETRIADE , NR. 6-8, NR.10
SECTOR 1, NC257891, NC203629

Având în vedere, Referatul de aprobare al Primarului General și Raportul de specialitate al Arhitectului Șef al Municipiului București nr. 926.2.../...01.08...2019;

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

Văzând documentele emise:

- Certificat de Urbanism Nr.1505/1644328 din 04.10.2018, emis de Primăria Municipiului București;
- PMB - Direcția Urbanism: Avizul de Oportunitate - nr. 145/08.11.2018 și Avizul Arhitectului Șef nr. 53.../01.08...2019;
- Ministerul culturii – Direcția pentru Cultură a Municipiului București – Aviz Nr.927/Z/05.06.2019;
- PMB - Comisia Tehnică de Circulație – Avizul - nr. 2697/1707929/27.02.2019;
- PMB - Comisia de Coordonare Rețele Edilitare PMB - nr.1731282/12.06.2019;
- Agenția pentru Protecția Mediului București–Decizia nr.19/01.04.2019;
- Ministerul Afacerilor Interne – ISU "București-Ilfov" – Adresa nr.1356284/20.05.2019;
- Ministerul Apărării Naționale – Aviz Nr.DT.1369/26.02.2019;
- Serviciul român de Informații – Aviz Nr.91716/15.03.2019;
- Ministerul Afacerilor Interne – Aviz Nr.417.090/18.06.2019;
- Raportul informării și consultării publicului - nr. 926.1.../...01.08...2019;

Ținând seama de prevederile:

- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

- Hotărârii Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, modificată și completată;
- PUG - Municipiul București aprobat prin HCGMB nr. 269/21.12.2000, cu modificările și completările ulterioare;

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

În temeiul prevederilor art. 129 alin. 2 lit. c), alin. 6 lit. c), art. 139 alin (3), lit.e) din ORDONANȚA DE URGENȚĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ;

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal – STRADA CĂPITAN AVIATOR GHEORGHE DEMETRIADE , NR. 6-8, NR.10 SECTOR 1, NC257891, NC203629 în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef nr. 53...../ 01.08.....2019 prevăzut în Anexa 1, Planul de reglementări vizat spre neschimbare prezentat în Anexa 2, Regulamentul Local de Urbanism reprezentând Anexa 3 și Raportul informării și consultării publicului nr. 261...../ 01.08.....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 1 vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
GEORGIANA ZAMFIR

București, 2019



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

Ca urmare a cererii adresate de **SC LORA CONSTRUCT S.R.L.** în calitate de proiectant de urbanism, pentru **S.C. ALMI PARC S.R.L.**, în calitate de beneficiar, cu domiciliul/sediul în Municipiul București, Sectorul 6, Bd. Preciziei Nr. 24, telefon/fax., e-mail -, înregistrată la Primăria Municipiului București cu nr.1753147/08.07.2019:

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

NR. 53 / 01.08 .2019

PENTRU

**PUZ – STRADA CĂPITAN AVIATOR GHEORGHE DEMETRIADE, NR. 6-8, NR.10
SECTOR 1, NC257891, NC203629**

GENERAT DE IMOBILUL SITUAT ÎN: București, STRADA CĂPITAN AVIATOR GHEORGHE DEMETRIADE, Nr.6-8 și NR.10 SECTOR 1, cu NC257891, NC203629 în suprafață totală de 2.074,00mp (2017,00 mp din măsurători), în conformitate cu Certificatului de Urbanism Nr.1505/1644328 din 04.10.2018, emis de Primăria Municipiului București. Imobilul este proprietate privată persoană juridică.

INITIATOR:
PROIECTANT:
SPECIALIST CU DREPT DE
SEMNATURA RUR:

SC ALMI PARC SRL
S.C. LORA CONSTRUCT S.R.L.

AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFATĂ ZONA STUDIATĂ ÎN PUZ: Zona studiată prin PUZ se află pe teritoriul administrativ al Sectorului 1 și este delimitată: la Nord – Str. Căpitan Aviator Gheorghe Demetriade; la Vest, Est și Sud – proprietăți private.

PREVEDERI P.U.G. - R.L.U. /P.U.Z. 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, H.C.G.M.B. nr. 341/14.06.2018 și H.C.G.M.B. nr.877/12.12.2018), imobilul este situat în unitatea teritorială de referință:
 - L2b** - locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P-P+2 niveluri situate în zone protejate;
 - Regim de construire:** continuu sau discontinuu;
 - Funcțiuni predominante:** locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri. 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;

- **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:** înălțimea maximă a clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornișă va respecta înălțimea maximă prevăzută prin proiectul inițial al lotizării. Se admite mansardarea clădirilor existente având cu șarpantă cu panta de 45 grade, cu o suprafață de maxim 60% din aria construită la sol a clădirii;
- **Procent de ocupare a terenului (POT):** se va respecta POT inițial al lotizării;
- **Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT):** în cazul unor parcelări protejate se va respecta CUT inițial al lotizării;
- **Retragerea minimă față de aliniament:** se mențin retragerile din planurile inițiale de lotizare care variază de la lotizare la lotizare între dispunerea clădirilor pe aliniament și retrageri de circa 3,0 – 4,0 metri;
- **Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:** clădirile vor respecta regimul de construire propriu lotizării. Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi determinată de aliniamentul posterior al lotizării, clădirile se vor retrage la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.0 metri.
- **Conform Plan Urbanistic Zonal – Zone Protejate Construite, aprobat cu HCGMB nr.279/21.12.2000, imobilul este încadrat în Zona Protejată Nr.49 Parcelarea Bonaparte Mora:**
 - **Regim de construire:** continuu sau discontinuu;
 - **Funcțiuni predominante:** Locuințe cu standard ridicat, compatibile cu ținuta arhitecturală a clădirilor existente. Funcțiuni cu caracter comercial de lux sau servicii specializate: anticariat, galerie de artă, reprezentanță comercială, birou pentru profesii libere și consultanță;
 - **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:** maximum 13 m, minimum 10 m. Peste înălțimea admisă se acceptă realizarea unui singur nivel (3 m) retras la 1,5 m față de planul vertical al fațadei. Înălțimea noilor construcții nu va putea depăși, totodată, cu mai mult de 3 m înălțimea clădirilor existente învecinate;
 - **Procent de ocupare a terenului (POT):** 40%;
 - **Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT):** 1,8 mpADC/mp teren;
 - **Retragerea minimă față de aliniament:** așezarea clădirilor se va face retras uniform cu 4,00 m de la aliniamentul bulevardului; fațada clădirii va fi paralelă cu acest aliniament;
 - **Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:** în cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.0 metri. Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5.0 metri;

AVIZ DE OPORTUNITATE nr. 145/ 08.11.2018

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

În conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului actualizată, Art.32, Alin. 1, Lit.b,c, Alin.5, Lit.a și Art.47, coroborat cu RLU-PUG Municipiul București:

• **U.T.R. : L2b;**

- **Regim de construire:** continuu sau discontinuu;
- **FUNCTIUNI:** SERVICII, HOTEL, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ;
- **Regimul maxim de înălțime:** $RH=S+P+3E+E4R$;
- **Procent de ocupare a terenului (POT):** $POT_{maxim} = 48\%$;
- **Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT):** $CUT_{maxim} = 2,16$ mp.ADC/mp. Teren;
- **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:** $H_{maxim} = 16,00m$ la cornișă, $19,00m$ etaj retras;
- **Retragerea minimă față de aliniament:** $4,00m$ ($10,00m$ etaj 4 retras);
- **Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:** $5,00m$ față de limitele laterale și de $6,00m$, la nivelul parterului, față de limita posterioară;

Pentru toate zonele funcționale se va asigura un minim de 30% spații verzi, cu respectarea prevederilor Deciziei etapei de încadrare Nr.19/01.04.2019, emisă de Agenția pentru Protecția Mediului București.

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 și va respect Acordul de principiu al Comisiei Tehnice de Circulații a Primăriei Municipiului București Nr.2697/1707929/27.02.2019 emis de Direcția Transporturi, Drumuri și Sistematizarea Circulației.

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, precum și respectarea specificațiilor Avizului Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare - PMB nr.1731282/12.06.2019.

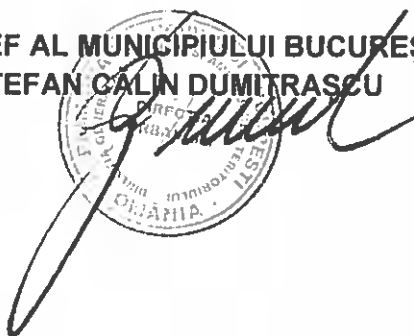
Se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal – STRADA CĂPITAN AVIATOR GHEORGHE DEMETRIADE , NR. 6-8, NR.10 SECTOR 1, NC257891, NC203629 cu respectarea condițiilor din acordurile/avizele specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru etapele de avizare/aprobare a P.U.Z. Prezentul aviz 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.1505/1644328 din 04.10.2018, emis de Primăria Municipiului București.

**ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
ARH. ȘTEFAN CALIN DUMITRĂSCU**



Sef serviciu
Arh. Cristina Topăreanu

Întocmit, Urb. Bogdan TODERAȘ
4ex/29.07.2019

PLAN URBANISTIC ZONAL

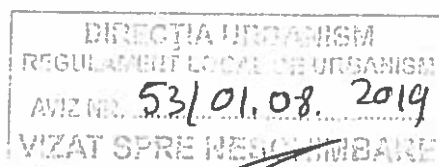
**STR. CPT. AV. GHEORGHE DEMETRIADE
NR. 6 – 8, NR. 10, NC. 203629, NC. 257891,
SECTOR 1 - BUCURESTI
SERVICII, HOTEL, ALIMENTATIE PUBLICA
2S+P+3E+4R**

**Beneficiar: S.C. ALMI PARC SRL
B-dul. Preciziei, nr. 24 , sector 6**

**Proiectant: S.C. LORA CONSTRUCT S.R.L.
Str. Digului, nr. 7, Giurgiu, Jud. Giurgiu
S.C. K-BOX CONSTRUCTION & DESIGN S.R.L.**

Şef proiect

iunie 2019



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL,

STR. CPT. AV. GHEORGHE DEMETRIADE

NR. 6 – 8, NR. 10, NC. 203629, NC. 257891,

SECTOR 1 - BUCURESTI

TITLUL I - PRESCRIPTII GENERALE

I.1 DOMENIU DE APLICARE

Prezentul regulament de urbanism se aplica teritoriului delimitat cu linie albastra intrerupta in PLANUL DE REGLEMENTARI URBANISTICE, care face parte integranta din prezentul regulament, este identificat prin adresa Str. Capian Aviator Gheorghe Demetriade, nr. 6-8 si nr. 10, Sector 1, numar cadastral 257891 si 203629, cu suprafata totala de 2017 mp. din acte.

In baza prezentei documentatii, dupa aprobarea ei in Consiliul General al Municipiului Bucuresti, se poate elibera Autorizatia de construire.

I.2 BAZA LEGALA A ELABORARII REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM INCADRARE IN REGULAMENTELE DE URBANISM APROBATE PENTRU AMPLASAMENT

Terenul ce face obiectul prezentei documentatii de urbanism este cuprins in:

- a. subzona L2b conform Regulamentului Planului Urbanistic General al Mun. Bucuresti cu urmatoarele caracteristici:
L2b – locuinte individuale mici realizate pe baza unor lotizari anterioare cu P – P+2 niveluri situate in zone protejate .
- b. Zona protejata nr. 49 – Parcelarea Bonaparte - Mora – se protejaza valorile arhitectural – urbanistice, istorice si de mediu natural in ansamblul lor. Utilizari admise: locuinte cu standard ridicat, functiuni cu caracter comercial de lux sau servicii specializate. Indicatori: POTmax. =40%, CUTmax.=1,8, Hmin.=10m., Hmax.=13m.

I.3 DIVIZIUNEA TERENULUI IN ZONE

Regulamentul cuprinde prevederi cu privire la urmatoarele zone:

LOT UNIC – UTR 1 - format din comasarea loturilor cu numere cadastrale 203629 si 257891.

I.4 DEROGARI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI

• Derogari de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai in urmatoarele situatii:

1. conditii de fundare dificile care justifica un mod de construire diferit de cel admis prin prezentul regulament;

2. descoperirea in urma sapaturilor a unor marturii arheologice care impun salvarea si protejarea lor.

Derogarea este posibila cu avizul Comisiei Tehnice de Urbanism si Amenajarea Teritoriului a Consiliului General al Municipiului Bucuresti in baza referatului Departamentului de Urbanism si Amenajarea Teritoriului din Primaria Municipiului Bucuresti.

• Modificarea conditiilor de construire impuse prin prezentul regulament constituie modificare a regulamentului si poate avea loc numai pe baza unei documentatii de urbanism elaborate si aprobate conform legii astfel:

- modificari privind functiunile admise, regimul de inaltime, P.O.T., C.U.T., aliniamentul si alinierea spre strada a constructiilor sunt posibile in baza P.U.Z.

- modificarea retragerilor minime fata de limitele laterale si spre spate ale parcelei este posibila in baza P.U.D.

TITLUL II - PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE FUNCTIONALE

Pe terenul identificat mai sus urmeaza a se realiza o constructie cu functiunea hotel, alimentatie publica si servicii conexe si este format dintr-o singura unitate teritorială de referinta LOT UNIC denumita UTR 1, pentru care se modifica si adapteaza reglementarile din PUZ "Zona protejata nr . 49 – Parcelarea Bonaparte - Mora".

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- Spații de cazare tip hotel si apartamente;
- Locuințe;
- Spații pentru alimentație publică;
- Spații comerciale de lux;
- Spații pentru birouri, săli de conferințe, expoziții;
- Amenajări aferente: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, împrejmuiri.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Reprezentanță comercială, birouri pentru profesii libere, și consultanță cu următoarele condiții:
 1. Funcțiunea să nu stânjenească vecinătățile
 2. Să nu implice amenajarea unor locuri suplimentare de parcare pe domeniul public.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Activitati care pot provoca degradarea cladirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zona protejata;
- Activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Constructii provizorii de orice natura;
- Curățătorii chimice;
- Depozitare en-gros sau mic-gros;

- Depozitări de materiale refolosibile;
- Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Stații de întreținere auto;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

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

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

Conform planșei de reglementări avizată care face parte integrantă din prezentul regulament cu următoarele precizări:

- clădirea va fi dispusă pe un lot propriu format din comasarea parcelelor cu numere cadastrale 257891 și 203629, având acces direct dintr-o circulație publică; cu precizarea că aceste doua parcele au făcut parte dintr-un lot mai mare care a fost dezmembrat în trei parcele.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRII FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform planșei de reglementări avizată care face parte integrantă din prezentul regulament cu următoarele precizări:

- clădirile se vor retrage cu minim 4 m. de la aliniamentul strazii Cpt. Av. Gh. Demetriade.
- fațada clădirii va fi paralela cu acest aliniament;
- se admit ieșiri în consolă (balcoane, logii, copertine) din planul limitei edificabilului fără a depăși limita de aliniere (retragerea de la aliniament).

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRII FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARA ALE PARCELEI

Conform planșei de reglementări avizată care face parte integrantă din prezentul regulament cu următoarele precizări:

- clădirile se vor retrage cu min 5 m față limita laterală Vest și min. 5 m. fata de limita laterala Est a proprietatii.
- clădirea se va retrage cu minim 5 m. față de limita posterioară a parcelei.
- se admit ieșiri în consolă (balcoane, logii, copertine) din planul limitei edificabilului .

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

Conform planșei de reglementări avizată care face parte integrantă din prezentul regulament cu următoarele precizări :

- în cazul în care clădirea este alcătuită din mai multe corpuri acestea se vor cupla astfel încât să se urmărească forma edificabilului figurat.
- între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 10 m; distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării, dar nu mai puțin de 4 m
- se admit ieșiri în consolă (balcoane, logii, copertine) din planul limitei edificabilului pe max 1/2 din fațadă.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Conform planșei de reglementări avizată care face parte integrantă din prezentul regulament cu următoarele precizări:

- a. Accesul auto și pietonal la amplasament se face din Str. Cpt. Av. Gh. Demetriade;

- b. Se va asigura accesul în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Conform normelor în vigoare și planșei de reglementări avizată care face parte integrantă din prezentul regulament cu următoarele precizări:

- staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice;
- se vor asigura numărul de locuri de parcare necesar conform HCGMB nr.66/2006.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Conform planșei de reglementări avizată care face parte integrantă din prezentul regulament cu următoarele precizări:

- clădirea va avea maxim 2S+P+3E+4ER cu Hmax cornișă = 16 m. și Hmax. = 19m.;
- numărul etajelor subterane (subsolurilor) nu este limitat;
- etajul 4 al clădirii va fi retras din planul fațadei cu minim 10 metri de la aliniament;
- nivelurile tehnice vor fi rezervate exclusiv spațiilor tehnice aferente scărilor, liftului, instalațiilor, accesului pe terase.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice zonei cu standard ridicat, cu condiția integrării în particularitățile zonei și armonizării cu vecinătățile imediate.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Conform P.U.Z. ,a avizelor obținute de la deținătorii de rețele și Avizului Comisiei de Coordonare nr. 1731218 din 12.06.2019, cu următoarele condiționări:

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare ;
- scurgerea apelor pluviale se va face prin canalizarea interioară, la teren și/sau în bazin de retenție ape pluviale cu deversare prin pompare în rețeaua stradală, pe timp uscat sau noaptea ;
- Canalizarea apelor menajere și pluviale se va realiza, în prima etapă, în conducta
- alimentarea cu energie electrică se va face din rețeaua existentă în zonă;
- energia termică se va produce în centrala termică proprie, pe gaz metan, realizându-se bransament la rețeaua de gaz metan care se va prelungi până la locație.
- telefonizarea se va asigura dintr-un bransament realizat în baza proiectului de specialitate întocmit de TELECOM.
- Alimentarea cu apa potabilă se va realiza din rețeaua pozată sub carosabilul străzii Cpt. Av. Gh. Demetriade.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Conform planșei de reglementări avizată care face parte integrantă din prezentul regulament cu următoarele precizări și condiționări:

- terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și trotuarelor, va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- terenul amenajat ca spațiu verde (spații de odihnă și grădini de fațadă decorative) va reprezenta cel puțin 20% din suprafața totală a terenului .

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Gardurile spre aliniament vor fi transparente, vor avea un soclu opac de maxim 0,60 metri, vor avea înălțimea maximă de 2,00 m.

Gardurile spre limitele laterale și posterioare ale parcelei vor fi opace din zidarie sau lemn și vor avea înălțimea minimă de 2,00 metri, maximă 2,5 metri.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT maxim = 48%

- în POT astfel calculat nu sunt incluse spațiile tehnice cu condiția să fie rezervate spațiile necesare pentru lucrările edilitare și în zona de spațiu verde să fie menținut un strat de sol cu grosime de min. 3,0m, pentru a se evita impermeabilizarea excesivă a terenului.
- în POT astfel calculat nu sunt incluse terasele descoperite ale nivelului de acces, a platformelor și scarilor de acces, balcoanele și copertinele ieșite în consola a căror proiectie la sol este peste 3.00 m de la nivelul terenului amenajat.

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

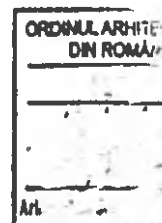
CUT maxim = 2,16 mp. ADC / mp. teren

- în CUT astfel calculat nu sunt incluse spațiile tehnice realizate în subteran.
- Indicii urbanistici se vor aplica la suprafața de teren totală de 2017 mp.

ARTICOLUL 17 – BILANT TERITORIAL

SUPRAFATA TEREN	2017 mp	100%
CONSTRUCTII	968 mp	48%
CIRCULATII SI ALEI	443 mp	22%
SPATII VERZI	605 mp	30%

Întocmit,





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Direcția Urbanism

SERVICIUL URBANISM

Nr. 9261.....10.08.2019

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

PUZ – STRADA CĂPITAN AVIATOR GHEORGHE DEMETRIADE , NR. 6-8, NR.10 SECTOR 1, NC257891, NC203629

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

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

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

- **etapa anunț de intenție** - 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei/perioada de desfășurare: **21.11.2018 - 06.12.2018;**
- **etapa de elaborare a propunerilor** - 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei/perioada de desfășurare: **18.12.2018-02.01.2019;**
- **etapa de avizare a proiectului** - 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei / perioada de desfășurare: **21.06.2019 - 06.07.2019**
- **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.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

După obținerea Avizului Arhitectului Șef, pentru a deveni operațional, planul urbanistic urmează procedura de aprobare conform competențelor stabilite prin lege. 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 a PMB Nr. 2697/1707929/ 27.02.2019 emis de Direcția Transporturi, Drumuri și Sistematizarea Circulației.

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.19/01.04.2019.

Pe parcursul procesului de informare și consultare cu publicul, nu au fost depuse observații sau reclamații cu privire la PUZ-ul descris mai sus, PUZ care în conformitate cu

legislația, normele și reglementările specifice urbanismului a respectat soluțiile funcționale, gradul de însoțire al construcțiilor învecinate și normele privind asigurarea spațiilor verzi.

Potrivit prevederilor Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și a H.C.G.M.B nr.136/30.08.2012 privind aprobarea Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului ce intră în competența de aprobare a consiliului general al Municipiului București art.12. a), b) și c) s-a întocmit prezentul raport privind documentația „PUZ – STRADA CĂPITAN AVIATOR GHEORGHE DEMETRIADE , NR. 6-8, NR.10 SECTOR 1, NC257891, NC203629”.

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

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

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. ȘTEFAN CĂLIN DUMITRAȘCU



Șef serviciu,
Arh. Cristina TOPÎRCEANU

Întocmit, Urb. Bogdan TODERAȘ
2ex/29.07.2019



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

Ca urmare a cererii adresate de **SC LORA CONSTRUCT S.R.L.** – în calitate de proiectant de urbanism, pentru **S.C. ALMI PARC S.R.L.**, în calitate de beneficiar, cu domiciliul/sediul în Municipiul București, Sectorul 6, Bd. Preciziei Nr. 24, telefon/fax.-, e-mail - , înregistrată la Primăria Municipiului București cu nr.1753147/08.07.2019:

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

NR. 53 101.08 .2019

PENTRU

**PUZ – STRADA CĂPITAN AVIATOR GHEORGHE DEMETRIADE, NR. 6-8, NR.10
SECTOR 1, NC257891, NC203629**

GENERAT DE IMOBILUL SITUAT ÎN: București, STRADA CĂPITAN AVIATOR GHEORGHE DEMETRIADE, Nr.6-8 și NR.10 SECTOR 1, cu NC257891, NC203629 în suprafață totală de 2.074,00mp (2017,00 mp din măsurători), în conformitate cu Certificatul de Urbanism Nr.1505/1644328 din 04.10.2018, emis de Primăria Municipiului București. Imobilul este proprietate privată persoană juridică.

INITIATOR:

PROIECTANT:

SPECIALIST CU DREPT DE

SEMNATURA RUR:

SC ALMI PARC SRL

S.C. LORA CONSTRUCT S.R.L.

AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONA STUDIATĂ ÎN PUZ: Zona studiată prin PUZ se află pe teritoriul administrativ al Sectorului 1 și este delimitată: la Nord – Str. Căpitan Aviator Gheorghe Demetriade; la Vest, Est și Sud – proprietăți private.

PREVEDERI P.U.G. - R.L.U. /P.U.Z. 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, H.C.G.M.B. nr. 341/14.06.2018 și H.C.G.M.B. nr.877/12.12.2018), imobilul este situat în unitatea teritorială de referință:
 - L2b** - locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P-P+2 niveluri situate în zone protejate;
 - Regim de construire:** continuu sau discontinuu;
 - Funcțiuni predominante:** locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri. 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;

- **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:** înălțimea maximă a clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornișă va respecta înălțimea maximă prevăzută prin proiectul inițial al lotizării. Se admite mansardarea clădirilor existente având cu șarpantă cu panta de 45 grade, cu o suprafață de maxim 60% din aria construită la sol a clădirii;
- **Procent de ocupare a terenului (POT):** se va respecta POT inițial al lotizării;
- **Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT):** în cazul unor parcelări protejate se va respecta CUT inițial al lotizării;
- **Retragerea minimă față de aliniament:** se mențin retragerile din planurile inițiale de lotizare care variază de la lotizare la lotizare între dispunerea clădirilor pe aliniament și retrageri de circa 3,0 – 4,0 metri;
- **Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:** clădirile vor respecta regimul de construire propriu lotizării. Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi determinată de aliniamentul posterior al lotizării, clădirile se vor retrage la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.0 metri.
- **Conform Plan Urbanistic Zonal – Zone Protejate Construite, aprobat cu HCGMB nr.279/21.12.2000, imobilul este încadrat în Zona Protejată Nr.49 Parcelarea Bonaparte Mora:**
 - **Regim de construire:** continuu sau discontinuu;
 - **Funcțiuni predominante:** Locuințe cu standard ridicat, compatibile cu ținuta arhitecturală a clădirilor existente. Funcțiuni cu caracter comercial de lux sau servicii specializate: anticariat, galerie de artă, reprezentanță comercială, birou pentru profesii libere și consultanță;
 - **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:** maximum 13 m, minimum 10 m. Peste înălțimea admisă se acceptă realizarea unui singur nivel (3 m) retras la 1,5 m față de planul vertical al fațadei. Înălțimea noilor construcții nu va putea depăși, totodată, cu mai mult de 3 m înălțimea clădirilor existente învecinate;
 - **Procent de ocupare a terenului (POT):** 40%;
 - **Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT):** 1,8 mpADC/mp teren;
 - **Retragerea minimă față de aliniament:** așezarea clădirilor se va face retras uniform cu 4,00 m de la aliniamentul bulevardului; fațada clădirii va fi paralelă cu acest aliniament;
 - **Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:** în cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.0 metri. Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5.0 metri;

AVIZ DE OPORTUNITATE nr. 145/ 08.11.2018

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

În conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului actualizată, Art.32, Alin. 1, Lit.b,c, Alin.5, Lit.a și Art.47, coroborat cu RLU-PUG Municipiul București:

- **U.T.R. : L2b;**
 - **Regim de construire:** continuu sau discontinuu;
 - **FUNCȚIUNI:** SERVICII, HOTEL, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ;
 - **Regimul maxim de înălțime:** RH=S+P+3E+E4R;
 - **Procent de ocupare a terenului (POT):** POTmaxim = 48%;
 - **Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT):** CUTmaxim = 2,16 mp.ADC/mp. Teren;
 - **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:** Hmaxim = 16,00m la cornișă, 19,00m etaj retras;
 - **Retragerea minimă față de aliniament:** 4,00m (10,00m etaj 4 retras);
 - **Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:** 5,00m față de limitele laterale și de 6,00m, la nivelul parterului, față de limita posterioară;

16

Pentru toate zonele funcționale se va asigura un minim de 30% spații verzi, cu respectarea prevederilor Deciziei etapei de încadrare Nr.19/01.04.2019, emisă de Agenția pentru Protecția Mediului București.

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 și va respect Acordul de principiu al Comisiei Tehnice de Circulații a Primăriei Municipiului București Nr.2697/1707929/27.02.2019 emis de Direcția Transporturi, Drumuri și Sistemizarea Circulației.

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, precum și respectarea specificațiilor Avizului Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare - PMB nr.1731282/12.06.2019.

Se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal – STRADA CĂPITAN AVIATOR GHEORGHE DEMETRIADE , NR. 6-8, NR.10 SECTOR 1, NC257891, NC203629 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.1505/1644328 din 04.10.2018, emis de Primăria Municipiului București.

**ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
ARH. ȘTEFAN BALIN DUMITRAȘCU**



Șef serviciu,
Arh. Cristina Topîrceanu

Întocmit, Urb. Bogdan TODERAȘ
4ex/29.07.2019

PUZ SERVICII, HOTEL, ALIMENTATIE
PUBLICA 2S+P+3E+4R
STR. CPT. AV. GH. DEMETRIADE
NR. 6-8,10, SECTOR 1

LEGENDA

LIMITE

- LIMITA PARCELEI CARE A GENERAT P.U.Z.
- LIMITA PUZ
- LIMITE DE PROPRIETATE
- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA UTR
- LIMITA EDIFICABILULUI
- EDIFICABIL DE PRINCIPIU
- LIMITA ZONE PROTEJATE
- ALINIERE
- RETRAGERE DE LA ALINIAMENT

REGLEMENTARI

- ZONA L2b
- ZONA CB2
- CONSTRUCTII EXISTENTE P+1E
- CONSTRUCTII EXISTENTE P+3-4E
- CONSTRUCTII PROPUSE
- POSSIBILITATE RETRAGERE PARTER
- CONSTRUCTII AFLATE PE LISTA MONUMENTELOR ISTORICE
- CIRCULATII CAROSABILE (STRAZI)
- CIRCULATII PIETONALE
- PLANTATII DE ALINIAMENT

accese auto accesse pietonale

BILANT TERITORIAL

	PUG	Zona protejata 49	EXISTENT	PROPOS
ZONA	L2b	L2b	L2b	UTR 1
S teren (m ²)	2.017	2.017	2.017	2.017
S construita (m ²)	POT initial	806	0	968
S desfasurata (m ²)	CUT initial	3.630	0	4.356,7
POT	POT initial	40 %	0	48 %
CUT	CUT initial	1,8	0	2,16
H max.	P+2E	P+3E	0	2S+P+3E+4R (19m.)
Spatii verzi	30 %	30 %	0	30 % (605mp) din care 2/3 pe sol natural
Accese, alei, parcar	-	-	58 %	22 % (443 mp.)

PROIECTANT URBANISM
SERVICII INTEGRATE DE PROIECTARE
LORA
CONSTRUCT

PROIECTANT ARHITECTURA
K-BOX
CONSTRUCTION & DESIGN
SC K-BOX CONSTRUCTION DI

BENEFICIAR:
S.C. ALMI PARC SRL

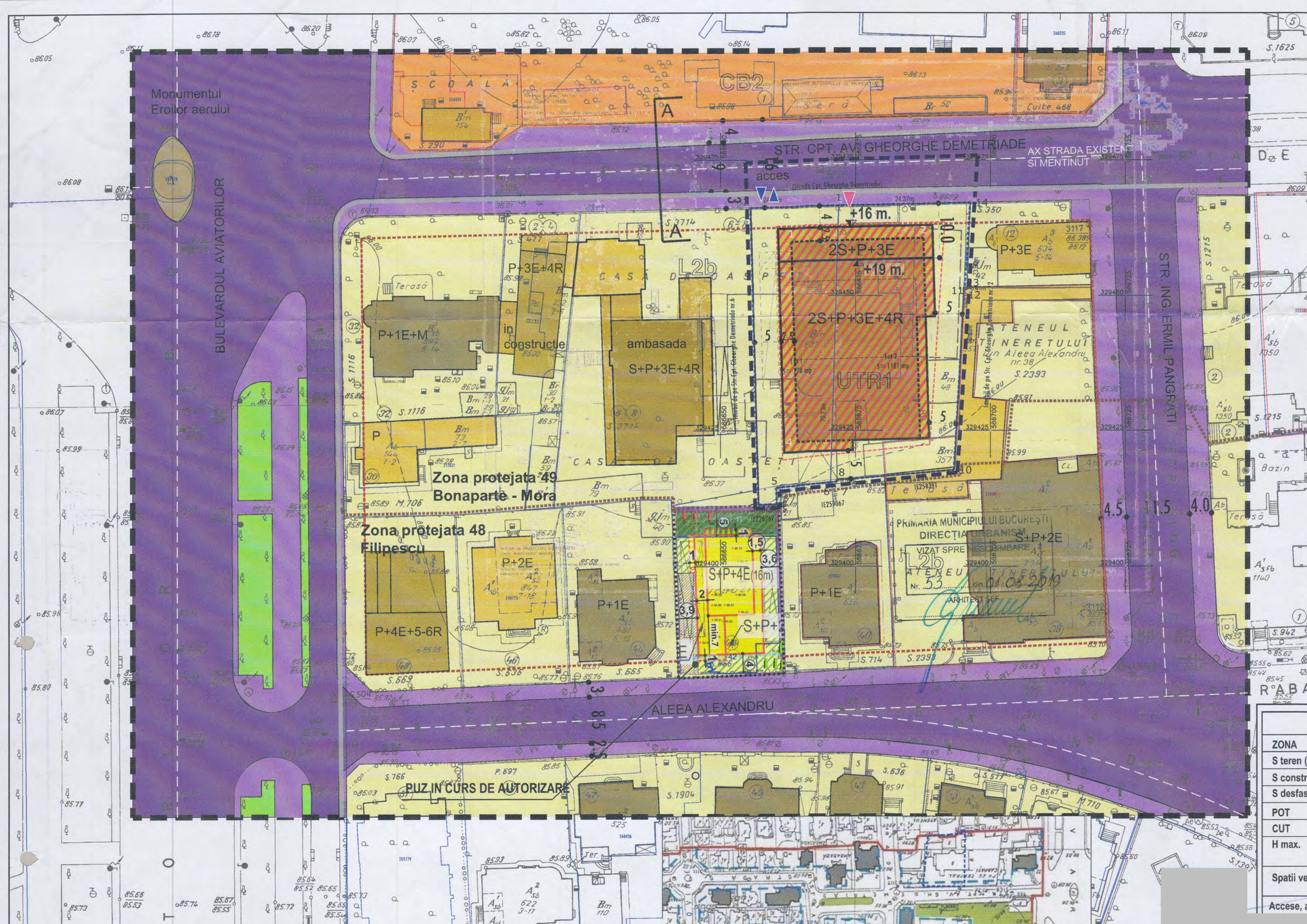
ADRESA:
STR. CPT. AV. GH. DEMETRIADE
NR. 6-8, 10, SEC. 1, BUCURESTI

TITLU PLANSA:
REGLEMENTARI URBANISTICE

Data
06/2019

Scara
1:500

Nr. plansa
U.04



Cu urmare a cererii dumneavoastra, inregistrata la Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara al Municipiului Bucuresti cu nr. 92154/19.10.2018, va punem la dispozitie coordonatele solicitate:

Str. Cpt. Av. Gheorghe Demetriade nr. 6-8, sector 1, Bucuresti

Avand in vedere ca datele puse la dispozitie au caracter informativ si rezultat din masuratori anterioare executate de autoritati, iar evidentele cadastrale sunt actualizate si validate in procent de 80% aproximativ, va solicitam ca in cazul aparitiei unor neconcordanțe, sa anexati la documentatia cadastrala punctul dumneavoastra de vedere referitor la corectarea determinarii a acestor coordonate.

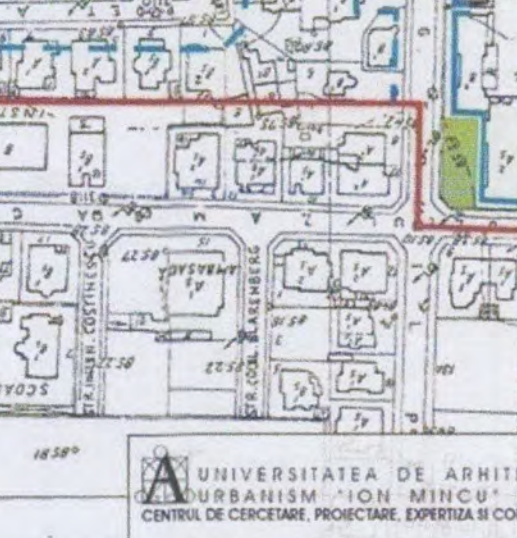
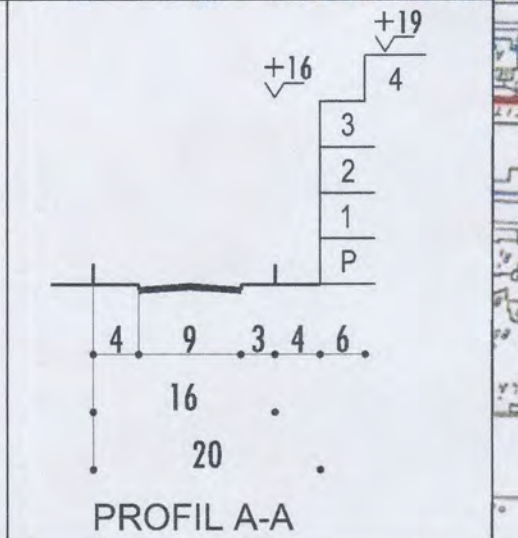
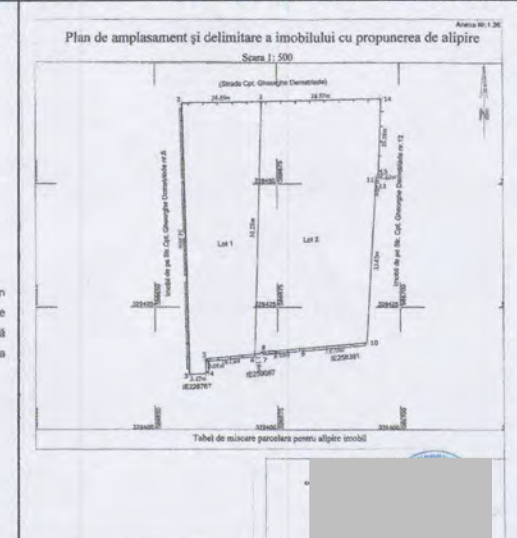
Cu deosebita consideratie,

Cu urmare a cererii dumneavoastra inregistrata la Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara al Municipiului Bucuresti cu nr. 91297 / 16.10.2018, prin care solicitati furnizarea coordonatelor atentei imobilului situat in Str.Cpt.Gheorghe Demetriade, nr.10, sector 1, Bucuresti, va transmitem ca am dat curs solicitati:

Str.Cpt.Gheorghe Demetriade, nr.10

Avand in vedere ca datele puse la dispozitie au caracter informativ si rezultat din masuratori anterioare executate de autoritati, iar evidentele cadastrale sunt actualizate si validate in procent de 80% aproximativ, va solicitam ca in cazul aparitiei unor neconcordanțe, sa anexati la documentatia cadastrala punctul dumneavoastra de vedere referitor la corectarea determinarii a acestor coordonate.

Cu deosebita consideratie,



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURA SI URBANISM "ION MINCU" BUCURESTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE, EXPERTIZA SI CONSULTING

PROIECT: PUZ - ZONE PROTEJATE
CONSTRUIRE - MUN. BUCURESTI
REGULAMENT
BENEFICIAR: DGUAT - CGMB

FAZA
PUZ
PR. NR.
27/99

PROIECTANT ARHITECTURA
K-BOX
CONSTRUCTION & DESIGN
SC K-BOX CONSTRUCTION DI

BENEFICIAR:
S.C. ALMI PARC SRL

ADRESA:
STR. CPT. AV. GH. DEMETRIADE
NR. 6-8, 10, SEC. 1, BUCURESTI

TITLU PLANSA:
REGLEMENTARI URBANISTICE

Data
06/2019

Scara
1:500

Nr. plansa
U.04



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Primar General

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind Planul Urbanistic Zonal

STRADA CĂPITAN AVIATOR GHEORGHE DEMETRIADE , NR. 6-8, NR.10 SECTOR 1, NC257891, NC203629

În conformitate cu prevederile art.136 alin.(8), lit.a). din Codul administrativ aprobat prin O.U.G. nr. 57 din 3 iulie 2019 și prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Amplasamentul care face obiectul documentației de urbanism PUZ – **STRADA CĂPITAN AVIATOR GHEORGHE DEMETRIADE , NR. 6-8, NR.10 SECTOR 1, NC257891, NC203629** se află în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 1.

Conform 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 și nr.877/2018 (pentru prelungirea valabilității P.U.G.), imobilul descris mai sus se încadrează în Unitatea Teritorială de Referință -(U.T.R.) L2b - locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P-P+2 niveluri situate în zone protejate și conform P.U.Z. – Zone Protejate Construite, aprobat cu HCGMB nr.279/21.12.2000, imobilul este încadrat în Zona Protejată Nr.49 Parcelarea Bonaparte Mora.

Prin Certificatul de Urbanism Nr.1505/1644328 din 04.10.2018, emis de Primăria Municipiului București, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, sa 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.

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 cu HCGMB

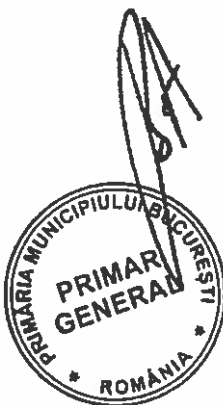
nr.136/30.08.2012 a fost îndeplinită procedura de informare și consultare a publicului, finalizată cu Raportul informării și consultării publicului nr. 4261/...../.....01.08.....2019.

Avizul Arhitectului-Şef nr. 53...../.....01.08.....2019 s-a emis în acord cu prevederile PUG-MB și ale Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului Bucureşti aprobat cu HCGMB nr. 269/2000 completată cu HCGMB nr. 324/2010, nr. 241/2011, nr. 232/2012, nr. 224/2015 și nr.877/2018 (pentru prelungirea valabilității P.U.G.), ale Certificatului de Urbanism Nr.1505/1644328 din 04.10.2018, emis de Primăria Municipiului Bucureşti, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

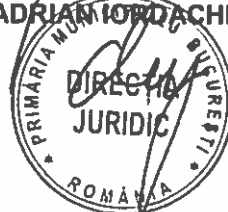
Planul urbanistic zonal **STRADA CĂPITAN AVIATOR GHEORGHE DEMETRIADE , NR. 6-8, NR.10 SECTOR 1, NC257891, NC203629** reglementează regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor. Indicatorii urbanistici reglementați prin prezenta documentație sunt: POTmax=48,00%, CUTmax=2,16 mpADC/mp.teren, RH=S+P+3E+E4R, Hmax=16,00m la cornișă și 19,00m etajul retras.

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – **STRADA CĂPITAN AVIATOR GHEORGHE DEMETRIADE , NR. 6-8, NR.10 SECTOR 1, NC257891, NC203629**, împreună cu anexele sale Avizul Arhitectului Şef, Planul de reglementări vizat spre neschimbare și Regulamentul Local de Urbanism aferent, însoțit de Raportul de specialitate al Arhitectului-Şef, Raportul Informării și Consultării Publicului se supune dezbaterii Consiliului General al Municipiului.

**PRIMAR GENERAL,
GABRIELA FIREA**



**DIRECTIA JURIDIC
DIRECTOR EXECUTIV,
ADRIAN IORDACHE**



Întocmit,
Urb. Bogdan TODERAȘ



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Direcția Urbanism

SERVICIUL URBANISM

Nr. 9262/01.08.2019

RAPORT DE SPECIALITATE

privind Planul Urbanistic Zonal

STRADA CĂPITAN AVIATOR GHEORGHE DEMETRIADE , NR. 6-8, NR.10 SECTOR 1, NC257891, NC203629

Prezentul Raport de specialitate s-a redactat în conformitate cu prevederile art.136 alin.(8) din OUG nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ și ale Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Amplasamentul care face obiectul documentației de urbanism **Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism – STRADA CĂPITAN AVIATOR GHEORGHE DEMETRIADE , NR. 6-8, NR.10 SECTOR 1, NC257891, NC203629**, se află în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 1.

Conform 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 și nr.877/2018 (pentru prelungirea valabilității P.U.G.), imobilul se încadrează în Unitatea Teritorială de Referință -(U.T.R.) L2b - locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P-P+2 niveluri situate în zone protejate și conform P.U.Z. – Zone Protejate Construite, aprobat cu HCGMB nr.279/21.12.2000, imobilul este încadrat în Zona Protejată Nr.49 Parcelarea Bonaparte Mora.

Prin Certificatul de Urbanism Nr.1505/1644328 din 04.10.2018, emis de Primăria Municipiului București, în conformitate cu prevederile art.32, lit b) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, s-a stabilit necesitatea elaborării și aprobării unui plan urbanistic zonal.

Conform prevederilor art. 47 al Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general.

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 cu HCGMB nr.136/30.08.2012 a fost îndeplinită procedura de informare și consultare a publicului, finalizată cu Raportul informării și consultării publicului nr.9261/01.08.2019.

Avizul Arhitectului-Şef s-a emis în acord cu prevederile PUG-MB și ale Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București aprobat cu HCGMB nr. 269/2000 completată cu HCGMB nr. 324/2010, nr. 241/2011, nr. 232/2012, nr. 224/2015 și nr.877/2018 (pentru prelungirea valabilității P.U.G.), ale Certificatului de Urbanism Nr.1505/1644328 din 04.10.2018, emis de Primăria Municipiului București și ale avizelor/acordurilor: Ministerul culturii – Direcția pentru Cultură a Municipiului București – Aviz

Nr.927/Z/05.06.2019; PMB - Comisia Tehnică de Circulație - Avizul - nr. 2697/1707929/27.02.2019; PMB - Comisia de Coordonare Rețele Edilitare PMB - nr.1731282/12.06.2019; Agenția pentru Protecția Mediului București-Decizia nr.19/01.04.2019; Ministerul Afacerilor Interne - ISU "București-Ilfov" - Adresa nr.1356284/20.05.2019; Ministerul Apărării Naționale - Aviz Nr.DT.1369/26.02.2019; Serviciul român de Informații - Aviz Nr.91716/15.03.2019; Ministerul Afacerilor Interne - Aviz Nr.417.090/18.06.2019; în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Planul urbanistic zonal **STRADA CĂPITAN AVIATOR GHEORGHE DEMETRIADE , NR. 6-8, NR.10 SECTOR 1, NC257891, NC203629**, 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: POTmax=48,00%, CUTmax=2,16 mpADC/mp.teren, RH=S+P+3E+E4R, Hmax=16,00m la cornișă și 19,00m etajul retras.

În scopul de mai sus, prezentăm spre dezbatere proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – **STRADA CĂPITAN AVIATOR GHEORGHE DEMETRIADE , NR. 6-8, NR.10 SECTOR 1, NC257891, NC203629**, împreună cu anexele sale Avizul Arhitectului Șef nr.23.1.01.08.2019, Planul de reglementări vizat spre neschimbare și Regulamentul Local de Urbanism aferent și Raportul Informării și Consultării Publicului nr.26.1.1.01.08.2019.

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



Sef serviciu,
Arh. ~~Cristina~~ TOPÎRCEANU

Întocmit,
Urb. Bogdan TODERAȘ
2ex./29.07.2019





CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. ~~1505~~/1644328 din ~~04.10.2018~~.....

În scopul: elaborării documentației pentru obținerea:

- **Aviz de oportunitate pentru întocmire documentație P.U.Z. pentru construire imobil cu regim de înălțime propus 2S+P+3E+etajul 4 retras cu funcțiune hotel și servicii, alimentație publică și operațiuni notariile (alipire).**

Ca urmare a cererii adresate de **S.C. K-BOX CONSTRUCTION & DESIGN S.R.L.** prin
cu domiciliul în județul -, municipiul -, cod poștal -, sectorul
telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr.

1644328/19.07.2018 și completată ulterior,

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în municipiul **București**, sectorul **1**, cod poștal -, **Str. Cpt. Av. Gheorghe Demetriade nr. 6-8,10**, et. -, ap. -, identificat prin planuri topografice scara 1:2000 și 1:500,

în temeiul reglementărilor documentației de urbanism faza PUG, aprobată cu Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 269/21.12.2000,

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul situat în intravilan la adresa **str. Cpt. Av. Gheorghe Demetriade nr. 6-8**, alcătuit din teren cu suprafața de **774 mp**, (774,06 mp), se află în proprietate particulară (SC ALMI PARC SRL), conform Extrasului de Carte Funciară pentru Informare emis de O.C.P.I. București Sector 1 nr. cerere 55888/25.06.2018 unde proprietatea este înscrisă cu nr. cadastral 257891 și NU sunt înscrieri privitoare la sarcini și imobilul situat în intravilan la adresa **str. Cpt. Av. Gheorghe Demetriade nr. 10**, alcătuit din teren cu suprafața de **1.300 mp** (1242,82 conform măsurători), se află în proprietate particulară (SC ALMI PARC SRL), conform Extrasului de Carte Funciară pentru Informare emis de O.C.P.I. București Sector 1 nr. cerere 59435/05.07.2018 unde proprietatea este înscrisă cu nr. cadastral 203629 și NU sunt înscrieri privitoare la sarcini

Imobilele nu figurează pe lista monumentelor istorice actualizată în 2015.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Situația existentă: terenuri intravilane neconstruite.

Situația propusă: construire imobil cu regim de înălțime propus 2S+P+3E+etajul 4 retras cu funcțiune hotel și servicii, alimentație publică și operațiuni notariile (alipire).

Imobilul este cuprins în zona fiscală „A” a Municipiului București.

3. REGIMUL TEHNIC:

Conform PUZ „Zone Construite Protejate” aprobat cu HCGMB nr. 279/2000 imobilul se află în **zona protejată nr. 49, – parcelarea Bonaparte Mora**, cartier rezidențial aristocratic, tipic pentru opțiunea culturală occidentală a elitelor din prima jumătate a secolului al XX-lea. Se protejează valorile arhitectural – urbanistice, istorice și de mediu natural în ansamblul lor. Sunt permise intervenții care conservă și potențează valorile existente. Sunt admise ca utilizări: Utilizări admise: locuințe cu standard mediu, compatibile cu ținuta

arhitecturală a clădirilor existente. Se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale sau se admite revenirea la acestea. Sunt admise și funcțiuni cu caracter comercial de lux, servicii, administrativ cu condiția ca funcțiunea să nu stânjenească vecinătățile iar suprafața destinată comerțului, serviciilor, birourilor să reprezinte un sfert din cea destinată locuințelor.

Utilizări interzise: activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, construcții provizorii, depozitare, staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate, orice lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente.

Indicatorii urbanistici maxim admiși în zonă sunt: POT=40%, CUT=1,8, Hmax=13,00m. Peste înălțimea admisă se acceptă realizarea unui singur nivel (3,00m.) retras la 1,50m față de planul vertical al fațadei.

Beneficiarul propune: construire imobil cu regim de înălțime 2S+P+3E+etajul 4 retras cu funcțiune hotel și servicii, alimentație publică și operațiuni notariale (alipire), conform planului anexat.

Deoarece propunerea beneficiarului nu respectă prevederile PUG-MB, privitoare la reglementările urbanistice, aliniere, POT, CUT, Hmax și retragerile față de limitele de proprietate, edificabilul va fi confirmat printr-o documentație de urbanism PUZ, aprobată conform legislației în vigoare.

Se recomandă întocmirea DTAC și obținerea avizelor aferente numai după aprobarea PUZ și în conformitate cu prevederile acestuia.

Gararea/parcarea autovehiculelor și organizarea de șantier se vor realiza strict în incinta proprie. Se vor respecta prevederile Codului Civil ce se referă la servitutea de vedere și scurgerea apelor pluviale. Documentația tehnică de autorizare va fi întocmită de proiectanți autorizați, conform legislației în vigoare, cu proiectul înregistrat la Ordinul Arhitecților din România.

Posibilitatea elaborării unei documentații de urbanism modificatoare, cu aviz de oportunitate în condițiile Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, actualizată, pentru construire imobil cu funcțiune hotel, servicii și alimentație publică și regim de înălțime 2S+P+3E+etajul 4 retras.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

- obținerea avizului de oportunitate pentru întocmire și promovare pe circuitul de aprobare PUZ și operațiuni notariale - alipire;

**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:

Agencia pentru Protecția Mediului București, Aleea lacul Morii nr. 1 cod poștal 060841, sector 6

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

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

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

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

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

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE DESFIINȚARE/CONSTRUIRE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

a) certificatul de urbanism (copie);

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

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

☐ D.T.A.C.☐ D.T.O.E.☐ D.T.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☐ alimentare cu apă☐ canalizare☐ alimentare cu energie electrică☐ alimentare cu energie termică☐ gaze naturale☐ telefonizare☐ salubritate☐ transport urban

Alte avize/acorduri:

☐☐

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 (1 exemplar original):

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

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

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

**PRIMAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
Gabriela FIREA****SECRETAR GENERAL,
Georgiana ZAMFIR****ARHITECT ȘEF,
Arh. Ștefan Călin DUMITRAȘCU**

Întocmit: Vlad Dumitrescu

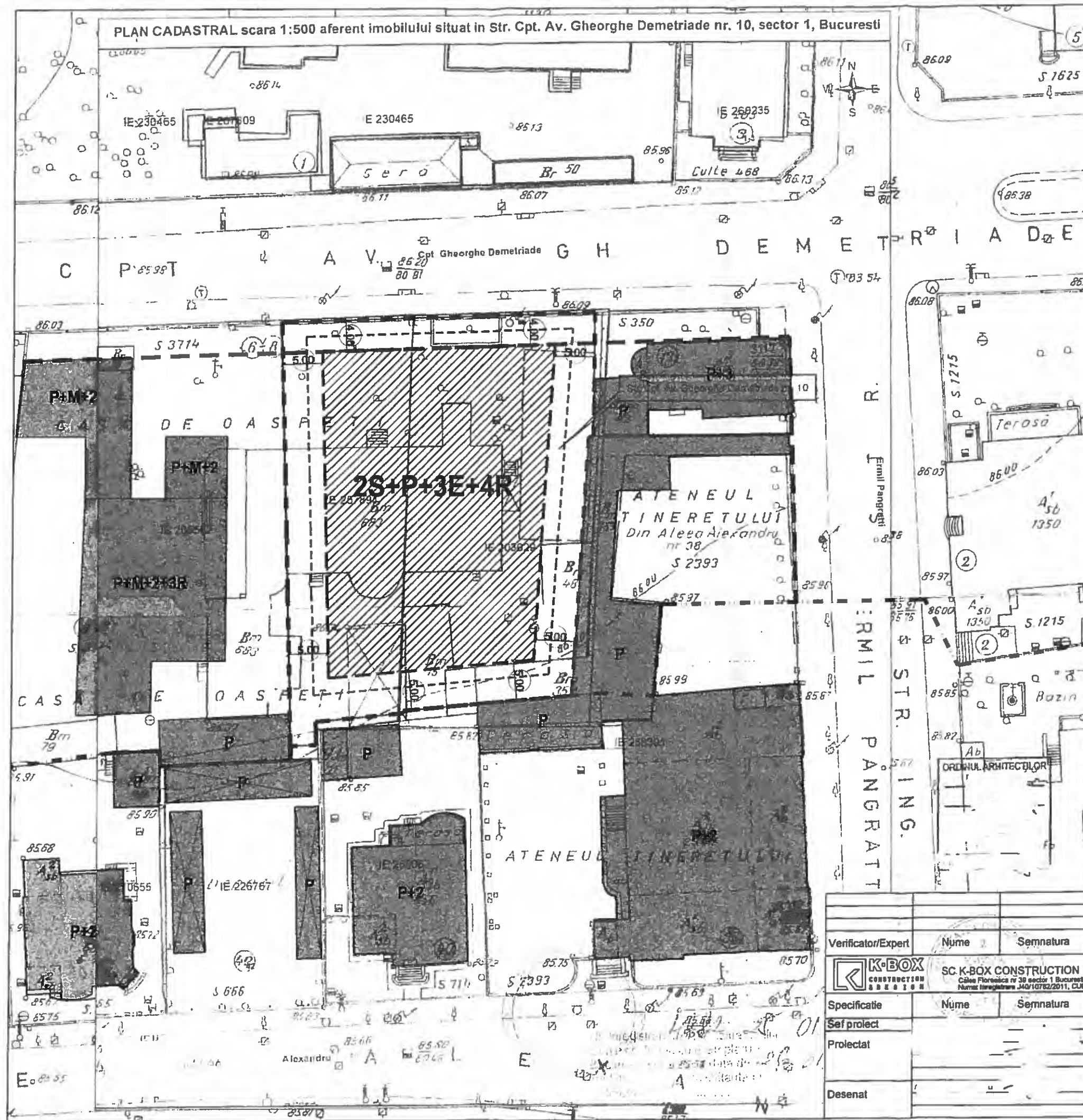
Achitat taxa de: 25,00 lei conform chitanței nr. 204733 seria A07 din 19.07.2018.

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

PLAN CADASTRAL scara 1:500 aferent imobilului situat in Str. Cpt. Av. Gheorghe Demetriade nr. 10, sector 1, Bucuresti

LEGENDA

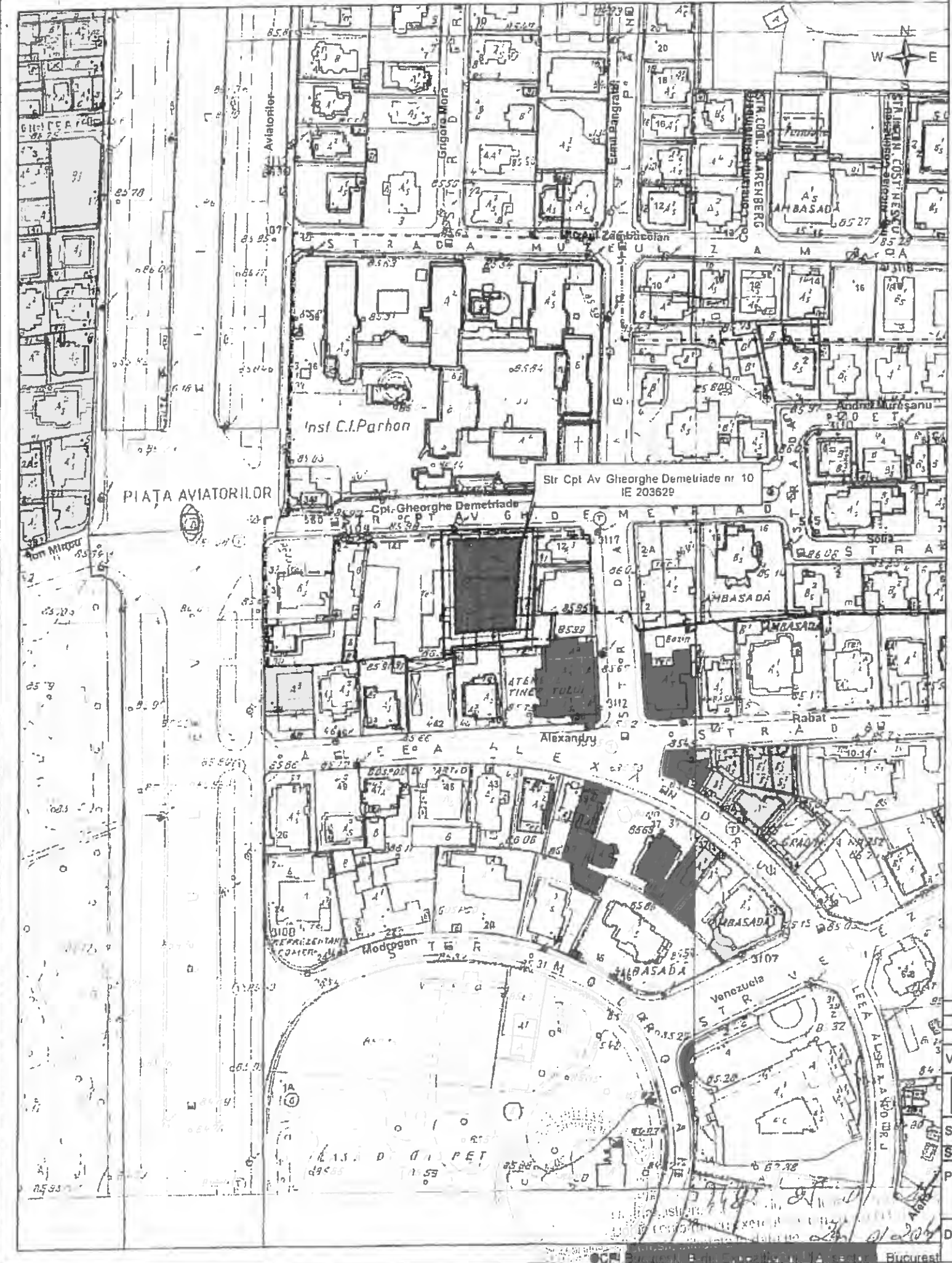
- LIMITA DE PROPRIETATE
- LIMITA ZONEI PROTEJATE NR. 49 - PARCELAREA BONAPARTE - MORA
- ALINIERE - FRONT DISCONTINUU, CONFORM PUZ ZP nr. 49
- FOND CONSTRUIT PARCELE INVECINATE
- EDIFICABIL PROPUȘ
- CONTUR BALCOANE



1505/1644328 04.10.2018

	INDICATORI URBANISTICI CONFORM PUZ ZONA PROTEJATA NR. 49	INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI
POT	40%	48%
CUT	1.80	2.16
Hmax	16 m	19 m
RHmax	2S+P+3E+4ER	2S+P+3E+4ER
SUPRAFATA TEREN ACTE	2074 mp	
SUPRAFATA TEREN MASURATORI	2017 mp	

Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat de verificare / Raport de expertiza		
	SC K-BOX CONSTRUCTION DESIGN SRL Calea Florența nr 38 sector 1 Bucuresti, Romania Numar inregistrare J40/10762/2011, CUI RO 28079097			Beneficiar	S.C. ALMI PARC S.R.L.	Proiect Nr. KB_174
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara	Titlu proiect CONSTRUIRE ANSAMBLU HOTELIER SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE. SERVICII SI ALIMENTATIE PUBLICA, IMPREJMUIRE SI OPERATIUNI NOTARIALE Strada Capitan Gheorghe Demetriade, nr. 8-8, 10, Sector 1, Bucuresti		Faza CU
Sef proiect			1:500			
Proiectat				Titlu plansa		Plansa nr
Desenat						A.01
			Data IUL 2018	PLAN DE SITUATIE		



LEGENDA

- LIMITA DE PROPRIETATE
- LIMITA ZONEI PROTEJATE NR. 49 - PARCELAREA BONAPARTE - MORA
- ALINIERE - FRONT DISCONTINUU, CONFORM PUZ ZP nr 49
- EDIFICABIL PROPU
- CONTUR BALCOANE

1605/1644328 04.10.2018

	INDICATORI URBANISTICI CONFORM PUZ ZONA PROTEJATA NR. 49	INDICATORI URBANISTICI PROPUSI
POT	40%	48%
CUT	1.80	2.16
Hmax	16 m	19 m
RHmax	2S+P+3E+4ER	2S+P+3E+4ER
SUPRAFATA TEREN ACTE	2074 mp	
SUPRAFATA TEREN MASURATORI	2017 mp	

ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMANIA

Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat de verificare / Raport de expertiza	
	SC K-BOX CONSTRUCTION DESIGN SRL Calea Florilor nr. 39 sector 1 Bucuresti, Romania Inregistrare: J40/10782/2011; C.J. RO 29078067			Beneficiar	S.C. ALMI PARC S.R.L.
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara	Titlu proiect	CONSTRUIRE ANSAMBLU HOTELIER SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE: SERVICII SI ALIMENTATIE PUBLICA, IMPREJUMIRE SI OPERATIUNI NOTARIALE
Sef proiect			1:2000		Faza CU
Proiectat					Strada Capitan Gheorghe Demetriade, nr. 6-8, 10, Sector 1, Bucuresti
			Data	Titlu plansa	Plansa nr
			IUL 2018		
Desenat				PLAN DE AMPLASAMENT	A.00



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea

Teritoriului

Direcția Urbanism - Serviciul Urbanism



Ca urmare a cererii adresate de S.C. ALMI PARC S.R.L. prin reprezentant, în calitate de Proiectant de Urbanism prin SC LORA CONSTRUCT S.R.L., cu domiciliul/sediu în Municipiul București, Sectorul 6, Bd. Preciziei Nr. 24 telefon/fax., e-mail -, înregistrată la PMB cu nr.1670766 din 16.10.2018. 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. 145 din data de 01.11 .2018
pentru elaborarea

PUZ – STRADA CĂPITAN AVIATOR GHEORGHE DEMETRIADE , NR. 6-8, NR.10 SECTOR 1, NC257891, NC203629

Pentru CONSTRUIREA IMOBIL (SERVICII, HOTEL, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ), generat de imobilele situate în București, STRADA CĂPITAN AVIATOR GHEORGHE DEMETRIADE, Nr.6-8 și NR.10 SECTOR 1, cu NC257891, NC203629 în suprafață totală de 2.074,00mp (2017,00 mp din măsurători), proprietate privată persoană juridică, în conformitate cu Certificatului de Urbanism Nr.1505/1644328 din 04.10.2018, eliberat de Primăria Municipiului București, cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ:

- Zona reglementată – Terenurile ce au generat documentația de urbanism, cu numerele cadastrale NC257891, NC203629;
- Zona studiată – Conform planului anexă la prezentul aviz;
- Conform Plan Urbanistic General al Municipiului București și a Regulamentului Local de Urbanism, aprobate cu HCGMB nr. 269/2000 și prelungit cu HCGMB NR 224/15.12.2015 (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), imobilul este situat în unitatea teritorială de referință L2b - locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P - P+2 niveluri situate în zone protejate având următorii indicatori urbanistici admiși: POTmax=în cazul unor parcelări protejate se va respecta POT inițial al lotizării, fără a se lua în calcul extinderea ariei construite admise de maxim 12,0 mp. pentru ameliorarea dotării cu încăperi sanitare; CUT max=în cazul unor parcelări protejate se va respecta CUT inițial al lotizării, fără a se lua în calcul extinderea ariei construite admise de maxim 12,0 mp. pentru ameliorarea dotării cu încăperi sanitare, Rhmax = P+2E;
- Conform Plan Urbanistic Zonal – Zone Protejate Construite, aprobat cu HCGMB nr.279/21.12.2000, imobilul este încadrat în Zona Protejată Nr.49 Parcelarea Bonaparte Mora, având următorii indicatori urbanistici admiși: POTmax=40%; CUTmax=1,8 mp ADC/mpTeren; RH=minim 10,00 - maxim 13,00m. Peste înălțimea admisă se acceptă realizarea unui singur nivel (3 m) retras la 1,5 m față de planul vertical al fațadei;
- Aria de studiu cuprinsă în planul de reglementări urbanistice va fi suportul unei argumentări coerente a soluției urbanistice și a modului de integrare a acesteia în cadrul construit și infrastructura existente, în corelare cu documentațiile de urbanism și proiectele publice aprobate sau în curs de aprobare, cu situația existentă din zona studiată (circulații, aliniere, înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor, etc.); soluția va fi astfel propusă încât să fie asigurat confortul urban și o dezvoltare urbanistică echilibrată;
- Documentația PUZ va fi întocmită la o scară convenabilă (1/2000, 1/1000 sau 1/500, în format analogic și digital), pe suportul topografic realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970, actualizat pe baza ortofotoplanurilor, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de

cadastru și publicitate imobiliară, vizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară a Municipiului București. Planșele suport și Extrasele de Carte funciara se vor anexa la documentația în original;

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

- Funcțiuni propuse: SERVICII, HOTEL, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ;
- În vederea dezvoltării coerente a teritoriului se va avea în vedere și propunerea unor funcțiuni conexe: spații verzi, spații de joacă, utilități, etc. Funcțiunile se vor regăsi în bilanțul teritorial și se vor raporta la numărul de populație prognozată;
- Noua clădire se va retrage cu 4,00 m de la aliniament (fațada clădirii va fi paralelă cu acest aliniament). Retragerile față de limitele proprietății se vor determina prin documentația de urbanism, astfel încât să se asigure confortul urban al rezidenților în raport cu traficul generat, însoțirea, poluarea, etc;
- Vor fi ilustrate propunerile vizând maximul de spațiu verde de realizat (suprafețe, plantații de arbori, etc), accesul și locurile de parcare, împrejurimi, etc. Se va evita impermeabilizarea solului mai mult decât este necesar;
- Se va urmări ierarhizarea spațiilor publice/private;
- Planșa de reglementări va fi redactată în limbaj urbanistic și va cuprinde elemente de circulație a terenurilor necesare sistematizării circulațiilor carosabile și pietonale cu caracter public;

3. Indicatori urbanistici obligatorii:

- Indicatorii urbanistici se vor încadra în limitele prevăzute de art.32 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare și se vor justifica prin PUZ. Soluția de urbanism se va definitiva prin PUZ; $CUT_{max}=2,16$ mp.ADC/mp.teren; $POT_{max}=48\%$; $RH_{max}=2S+P+3E+E4Retras$. $H_{max}=13m$, peste înălțimea admisă se acceptă realizarea unui singur nivel (3,00 m) retras la 1,50 m față de planul vertical al fațadei. Înălțimea noilor construcții nu va putea depăși, totodată, cu mai mult de 3 m înălțimea clădirilor existente învecinate;

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

- Reglementarea acceselor carosabile și pietonale, precum și asigurarea parcajelor se va face cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. Nr.66/2006;
- Asigurarea echipării edilitare necesare va fi o rezultantă a extinderii/modernizării rețelelor publice existente prin grija dezvoltatorului;

5. Capacitățile de transport admise: Se vor stabili prin avizul Comisiei Tehnice de Circulație;

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

- Pentru etapa de aprobare a planului, după avizarea propunerilor preliminare: avizul Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București, avizul Ministerului Culturii și Identității Naționale, avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare a PMB, avizul Comisiei Tehnice de Circulație a PMB, avizul Inspectoratului pentru Situații de Urgență „Dealul Spirii” București – Ilfov, aviz comun MAPN/MAI/SRI. Dovada achitării taxei de exercitare a dreptului de semnătură RUR. Extrase de Carte Funciara actualizate. Alte avize conform legislației în vigoare;

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.1505/1644328 din 04.10.2018, eliberat de Primăria Municipiului București.

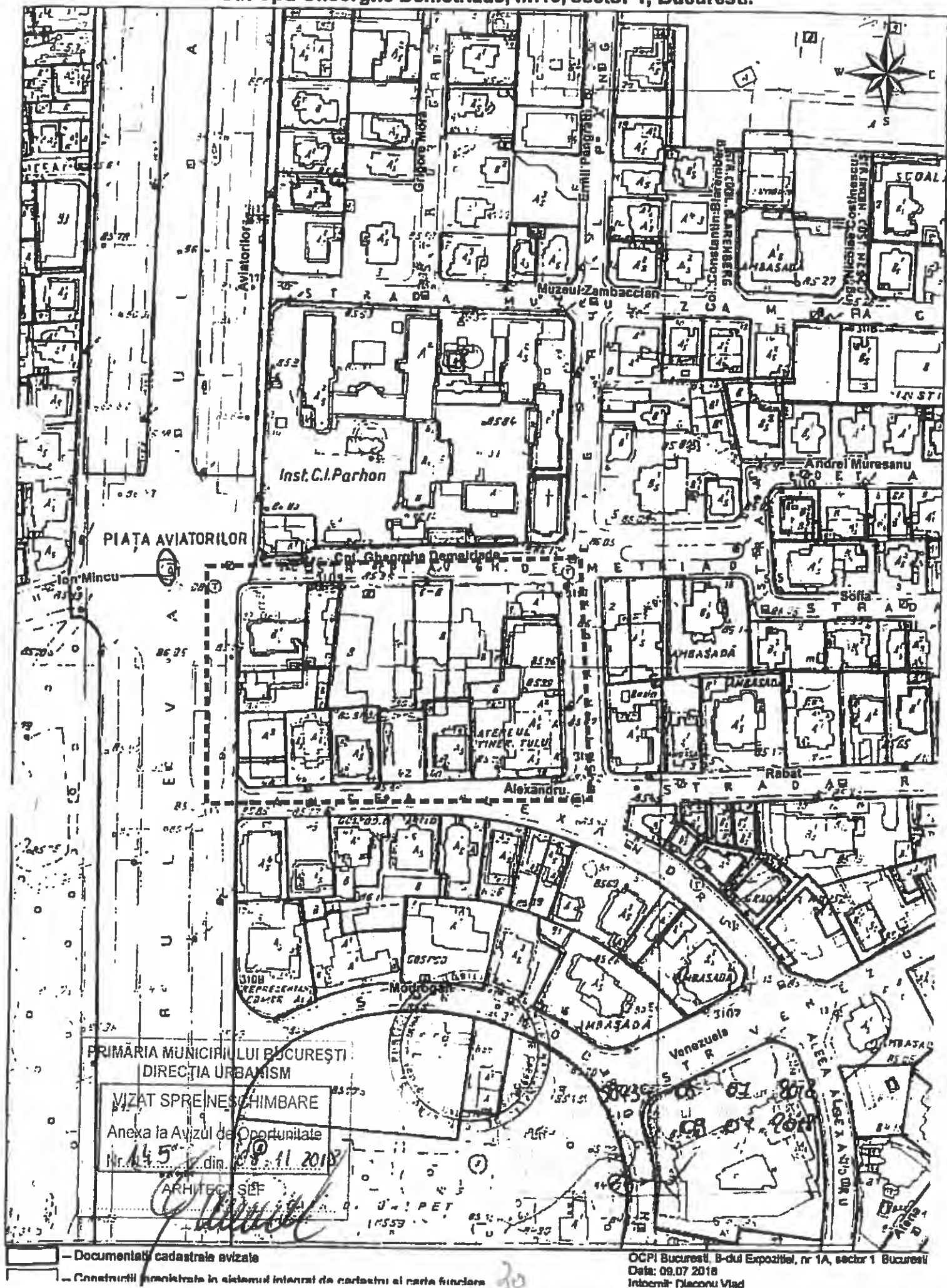
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct la data de.....

ARHITECT SEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. Ștefan Gălin DUMITRAȘCU

Sef Serviciu
Arh. Cristinel TOPÎRCEANU

Întocmit,
Urb. Bogdan TODERAȘ
2ex/26.10.2018

**PLAN DE INCADRARE IN ZONA, SCARA 1:2000 aferent imobilului situat in
Str. Cpt. Gheorghe Demetriade, nr.10, sector 1, Bucuresti.**





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI
AMENAJAREA TERITORIULUI
DIRECȚIA URBANISM
SERVICIUL URBANISM



Ca urmare a cererii adresate de S.C. ALMI PARC S.R.L. prin reprezentant în calitate de Proiectant de Urbanism prin SC LORA CONSTRUCT S.R.L., cu domiciliul/sediul în Municipiul București, Sectorul 6, Bd. Preciziei Nr. 24 telefon/fax.-, e-mail -, înregistrată la PMB cu nr.1698130 din 15.01.2019.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ PRELIMINAR

NR. 05 / 07.02 .2019

PENTRU

**PUZ – STRADA CĂPITAN AVIATOR GHEORGHE DEMETRIADE , NR. 6-8, NR.10
SECTOR 1, NC257891, NC203629**

GENERAT DE IMOBILUL SITUAT ÎN: București, STRADA CĂPITAN AVIATOR GHEORGHE DEMETRIADE, Nr.6-8 și NR.10 SECTOR 1, cu NC257891, NC203629 în suprafață totală de 2.074,00mp (2017,00 mp din măsurători), în conformitate cu Certificatului de Urbanism Nr.1505/1644328 din 04.10.2018, eliberat de Primăria Municipiului București. Imobilul este proprietate privată persoană juridică.

INITIATOR:

PROIECTANT:

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA RUR:

SC ALMI PARC SRL

S.C. LORA CONSTRUCT S.R.L.

AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONA STUDIATĂ ÎN PUZ: Zona studiată prin PUZ se află pe teritoriul administrativ al Sectorului 1 și este delimitată: la Nord – Str. Căpitan Aviator Gheorghe Demetriade; la Vest, Est și Sud – proprietăți private.

PREVEDERI P.U.G. - R.L.U. /P.U.Z. 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, H.C.G.M.B. nr. 341/14.06.2018 și H.C.G.M.B. nr.877/12.12.2018), imobilul este situat în unitatea teritorială de referință:
 - L2b - locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P-P+2 niveluri situate în zone protejate;
 - Regim de construire: continuu sau discontinuu;
 - Funcțiuni predominante: locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri. 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;
 - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor: înălțimea maximă a clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornișă va respecta înălțimea maximă prevăzută prin proiectul inițial al lotizării. Se admite mansardarea clădirilor existente având cu șarpantă cu panta de 45 grade, cu o suprafață de maxim 60% din aria construită la sol a clădirii;
 - Procent de ocupare a terenului (POT): se va respecta POT inițial al lotizării;
 - Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT): în cazul unor parcelări protejate se va respecta CUT inițial al lotizării;
 - Retragerea minimă față de aliniament: se mențin retragerile din planurile inițiale de lotizare care variază de la lotizare la lotizare între dispunerea clădirilor pe aliniament și retrageri de circa 3,0 – 4,0 metri;
 - Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare: clădirile vor respecta regimul de construire propriu lotizării. Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi determinată de aliniamentul posterior al lotizării, clădirile se vor retrage la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.0 metri.
- Conform Plan Urbanistic Zonal – Zone Protejate Construite, aprobat cu HCGMB nr.279/21.12.2000, Imobilul este încadrat în Zona Protejată Nr.49 Parcelarea Bonaparte Mora:



- Regim de construire: continuu sau discontinuu;
- Funcțiuni predominante: Locuințe cu standard ridicat, compatibile cu ținuta arhitecturală a clădirilor existente. Funcțiuni cu caracter comercial de lux sau servicii specializate: anticariat, galerie de artă, reprezentanță comercială, birou pentru profesii libere și consultanță;
- Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor: maximum 13 m, minimum 10 m. Peste înălțimea admisă se acceptă realizarea unui singur nivel (3 m) retras la 1,5 m față de planul vertical al fațadei. Înălțimea noilor construcții nu va putea depăși, totodată, cu mai mult de 3 m înălțimea clădirilor existente învecinate;
- Procent de ocupare a terenului (POT): 40%;
- Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT): 1,8 mpADC/mp teren;
- Retragera minimă față de aliniament: așezarea clădirilor se va face retras uniform cu 4,00 m de la aliniamentul bulevardului; fațada clădirii va fi paralelă cu acest aliniament;
- Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare: în cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.0 metri. Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5.0 metri;

AVIZ DE OPORTUNITATE nr. 145/ 08.11.2018

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

- U.T.R. : L2b;
- Regim de construire: continuu sau discontinuu;
- FUNCȚIUNI: SERVICII, HOTEL, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ.
- Regimul maxim de înălțime: $RH = S + P + 3E + E4R$.
- Procent de ocupare a terenului (POT): $POT_{maxim} = 48\%$.
- Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT): $CUT_{maxim} = 2,16 \text{ mp.ADC/mp. teren.}$
- Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor: $H_{maxim} = 16,00\text{m.}$
- Retragera minimă față de aliniament: 4,00m; vor fi respectate specificațiile Planului de Reglementări vizat spre neschimbare și ale Regulamentului local de urbanism aferent.
- Retrageri minime față de limitele laterale: minim 5,00m; vor fi respectate specificațiile Planului de Reglementări vizat spre neschimbare și ale Regulamentului local de urbanism aferent.
- Retrageri minime față de limitele posterioare: minim 6,00m; vor fi respectate specificațiile Planului de Reglementări vizat spre neschimbare și ale Regulamentului local de urbanism aferent.
- Circulații și accese: parcare și gararea autovehiculelor, profilul transversal al circulațiilor propuse vor respecta „Normele privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație” aprobate prin HCGMB nr. 66/2006.
- Echipare tehnico - edilitară: Rețelele edilitare aferente se vor realiza anterior rețelei stradale, dacă este cazul. Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de utilități tehnico-edilitare existente în zonă.

Acorduri/ avize specifice ale organismelor centrale și/ sau teritoriale pentru etapele avizare/ aprobare PUZ: avizul Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București, avizul Ministerului Culturii și Identității Naționale, avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare a PMB, avizul Comisiei Tehnice de Circulație a PMB, avizul Inspectoratului pentru Situații de Urgență „Dealul Spirii” București – Ilfov, aviz MAPN, aviz MAI, aviz SRI. Dovada achitării taxei de exercitare a dreptului de semnătură RUR. Extrase de Carte Funciară actualizate. Certificat de urbanism în termen de valabilitate. Alte avize conform legislației în vigoare.

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 în vigoare.

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.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
ARH. Ștefan CALIN DUMITRAȘCU

Întocmit, Urb. Bogdan TODERAȘ
2ex/29.01.2019

Șef serviciu
Arh. Cristina Topîrceanu

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



P U Z

PUZ SERVICII, HOTEL, ALIMENTATIE PUBLICA
S+P+3E+4R
STR. CPT. AV. GH. DEMETRIADE
NR. 6-8, 10, SECTOR 1

LEGENDA

LIMITE

- LIMITA PARCELEI CARE A GENERAT P.U.Z.
- LIMITA PUZ
- LIMITE DE PROPRIETATE
- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA UTR
- LIMITA EDIFICABILULUI
- LIMITA ZONE PROTEJATE
- ALINIERE RETRAGERE DE LA ALINIAMENT

REGLEMENTARI

- ZONA L2b
- ZONA CB2
- CONSTRUCTII EXISTENTE P+1E
- CONSTRUCTII EXISTENTE P+3-4E
- CONSTRUCTII PROPUSE
- CONSTRUCTII AFLATE PE LISTA MONUMENTELOR ISTORICE
- CIRCULATII CAROSABILE (STRAZI)
- CIRCULATII PIETONALE
- PLANTATII DE ALINIAMENT

accese auto

accese pietonale

BILANT TERITORIAL

ZONA	PUG L2b	Zona protejata 49 L2b	EXISTENT L2b	PROPOS L2b
S teren (m²)	2.074	2.074	2.074	2.074
S construita (m²)	POT initial	830	0	1.037
S desfasurata (m²)	CUT initial	3.733	0	4.480
POT	POT initial	40 %	0	48 %
CUT	CUT initial	1,8	0	2,16
H max.	P+2E	P+3E	0	P+3E+4R(16m.)
Spatii verzi	30 %	30 %	15%	30 % (622 mp.)
Accese, alei, parcar	-	-	58 %	20 % (415 mp.)

PROIECTANT URBANISM

SERVICIU INTEGRAT DE PROIECTARE

LORA
CONSTRUCT

ARHITECTURA, REZISTENTA, URBANISM, INSTALATII
 J52/432/1993, CUI R04286836
 e-mail: contact@lora.ro
 www.lora.ro
 tel: +40724 351 666
 tel/fax: 021-212-18-82

PROIECTANT ARHITECTURA

K-BOX
CONSTRUCTION & DESIGN

SC K-BOX CONSTRUCTION DESIGN SRL

URBANIST Arh.
 ARHITECT Arh.
 ARHITECT Arh.
 ARHITECT Arh.

Calea Floreasca nr. 39 sector 1
 Bucuresti, Romania
 Nr. Inregistrare J40/10782/2011
 CUI R 29079097
 TEL:

BENEFICIAR:

S.C. ALMI PARC SRL

PROIECT:

PLAN URBANISTIC ZONAL
SERVICII, HOTEL, ALIMENTATIE
PUBLICA,
S + P + 3E + 4R

ADRESA:

STR. CPT. AV. GH. DEMETRIADE
 NR. 6-8, 10, SEC. 1, BUCURESTI

TITLU PLANSA:

REGLEMENTARI
URBANISTICE

Data

01/2019

Scara

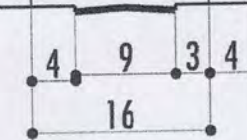
1:500

Nr. plansa

U.04

PUZ IN CURS DE AUTORIZARE

PROFIL A-A





ROMÂNIA
MINISTERUL CULTURII
ȘI IDENTITĂȚII NAȚIONALE

DIRECȚIA PENTRU CULTURĂ A MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

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

Nr. 751/05.06.2019

Către: S.C. ALMI PARC S.R.L.

Spre știință:

- PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Direcția Urbanism
- MINISTERUL CULTURII ȘI IDENTITĂȚII NAȚIONALE
Direcția Patrimoniu Cultural

AVIZ NR. 927 / Z / 05.06.2019

Plan Urbanistic Zonal

Municipiul București, sectorul 1, strada Cpt. Av. Gheorghe Demetriade, nr. 6-8, 10.

Obiectivul:	Imobil
Amplasament:	Municipiul București, sect. 1, strada Cpt. Av. Gheorghe Demetriade, nr. 6-8, 10.
Proiect:	PUZ - Imobil cu regim de înălțime propus 2S+P+3E+4Er, cu funcțiune de hotel, servicii, alimentație publică și operațiuni notariale (alipire). Faza: PUZ
Proiectant:	S.C. K-BOX CONSTRUCTION & DESIGN S.R.L.
Beneficiar:	S.C. ALMI PARC S.R.L.

Precizăm că amplasamentul se află conform PUZ – Zone Construite Protejate, aprobat cu HCGMB nr. 279/2000, în Zona protejată nr. 49 – Parcelarea Bonaparte-Mora, cu grad maxim de protecție.

Documentația conține: acte de proprietate, carte funciară, Certificat de urbanism nr. 1505/1644328 din 04.10.2018, planuri topografice sc. 1:500 și 1:2000, Aviz de Oportunitate nr. 145 din data de 08.11.2018, Aviz Preliminar nr. 05/07.02.2019, documentație PUZ - piese scrise și desenate.

Se propun următoarele intervenții: Pe amplasamentul care a generat documentația PUZ, se propune edificarea unui imobil având funcțiunea de hotel, servicii, alimentație publică și operațiuni notariale (alipire), în limita parametrilor urbanistici POTmax=48%, CUTmax=2,16, Rh=2S+P+3E+4Er, Hmax=16,00 m la cornișă, conform planșei de reglementări urbanistice aprobată.

Urmare a analizării documentației în ședința Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice București-Ilfov din data de 16.05.2019, în conformitate cu Legea nr. 422/2001, privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare, art. 34 alin.6, "avizele prevăzute la alin. 5) lit. e, h, se pot emite doar incluzând propunerea Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice sau după caz, a Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice", se acordă:

AVIZ FAVORABIL

pentru lucrările solicitate

Prezentul aviz este valabil cu 1 (una) planșă anexă vizată spre neschimbare.

Condiție: Retragera etajului 4 cu 10 m de aliniament.

DIRECTOR EXECUTIV,
Dragoș FRĂȘINEANU



CONSILIER SUPERIOR,
Sidonia TEODORESCU

DT

P U Z

PUZ SERVICII, HOTEL, ALIMENTATIE PUBLICA
2S+P+3E+4R
STR. CPT. AV. GH. DEMETRIADE
NR. 6-8, 10, SECTOR 1

LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA PARCELEI CARE A GENERAT P.U.Z.
 - LIMITA PUZ
 - LIMITE DE PROPRIETATE
 - LIMITA ZONA STUDIATA
 - LIMITA UTR
 - LIMITA EDIFICABILULUI
 - LIMITA ZONE PROTEJATE
 - ALINIERE RETRAGERE DE LA ALINIAMENT
- REGLEMENTARI**
- ZONA L2b
 - ZONA CB2
 - CONSTRUCTII EXISTENTE P+1E
 - CONSTRUCTII EXISTENTE P+3-4E
 - CONSTRUCTII PROPUSE
 - CONSTRUCTII AFLATE PE LISTA MONUMENTELOR ISTORICE
 - CIRCULATII CAROSABILE (STRAZI)
 - CIRCULATII PIETONALE
 - PLANTATII DE ALINIAMENT
- accese auto accese pietonale

BILANT TERITORIAL

	PUG	Zona protejata 49	EXISTENT	PROPOS
ZONA	L2b	L2b	L2b	L2b
S teren (m ²)	2.074	2.074	2.074	2.074
S construita (m ²)	POT Initial	830	0	1.037
S desfasurata (m ²)	CUT Initial	3.733	0	4.480
POT	POT Initial	40 %	0	50 %
CUT	CUT Initial	1,8	0	2,18
H max.	P+2E	P+3E	0	P+3E+4R(10m.)
Spatii verzi	30 %	30 %	0	30 % (622 mp.)
Accese, alei, parcarl			58 %	20 % (415 mp.)

PROIECTANT URBANISM
LORA
CONSTRUCT

PROIECTANT ARHITECTURA
K-BOX
CONSTRUCTION DESIGN SRL
 Calea Floreasca nr. 39 sector 1
 Bucuresti, Romania
 Nr. Inregistrare J40/10742/2011
 CUI R 29079087
 TEL: 0211 29079087

BENEFICIAR
S.C. ALMI PARC SRL

ADRESA
STR. CPT. AV. GH. DEMETRIADE
NR. 6-8, 10, SEC. 1, BUCURESTI

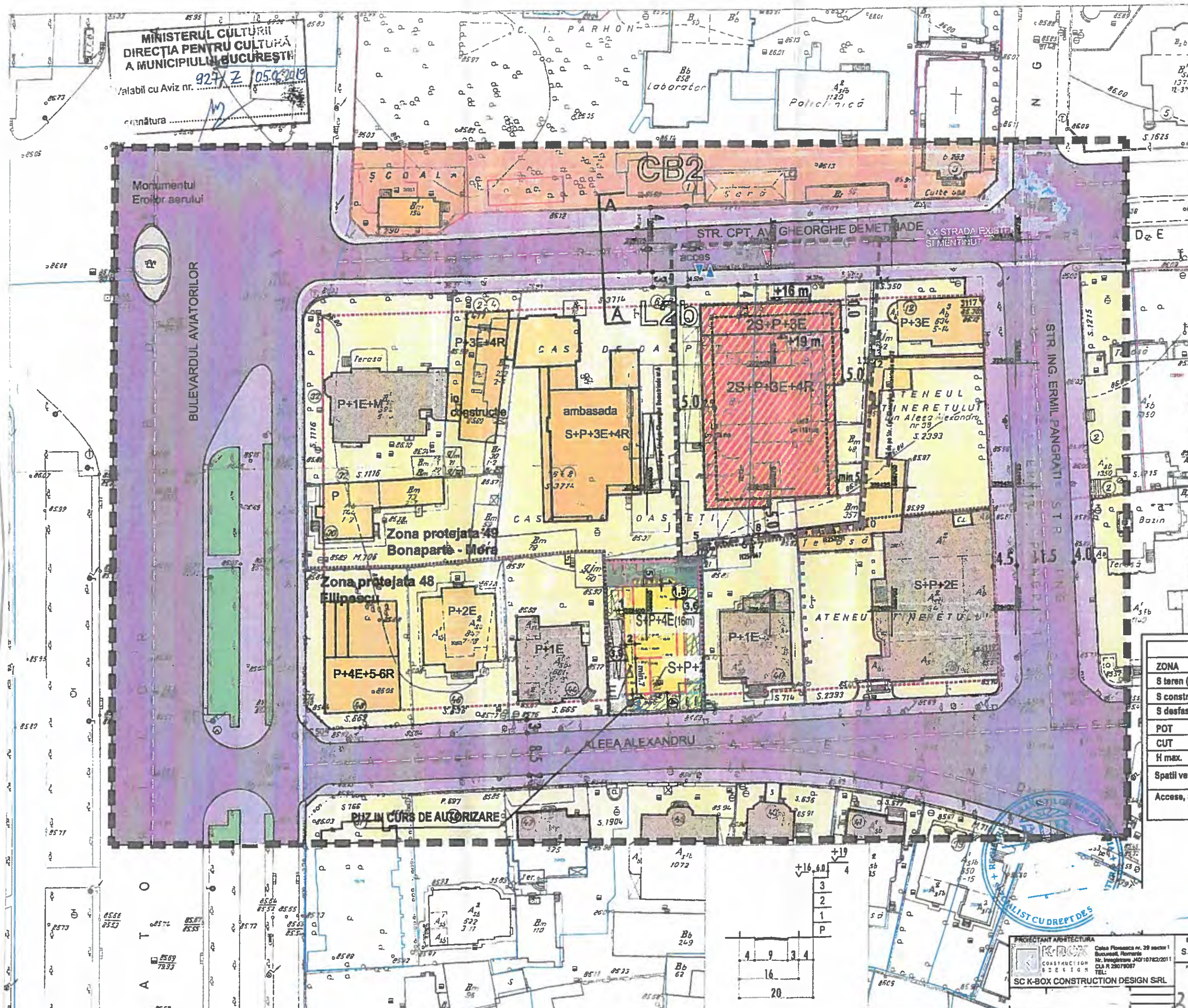
TITLU PLANSA
REGLEMENTARI URBANISTICE

PLAN URBANISTIC ZONAL
SERVICII, HOTEL, ALIMENTATIE PUBLICA

Data
 04/2019

Scara
 1:500

Nr. plan
 1





Ministerul Mediului
Agenția Națională pentru Protecția Mediului

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. 19 din 01.04.2019

A.F.M. BUCUREȘTI	
Al. Lacul Morii Nr. 1, Sector 6, București	
INTRARE	Nr. 4157
ISSUE	
Zi 01/04	Luna 04
An 2019	

Ca urmare a notificării adresate de S.C. ALMI PARC S.R.L., prin (), in calitate de Proiectant de Urbanism prin S.C. LORA CONSTRUCT S.R.L. cu sediul în B-dul Preciziei, nr. 24, Sect. 6, Bucuresti, privind planul urbanistic zonal PUZ – Str. CAPITAN AVIATOR GHEORGHE DEMETRIADE, nr. 6-8, nr. 10, Sect.1, Bucuresti – Construire imobil 2S+P+2E+3E+4Er cu functiune hotel si servicii, alimentatie publica înregistrată la APM Bucuresti cu nr. 4157/18.02.2019, în baza:

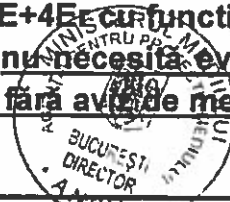
- HG nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia;
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- 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;

Agenția pentru Protecția Mediului București

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 21.03.2019;
- 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 – Str. CAPITAN AVIATOR GHEORGHE DEMETRIADE, nr. 6-8, nr. 10, Sect.1, Bucuresti – Construire imobil 2S+P+2E+3E+4Er cu functiune hotel si servicii, alimentatie publica, titular S.C. ALMI PARC S.R.L., nu necesită evaluare de mediu, nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI

Adresa: Al. Lacul Morii nr. 1, sector 6

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



Planul Urbanistic de Zonal prevede soluționarea și reglementarea din punct de vedere urbanistic a arealului în suprafață de 2074 m² pentru care Primăria Municipiului București, Direcția Generală de Urbanism și Amenajarea Teritoriului a emis Aviz Preliminar nr. 05/07.02.2019.

Obiectivul lucrării îl constituie construirea unui imobil 2S+P+2E+3E+4Er cu funcțiune hotel și servicii, alimentare publică.

Indicatorii Urbanistici avizați, conform Aviz Preliminar nr. 05/07.02.2019, sunt: POTmax. = 48%, CUTmax = 2,16 mp ADC/mp teren, RHmax. = 16 m.

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

Suprafața de spații verzi de 622 mp (30% din suprafața terenului), din care 412 mp (20% din suprafața terenului) pe sol natural și 10% (peste subsol) va fi amenajată și întreținută.

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

Motivele care au stat la baza luării deciziei sunt următoarele :

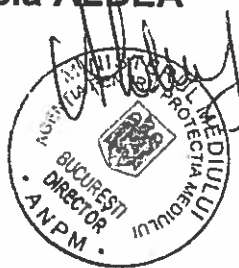
- planul urbanistic zonal analizat nu are efecte semnificative asupra mediului;
- opiniile exprimate, pe baza criteriilor relevante prevăzute în anexa nr. 1 la H.G. nr. 1076/2004, de membrii Comitetului Special Constituit în cadrul ședinței din data de 21.03.2019;
- informarea publicului s-a realizat ca urmare a celor 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 GÂRBAN



Întocmit
Ing. Andrei STROIAN



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI

Adresa: Al. Lacul Morii nr. 1, sector 6

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



Către

Ca urmare a adresei dumneavoastră referitoare la realizarea obiectivului „Întocmire documentație P.U.Z. pentru construire imobil cu regim de înălțime propus 2S+p+3E+etajul 4 retras cu funcțiune hotel și servicii, alimentație publică și operațiuni notarele (alipire)”, situat în intravilanul municipiului București, str. Cpt. Av. Gheorghe Demetriade, nr. 6-8,10, nr. cad./CF nr. 257891, 203629, sector 1, beneficiar: S.C. ALMI PARC S.R.L., 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, vă comunicăm **avizul favorabil condiționat** de:

- executarea lucrărilor menționate să se facă astfel încât să nu aducă atingere integrității obiectivelor:
 - o Ambasada Germaniei – str. Cpt. Av. Gheorghe Demetriade nr. 6-8, sector 1;
 - o Consulatul Germaniei – str. Cpt. Av. Gheorghe Demetriade nr. 6-8, sector 1;
 - o Reședința ambasadorului Germaniei – str. Cpt. Av. Gheorghe Demetriade nr. 6-8, sector 1;sau personalului acestora;
- menținerea liberă a căilor de acces spre obiectivul menționat, în vederea realizării intervenției în situații de urgență;
- respectarea semnificației indicatoarelor „oprirea interzisă” amplasate în dreptul obiectivului menționat;
- respectarea prevederilor Legii 61/1991 R pentru sancționarea faptelor de încălcare a unor norme de conviețuire socială, a ordinii și liniștii publice, art. 2: „*Constituie contravenție săvârșirea oricăreia dintre următoarele fapte, dacă nu sunt comise în astfel de condiții încât, potrivit legii penale, să fie considerate infracțiuni:*
 - 25) tulburarea, fără drept, a liniștii locuitorilor prin producerea de zgomote cu orice aparat sau obiect ori prin strigăte sau larmă;
 - 26) tulburarea liniștii locatarilor între orele 22.00-08.00 și 13.00-14.00 de către orice persoană prin producerea de zgomote, larmă sau prin folosirea oricărui aparat, obiect ori instrument muzical la intensitate mare în localurile sau sediile persoanelor juridice, în locuințele persoanelor fizice sau în oricare alt loc din imobile cu destinația de locuințe ori situat în imediata vecinătate a acestora”.
- nerespectarea documentației aferente lucrării poate conduce la apariția unor riscuri și vulnerabilități la adresa obiectivelor mai sus menționate.

Prezentul aviz a fost eliberat în baza *Certificatului de Urbanism nr. 1505/1644328 din 04.10.2018*, emis de *Primăria Municipiului București*, și este valabil numai însoțit de *Planșa de 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 și a condițiilor impuse conduce la anularea de drept a avizului dat de unitatea noastră, cât și răspunderea juridică a beneficiarului investiției.

(Î) DIRECTOR GENERAL



7 10605 1505

PUZ

**PUZ SERVICII, HOTEL,
ALIMENTATIE PUBLICA
2S+P+3E+4R
STR. CPT. AV. GH. DEMETRIADE
NR. 6-8,10, SECTOR 1**

LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA PARCELEI CARE A GENERAT P.U.Z.
 - LIMITA PUZ
 - LIMITE DE PROPRIETATE
 - LIMITA ZONA STUDIATA
 - LIMITA UTR
 - LIMITA EDIFICABILULUI
 - LIMITA ZONE PROTEJATE
 - ALINIERE RETRAGERE DE LA ALINIAMENT
- REGLEMENTARI**
- ZONA L2b
 - ZONA CB2
 - CONSTRUCTII EXISTENTE P+1E
 - CONSTRUCTII EXISTENTE P+3-4E
 - CONSTRUCTII PROPUSE
 - CONSTRUCTII AFLATE PE LISTA MONUMENTELOR ISTORICE
 - CIRCULATII CAROSABILE (STRAZI)
 - CIRCULATII PIETONALE
 - PLANTATI DE ALINIAMENT
- accese auto accese pietonale

BILANT TERITORIAL

ZONA	PUG	Zona protejata 49	EXISTENT	PROPOS
	L2b	L2b	L2b	L2b
S teren (m²)	2.074	2.074	2.074	2.074
S construita (m²)	POT initial	830	0	1.037
S desfasurata (m²)	CUT initial	3.733	0	4.480
POT	POT initial	40 %	0	50 %
CUT	CUT initial	1,8	0	2,16
H max.	P+2E	P+3E	0	P+3E+4R(19m.)
Spatii verzi	30 %	30 %	0	30 % (622 mp.)
Accese, alei, parcuri	-	-	58 %	20 % (415 mp.)



DIRECTIA GENERALA LOGISTICA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
18.06.2019

COORDONATE AMPRENTA CONSTRUCTIE PROPUSE

X	Y
1	586663.071
2	329457.972
3	586657.805
4	329460.662
5	586668.616
6	329427.636
7	586660.253
8	329422.94

COORDONATE TEREN

X	Y
1	586671.85
2	329466.616
3	586659.509
4	329460.253
5	586650.997
6	329411.39
7	586660.11
8	329411.511
9	586660.271
10	329414.19
11	586670.125
12	329415.480
13	586671.593
14	329415.90
15	586671.521
16	329415.92
17	586671.71
18	329416.47
19	586681.203
20	329417.85
21	586693.15
22	329411.15
23	586695.632
24	329411.61
25	586695.623
26	329411.976
27	586695.215
28	329462.148

PROFIL A-A



PROIECTANT ARHITECTURA
K-BOX
Calea Florescu nr. 39 sector 1
Bucuresti, Romania
Nr. Inregistrare J40/10732/2011
CUI R 29070087
TEL.

BENEFICIAR:
S.C. ALMI PARC SRL

ADRESA:
**STR. CPT. AV. GH. DEMETRIADE
NR. 6-8, 10, SEC. 1, BUCURESTI**

PROIECT:
**PLAN URBANISTIC ZONAL
SERVICII, HOTEL, ALIMENTATIE
PUBLICA,
2S + P + 3E + 4R**

TITLU PLANSA:
**REGLEMENTARI
URBANISTICE**

Data
04/2019
Scara
1:500
Nr. plan
U.04

Către,

S.C. ALMI PARC S.R.L.
AVIZ NR. DT/1175

La Certificatul de Urbanism nr. 1505/1644328 din 04.10.2018;
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 situat în intravilanul municipiului București, str. Cpt. Av. Gheorghe Demetriade, nr. 6-8 și 10, sectorul 1, nr. cad. 257891 și 203629, în vederea realizării obiectivului de investiții „**Construire imobil cu regim de înălțime propus 2S+P+3E+etajul 4 retras cu funcțiune hotel și servicii, alimentație publică și operațiuni notariale (alipire)**”, conform documentației de urbanism depuse. Beneficiar: **S.C. K-BOX CONSTRUCTION & DESIGN S.R.L.**

Avizul este condiționat de:

- respectarea cu strictețe a limitelor amplasamentului 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





UNITATEA MILITARĂ 0362 BUCUREȘTI
Nr. 91716 din 15.03.2019

NESECRET
Ex. nr. __

Domnului

La solicitarea dumneavoastră, înregistrată la Serviciul Român de Informații cu nr. nr. 76.642 din 04.03.2019, privind **"Planul Urbanistic Zonal"** în vederea realizării investiției "Construire imobil cu regim de înălțime propus 2S+P+3E+etajul 4 retras cu funcțiune hotel și servicii, alimentație publică și operațiuni notariale (alipire)" în amplasamentul din municipiul BUCUREȘTI, str. Cpt. Av. Gheorghe Demetriade nr. 6 - 8, 10, C.F. nr. 59435, nr. cad. 257891, 203629, sectorul 1, beneficiar S.C. K - BOX CONSTRUCTION & DESIGN 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. 1505/1644328 din 04.10.2018 emis de Primăria Municipiului București.

Vă restituim alăturat documentația.

Cu stimă,

ȘEFUL UNITĂȚII

SERVICIUL ROMÂN DE INFORMAȚII

B-dul. Libertății nr. 14, Sector 5, 050706 - București - România; www.sri.ro

**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. 1

Nr. 1356284

București, 20.05.2019

Către,

**S.C. ALMI PARC S.R.L.
B-dul Preciziei 24, sector 6, București
Email :**

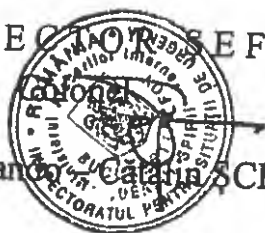
La solicitarea dumneavoastră, înregistrată la Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Dealul Spirii” București-Ilfov cu nr. 1356284 din 13.05.2019, vă comunicăm faptul că pentru proiectul de P.U.Z. (plan urbanistic zonal) la CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCȚIUNEA DE HOTEL, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ ȘI COMERȚ – 2S + P + 3E + 4R situat în Str. Cpt.Av.Gheorghe Demetriade 6 – 8 și nr. 10, sector 1, Municipiul București, nu este obligatorie solicitarea și obținerea avizelor de securitate la incendiu sau protecție civilă la această fază. În situația în care obiectivele se încadrează în HGR nr. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu sau HGR 862/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții la care este obligatorie realizarea adăposturilor de protecție civilă, precum și a celor la care se amenajează puncte de comandă de protecție civilă, în vederea obținerii autorizației de construire se va solicita avizul de securitate la incendiu sau protecție civilă pe baza unei documentații întocmite la faza D.T.A.C., conform prevederilor Anexei 1 din Normele metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecție civilă aprobate prin OMAI nr. 129/2016.

Din punct de vedere operațional căile de acces către obiectiv și cele din interiorul ansamblului trebuie să permită accesul autospecialelor de intervenție din dotarea Inspectoratului pentru Situații de Urgență „Dealul Spirii” București-Ilfov cu cel mai mare gabarit.

Totodată, la amplasarea construcțiilor se vor respecta prevederile Anexei 4 privind accesurile carosabile din Hotărârea nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.

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

INSPECTOR SEF



dr. Ing. Orlando Catalina SCHIOPU



COMISIA DE COORDONARE
Nr. 1731282/ 12.06.2019

AVIZUL COMISIEI DE COORDONARE

FAZA DOCUMENTAȚII DE URBANISM

Din P.V. nr. 15/03.05.2019 al sesiunii
Comisiei de Coordonare a P.M.B.

Nr. 2. SC ALMI PARC SRL cu domiciliul în B-dul Preciziei nr. 24 București, prezintă spre avizare documentația de preordonare a **P.U.Z.** – ului „**STR. CPT. GHEORGHE DEMETRIADE NR. 6 – 8, 10, SECTOR 1**” împreună cu avizele administratorilor de rețele edilitare. În conformitate cu Dispoziția Primarului General nr. 812/24.06.2014 completată cu Dispoziția Primarului General nr. 304/29.02.2016, se avizează favorabil strict din punct de vedere al rețelelor edilitare planul de preordonare menționat mai sus cu condițiile:

- la faza de obținere Autorizație de Construire se vor perfectă formele legale de eliberare amplasament (unde sunt existente rețele) și racordare la utilități, în conformitate cu Legea 50/1991 actualizată și modificată;
- se vor prevedea gospodărie de apă menajeră și incendiu, bazin de retenție pentru ape pluviale, separator de hidrocarburi, stație de pompare ape uzate calculate conform normativelor în vigoare;
- debitul mediu total de apă necesar estimat – conform memoriului anexat este de 9.35 mc/zi ce va fi asigurat din gospodărie proprie alimentat din rețeaua publică de apă;
- * se vor respecta prevederile „Strategiei de dezvoltare și funcționare pe termen mediu și lung a serviciului public de salubritate în Municipiul București” aprobat cu HCGMB nr. 82/28.04.2015 stipulate în Cap. III 3.C Activitatea de salubritate menajeră” și cap. III.3.D. Managementul Integrat al Deșeurilor în conformitate cu activitățile desfășurate.
- pentru faza de Autorizare de Construire se vor respecta prevederile art. 13 al HG 525/1996 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;

înscrisurilor cuprinse în 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 GUȘAVAN

SECRETAR – COMISIE,

CĂTĂLINA IORDACHE

**ARHITECT ȘEF AL
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
Ath. Ștefan Călin DUMITRAȘCU**

REPREZENTANT

DU-COMISIE ,

Valentina Ionescu

FPS-2.3.2.6-02/2

Intocmit, ing. Camelia Puiu

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul de preordonare
Nr. 17312/22 din 12.06.2019
ARHITECT SEE

PUZ SERVICII, HOTEL,
ALIMENTATIE PUBLICA
S+P+3E+4R
STR. CPT. AV. GH. DEMETRIADE
NR. 6-8,10, SECTOR 1

LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA PARCELE CARE A GENERAT PUZ
 - LIMITA PUZ
 - LIMITA DE PROPRIETATE
 - LIMITA ZONA STUDIATA
 - LIMITA AUT
 - LIMITA EDIFICABILULUI
 - LIMITA ZONE PROTEJATE
 - LIMITA RETRAGERE
- REGLEMENTAR**
- ZONA DE PROTECȚIE
 - ZONA DE PROTECȚIE
 - CONSTRUCȚII EXISTENTE
 - CONSTRUCȚII PROPUSE
 - CONSTRUCȚII AFLATE PE L. ST. VEHICULELOR STORCE
 - CIRCULATII CAROSABILE (STRADII)
 - CIRCULATII PIONALE
 - PLANTATI DE ALINAMINT

acces auto acces pe pieton

BILANȚ TERITORIAL

ZONA	PUG L2a	Zona protejată 49 L2b	EXISTENT L2b	PROPUSE L2b
S teren (m²)	2.074	2.074	2.374	2.074
S construit (m²)	POT initial 830	0	0	1.037
S desfasurata (m²)	CUT initial 3.733	0	0	4.480
POT	POT initial 40 %	0	0	48 %
CUT	CUT initial 1,8	0	0	2,16
H max.	P+1E	P+3E	0	P+3E+4R(16m)
Spati verzi	30 %	30 %	15%	30 % (622 mp)
Accese, alei parcar	-	-	58 %	30 % (415 mp)

PROIECTANT
URBANISM

PLZ IN CURS DE AUTORIZARE

NOTA

Pozitia si oportunitatea postului trafo pentru obiectivele proiectate se va definitiva la fazele urmatoare de proiectare, conform proiectului de specialitate Enel, functie de disponibilitatea de putere electrica ale PT-ului existent. Traseele cablurilor electrice sunt figurate informativ prin avizul Enel Distributie Mu.

Cablu electric 10 kV
Bucuresti, Romania
Nr. Inregistrare 4010182011
CUR 2007097
S.C. RBCA CONSTRUCTION DESIGN SRL

BENEFICIAR:
S.C. ALMI PARC SRL

PLAN URBANISTIC ZONAL
SERVICII, HOTEL, ALIMENTATIE
PUBLICA,
S+P+3E+4R

ADRESA
STR. CPT. AV. GH. DEMETRIADE
NR. 6-8,10, SEC. 1, BUCUREȘTI

PROIECTAREA
Data
07/2019
REGLEMENTARI
URBANISTICE
Scara
1:500
U 04



COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE

Nr. 2697/27.02.2019

Feb 2109

1707929

Către

S.C. ALMI PARC S.R.L. prin
B-dul Preciziei nr. 24, sectorul 6, București

În ședința Comisiei Tehnice de Circulație din data de 21.02.2019 s-a dat acordul de principiu, din punct de vedere tehnic al circulației rutiere și pietonale, pentru documentația „P.U.Z. : Cpt. Av. Gheorghe Demetriade nr. 6-8, 10, sectorul 1, București”, conform Certificatului de Urbanism nr. 1505/1644328/04.10.2018 eliberat de Primăria Municipiului București, Avizului de Oportunitate nr. 145/08.11.2018, Avizului Preliminar nr. 05/07.02.2019 și planului anexat la aviz.

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 un Studiu de Circulație privind impactul imobilului asupra traficului din zonă.

PREȘEDINTE COMISIE

MIHAI TEODORESCU



VICEPREȘEDINTE COMISIE
FILIP ATANASIU

Redactat: B.M. – 2 exemplare – 26.02.2019

PUZ

PUZ SERVICII, HOTEL, ALIMENTATIE PUBLICA
S+P+3E+4R
STR. CPT. AV. GH. DEMETRIADE
NR. 6-8, 10, SECTOR 1

LEGENDA

LIMITE

- LIMITA PARCELI CARE A GENERAT P.U.Z.
- LIMITA PUZ
- LIMITE DE PROPRIETATE
- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA UTR
- LIMITA EDIFICABILULUI
- LIMITA ZONE PROTEJATE
- ALINIERE RETRAGERE DE LA ALINIAMENT

REGLEMENTARII

TEHNICA DE CIRCULATIE A MUNICIPIULUI BUCURESTI
 ZONA L2b schimbare conform aviz nr. 1707/2019 al C.T.C.

- II EXISTENTE P+1E
- II EXISTENTE P+3-4E
- II PROPUSE
- II AFLATE PE LISTA MONUMENTELOR ISTORICE
- CIRCULATII CAROSABILE (STRAZI)
- CIRCULATII PIETONALE
- PLANTATII DE ALINIAMENT

accese auto

accese pietonale

BILANT TERITORIAL

ZONA	PUG L2b	Zona protejata 49 L2b	EXISTENT L2b	PROPOS L2b
S teren (m ²)	2.074	2.074	2.074	2.074
S construita (m ²)	POT initial	830	0	1.037
S desfasurata (m ²)	CUT initial	3.733	0	4.480
POT	POT initial	40 %	0	48 %
CUT	CUT initial	1,8	0	2,16
H max.	P+2E	P+3E	0	P+3E+4R(16m.)
Spatii verzi	30 %	30 %	15%	30 % (622 mp.)
Accese, alei, parcar	-	-	58 %	20 % (415 mp.)

PROIECTANT URBANISM

ATE DE PROIECTARE ARHITECTURA, REZISTENTA, URBANISM, INSTALATII
 JUDETUL BUCURESTI, CUIR 200836
 e-mail: contact@lara.ro
 www.lara.ro
 tel: +40724 331 866
 tel/fax: 021 212 10 82

ADRESA:
 STR. CPT. AV. GH. DEMETRIADE
 NR. 6-8, 10, SEC. 1, BUCURESTI

TITLU PLANSA:
REGLEMENTARII URBANISTICE -CIRCULATII-
 Data 02/2019
 Scara 1:500
 Nr. plansa U.04

PROIECTANT ARHITECTURA

K-BOX
 CONSTRUCTION DESIGN SRL
 Calea Floreasca nr. 39 sector 1
 Bucuresti, Romania
 Nr. Inregistrare J40/10782/2011
 CUIR 29079097
 TEL:

SC K-BOX CONSTRUCTION DESIGN SRL

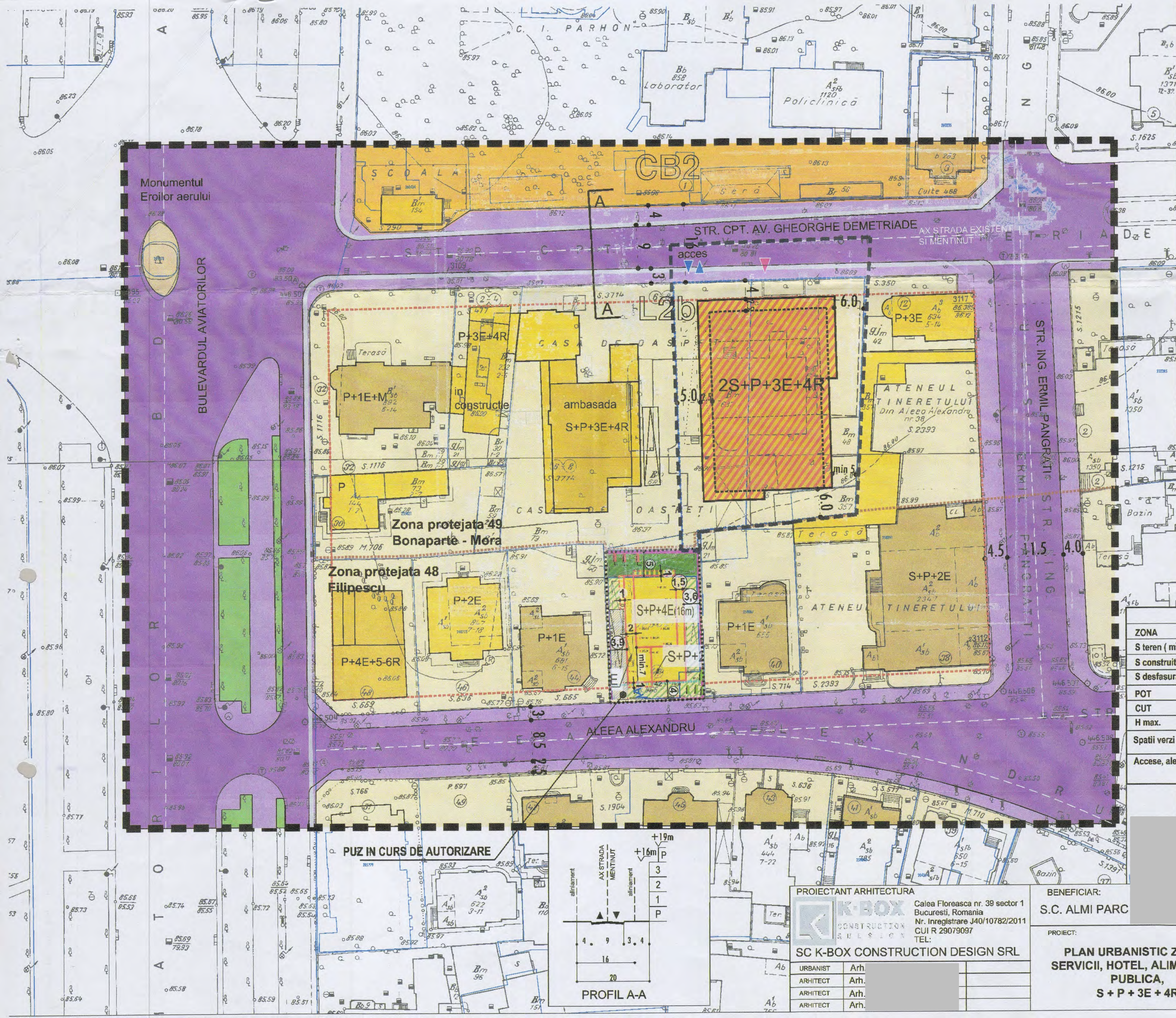
URBANIST	Arh.
ARHITECT	Arh.
ARHITECT	Arh.
ARHITECT	Arh.

BENEFICIAR:

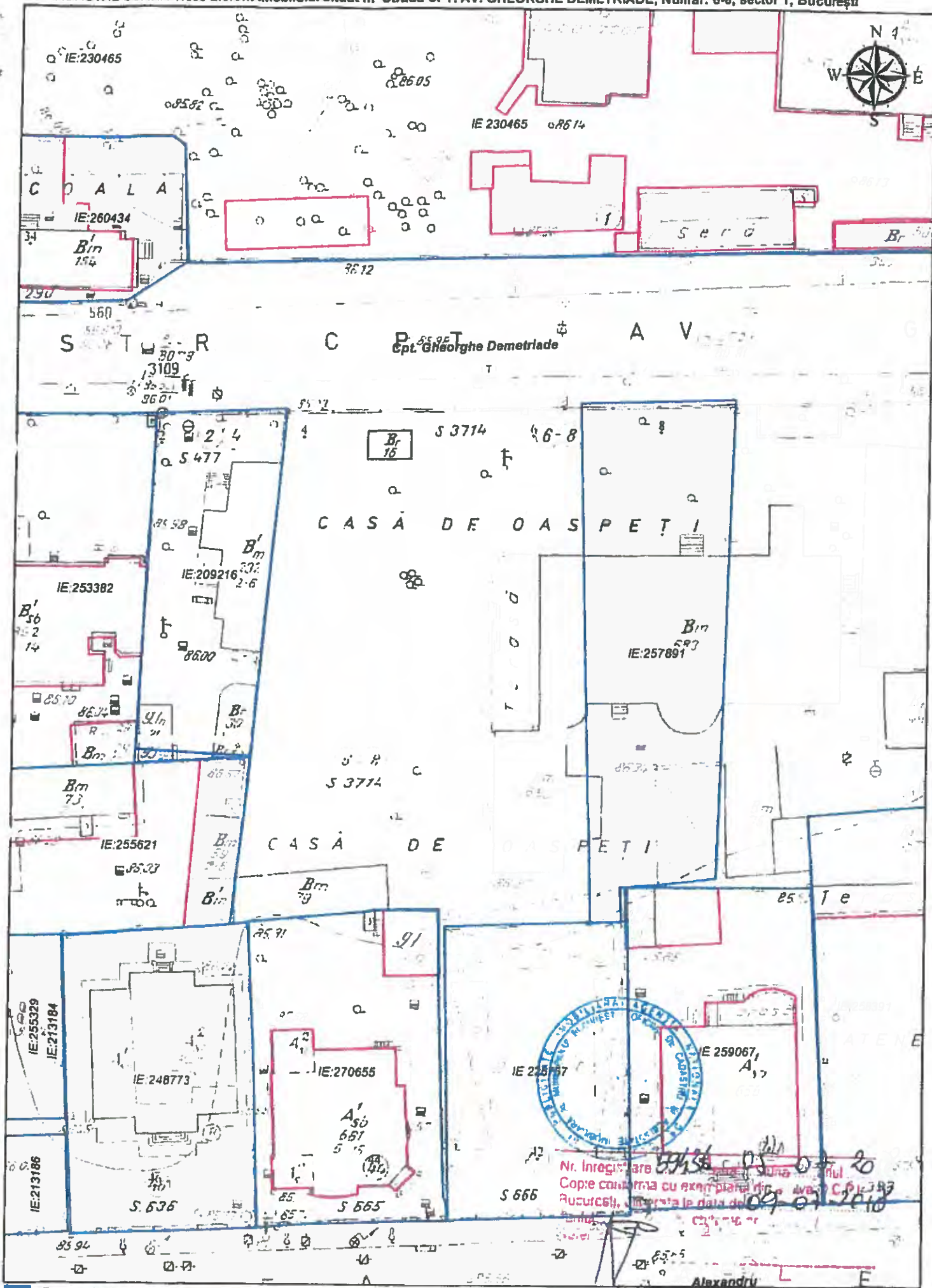
S.C. ALMI PARC

PROIECT:

PLAN URBANISTIC ZONAL
SERVICII, HOTEL, ALIMENTATIE PUBLICA,
S + P + 3E + 4R

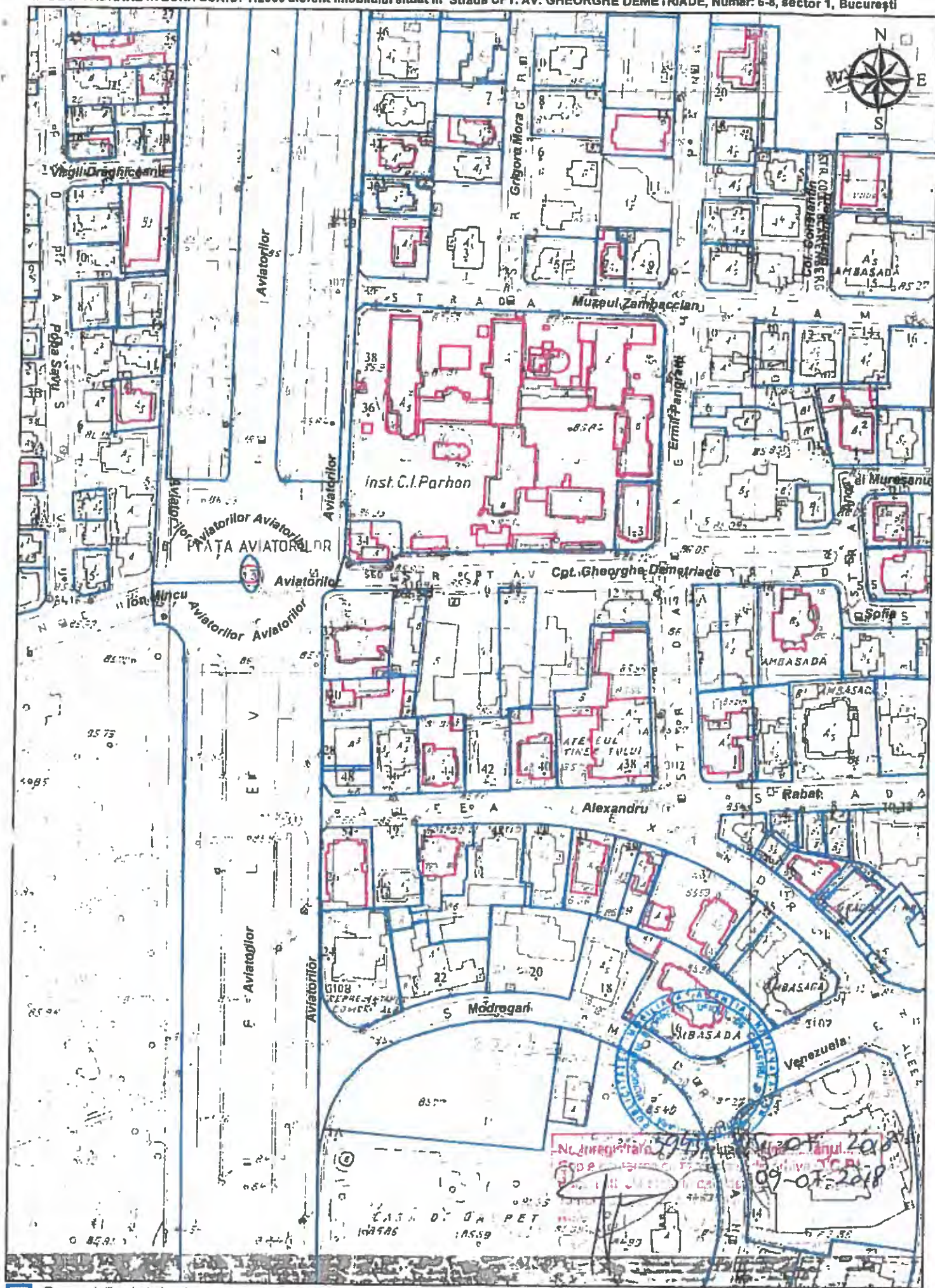


PROFIL A-A



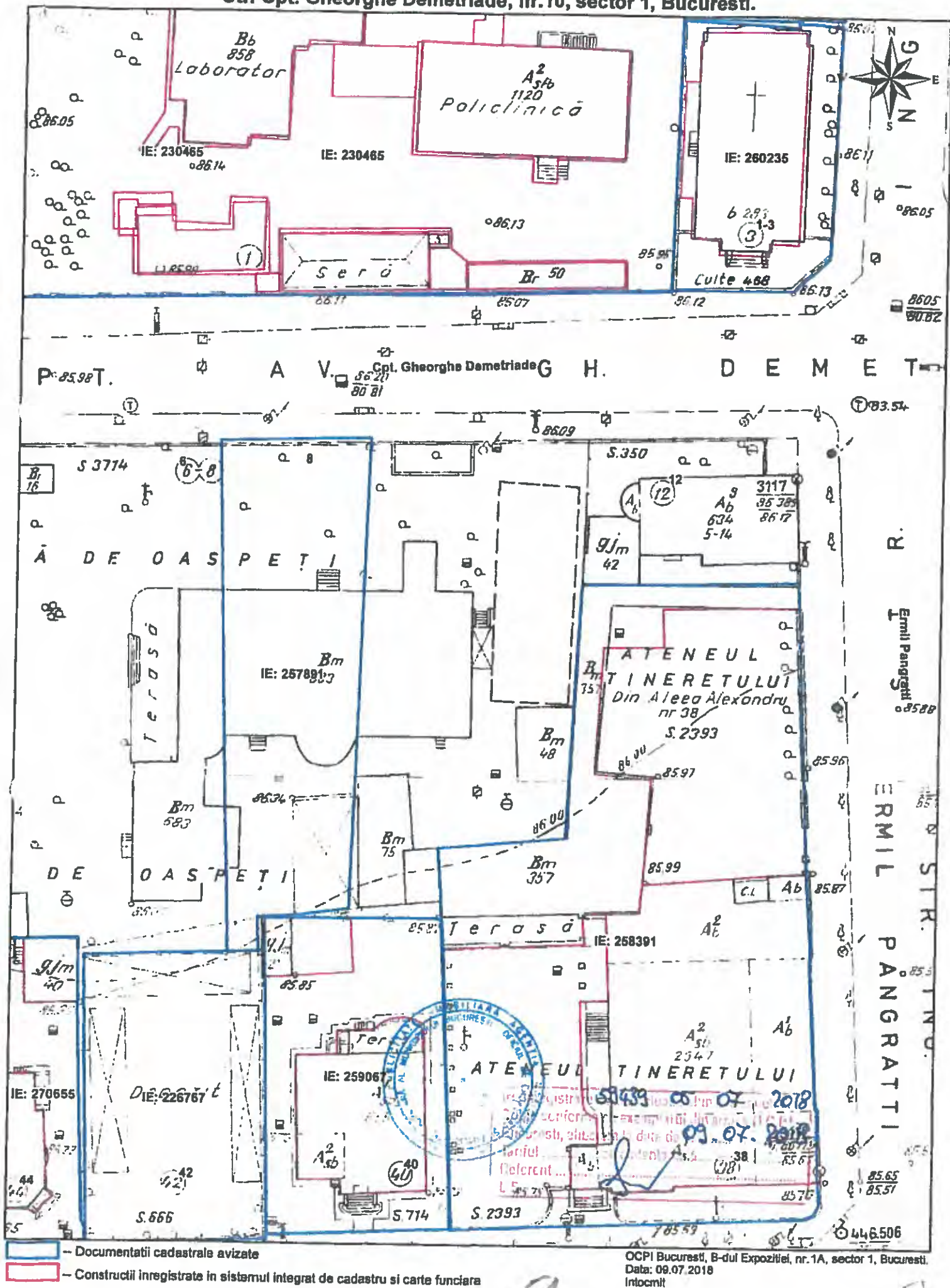
-  -- Documentații cadastrale avizate
-  -- Construcții introduse în sistemul integrat de cadastru și carte funciară

OCPI Bucuresti B-dul Expozitiei nr.1A sector RO
Data 07 2018
Intocmit

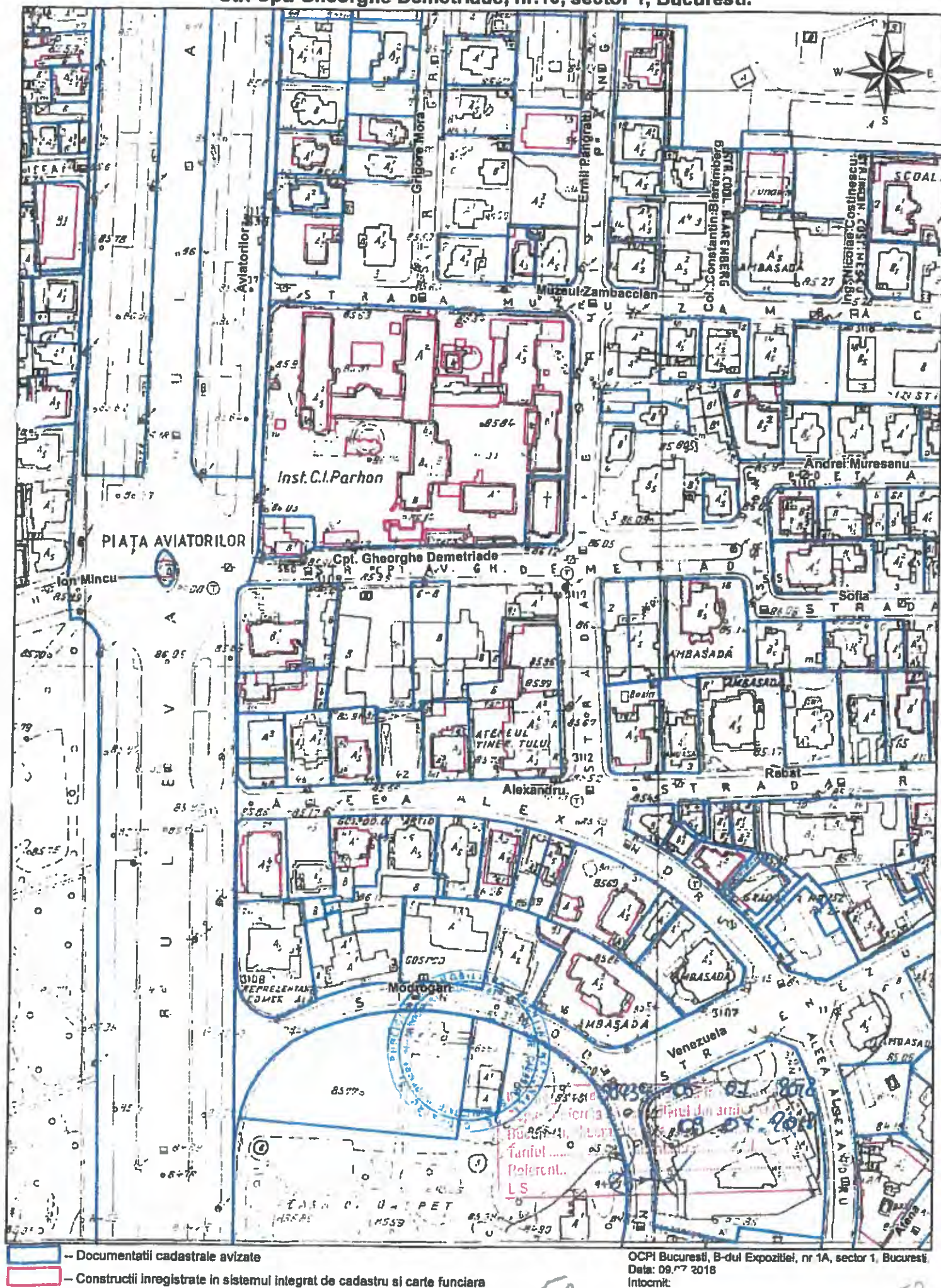


-  - Documentații cadastrale avizate
-  -- Construcții introduse în sistemul integrat de cadastru și carte funciară

**PLAN CADASTRAL, SCARA 1:500 aferent imobilului situat in
Str. Cpt. Gheorghe Demetriade, nr.10, sector 1, Bucuresti.**



**PLAN DE INCADRARE IN ZONA, SCARA 1:2000 aferent imobilului situat in
Str. Cpt. Gheorghe Demetriade, nr.10, sector 1, Bucuresti.**





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Directia Urbanism

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA GENERALĂ ADMINISTRATIVĂ
ȘI RELAȚIA CU C. G. M. B.
DIRECȚIA ASISTENȚA TEHNICĂ
ȘI JURIDICĂ

22. AUG. 2019

INTRARE

IEȘIRE

NR.

5575

MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CABINET SECRETAR GENERAL

22. AUG. 2019

NR.

2965/6

20.....LUNA.....ZIUA.....

SERVICIUL URBANISM

Nr. 2944...../22.08.2019

CĂTRE:

SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Vă transmitem alăturat, în vederea demarării procedurilor legale de aprobare, proiectul de hotărâre privind documentația de urbanism PUZ – **STRADA CĂPITAN AVIATOR GHEORGHE DEMETRIADE , NR. 6-8, NR.10 SECTOR 1, NC257891, NC203629**, 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 **59** file (reprezentând piese scrise și planșe desenate), după cum urmează:

- Hotărâre - proiect - 1 exemplar (1 filă);
- Referat de aprobare - 1 exemplar (1 filă) - original;
- Raportul de specialitate al Arhitectului Șef - 1 exemplar (1 filă) - original;
- Raportul informării și consultării publicului - 1 exemplar (2 file) - original;
- Avizul Arhitectului Șef nr. 53 din 01.08.2019 - 2 exemplare (2 file) - original, împreună cu planșa de reglementări, vizată spre neschimbare (1 filă) - 2 exemplare - original, Regulamentul local de urbanism - 2 exemplare (6 file) - original;
- Aviz Comisia Tehnică de Circulație - PMB Nr.2697/1707929/27.02.2019 - 1 exemplar (1 filă) cu planșa anexă (1 exemplar) - copie;
- Aviz Comisia de Coordonare Lucrări Edilitare - PMB Nr.1731282/12.06.2019 - 1 exemplar (1 filă) cu planșa anexă (1 exemplar) - copie;
- Aviz Ministerul Culturii și Identității Naționale – Nr.927/Z/05.06.2019 – 1 exemplar (1 filă) cu planșă anexă (1 exemplar) – copie;
- Avizul Ministerului Mediului - Agenția pentru Protecția Mediului București – Decizia Etapei de Încadrare Nr. 19/01.04.2019 - 1 exemplar (2 file) - copie;
- Aviz Ministerul Afacerilor Interne – Nr.417.090/18.06.2019 – 1 exemplar (1 filă) cu planșă anexă (1 filă)– copie;
- Aviz Ministerul Apărării Naționale – Nr.DT1369/26.02.2019 – 1 exemplar (1 filă) – copie;
- Aviz Serviciul Român de Informații - Nr. 91716/15.03.2019 - 1 exemplar (1 filă) - copie;
- Adresă Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Dealul Spirii" București-Ilfov – Nr.1356284/20.05.2019 – 1 exemplar (1 filă) – copie;
- Certificat de Urbanism nr. 1505/1644328 din 04.10.2018 - 1 exemplar (2 file), cu planșe anexe (2 file) - copie;
- Aviz de Oportunitate nr. 145/08.11.2018 emis de Primăria Municipiului București – 1exemplar (1 filă), cu planșă anexă (1 filă) - copie;
- Aviz Preliminar nr.05/07.02.2019 emis de Primăria Municipiului București – 1 exemplar (1 filă), cu planșă anexă (1 exemplar) - copie;
- Act constitutiv SC ALMI PARC SRL, Autentificat sub Nr.1763/27.07.2004 – 1 exemplar (4 file) – copie;

- Certificat de înmatriculare ALMI PARC SRL – Seria B Nr.1645518 – 1 exemplar (1 filă) – copie;
- Extras de carte funciară nr.37076/06.06.2019 – 1 exemplar (6 file) – copie;
- Plan cadastral imobilul Str.Cpt. Av. Gheorghe Demetriade Nr.6-8, Sector 1, Sc. 1/500 – 1 exemplar (1 filă) – copie;
- Plan încadrare în zonă imobilul Str. Cpt. Av. Gheorghe Demetriade Nr.6-8, Sector 1, Sc. 1/2000 – 1 exemplar (1 filă) – copie;
- Plan cadastral imobilul Str. Cpt. Av. Gheorghe Demetriade Nr.10, Sector 1, Sc. 1/500 – 1 exemplar (1 filă) – copie;
- Plan încadrare în zonă imobilul Str. Cpt. Av. Gheorghe Demetriade Nr.10, Sector 1, Sc. 1/2000 – 1 exemplar (1 filă) – copie;
- Extras de Carte Funciară imobilul Str. Cpt. Av. Gheorghe Demetriade Nr.6-8, Sector 1 – Nr.64631/05.07.2019 – 1 exemplar (3 file) – copie;
- Extras de Carte Funciară imobilul Str. Cpt. Av. Gheorghe Demetriade Nr.10, Sector 1 – Nr.64630/05.07.2019 – 1 exemplar (3 file) – copie;
- Dovada achitării dreptului de semnătură - 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-sef, consiliul județean sau local are obligația să emită o hotărâre prin care aprobă sau respinge documentația de amenajare a teritoriului sau urbanism".



~~Șef serviciu,~~
Arh. Cristina TOPIRCEANU

Întocmit,
Expert Bogdan TODERAȘ/2ex.
29.07.2019