



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Administrație și Relația cu CGMB

Direcția Asistență Tehnică și Juridică

Serviciul Transparență Decizională
Nr. 6944/14010.2019

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 – ALEEA MODROGAN NR. 1A - SECTOR 1

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: **22 noiembrie 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/instituti/cgmb/dezb_publica/proiecte/pr_dezb_publica.php

- la sediul PMB, B-dul Regina Elisabeta, nr. 47, sector 5.

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

În conformitate cu prevederile art. 7, alin. 4 din Legea 52/2003, republicată, până la data de **11.11.2019**, 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,
Expert Andreea Voicilă



Consiliul General al Municipiului București

PROIECT

HOTĂRÂRE

Nr. ____ din _____

privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal ALEEA MODROGAN nr. 1A, SECTOR 1

Având în vedere, Referatul de aprobare al Primarului General și Raportul de specialitate al Arhitectului Șef al Municipiului București nr. 10260/29.08.2019;

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:

- P.M.B. - Primar - Certificatul de urbanism nr. 618/ 1618060 din 03.05.2018 și nr. 920/ 1734854 din 01.07.2019;
- P.M.B. - Direcția Urbanism: Avizul de Oportunitate nr. 84/ 16.07.2018;
- P.M.B. - Direcția Urbanism: Avizul preliminar nr. 122/ 20.11.2018;
- M.C.I.N. – Direcția pentru Cultură a Municipiului București – nr. 1123/ Z/ 03.07.2019;
- P.M.B. - Comisia Tehnică de Circulație - Avizul nr. 23072 din 21.12.2018;
- P.M.B. - Comisia de Coordonare Rețele Edilitare PMB nr. 1727910 din 02.07.2019;
- Avizul Agenției pentru Protecția Mediului București – Decizia etapei de încadrare nr. 14 din 05.03.2019;
- P.M.B. – Direcția de Mediu - răspunsul nr. 2793, 4244/1725699, 1736067 din 09.07.2019;
- Aviz M.A.I. nr. 428.500 din 11.02.2019;
- Aviz M.Ap.N. nr. DT/ 8814 din 14.12.2018;
- Aviz S.R.I. nr. 54.558 din 20.12.2018;
- P.M.B. - Direcția Urbanism: Avizul Arhitectului Șef nr. 58/29.08.2019;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 10261/29.08.2019;

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 – ALEEA MODROGAN nr. 1A, SECTOR 1** în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef nr. 58/29.08.2019 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. 10261/29.08.2019 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 S.C. DD DESIGN STUDIO S.R.L. în calitate de proiectant de specialitate pentru S.C. ONE MODROGAN S.R.L. în calitate de beneficiar, cu sediul în Municipiul București, sector 1, Bulevardul Iancu de Hunedoara nr 64, Bloc 12B, sc A, ap. 15, telefon/fax - e-mail - , înregistrată la Primăria Municipiului București cu nr.1752505 din 04.07.2019, completată cu nr. 1758907 din 26.07.2019, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

NR. 58 / 29.08 .2019

PENTRU

PUZ – ALEEA MODROGAN nr. 1A, SECTOR 1

GENERAT DE IMOBILUL: situat în ALEEA MODROGAN nr. 1A, SECTOR 1, cu NC227183, teren suprafață totală de 4200 mp din acte și din măsurători și construcții cu destinația de seră și anexe, proprietate privată a persoanelor juridice (nr. cadastral 225850, notat în Extrasul de Carte Funciară pentru informare nr. cerere 64196/04.07.2019), având la bază Certificatul de Urbanism nr. 618/ 1618060 din 03.05.2018, emis de Primăria Municipiului București și Certificatul de Urbanism nr. 920/ 1734854 din 01.07.2019, emis de Primăria Municipiului București.

INIȚIATOR:

S.C. ONE MODROGAN S.R.L.

PROIECTANT:

S.C. DD DESIGN STUDIO S.R.L.

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA RUR:

AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFATĂ ZONA STUDIATĂ ÎN PUZ: Zona studiată prin PUZ se află în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 1 și este delimitată astfel: la intersecția dintre str. Modrogan și Bd. Aviatorilor.

PREVEDERI PUG/ PUZ APROBATE ANTERIOR:

- Conform Planului Urbanistic General al Municipiului București aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000 (completată cu H.C.G.M.B. nr. 324/17.11.2010, H.C.G.M.B. nr. 241/20.12.2011; H.C.G.M.B. nr.232/19.12.2012, H.C.G.M.B. nr. 224/15.12.2015 și H.C.G.M.B. nr.877/12.12.2018, modificată cu H.C.G.M.B. nr.341/14.06.2018 și HCGMB nr.230/ 23.04.2019), imobilul este situat în unitatea teritorială de referință:
 - L2b - Subzona locuințelor individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P - P+2 niveluri situate în zone protejate;
- Conform PUZ- Zone construite protejate aprobat cu HCGMB 279/2000 terenul face parte din **zona protejată 48 - parcelarea Filipescu** (anexa 1), subzona L2b, conform căruia terenul aferent imobilului situat în Aleea Modrogan nr. 1A, sector 1, constituie o secțiune dintr-o suprafață mai mare reprezentată conform legendei ca „spațiu verde amenajat”.
 - Regim de construire: continuu sau discontinuu;
 - Funcțiuni predominante: - locuințe cu standard ridicat, 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
 - 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. Se admite realizarea unui element arhitectural care poate depăși cu

3 m înălțimea maximă verticală (13 m), desfășurat pe cel mult o treime din lungimea fațadei. - În cazul clădirilor de colț, înălțimea permisă pentru bulevard poate fi continuată și pe strada secundară pe o lungime de cel mult 15 m, după care se racordează la înălțimea corespunzătoare străzii respective.

-**Procent de ocupare a terenului (POT):** $POT_{maxim} = 40 \%$. Suprafața rămasă liberă trebuie să fie de cel puțin 30 mp;

-**Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT):** $CUT_{maxim} = 1,8mpADC/mp_{teren}$;

-**Retragerea minimă față de aliniament:** - așezarea clădirilor se va face retras uniform cu 4 m de la aliniamentul bulevardului; fațada clădirii va fi paralelă cu acest aliniament.

- la intersecțiile dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12,0 metri pe străzile de categoria I și a II-a și de 6,0 metri pe străzile de categoria a III-a;

-**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. 84/ 16.07.2018

PREVEDERI PUZ - RLU PROPUSE:

UTR : L2b - locuințe cu standard ridicat, compatibile cu ținuta arhitecturală a clădirilor existente;

Regim de construire: discontinuu;

Funcțiuni predominante: imobil locuințe;

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor (H max.): 17,00m, $RH_{maxim} = S+P+3E+4Er$;

Procent de ocupare a terenului (POT max.): $POT_{maxim} = 48\%$;

Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT max.): $CUT_{maxim} = 1,8mpADC/mp_{teren}$ cu majorare conf. art.32 alin.(10) din L350/2001=2,16;

Retragerea minimă față de aliniament: 4,00m pe limita de N și N-V, conform planului de reglementari și ale Regulamentului local de urbanism aferent, vizate spre neschimbare;

Retrageri minime față de limitele laterale: 6,00m pe limita de E, conform planului de reglementari și ale Regulamentului local de urbanism aferent, vizate spre neschimbare;

Retrageri minime față de limitele posterioare: 5,00m pe limita de S, conform planului de reglementari și ale Regulamentului local de urbanism aferent, vizate spre neschimbare;

Suprafața de spații verzi amenajate va fi de 1260,00mp(30% din suprafața terenului), din care 840,00mp(20% din suprafața terenului) pe sol natural și 420,00mp(10% din suprafața terenului) pe placă, conform Deciziei Etapei de Încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului București nr. 14 din 05.03.2019;

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 23072/21.12.2018, împreună cu planșa vizată spre neschimbare, emis de Direcția Transporturi, Comisia Tehnică de Circulație a PMB;

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ: 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 1727910/02.07.2019, împreună cu planșa vizată spre neschimbare.

Se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal - ALEEA MODROGAN nr. 1A, SECTOR 1, 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-ul 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.

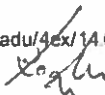
Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării PUZ.

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. 618/ 1618060 din 03.05.2018, emis de Primăria Municipiului București și Certificatul de Urbanism nr. 920/ 1734854 din 01.07.2019, emis de Primăria Municipiului București.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
ARH. ȘTEFAN CALIN DUMITRAȘCU



Intocmit, Arh. Monica Radu/4ex/ 14.08.2019



P. Șef Serviciu Urbanism
Arh. Cristina DOBRIEȘANU





PLAN URBANISTIC ZONAL
STRADA MODROGAN, NR. 1A, SECTOR 1, BUCUREȘTI
REGLEMENTARI

LEGENDĂ

- LIMITĂ P.U.Z.
Teren proprietate privată, S Teren = 4200 mp
Str. MODROGAN, nr. 1A, Sector 1, București.
- Limite parcele
- Limita Zona Protejata 48- Filipescu
- Limita Zona Protejata 14- Aviatorilor
- Limita Zona Protejata 84- Delavrancea
- Aliniere front continuu- conform ZP 48
- Aliniere front discontinuu- conform ZP 48
- Cladiri existente-locuinte
- Cladiri existente- birouri/ servicii
- Cladire existenta- ambasada
- Circulație incintă auto
- Circulație incintă pietonală
- Edificabil - LOT 1 + LOT 2 + LOT 3 = 48%
- Aliniere propusă
- Acces incintă pietonal, gardul monument istoric se desființează local
- Acces incintă carosabil, gardul monument istoric se desființează local
- Gard monument istoric, se păstrează

REGLEMENTĂRI:
CUT = 2,16
POT = 48%
Regim de înălțime = S+P+3E+4ER, Rh = 17 m

Criteriu	PUG	PUZ ZP	Existent	Propus
Zonă/Subzonă/UTR	L2b	Zona protejată nr. 48		
S. teren			4200 mp	4200 mp
S. construită			300 mp	2016 mp
S. desfășurată			300 mp	9072 mp
P.O.T.	ZP 48	40%	7%	48%
C.U.T.	ZP 48	1,8	0,07	2,16
H max. (nivel și m)	ZP 48	H max. 13 m, min. 10 m - peste înălțimea admisă se acceptă realizarea unui singur nivel (3 m) retras la 1,5 m față de planul vertical al fațadei.	P, H max. = 3,5 m	Rh= S+P+3E+4Er, H max.= 17 m
Spații verzi	ZP 48	min. 30%		30 % (20% teren natural); 10% spații verzi în terase/spații verzi pe suprafețe betonate)
Accese				
Alei			3%	22%

SC DD DESIGN STUDIO SRL
CUI 16539347/23.06.2004

ADRESA PROIECT:
Strada MODROGAN, nr. 1A, Sector 1, București

SEF PROIECT: [Redacted]

DESENAT: [Redacted]

SCARA: 1/500

DATA: 07.2019

SPECIALITATE: ARHITECTURA

TITLU PLANSA: REGLEMENTARI

FAZA: P.U.Z.

PLANSA: 14



II.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1. DOMENIU DE APLICARE

Prezentul regulament se aplica teritoriului delimitat după cum urmează (conform Planșei de reglementări PUZ Aleea MODROGAN Nr. 1A, Sector 1 București):

- **Nord:** Aleea Modrogan;
- **Est:** locuința P+1E - Aleea Modrogan Nr. 3;
- **Vest:** Bulevardul Aviatorilor;
- **Sud:** ansamblu funcț. instituții - Aleea Modrogan Nr. 1.

2. CORELARI CU ALTE DOCUMENTAȚII

Conform Certificat de Urbanism emis de Primăria Municipiului București cu Nr. 618 / 1618060 din 03.05.2018 și Nr. 920/1734854 din 01.07.2019, terenul este amplasat, conform PUG București, aprobat cu HCGMB Nr. 269/2000, având valabilitatea prelungită, în subzona **L2b**- subzona locuințelor individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P-P+2 nivele situate în zone protejate și este cuprins în Zona Protejată nr. 48- Filipescu a PUZ Zone Construite Protejate aprobat cu HCGMB nr. 279/21.12.2000 prelungit, în care se admit ca utilizări: locuințe cu standard ridicat, compatibile cu ținuta arhitecturală a clădirilor existente.

Limitele UTR-urilor, stabilite prin PUG Municipiului București și PUZ Zone Construite Protejate aprobat cu HCGMB nr. 279/21.12.2000 se vor prelua ca atare, astfel, prevederile prezentului regulament se vor aplica în limitele terenului reglementat, în interiorul Zonei Protejate Nr. 48- Zona Filipescu.

3. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI STUDIAȚE

P.U.Z. ZONA PROTEJATA FILIPESCU 48

ART. 1 - UTILIZARI ADMISE	• locuințe cu standard ridicat, 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.
ART. 2 - UTILIZARI	• funcțiuni cu caracter comercial de lux sau servicii



arhitectura ■ design ■ imobiliare

ADMISE CU CONDITIONARI	<i>specializate: anticariat, galerie de arta, reprezentanta comerciala, birou de profesii libere si consultanta cu urmatoarele conditii: 1) functiunea sa nu stanjeneasca vecinatatile; 2) functiunea sa nu implice nici un fel de modificare a arhitecturii exterioare sau a caracterului elementelor valoroase ale interiorului; 3) sa nu afecteze vegetatia existenta (curti fatade si arbori); 4) sa nu implice amenajarea unor locuri suplimentare de parcare in interiorul parcelei sau pe domeniul public- se admite amenajarea unor mici baruri/restaurante la parterul cladirilor cu o capacitate de maxim 50 de locuri (interior+exterior) cu respectarea conditiilor de mai sus.</i>
ART. 3 - UTILIZARI INTERZISE	• <i>activitati care pot provoca degradarea cladirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zona protejata;</i> • <i>activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;</i> • <i>constructii provizorii de orice natura- inclusiv chioscuri si panouri publicitare, de orice dimensiune si indiferent de modalitatea lor de montare;</i> • <i>depozitare en-gros;</i> • <i>depozitarea pentru vanzarea unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;</i> • <i>activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;</i> • <i>depozitari de materiale refolosibile;</i> • <i>platforme de pre colectare a deseurilor urbane;</i> • <i>stationarea si gararea autovehiculelor in constructii multietajate;</i> • <i>lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;</i> • <i>orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.</i>
ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)	- <i>Se mentin neschimbate dimensiunile si formele actuale ale parcelelor din zona protejata</i>
ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT	- <i>amplasarea cladirilor se va face retras uniform cu 4 m de la aliniamentul bulevardului, fatada cladirii va fi paralela cu acest aliniament;</i> - <i>asezarea cladirilor fata de strada: front inchis sau grupat, cu desfasurare a fatadei spre bulevard de minimum 10 m;</i> - <i>la intersectiile dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre strazi avand o lungime de minim 12 metri pe strazile de categoria I si a II-a si de 6 metri pe strazile de categoria a IIIa.</i>
ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE	- <i>in cazul in care pe una din limitele laterale ale parcelei exista calcanul unei constructii invecinate, noua cladire se va alipi la acest calcan pe o lungime de maxim 15 metri de la aliniament iar fata de limita opusa a parcelei se va retrage la o distanta egala cu jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 3 metri</i>



Bd. Iancu de Hunedoara nr. 64,
Bloc 12B, sc.A, ap.15
sector 1, București
Tel/fax +40 021 3077103
E-mail: dddesignstudio@gmail.com

J40/10149/23.06.2004
CUI R016539347

arhitectura ■ design ■ imobiliare

PARCELELOR	- in cazul in care parcela se invecineaza cu cladiri retrase fata de limitele laterale ale parcelei, noua cladire se va retrage obligatoriu fata de ambele limite laterale ale parcelei la o distanta egala cu jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 3 metri; - cladirile se vor retrage obligatoriu fata de ambele limite laterale ale parcelei la o distanta egala cu jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 3 metri; - cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornisa, dar nu mai putin de 5 metri - in cazul in care pe limita posterioara a parcelei exista calcanul unei constructii invecinate, noua cladire se va alipi la acest calcan.
ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA	- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumatatile din inaltimea la cornise a celei mai inalte dintre ele; - distanta se poate reduce la 1/4 din inaltime numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala.
ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE	- parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3 metri dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate - in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare.
ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR	- stationarea vehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice. - in cazul in care nu exista spatiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau in cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanta de maximum 150 metri.
ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR	- Maximum 13 m, minimum 10 m - peste inaltimea admisa se accepta realizarea unui singur nivel (3m) retras la 1,5 m fata de planul vertical al fatadei - inaltimea noilor constructii nu va putea depasi, totodata cu mai mult de 3 m inaltimea cladirilor existente invecinate - se admite realizarea unui element arhitectural care poate depasi cu 3m inaltimea maxima verticala (13m), desfasurat pe cel mult o treime din lungimea fatadei - in cazul cladirilor de colt, inaltimea permisa pentru bulevard poate fi continuata si pe strada secundata pe o lungime de cel mult 15m, dupa care se racordeaza la inaltimea corespunzatoare strazii respective - atunci cand o cladire noua este alaturata la calcan unei constructii existente cu acoperis, este recomandata preluarea pantei acoperisului, fara insa a depasi coama acoperisului existent.
ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR	- orice interventie asupra monumentelor de arhitectura declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai in conditiile legii - prin restaurarea cladirilor existente (inclusiv prin masurile de consolidare a structurilor), se va pastra sau se va reveni la (daca este cazul) arhitectura initiala a fatadelor;



Bd. Iancu de Hunedoara nr. 64,
Bloc 12B, sc.A, ap.15
sector 1, București
Tel/fax +40 021 3077103
E-mail: dddesignstudio@gmail.com

J40/10149/23.06.2004
CUI RO16531147

arhitectura ■ design ■ imobiliare

	- arhitectura noilor cladiri va respecta caracterul arhitectural general al bulevardului, inscriindu-se, inainte de toate, in scara definita de cladirile existente; - se interzic suprafete vitrate de mari dimensiuni (perete cortina), imitatiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (materiale ceramice sau suprafete metalice stralucitoare), utilizarea culorilor stridente.
ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA	- toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice; - se recomanda la cladirile dispuse pe aliniament ca racordarea burlanelor la canalizarea pluviala sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii; - se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare - toate noile bransamente pentru electricitate si telecomunicatii vor fi realizate ingropat; - se interzice dispunerea antenelor TV satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV; - se interzice amplasarea firidelor de bransament pentru electricitate, telecomunicatii si gaze pe fatadele principale ale cladirilor; - se interzice montarea aparatelor de aer conditionat pe fatadele catre strada, sau pe cele laterale in cazul in care ele se deschid catre curti de onoare
ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE	- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada; - spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp; - se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese; - se va avea in vedere subordonarea oricaror elemente de mobilier urban caracterului cladirilor si conditionarea realizarilor lor de aceleasi avize de specialitate ca si constructiile
ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI	- se va mentine caracterul existent al imprejmuirilor astfel: - se va acorda prioritate conservarii gardurilor existente, in caz ca este absolut necesara refacerea lor, ele vor urma acelasi regim de avizare ca si interventiile asupra cladirilor; - gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim 2 metri daca sunt conform vechiilor regulamente; - gardurile vor avea un soclu opac de circa 0.60 metri, partea superioara fiind transparenta realizata din fier forjat sau plasa metalica si vor putea fi dublate de gard viu; - pe limitele laterale si posterioare gardurile vor fi opace si vor avea inaltimea de minim 2 metri
ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)	Procent maxim de ocupare al terenului (POT): Maxim admis: 40% Suprafata ramasa libera trebuie sa fie de cel putin 30 mp.
ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)	Coeficient maxim de utilizare al terenului (CUT): Maxim admis: 1.8



4. REGULAMENT P.U.Z. - TERITORIU REGLEMENTAT PUZ

- ALEEA MODROGAN, NR. 1A, SECTOR 1, BUCUREȘTI

4.1. UTILIZAREA TERENULUI

Funcțiunea propusă prin PUZ pentru terenul reglementat este de **LOCUINTE**.

Pentru restul zonei studiate se aplică regulamentul conform PUZ ZONE CONSTRUITE PROTEJATE aprobat- ZONA PROTEJATA FILIPESCU-48.

4.2. CARACTERISTICILE PARCELEI

Teritoriul reglementat prin PUZ este cuprins în parcelarul constituit, și cuprinde terenul în suprafață de 4200,00 mp. Terenul are o formă neregulată cu trei laturi (două rectangulare la Est și Sud și o latură curbă la Nord și Vest), fiind situat în planul întâi față de Aleea Modrogan și Bulevardul Aviatorilor, cu acces din Aleea Modrogan pe latura de Nord și Vest, (curbă) de 123 metri lungime. Aliniamentul parcelei la strada este unul constituit, racordat la aliniamentul general al parcelelor de la numerele postale impare ale Aleii Modrogan.

Dimensiunile parcelei reglementate:

- Suprafața parcelă = 4200,00 mp
- deschidere la Aleea Modrogan de 123 m (la Nord și Vest)
- latura de Sud = 95 m
- latura de Est = 53,5 m

Pentru restul zonei studiate se aplică regulamentul conform PUZ ZONE CONSTRUITE PROTEJATE aprobat- ZONA PROTEJATA FILIPESCU-48.

4.3. AMPLASAREA CLADIRILOR FAȚA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Terenul în suprafață de 4200,00 mp, cuprinde un număr de șapte construcții cu regim de înălțime P cu funcțiuni de depozitare, centrală termică, vestiare, birou și seră, în suprafață totală de 300,00 mp, **propușe spre desființare**. Coeficienții urbanistici existenți sunt P.O.T. = 7% și C.U.T. = 0.07.

Terenul, clădirea și împrejurimile sunt într-o stare de degradare (cel puțin), necorespunzătoare în raport cu poziția și valoarea acestora.

Edificabilul propus prin PUZ are următoarele retrageri față de limitele parcelei:

- | | |
|-------------------|---|
| - Limita la Nord: | Retragerea minimă de 4,00 m de la limita de proprietate |
| - Limita la Est: | Retragerea minimă de 6,00 m de la limita de proprietate |
| - Limita la Sud: | Retragerea minimă de 5,00 m de la limita de proprietate |
| - Limita la Vest: | Retragerea minimă de 4,00 m de la limita de proprietate |



ar h i t e c t u r a ■ d e s i g n ■ i m o b i l i a r e

Pentru restul zonei studiate se aplica regulamentul conform PUZ ZONE CONSTRUITE PROTEJATE aprobat- ZONA PROTEJATA FILIPESCU-48.

4.4.CIRCULATII, ACCESE SI STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Accesul pietonal si carosabil pe terenul reglementat se va face direct din circulatia publica, reprezentata de Aleea Modrogan.

Locurile de parcare necesare vor fi asigurate la nivelul subsolului edificabilului propus, in limitele de proprietate.

Pentru restul zonei studiate se aplica regulamentul conform PUZ ZONE CONSTRUITE PROTEJATE aprobat- ZONA PROTEJATA FILIPESCU-48.

4.5.INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Inaltimea maxima admisibila a edificabilului propus prin PUZ este de **S+P+3E+4ER**.

Pentru restul zonei studiate se aplica regulamentul conform PUZ ZONE CONSTRUITE PROTEJATE aprobat- ZONA PROTEJATA FILIPESCU-48.

4.6.ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Aspectul cladirii propuse va tine seama de caracterul specific al zonei si de arhitectura din vecinatate cu care se va afla in relatii de co-vizibilitate. Solutia prezentata corespunde intentiei de rezolvare urbanistica a amplasamentului. In abordarea lucrarii s-au avut in vedere atat respectare si asumarea conditionarilor de valorificare a unor proprietati private, cat si necesitatea promovarii unui sit valoros pentru oras, cu o buna situatie din punct de vedere al accesibilitatii si a relatiilor vizuale cu vecinatatile.

S-a avut in vedere configurarea unui cadru spatial volumetric, ambiental si de imagine al noului ansamblu propus corelat cu vecinatatile care ofera, din punct de vedere spatial si ambiental, oportunitati interesante.

Pentru restul zonei studiate se aplica regulamentul conform PUZ ZONE CONSTRUITE PROTEJATE aprobat- ZONA PROTEJATA FILIPESCU-48.

4.7.CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Edificabilul propus va fi racordat la retelele tehnico-edilitare publice, si se va asigura captarea si evacuarea rapida a apelor meteorice in reseaua de canalizare. Terenul reglementat prin PUZ are conditii de racordare la utilitati.

Pentru restul zonei studiate se aplica regulamentul conform PUZ ZONE CONSTRUITE PROTEJATE aprobat- ZONA PROTEJATA FILIPESCU-48.



4.8. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu arbori, intr-o organizare peisagera specifica, cu o compozitie ce va cuprinde gradini, terase, platforme, iar marcarea limitei proprietatii catre strada se va putea face prin pavaje decorative, jardiniere, etc.

Suprafata de spatii verzi aferenta prezentei dezvoltari este de 1260 mp, 30% compus din: 20% spațiu verde pe teren natural și 10% spații verzi în terase / spații verzi pe suprafețe betonate.

Pentru restul zonei studiate se aplica regulamentul conform PUZ ZONE CONSTRUITE PROTEJATE aprobat- ZONA PROTEJATA FILIPESCU-48.

4.9. IMPREJMUIRI

Se va reface împrejmuirea existentă.

Pentru restul zonei studiate se aplica regulamentul conform PUZ ZONE CONSTRUITE PROTEJATE aprobat- ZONA PROTEJATA FILIPESCU-48.

4.10. PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

P.O.T. max propus - conform planșa reglementari = 48%

Pentru restul zonei studiate se aplica regulamentul conform PUZ ZONE CONSTRUITE PROTEJATE aprobat- ZONA PROTEJATA FILIPESCU-48.

4.11. COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI

C.U.T. max propus - conform planșa reglementari = 2.16 mp ADC/mp

teren

Pentru restul zonei studiate se aplica regulamentul conform PUZ ZONE CONSTRUITE PROTEJATE aprobat - ZONA PROTEJATA FILIPESCU - 48

4.12. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME

RH max propus - conform planșa reglementari = S+P+3E+4ER



Bd. Iancu de Hunedoara nr. 64,
Bloc 12B, sc.A, ap.15
sector 1, București
Tel/fax +40 021 3077103
E-mail: dddesignstudio@gmail.com

J40/10149/23.06.2004
CUI RO16539347

arhitectura ■ design ■ imobiliare

REGLEMENTĂRI:

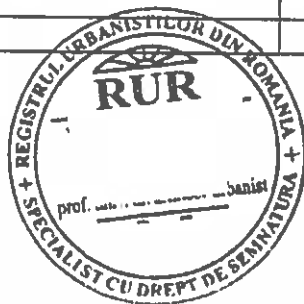
CUT = 2,16

POT = 48%

Regim de înălțime = S+P+3E+4ER, Rh = 17 m.

BILANT TERITORIAL:

Criteriu	PUG	PUZ ZP	Existent	Propus
Zonă/Subzonă/UTR	L2b	Zona protejată nr. 48		
S. teren			4200 mp	4200 mp
S. construită			300 mp	2016 mp
S. desfășurată			300 mp	9072 mp
P.O.T.	ZP 48	40%	7%	48%
C.U.T.	ZP 48	1,8	0,07	2,16
H max. (nivel și m)	ZP 48	H max. 13 m, min. 10 m - peste înălțimea admisă se acceptă realizarea unui singur nivel (3 m) retras la 1,5 m față de planul vertical al fațadei.	P, H max. = 3,5 m	Rh= S+P+3E+4Er, H max = 17 m
Spații verzi	ZP 48	min. 30%		30 % (20% teren natural; 10% spații verzi în terase/spații verzi pe suprafețe betonate)
Accese				
Alei			3%	22%



Întocmit :





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

NR. 10261 / 29.08.2019

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

PUZ – ALEEA MODROGAN nr. 1A, SECTOR 1

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** - 17 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei/perioada de desfășurare: 02.10.2018 - 18.10.2018;
- **etapa de elaborare a propunerilor** - 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei/perioada de desfășurare: 02.11.2018 - 16.11.2018;
- **etapa de avizare a proiectului** - 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei / perioada de desfășurare: 30.07.2019 - 13.08.2019;
- **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 comenatriile și recomandările persoanelor interesate cât și răspunsurile elaboratorului documentației la acestea sunt accesibile publicului în continuare.

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

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

În vecinătatea amplasamentului studiat.

Numărul persoanelor care au participat la acest proces: 4 persoane.

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

Pe parcursul procedurilor de Consultare a publicului, soluția urbanistică propusă a fost contestată de persoanele care au participat la procesul de consultare (Sesizări anexate în copie la prezentul Raport)

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

Anexăm punctele de vedere transmise Primăriei Municipiului București, de către elaboratorul documentației de urbanism și/sau inițiator care au fost postate pe site-ul PMB (anexat în copie la prezentul Raport).

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

Nu este cazul.

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

Procedura de avizare a documentațiilor de urbanism presupune prezentarea lucrărilor în cadrul comisiilor de specialitate, comisii compuse din specialiști în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și arhitecturii din România, cadre universitare, specialiști recunoscuți de organizațiile profesionale, reprezentanți ai Ministerului Culturii, ai Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice și ai Ministerului Mediului și Schimbărilor Climatice. Ulterior obținerii Avizului Arhitectului Șef, pentru a deveni operațional, planul urbanistic urmează procedura de aprobare conform competențelor stabilite prin lege. În acest scop, procedura prealabilă presupune obținerea avizelor de specialitate solicitate prin avizul prealabil de la instituțiile interesate și abilitate prin lege. În mod obligatoriu se cer avizele Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București, avizul Ministerului Culturii și Identității Naționale, al Comisiei Tehnice de Circulație / PMB și al Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare / PMB, avizul M.Ap.N. prin Statul Major General, aviz S.R.I., aviz M.I. după caz, alte avize conform legislației în vigoare.

Prin urmare configurația edificabilelor, a circulațiilor, a modului de intervenție asupra imobilului 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 tehnice de configurația edificabilului au fost respectate prevederile PUG-RLU aprobat, prevederile PUZ- Zone construite protejate aprobat cu HCGMB 279/2000, Zona protejată 48 - parcelarea Filipescu, Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, legislația, normele și reglementările în vigoare. Prin urmare configurația edificabilelor, a circulațiilor și a modului de intervenție asupra clădirilor existente și a spațiului

public adiacent concretizate în planul urbanistic este rezultatul unui efort colectiv, la care participă numeroși profesioniști, pornind de la elaboratorul proiectului și membrii comisiilor de avizare. Puncte de vedere diferite sunt exprimate în cursul dezbaterilor în cadrul acestor comisii, iar hotărârile se iau de persoanele investite legal cu competență. Este de înțeles faptul că atât în mediul profesional cât și în cel public există opinii diferite și că manifestarea lor responsabilizează activitatea specialiștilor implicați în procesul de elaborare și avizare, însă nu poate fi luată în considerare posibilitatea preluării tuturor propunerilor. Decizia asupra formei finale a proiectului aparține autorităților ce dețin competența legală.

Referitor la propunerea soluției de reglementare a circulației au fost respectate cerințele din acordul de principiu al comisiei tehnice de circulație nr. 23072/21.12.2018, împreună cu planșa vizată spre neschimbare, emis de Direcția Transporturi, Comisia Tehnică de Circulație a PMB.

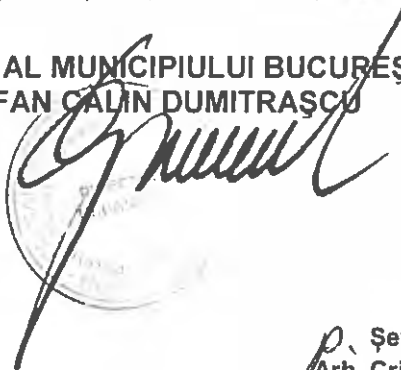
Referitor la evaluarea de mediu PUZ- ul a fost supus procedurii de evaluare de mediu în urma căruia a fost emisă Decizia etapei de încadrare nr. 14/05.03.2019.

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- ALEEA MODROGAN nr. 1A, SECTOR 1.

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

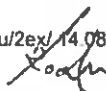
ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. ȘTEFAN CALIN DUMITRAȘCU



Șef Serviciu Urbanism
Arh. Cristina TOPÎRCEANU



Intocmit,
Arh. Monica Radu/2ex/ 14.08.2019





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Primar General

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind Planul Urbanistic Zonal
ALEEA MODROGAN nr. 1A, SECTOR 1

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 – ALEEA MODROGAN nr. 1A, SECTOR 1**, 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.) și conform PUZ- Zone construite protejate aprobat cu HCGMB 279/2000 , Zona protejată 48 - parcelarea Filipescu, imobilul descris mai sus se încadrează în Unitatea Teritorială de Referință -(U.T.R.) **L2b** - Subzona locuințelor.

Prin Certificatul de Urbanism Nr. 618/ 1618060 din 03.05.2018, emis de Primăria Municipiului București și Certificatul de Urbanism nr. 920/ 1734854 din 01.07.2019, emis de Primăria Municipiului București, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, s-a stabilit necesitatea elaborării și aprobării unui plan urbanistic zonal.

Conform art.32 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, la alin. 5 se prevăd următoarele: "În situația prevăzută la alin. (1) lit. b) și c) se pot aduce următoarele modificări reglementărilor din Planul urbanistic general: a) prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: 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." Conform alin. (9) "Planurile urbanistice zonale pentru zone construite protejate în integralitatea lor nu pot fi modificate prin alte planuri urbanistice decât cele elaborate de către autoritățile publice locale.(10) Prin excepție de la prevederile alin. (9), sunt admise documentații de urbanism elaborate în baza unui aviz de oportunitate, inițiate de persoane fizice și juridice, care conțin modificări ale indicatorilor urbanistici în limita a maximum 20% și care nu modifică caracterul general al zonei."

Conform prevederilor art. 47 al Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad

18

11

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.

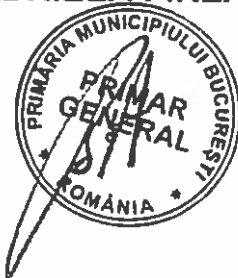
Conform Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului ce intră în competența de aprobare a Consiliului General al Municipiului București aprobat cu HCGMB nr.136/30.08.2012 a fost îndeplinită procedura de informare și consultare a publicului, finalizată cu Raportul informării și consultării publicului nr. 10261/29.08.2019

Avizul Arhitectului-Şef nr. 58/29.08.2019 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. 618/ 1618060 din 03.05.2018, emis de Primăria Municipiului București și Certificatul de Urbanism nr. 920/ 1734854 din 01.07.2019, emis de Primăria Municipiului București, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Planul urbanistic zonal **ALEEA MODROGAN nr. 1A, SECTOR 1**, 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, RHmax= S+P+3E+4Er, Hmax=17,00m.

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – **ALEEA MODROGAN nr. 1A, SECTOR 1**, 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 DELEGATIV,
ADRIAN IORDACHE



Întocmit,
Arh. Monica Radu/lex



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului
 Direcția Urbanism

SERVICIUL URBANISM

Nr. 10260.../29.08.2019

RAPORT DE SPECIALITATE

privind Planul Urbanistic Zonal

ALEEA MODROGAN nr. 1A, SECTOR 1

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 – ALEEA MODROGAN nr. 1A, SECTOR 1**, 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.) și conform PUZ- Zone construite protejate aprobat cu HCGMB 279/2000 , Zona protejată 48 - parcelarea Filipescu, imobilul se încadrează în Unitatea Teritorială de Referință - (U.T.R.) **L2b** - Subzona locuințelor.

Prin Certificatul de Urbanism Nr. 618/ 1618060 din 03.05.2018, emis de Primăria Municipiului București și Certificatul de Urbanism nr. 920/ 1734854 din 01.07.2019, 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 art.32 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, la alin. 5 se prevăd următoarele: "În situația prevăzută la alin. (1) lit. b) și c) se pot aduce următoarele modificări reglementărilor din Planul urbanistic general: a) prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: 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." Conform alin. (9) "Planurile urbanistice zonale pentru zone construite protejate în integralitatea lor nu pot fi modificate prin alte planuri urbanistice decât cele elaborate de către autoritățile publice locale (10) Prin excepție de la prevederile alin. (9), sunt admise documentații de urbanism elaborate în baza unui aviz de oportunitate, inițiate de persoane fizice și juridice, care conțin modificări ale indicatorilor urbanistici în limita a maximum 20% și care nu modifică caracterul general al zonei."

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

asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general.

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. 1026.1./29.08.2019

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. 618/ 1618060 din 03.05.2018, emis de Primăria Municipiului București și Certificatul de Urbanism nr. 920/ 1734854 din 01.07.2019, emis de Primăria Municipiului București și ale avizelor /acordurilor: Avizul de Oportunitate nr. 84/ 16.07.2018; Avizul preliminar nr. 122/ 20.11.2018; M.C.I.N. – Direcția pentru Cultură a Municipiului București – 1123/ Z/ 03.07.2019; Avizul Agenției pentru Protecția Mediului București – Decizia etapei de încadrare nr. 14 din 05.03.2019; Comisia de Coordonare Rețele Edilitare PMB nr. 1727910 din 02.07.2019; Comisia Tehnică de Circulație - Avizul nr. 23072 din 21.12.2018; Direcția de Mediu - răspunsul nr. 2793, 4244/1725699, 1736067 din 09.07.2019; Aviz M.A.I. nr. 428.500 din 11.02.2019; Aviz M.Ap.N. nr. DT/ 8814 din 14.12.2018; Aviz S.R.I. nr. 54.558 din 20.12.2018, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Planul urbanistic zonal ALEEA MODROGAN nr. 1A, SECTOR 1, reglementează regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor. Indicatorii urbanistici reglementați prin prezenta documentație sunt: $POT_{max}=48,00\%$, $CUT_{max}=2,16$ mpADC/mp.teren, $RH_{max}=S+P+3E+4Er$, $H_{max}=17,00m$.

În scopul de mai sus, prezentăm spre dezbatere proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – ALEEA MODROGAN nr. 1A, SECTOR 1, împreună cu anexele sale Avizul Arhitectului Șef nr. 53/29.08.2019, Planul de reglementări vizat spre neschimbare și Regulamentul Local de Urbanism aferent și Raportul Informării și Consultării Publicului nr. 1026.1./29.08.2019

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
ARH. ȘTEFAN CALIN DUMITRASCU



ȘEF SERVICIU,
Arh. Cristina TOPÎRCEANU

Intocmit,
Arh. Monica Rada/2ex/ 14.08.2019



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 920/1734854 din 01.07 2019

În scopul: obținerea aviz de urbanism, în vederea continuării procedurii de autorizare – PUZ, pentru construire imobil de locuit în regim de înălțime S+P+3E+ 4ER.

Ca urmare cererii adresate de S.C. ONE MODROGAN S.R.L., cu sediul în județul ... municipiul București, cod poștal .-, sectorul 1, strada B-dul. Dacia, nr. 56, bloc Corp A, sc.-, et. P. ap.cam.5, telefon/fax .-. e-mail .-. înregistrată la nr. 1734854 din 09.05.2019.

Pentru imobilul - teren si/sau construcții - situat în municipiul București, sectorul 1, cod poștal -, strada Aleea Modrogan, nr. 1A, bl. -, sc.-, et.-, ap.-, sau identificat prin planuri topografice scara 1:2000 și 1:500.

În temeiul reglementarilor 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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul din Aleea Modrogan nr.1A, sector 1, alcătuit din teren intravilan cu suprafață de 4200,00mp din acte și din măsurători cadastrale și construcții: Corp C1- birou și centrală termică cu suprafața de 44,00mp, Corp C2-vestiare cu suprafața de 20,00mp, Corp C3-magazie cu suprafața de 7,00mp, Corp C4-depozit carburanți cu suprafața de 18,00mp, Corp C5-magazie cu suprafața de 29,00mp, Corp C6-magazie cu suprafața de 10,00mp și Corp C7-seră cu suprafața de 172,00mp, este proprietate persoană juridică conform CVC autentificat () din 18.12.2014 și încheiere de rectificare () intabulat cu încheierea -- () din 22.12.2014 la OPI București Sector 1. Imobilul are notată promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare cu termen la 15.04.2018 (conform) 08.2015 autentificat () intabulat cu încheierea () la OCPI București Sector 1.)

Conform Extras de Carte Funciară informativ obținut cu cererea nr. nr. 43060 din 09.05.2019, imobilul cu Cartea Funciară nr.225850, are înscrise sarcini de ipotecă legală în favoarea Nemoianu Istocescu Daniela Camelia și Istocescu Tiberius Constantin.

Imobilul NU figurează pe Lista monumentelor istorice actualizată în 2015, dar se află în vecinătatea mai multor clădiri nominalizate pe această listă. Conform HCGMB nr. 34/19.02.2009 privind aprobarea PUZ - Definirea regimului tehnic al construcțiilor supuse autorizării în zonele protejate și în zonele de protecție ale monumentelor istorice în scopul protejării patrimoniului arhitectural și urbanistic al Municipiului București - etapa I/2005 - construcțiile existente la adresa Aleea Modrogan nr.1A - NU sunt încadrate la nici o categorie.

2. REGIMUL ECONOMIC

Situația existentă: teren și construcții.

Situația propusă: construire imobil de locuit în regim de înălțime S+P+3E+ 4ER.

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

3. REGIMUL TEHNIC

În prezent pe teren se află șapte construcții parter. După destăințarea construcțiilor existente pe teren, beneficiarul solicită construirea unui imobil de locuit în regim de înălțime S+P+3E+4ER. POTmax. propus=48%, CUTmax. propus=2,16. Amplasamentul figurează în subzona “L2b” a PUG - Municipiul București, subzona locuințelor individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P - P+2 nivele situate în zone protejate și este cuprins în zona protejată nr. 48, parcelarea « Fillipescu » a PUZ « Zone Construite Protejate » aprobat cu HCGMB nr.279/21.12.2000 prelungit, în care se admit ca utilizări : locuințe cu sandard ridicat, compatibile cu ținuta arhitecturală a clădirilor existente și pentru care indicatorii urbanistici maxim admiși sunt : POTmax=40%, iar suprafața rămasă

liberă trebuie să fie de cel puțin 30mp; $CUT_{max}=1,8$ și $H_{max}=13m$, $H_{min}=10m$. 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. Amplasarea clădirilor față de aliniament - clădirile vor fi retrase uniform cu 4 m de la aliniamentul bulevardului; fațada clădirii va fi paralelă cu acest aliniament. Atunci când o clădire nouă este alăturată la calcan unei construcții existente cu acoperiș, este recomandată preluarea pantei acoperișului, fără însă a depăși coama acoperișului existent. În cazul în care pe una din limitele laterale ale parcelei există calcanul unei construcții învecinate, noua clădire se va alipi la acest calcan pe o lungime de maxim 15,0 metri de la aliniament iar față de limita opusă a parcelei se va retrage la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,0 metri; 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 3m iar față de limita posterioară va păstra o retragere minimă de jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5m. Aspectul exterior: arhitectura noilor clădiri va respecta caracterul arhitectural general al bulevardului, înscriindu-se, înainte de toate, în scara definită de clădirile existente. Se interzic suprafețe vitrate de mari dimensiuni (pereți corinți), imitațiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafețe metalice strălucitoare), utilizarea culorilor stridente. Se poate reface împrejmuirea terenului, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri, soclu opac de circa 0.60m, partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu; pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea minimă de 2.00 metri. Se vor respecta bornele de grănițuire cu vecini. Amplasamentul este conform planului anexă.

Deoarece suprafața terenului (care are o formă neregulată), este mai mare de 3000,00mp (Conform RU al PUG-MB art. 5.5. pentru parcelele cu suprafața peste 3000 mp sau cu raportul laturilor peste 1/5 se vor elabora și aproba documentații P.U.Z.) iar propunerea proiectantului nu respectă RLU al PUZ Zone Protejate nr.48, parcelarea « Filipescu », privind retrageri la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă față de limitele de proprietate, valori indicatori urbanistici, condițiile de construibilitate ale acestui teren se vor stabili numai printr-o documentație de urbanism PUZ. Se prezintă: **Aviz Preliminar nr. 122/20.11.2018 și Avis de Oportunitate nr. 84/16.07.2018.** Autorizarea lucrărilor solicitate este condiționată de: obținerea unui aviz de urbanism în vederea continuării, elaborării și aprobării PUZ. Elaborarea documentației pentru autorizarea lucrărilor, va fi făcută numai după obținerea unui aviz de oportunitate și aprobarea HCGMB –PUZ.

În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată.

NOTĂ-Pentru obținerea unui certificat de urbanism privind desființare construcții, se va depune o altă cerere în acest sens.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru: obținerea unui aviz de urbanism, în vederea continuării/inițierii/elaborării/avizării PUZ.

CERTIFICATUL DE URBANISM NU TINE LOC DE AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE/DESFIINTARE SI NU CONFERA DREPTUL DE A EXECUTA LUCRARI DE CONSTRUCTII.

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

In 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.

In 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 legătura 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.

In 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.

In 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 CONSTRUIRE/DESFĂȘNĂRE VA FI ÎNȘOȚITĂ DE URMĂTOARELE

DOCUMENTE: certificatul de urbanism (copie);

b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții (copie legalizată – intabulat) 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 și pentru debranșare:

☐ alimentare cu apă

☐ gaze naturale

Alte avize/acorduri:

☐ canalizare

☐ telefonizare

☐ alimentare cu energie electrică

☐ salubritate

☐

☐ alimentare cu energie termică

☐ transport urban

☐

d.2) avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☐ sănătatea populației

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

d.4) studii de specialitate:

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

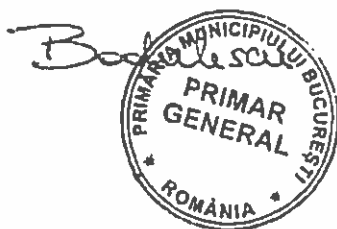
Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original);

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

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de ...12... luni de la data emiterii.

PRIMAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
Gabriela FIREA

SECRETAR GENERAL,
Georgiana ZAMFIR



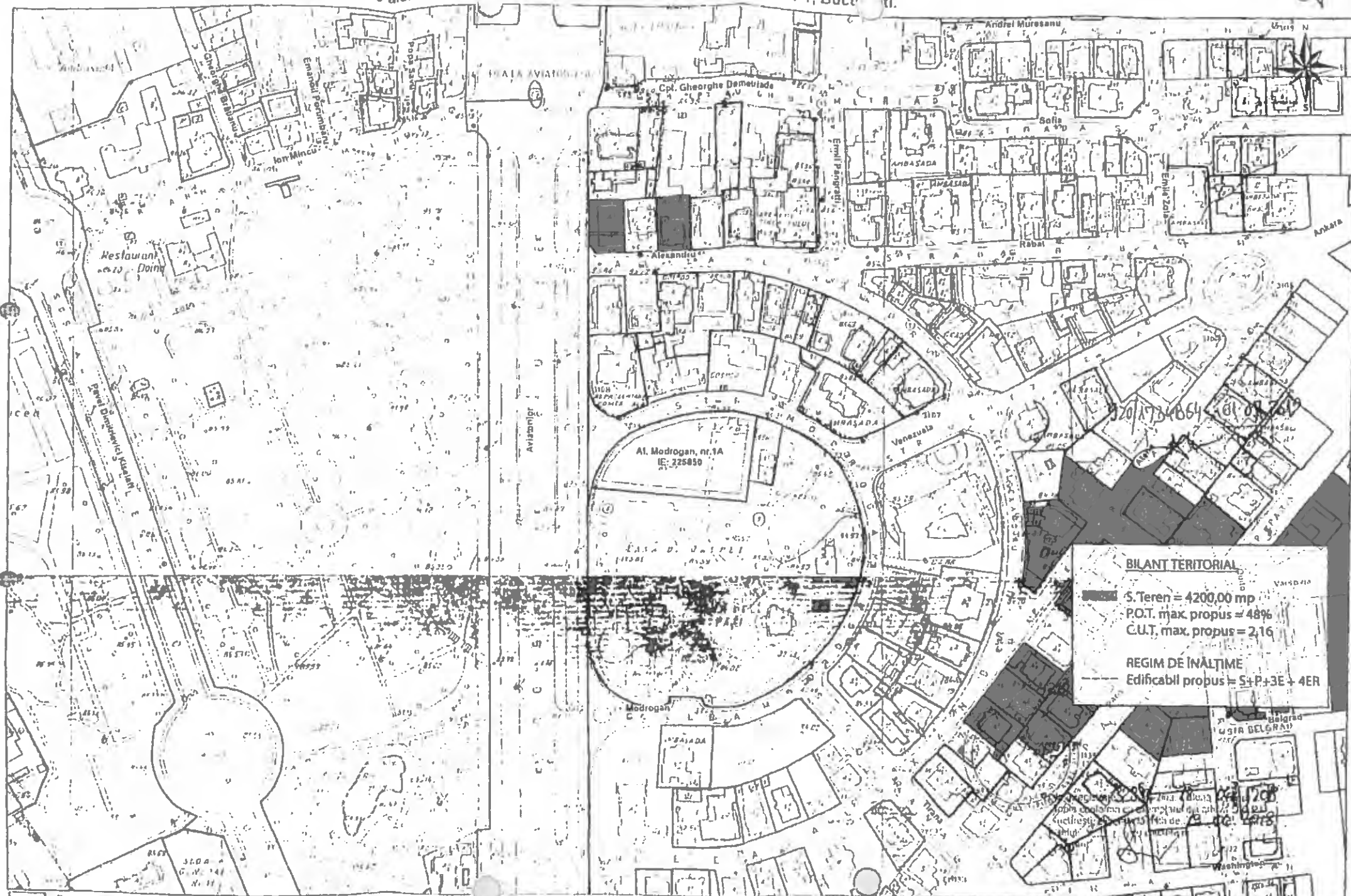
ARHITECT ȘEF,
Arh. Ștefan Calin DUMITRASCU

Intocmit, V. Dumitrescu

Achitat taxa de: 48,00 Lei, conform chitanței nr. 224761 seria A07 din 09.05.2019

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

PLAN DE INCADRARE IN ZONA, SCARA 1:2000 aferent imobilului situat in Al. Modrogan, nr.1A, sector 1, Bucuresti.



BILANT TERITORIAL

S.Teren = 4200,00 mp

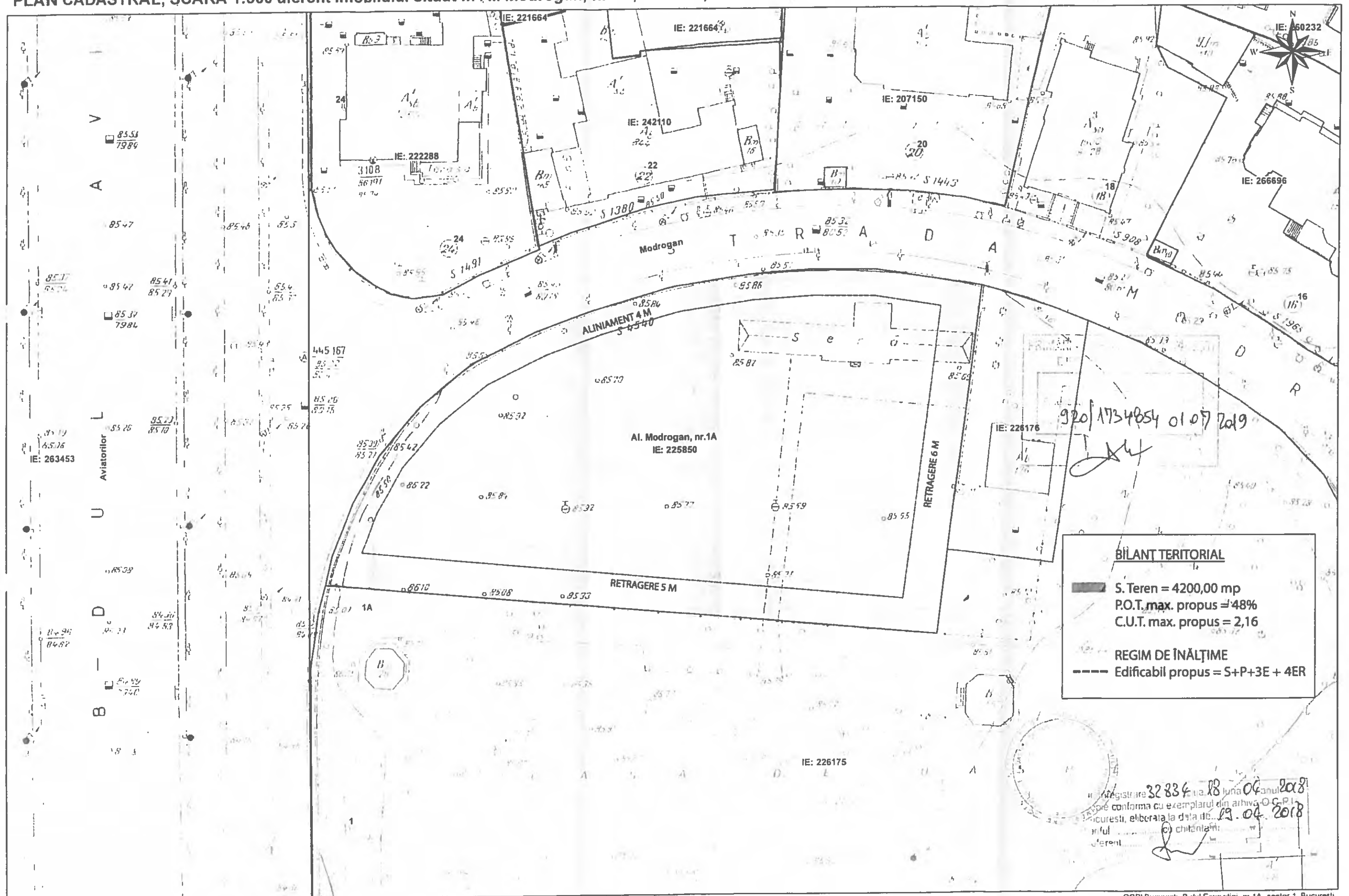
P.O.T. max. propus = 48%

C.U.T. max. propus = 2,16

REGIM DE ÎNĂLȚIME

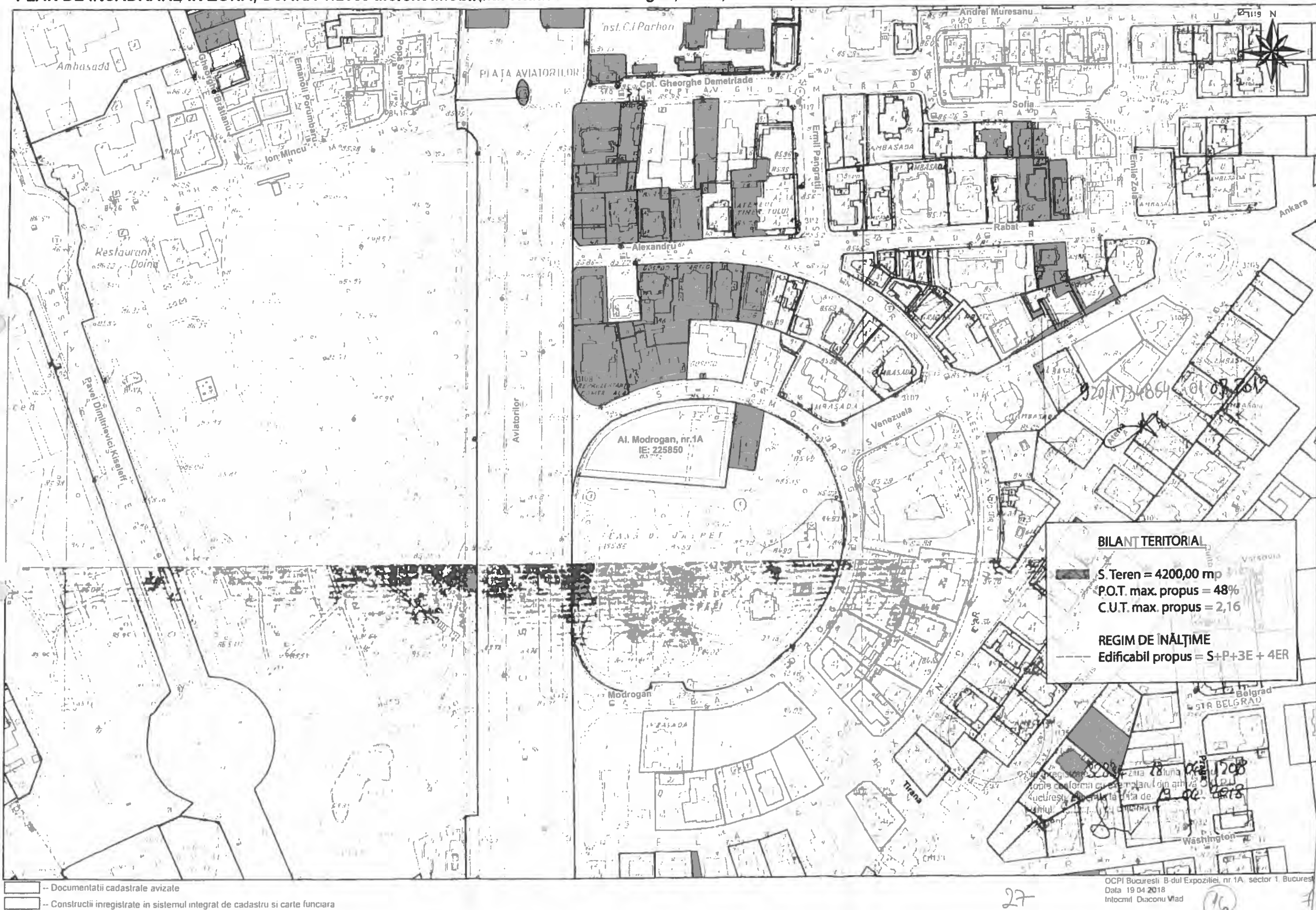
Edificabil propus = S+P+3E+4ER

PLAN CADASTRAL, SCARA 1:500 aferent imobilului situat in Al. Modrogan, nr.1A, sector 1, Bucuresti.



-- Documentatii cadastrale avizate
 -- Construcții înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciara

PLAN DE INCADRARE IN ZONA, SCARA 1:2000 aferent imobilului situat in Al. Modrogan, nr.1A, sector.1, Bucuresti.





CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 618/1618060 din 03.05/2018

În scopul: obținerea unui aviz de oportunitate, în vederea inițierii/elaborării/avizării –PUZ, pentru construire imobil de locuit în regim de înălțime S+P+3E+ 4ER.

Ca urmare cererii adresate de S.C. ONE MODROGAN S.R.L., cu sediul în județul ..., municipiul București, cod poștal ..., sectorul 1, strada B-dul Dacia, nr. 56, bloc Corp A, sc., et. P, ap.cam.5, telefon/fax ..., e-mail ..., înregistrată la nr. 16118060 din 23.04.2018.

Pentru imobilul - teren si/sau construcții - situat în municipiul București, sectorul 1, cod poștal ..., strada Aleea Modrogan, nr. 1A, bl. ..., sc., et., ap., sau 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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul din Aleea Modrogan nr.1A, sector 1, alcătuit din teren intravilan cu suprafață de 4200.00mp din acte și din măsurători cadastrale și construcții: Corp C1- birou și centrală termică cu suprafață de 44.00mp Corp C2-vestiare cu suprafață de 20.00mp, Corp C3-magazie cu suprafață de 7.00mp, Corp C4-depozit carburanți cu suprafață de 18.00mp, Corp C5-magazie cu suprafață de 29.00mp, Corp C6-magazie cu suprafață de 10.00mp și Corp C7-seră cu suprafață de 172.00mp, este proprietate persoană juridică conform CVC autentificat cu nr.3142 din 18.12.2014 și încheiere de rectificare nr.107 din 19.12.2014 la BNP, abulat cu încheierea în 22.12.2014 la OPI București Sector 1. Imobilul are notată promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare cu termen la 15.04.2018 (conform Act notarial nr. din 17.08.2015 autentificat la BNP Al, intabulat cu încheierea în 08.2015 la OCPI București Sector 1.)

Conform Extras de Carte Funciară informativ obținut cu cererea nr. nr.88853 din 22.12.2014, imobilul cu Cartea Funciară nr.225850, are înscrise sarcini de ipotecă legală în favoarea

Imobilul NU figurează pe Lista monumentelor istorice actualizată în 2015, dar se află în vecinătatea mai multor clădiri nominalizate pe această listă. Conform HCGMB nr. 34/19.02.2009 privind aprobarea PUG - Definirea regimului tehnic al construcțiilor supuse autorizării în zonele protejate și în zonele de protecție ale monumentelor istorice în scopul protejării patrimoniului arhitectural și urbanistic al Municipiului București – etapa I/2005 – construcțiile existente la adresa Aleea Modrogan nr.1A – NU sunt încadrate la nici o categorie.

2. REGIMUL ECONOMIC

Situația existentă: teren și construcții.

Situația propusă: construire imobil de locuit în regim de înălțime S+P+3E+ 4ER

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

3. REGIMUL TEHNIC

În prezent pe teren se află șapte construcții parter. După desființarea construcțiilor existente pe teren, beneficiarul solicită construirea unui imobil de locuit în regim de înălțime S+P+3E+ 4ER POTmax. propus=48%, CUTmax. propus=2,16. Amplasamentul figurează în subzona “L2b” a PUG - Municipiul București, subzona locuințelor individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P – P+2 nivele situate în zone protejate și este cuprins în zona protejată nr. 48, parcelarea “Filipescu” a PUG “Zone Construite Protejate” aprobat cu HCGMB nr.279/21.12.2000 prelungit, în care se admit ca utilizări : locuințe cu standard ridicat, compatibile cu linuta arhitecturală a clădirilor existente și pentru care indicatorii urbanistici maxim admiși sunt : POTmax=40%, iar suprafața rămasă liberă trebuie să fie de cel puțin 30mp; CUTmax=1,8 și Hmax=13m, Hmin=10m. 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 5 m înălțimea clădirilor existente învecinate. Amplasarea clădirilor față de aliniament - clădirile vor fi retrase uniform cu 4 m de la aliniamentul bulevardului; fatada clădirii va fi paralelă cu acest aliniament. Atunci când o clădire nouă este alăturată la calcan unei construcții existente cu acoperiș, este recomandată preluarea pantei acoperișului, fără însă a depăși coama acoperișului existent. În cazul în care pe una din limitele laterale ale parcelei există calcanul unei construcții învecinate, noua clădire se va alipi la acest calcan pe o lungime de maxim 15,0 metri de la aliniament iar față de limita opusă a parcelei se va retrage la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,0 metri; 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 3m iar față de limita posterioară va păstra o retragere minimă de jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5m. Aspectul exterior: arhitectura noilor clădiri va respecta caracterul arhitectural general al bulevardului, înscriindu-se, înainte de toate, în scara definită de clădirile existente. Se interzic suprafețe vitrate de mari dimensiuni (perete cortină), imitațiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafețe metalice strălucitoare), utilizarea culorilor stridente. Se poate reface împrejmuirea terenului, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri, soclu opac de circa 0.60m, partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu; pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea minimă de 2.00 metri. Se vor respecta bornele de granițire cu vecini. Amplasamentul este conform planului anexă.

Deoarece suprafața terenului (care are o formă neregulată), este mai mare de 3000,00mp (Conform RU al PUG-MB art. 5.5. pentru parcelele cu suprafața peste 3000 mp sau cu raportul laturilor peste 1/5 se vor elabora și aproba documentații P.U.Z.) iar propunerea proiectantului rîu respectă RLU al PUZ Zone Protejate nr.48, parcelarea « Filipescu », privind retrageri la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă față de limitele de proprietate, valori indicatori urbanistici, condițiile de construibilitate ale acestui teren se vor stabili numai printr-o documentație de urbanism PUZ. Autorizarea lucrărilor solicitate este condiționată de: obținerea unui aviz de oportunitate în vederea elaborării și aprobării PUZ. Elaborarea documentației pentru autorizarea lucrărilor, va fi făcută numai după obținerea unui aviz de oportunitate și aprobarea HCGMB -PUZ.

În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată.

NOTĂ-Pentru obținerea unui certificat de urbanism privind destiințare construcții, se va depune o altă cerere în acest sens.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru: obținerea unui aviz de oportunitate, în vederea inițierii/elaborării/avizării PUZ.

CERTIFICATUL DE URBANISM NU TINE LOC DE AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE/DESFIINTARE

SI NU CONFERA DREPTUL DE A EXECUTA LUCRARI DE CONSTRUCTII.

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

In 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 legătura 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 comunica 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.

In 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, centralizând opiniile publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

In 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.

In 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.

In 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.

S.C. ONE MODOGRAN S.R.L.
Str. Aleea Modogran nr. 1A, sector 1
Aviz de Oportunitate în vederea
întocmirii și promovării - PUZ

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFĂȘNĂRE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE: certificatul de urbanism (copie);

b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții (copie legalizată - intabulat) 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 și pentru debranșare.

☐ alimentare cu apă

☐ gaze naturale

Alte avize/acorduri:

☐ canalizare

☐ telefonizare

☐ alimentare cu energie electrică

☐ salubritate

☐

☐ alimentare cu energie termică

☐ transport urban

☐

d.2) avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☐ sănătatea populației

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

d.4) studii de specialitate:

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

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

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

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de ...12... luni de la data emiterii.

PRIMAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,

Gabriela FIREA



SECRETAR GENERAL,
Georgiana ZAMFIR

ARHITECT ȘEF,
Arh. Diana OLTEANU

Intocmit ing. Tudora Ocnaru

Achitat taxa de: 46.00 Lei, conform chitanței nr. 19.54.31, seria A07 din 03.05.2018

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



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea
Teritoriului-SERVICIUL URBANISM



APROBAT,
PRIMAR GENERAL
Gabriela FIREA



Ca urmare a cererii adresate de SC DD DESIGN STUDIO SRL în calitate de elaborator, cu domiciliul/ sediul în București, Sector 1, Cod poștal 011746, B-dul Iancu de Hunedoara nr. 64, Et. 12b, sc. A, nr. 13, telefon: 021 307 7103, înregistrată la nr. 1623266 din data de 10.05.2018.
În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ DE OPORTUNITATE

Nr. 84 din data de 16.04 .2018

PENTRU ELABORAREA

PUZ - ALEEA MODROGAN nr. 1A, SECTOR 1

Pentru LOCUINTE COLECTIVE S+P+3E+4ER, generat de imobilul situat în București, ALEEA MODROGAN nr. 1A, Sectorul 1, compus din teren în suprafață de 4200 mp. și construcții cu destinația de seră și anexe, proprietate privată a persoanelor juridice conform Certificatului de urbanism nr. 616/ 1618060 din 03.05.2018, eliberat de Primăria Municipiului București,

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ: se va studia zona cuprinsă între traseul s Aleii Alexandru și B-dul Aviatorilor.

Imobilul din Aleea Modrogan nr.1A, sector 1, alcătuit din teren intravilan cu suprafață de 4200,00mp din acte și din măsurători cadastrale și construcții: Corp C1- birou și centrală termică cu suprafață de 44,00mp, Corp C2-vestiare cu suprafață de 20,00mp, Corp C3-magazie cu suprafață de 7,00mp, Corp C4-depozit carburanți cu suprafață de 18,00mp, Corp C5-magazie cu suprafață de 29,00mp, Corp C6-magazie cu suprafață de 10,00mp și Corp C7-seră cu suprafață de 172,00mp, este proprietate persoană juridică conform CVC autentificat cu nr.3142 din 18.12.2014 și încheiere de rectificare nr.107 din 19.12.2014 la BNP Andrei Aurel Jean, întabulat cu încheierea nr. 88853 din 22.12.2014 la OPI București Sector 1.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

Funcțiune propusă: LOCUINTE. Propunerea urbanistică va prelua alinierea Aleii Alexandru, retragerile față de celelalte limite de proprietate vor fi stabilite astfel încât să fie asigurat vecinilor confortul urban și un potențial echivalent de dezvoltare, vor fi respectate modul și gradul de protecție al zonei.

Aspectul exterior al clădirii va respecta caracterul arhitectural general al zonei înscrindându-se în scara definită de clădirile existente, se interzic suprafețe vitrate de mari dimensiuni (perete cortina), imitațiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente.

Se va fundamenta propunerea volumetrică și arhitecturală prin studii de inserție, colaje foto cu desfășurări și perspective la nivelul străzii iar în ridicarea topografică în sistem Stereo 70 vor fi determinate cotele de nivel (la streășină, la coama, etc) în valoare absolută ale clădirilor învecinate.

Intervenția va conserva, pe cât posibil, caracterul actual al vegetației (esențe, densitate, înălțime), spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă (suprafețe, plantații de arbori existenți și propuși, etc); vor fi evidențiate accesele, locurile de parcare, împrejuririle, etc. Se va evita impermeabilizarea solului mai mult decât este necesar.



Daca este cazul, vor fi evidențiate eventualele litigii sau sarcini precum si circulația terenurilor/elementele analitice într-o planșă de reglementări distinctă.

3. Indicatori urbanistici obligatorii:

Soluția de urbanism să nu depășească POT min. - max. = 40% - 48%; CUT min. - max. = 1,8 – 2,16 mp.
ADC/ mp. teren: $R_{max}H = 2S+P+3E+4Er$; H max. = 17m; cu respectarea Codului Civil.

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

Se vor asigura accesele, circulațiile și necesarul locurilor de parcare și garare conform HCGMB nr. 66/ 2006. Se va asigura echiparea edilitara necesara prin extinderea/modernizarea rețelelor publice existente. Reglementarea circulațiilor, a acceselor și a echipării edilitare se va argumenta în mod obligatoriu pe baza studiilor de specialitate: Studiu de circulație și Studiu coordonare rețele edilitare. Rezolvarea locurilor de parcare/garare se va face înafara circulației publice; se recomandă amplasarea majorității locurilor de parcare în subteranul construcției sau la nivelul solului.

5. Capacitățile de transport admise:

Se vor stabili prin avizul Comisiei Tehnice de Circulație a PMB.

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

Pentru etapa de aprobare a planului, după avizarea propunerilor preliminare: avizul Ministerului Culturii și Patrimoniului National în baza unui Studiu de fundamentare pentru delimitarea zonelor de protecție ale monumentelor istorice existente în zonă precum și reglementările generale de amenajare a acestora, Studiu de însoțire în vederea respectării legislației în vigoare, avizul Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București, avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare a PMB, avizul Comisiei Tehnice de Circulație a PMB, avizul M.Ap.N. prin Statul Major General, aviz S.R.I., aviz M.I., avizul Inspectoratului Situații de Urgență al Municipiului București, alte avize conform legislației în vigoare pe baza Certificatului de urbanism în termen de valabilitate, precum și dovada achitării taxei de exercitare a dreptului de semnătură RUR.

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

În vederea aplicării prevederilor Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobată cu Ordinul MDRT nr. 2701/ 2010 publicat în Monitorul Oficial, Partea I, nr. 47 din 19.01.2011, înainte de transmiterea pe circuitul tehnic de avizare, inițiatorul și elaboratorul documentației de urbanism au obligația să respecte cerințele consemnate în Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului ce intră în competența de aprobare a Consiliului General al Municipiului București aprobat prin HCGMB nr.136/ 2012 conform Documentului de planificare a procesului de informare și consultare a publicului anexă la prezentul aviz.

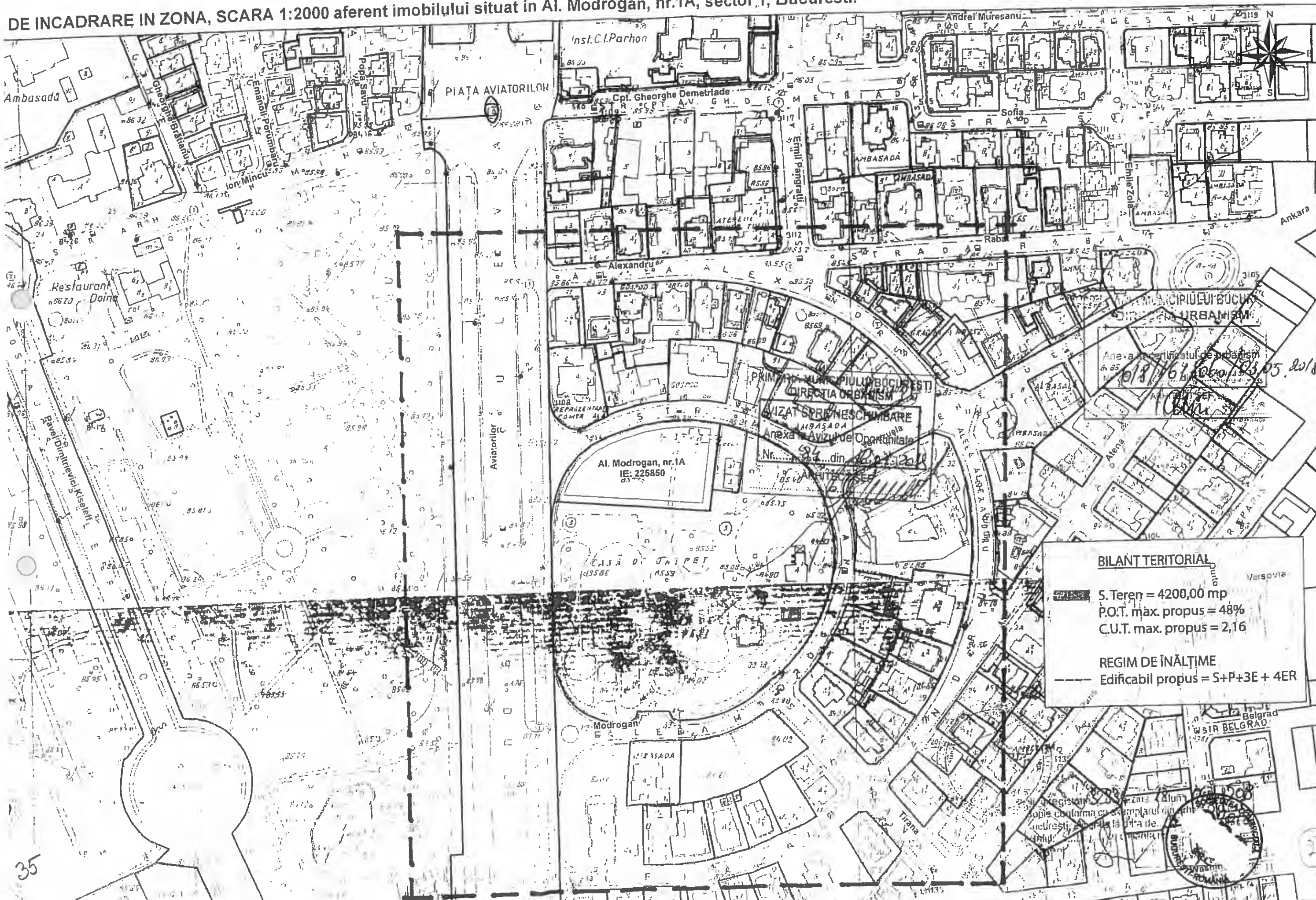
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 618/ 1618060 din 03.05.2018, eliberat de Primăria Municipiului București.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. ȘTEFAN GALIN DUMITRĂSCU



INTRODUS ÎN ARHIVA JUDEȚULUI
2ex./ 2.07.2018

DE INCADRARE IN ZONA, SCARA 1:2000 aferent imobilului situat in Al. Modrogan, nr.1A, sector 1, Bucuresti.



BILANT TERITORIAL

S. Teren = 4200,00 mp
P.O.T. max. propus = 48%
C.U.T. max. propus = 2,16

REGIM DE ÎNĂLȚIME

Edificabil propus = S+P+3E + 4ER



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea
Teritoriului

Direcția Urbanism – Serviciul Urbanism



Ca urmare a cererii adresate de S.C. DD DESIGN STUDIO S.R.L. în calitate de proiectant de specialitate pentru S.C. ONE MODROGAN S.R.L. în calitate de beneficiar, cu sediul în Municipiul București, sector 1, Bulevardul Iancu de Hunedoara nr.64, Bloc12B, sc.A, ap.15, telefon/fax. - , e-mail - , înregistrată la nr. 1658110 din data de 06.09.2018, completată cu nr.1663806 din data de 25.09.2018. În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ PRELIMINAR

Nr. 1221/20.11 .2018

PENTRU

PUZ - ALEEA MODROGAN nr. 1A, SECTOR 1

GENERAT DE IMOBILUL: generat de imobilul situat în București, ALEEA MODROGAN nr. 1A, Sectorul 1, compus din teren în suprafață de 4200 mp. și construcții cu destinația de seră și anexe, proprietate privată a persoanelor juridice conform Certificatului de urbanism nr. 618/ 1618060 din 03.05.2018, eliberat de Primăria Municipiului București,

INIȚIATOR:

S.C. ONE MODROGAN S.R.L.

PROIECTANT:

S.C. DD DESIGN STUDIO S.R.L.

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ RUR:

AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONA STUDIATĂ ÎN PUZ: Zona studiată prin PUZ se află în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 1 și este delimitată astfel: la intersecția dintre str. Modrogan și Bd. Aviatorilor.

PREVEDERI PUG/ PUZ APROBATE ANTERIOR: Conform PUG-MB aprobat cu HCGMB nr. 269/2000 cu completările ulterioare, imobilul este situat în subzona funcțională L2b - Subzona locuințelor individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P - P+2 niveluri situate în zone protejate, și conform PUZ- Zone construite protejate aprobat cu HCGMB 279/2000 terenul face parte din zona protejată 48 - parcelarea Filipescu (anexa 1), conform căruia terenul aferent imobilului situat în ALEEA MODROGAN nr. 1A, sector 1, constituie o secțiune dintr-o suprafață mai mare reprezentată conform legendei ca „spațiu verde amenajat”

Indicatori urbanistici reglementați: POTmax admis= 40% - suprafața rămasă liberă trebuie să fie de cel puțin 30mp; CUT max admis= 1,8 mpADC/mp.teren; înălțimea maximă a clădirilor va fi 13 metri; se accepta un singur nivel (3 metri) retras cu 1,5m fata de planul fațadei. Înălțimea noilor construcții nu va putea depăși, totodată, cu mai mult de 3,0m înălțimea construcțiilor existente învecinate.

Zone non-aedificandi - zone neconstruibile pentru spațiile publice, conform planșei anexă.

AVIZ DE OPORTUNITATE nr. 84/ 16.07.2018.

PREVEDERI PUZ - RLU PROPUSE:

IMOBIL LOCUINTE

POTmax=48%; CUTmax=1,8mpADC/mp.teren cu majorare conf. art.32 alin.(10) din L350/2001=2,16;

RmaxH=S+P+2E+34Er; Hmax=17m.

Propunerea urbanistică va prelua alinierea Aleii Modrogan; retragerile laterale ale propunerii vor fi cel puțin egale cu retragerile clădirilor alăturate; vor fi respectate specificațiile planului de reglementari vizat spre neschimbare și ale Regulamentului local de urbanism aferent; cu respectarea Codului Civil în privința relațiilor



de vecinătate: a construirii pe limita de proprietate, a însoirii, etc. Se va demonstra printr-un Studiu de însoire efectele construcției propuse asupra luminării clădirilor din imediata apropiere, pentru perioadele de maximă și minimă însoire. Intervenția va conserva, pe cât posibil, caracterul actual al vegetației (esențe, densitate, înălțime), spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă (suprafețe, plantații de arbori existenți și propuși, etc). În situația existenței se vor marca arborii existenți pe amplasament cu înălțime/specie/diametru tulpină și extrasul din Registrul spațiilor verzi. Vor fi evidențiate accesele, locurile de parcare, împrejurimile, etc. Se va evita impermeabilizarea solului mai mult decât este necesar. Vor fi evidențiate eventualele litigii sau sarcini precum și circulația terenurilor/elementele analitice într-o planșă de reglementări distinctă.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE: Parcarea și gararea autovehiculelor, profilul transversal al circulațiilor propuse vor respecta „Normele privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație” aprobate prin HCGMB nr. 66/2006.

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

ACORDURI/AVIZE SPECIFICE ALE ORGANISMELOR CENTRALE ȘI/SAU TERITORIALE PENTRU ETAPA DE APROBARE A PUZ: avizul Ministerului Culturii și Patrimoniului Național în baza unui Studiu de fundamentare pentru delimitarea zonelor de protecție ale monumentelor istorice existente în zonă precum și reglementările generale de amenajare a acestora, avizul Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București, aviz privind dezafectarea materialului dendrologic în vederea realizării de construcții eliberat de Direcția de Mediu a PMB, avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare a PMB, avizul Comisiei Tehnice de Circulație a PMB, avizul M.Ap.N. prin Statul Major General, aviz S.R.I., aviz M.I., alte avize conform Certificatului de urbanism nr. 618/ 1618060 din 03.05.2018 și legislației în vigoare, dovada achitării taxei de exercitare a dreptului de semnătură RUR.

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

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

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
ARH. ȘTEFAN CALIN DUMITRĂSCU



ȘEF SERVICIU,
Arh. Cristina Topirceanu

Întocmit: Arh. Cristina Topirceanu/2ex.

Bd. Regina Elisabeta nr. 47, cod poștal 050013, sector 5, București, România
Tel: 021.305.55.00 int. 4016
<http://www.pmb.ro>



ZP 14 ZP 48

BULEVARDUL AVIATORILOR

ZP 84



PLAN URBANISTIC ZONAL
ALEEA MODROGAN 1 A SECTOR 2 BUCURESTI
REGLEMENTARI

- LEGENDA**
- LIMITE**
- LIMITA P.U.Z. Teren proprietate privata Aleea MODROGAN, nr. 1A, sector 1, Bucuresti. S Teren = 4200 mp
 - Limite parcele
 - Limita Zona Protejata 48- Filipescu
 - Limita Zona Protejata 14- Aviatorilor
 - Limita Zona Protejata 84- Delavrancea
 - Aliniere front continuu- conform ZP 48
 - Aliniere front discontinuu- conform ZP 48
- CLADIRI**
- Cladiri existente-locuinte
 - Cladiri existente- birouri
 - Cladire existenta- ambasada
- CIRCULATII**
- Circulatie carosabila
 - Circulatie pietonala
- SPATII VERZI**
- Vegetatie inalta
 - Vegetatie joasa
 - Spatii verzi amenajate incinta
- REGLEMENTARI**
- Edificabil
 - Acces pietonal
 - Acces carosabil

BILANT TERITORIAL:
S Teren = 4.200 mp
P.O.T. max. propus = 48% (S. Constr. sol max.= 2016 mp)
C.U.T. max. propus= 2.16 (S. Desf. max.= 9072 mp)

REGIM DE INALTIME:
Edificabil propus: S+P+3E+4ER
Rh = 17 m

SC. DD DESIGN STUDIO SRL.
CUI 16539347/23.06.2004

DRESA PROIECT : Aleea MODROGAN,
NR. 1A, SECTOR 2, BUCURESTI

SEF PROIECT	SCARA 1/500	SPECIALITATE: ARHITECTURA	FAZA: P.U.Z. Aviz de oportunitate
DESENAT:	DATA: 06.2018	TITLU PLANSA: REGLEMENTARI	PLANSA 04

MODROGAN 1A

DD DESIGN STUDIO



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI

573/05.03.2019

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE
Nr. 14 din 05.03.2019

A.P.M. BUCUREȘTI	
Al. Lacul Morii Nr. 1, Sector 6, București	
INTRARE	Nr. 573
IEȘIRE	
Zi 05	Luna 03 An 2019

Ca urmare a notificării adresate de S.C. ONE MODROGAN S.R.L., cu sediul în București, sect. 1, Bd. Dacia nr. 56, corp A, parter, privind planul urbanistic zonal PUZ – Aleea Modrogan nr. 1A, sector 1, București – "construire imobil locuințe", înregistrată la APM București cu nr. 573/14.01.2019, 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 14.02.2019;
- 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 Aleea Modrogan nr. 1A, sector 1, București – "construire imobil locuințe", nu necesită evaluare de mediu, nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.

Planul Urbanistic Zonal prevede soluționarea și reglementarea din punct de vedere urbanistic a arealului în suprafață de 4.200 mp, pentru care Primăria Municipiului București a emis Certificatul de Urbanism nr. 618/1618060 din 03.05.2018.

Obiectivul lucrării îl constituie construirea unui imobil de locuințe în Aleea Modrogan nr. 1A, sector 1, București.



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



39

26

51

Indicatorii Urbanistici avizați (conform Aviz Preliminar nr. 122/20.11.2018 emis de Primăria Municipiului București, Direcția Generală de Urbanism și Amenajarea Teritoriului), sunt:

POT = 48%

CUT = 2,16 mp ADC/mp teren

Hmax = 17 m

Rh max = S+P+2E+3-4Er

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

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

Utilitățile se vor asigura prin racordarea la rețele publice de alimentare cu apă, canalizare și energie electrică.

Suprafețele de spații verzi de 840 mp (20% din suprafața terenului) pe sol natural și 420 mp (10%) peste placă, vor fi amenajate și întreținute.

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

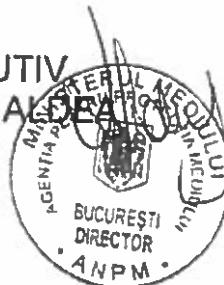
Motivele care au stat la baza luării deciziei sunt următoarele :

- planul urbanistic zonal analizat nu are efecte semnificative asupra mediului;
- opiniile exprimate, pe baza criteriilor relevante prevazute în anexa nr. 1 la H.G. nr. 1076/2004, de membrii Comitetului Special Constituit în cadrul ședinței din 14.02.2019;
- 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 ALEXANDRU



ȘEF SERVICIUL AVIZE, ACORDURI, AUTORIZAȚII,
Ing. Elena GÂRBAN

Întocmit,
Geog. Iulia ALEXANDRU

40



AGENZIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI

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

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



ROMANIA
MINISTERUL CULTURII
ȘI IDENTITĂȚII NAȚIONALE

DIRECȚIA PENTRU CULTURA A MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Str. Sf. Ștefan nr. 3, sector 1, București. Tel./fax 021 321.96.11, 021 321.26.28 e-mail: dcmb@cultura.ro

Nr. 916/03.07.2019

Către: S.C. ONE MODROGAN S.R.L.

Spre știință: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Direcția Urbanism
MINISTERUL CULTURII ȘI IDENTITĂȚII NAȚIONALE
Direcția Patrimoniu Cultural

AVIZ NR. 1123 / Z / 03.07.2019

Plan Urbanistic Zonal

Municipal București, sectorul 1, Aleea Modrogan, nr. 1A

Obiectivul	Imobile locuințe colective
Amplasament	Municipal București, sectorul 1, Aleea Modrogan, nr. 1A
Proiect	Construire imobile cu regim de înălțime $Rh=S+P+3E+4Er$, cu funcțiunea de locuințe colective Faza: PUZ
Proiectant	S.C. D. D. DESIGN STUDIO S.R.L.
Beneficiar	S.C. ONE MODROGAN S.R.L.

Amplasamentul din București, sectorul 1, Aleea Modrogan, nr. 1A, conform PUZ – Zone Construite Protejate, aprobat cu H.C.M.B nr. 279/2006, figurează în Zona protejată nr. 48 – Parcelarea Filipescu – parcelare reglementată, cu grad maxim de protecție

Documentația conține acte de proprietate, carte funciară, Certificat de urbanism nr. 618 /1618060 din 03.05.2018 emis de Primăria Municipiului București, Aviz de Oportunitate nr. 84/16.07.2018, Aviz Preliminar nr. 122/20.11.2018 emis de Primăria Municipiului București, planuri topografice sc. 1:500 și 1:2000, Studiu Istoric, documentație PUZ - piese scrise și desenate, Ilustrare de arhitectură.

Se propun următoarele: Prin PUZ, se propun următoarele: Construirea unor imobile cu destinație locuințe colective, cu regim de înălțime $Rh= Rh=S+P+3E+4Er$, cu $H_{maxim}=17,00$ m, $POT=48\%$, $CUT=2,16$ ADC/mp teren. Propunerea va prelua alinierea Aleii Modrogan. Edificabilul va respecta planșa de reglementări și PUZ-ul, prevederile certificatului de urbanism, regulamentului zonei construite protejate.

Urmare a analizării documentației în ședința Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice București-Ilfov din data de 27.06.2019, 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.

Condiții: Păstrarea vegetației înalte la Bulevardul Aviatorilor și la Aleea Modrogan.

DIRECTOR EXECUTIV,
Dragoș FRĂȘINEANU

Consilier superior,
Sidonia TEODORESCU

DT

41

27

ZP 14 ZP 48

ZP 84

BULEVARDUL AVIATORILOR



PLAN URBANISTIC ZONAL
STRADA MODROGAN, NR. 1A, SECTOR 1, BUCUREȘTI
REGLEMENTARI

LEGENDĂ

LIMITE

- LIMITA P.U.Z.
Teren proprietate privata, Aleea MODROGAN, nr. 1A, Sector 1, Bucuresti. S Teren = 4200 mp
- Limite parcele
- Limita Zona Protejata 48- Filipescu
- Limita Zona Protejata 14- Aviatorilor
- Limita Zona Protejata 84- Delavrancea
- Aliniere front continuu- conform ZP 48
- Aliniere front discontinuu- conform ZP 48

CLĂDIRI

- Cladiri existente-locuinte
- Cladiri existente- birouri/ servicii
- Cladire existenta- ambasada

CIRCULAȚII

- Circulație incintă auto
- Circulație incintă pietonală

REGLEMENTĂRI

- Edificabil - LOT 1 + LOT 2 + LOT 3 = 48%
- Acces incintă pietonal, gardul monument istoric se desființează local
- Acces incintă carosabil, gardul monument istoric se desființează local
- Gard monument istoric, se păstrează

BILANȚ TERITORIAL:

S TEREN = 4.200 mp
P.O.T. max. propus = 48% (S. constr. sol max.= 2016 mp)
C.U.T. max. propus= 2.16 (S. desf. max.= 9072 mp)
SPAȚII VERZI = 30% (20% teren natural; 10% spații verzi în terase/spații verzi pe suprafețe betonate)
CIRCULAȚIE AUTO/PIETONALĂ= 22%

REGIM DE ÎNĂLȚIME:

Edificabil propus: S+P+3E+4ER, Rh = 17 m

MINISTERUL CULTURII
DIRECȚIA PENTRU CULTURĂ
A MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Valabil cu Aviz nr. 1123/2/03.07.2019
Semnătura

DD DESIGN STUDIO SRL
CUI 16539347/23.06.2004

ADRESA PROIECT:
Strada MODROGAN, nr. 1A, Sector 1, București

SEF PROIECT:

DESENAT:

SCARA
1/500

DATA:
06.2019

SPECIALITATE:
ARHITECTURA
TITLU PLANSA:

FAZA:
P.U.Z.
PLANSA

REGLEMENTARI

14

ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DIRECȚIA GENERALĂ LOGISTICĂ



NESECRET
Ex. nr. 1

Nr. 428.500

11.02.2019

Către

S.C. DD DESIGN STUDIO S.R.L.

Municipiul București, b-dul. Iancu de Hunedoara, nr. 64, bl. 12B. sc. A, ap. 15, sector 1

Ca urmare a adresei dumneavoastră referitoare la documentația tehnică pentru Plan Urbanistic Zonal „Construire imobil de locuit în regim de înălțime S+P+3E+4ER”, situat în intravilanul municipiului București, Aleea Modrogan, nr. 1A, CF nr. 225850, sector 1, beneficiar: S.C. ONE MODROGAN 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: Ambasada și Consulatul Emiratelor Arabe Unite, Aleea Modrogan, nr. 4;
- menținerea liberă a căilor de acces spre obiectivele menționate, în vederea realizării intervenției în situații de urgență;
- respectarea semnificației indicatoarelor „oprirea interzisă” amplasate în dreptul obiectivelor menționate;
- 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”.

NESECRET

Telefon 021/264.86.12 Fax:021/312.44.21

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

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

Pagina 1 din 1

43

29

53

- nerespectarea documentației aferente lucrării poate conduce la apariția unor riscuri și vulnerabilități la adresa obiectivelor mai sus menționate.

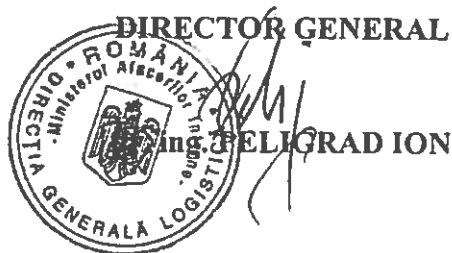
Prezentul aviz a fost eliberat în baza *Certificatului de Urbanism nr. 618/1618060 din 03.05.2018, emis de Primăria Municipiului București*, și este valabil numai însoțit de *Planșa Reglementări*, vizată de noi spre neschimbare.

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.



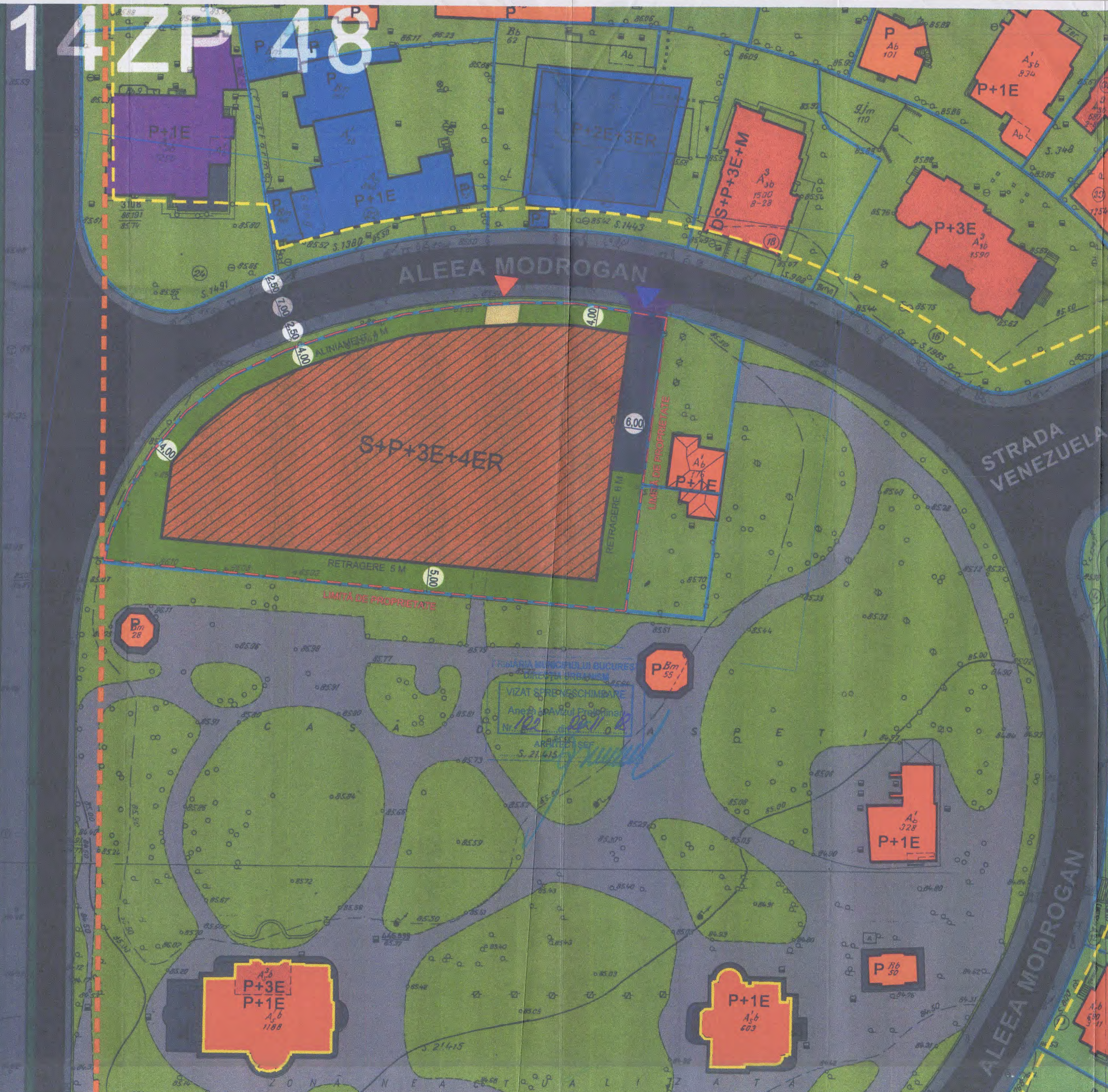
NESECRET

Telefon 021/264.86.12 Fax:021/312.44.21
e-mail:patrimoniul.dgl@mai.gov.ro
RO-București, str. Eforie nr. 3 sector 5

ZP 14 ZP 48

BULEVARDUL AVIATORILOR

ZP 84



PLAN URBANISTIC ZONAL
ALEEA MODROGAN 1 A SECTOR 2 BUCURESTI
REGLEMENTARI

LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA P.U.Z. Teren proprietate privata Aleea MODROGAN, nr. 1A, sector 1, Bucuresti. S Teren = 4200 mp
 - Limite parcele
 - Limita Zona Protejata 48- Filipescu
 - Limita Zona Protejata 14- Aviatorilor
 - Limita Zona Protejata 84- Delavrancea
 - Aliniere front continuu- conform ZP 48
 - Aliniere front discontinuu- conform ZP 48
- CLADIRI**
- Cladiri existente-locuinte
 - Cladiri existente- birouri
 - Cladire existenta- ambasada
- CIRCULATII**
- Circulatie carosabila
 - Circulatie pietonala
- SPATII VERZI**
- Vegetatie inalta
 - Vegetatie joasa
 - Spatii verzi amenajate incinta
- REGLEMENTARI**
- Edificabil
 - Acces pietonal
 - Acces carosabil

MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DIRECTIA GENERALA LOGISTICA
VIZAT SI PE NESCIMBARE
Anexa la avizul
nr. 628500 / 11.02.2018
L.S.



BILANT TERITORIAL:

S Teren = 4.200 mp
P.O.T. max. propus = 48% (S. Constr. sol max.= 2016 mp)
C.U.T. max. propus= 2.16 (S. Desf. max.= 9072 mp)

REGIM DE INALTIME:

Edificabil propus: S+P+3E+4ER
Rh = 17 m

SC. DD DESIGN STUDIO
CUI 16539347/23.06.2004

DRESA PROIECT : Aleea MODROGAN,
NR. 1A, SECTOR 2, BUCURESTI

SEF PROIECT:	SCARA 1/500	SPECIALITATE: ARHITECTURA	FAZA: P.U.Z. Aviz de oportunitate
DESENAT:	DATA: 06.2018	TITLU PLANSA: REGLEMENTARI	PLANSA 04
	45	(30) 54	

Către,

S.C. DD DESIGN STUDIO S.R.L.
AVIZ NR. DT/8814

La Certificatul de Urbanism nr. 618/1618060 din 03.05.2018;

În baza prevederilor art. 56 alin. 1 din Legea nr. 350/2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare* și Ordinului Comun al M.L.P.A.T., M.I., S.R.I. și M.Ap.N. nr. M.30/1995, **Statul Major al Apărării avizează favorabil PLANUL URBANISTIC ZONAL** pentru terenul în suprafață de 4.200,00 mp, situat în intravilanul municipiului București, Aleea Modrogan, nr. 1A, sectorul 1, în vederea realizării obiectivului de investiții „**Construire imobil de locuit în regim de înălțime S+P+3E+4ER**”, conform documentației de urbanism depuse. Beneficiar: S.C. ONE MODROGAN S.R.L.

Avizul este condiționat de:

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

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

Nu poate fi folosit pentru eliberarea autorizației de construire.

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

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

ȘEFUL UNITĂȚII MILITARE 02515,,D" BUCUREȘTI





U.M. 0362 BUCUREȘTI

Exemplar nr. 1

Nr. 54.558 din 20.12.2018

Către

S.C. DD DESIGN STUDIO S.R.L.

- București, B-dul Iancu de Hunedoara, nr. 64, bi. 12 B, sc. A,
ap. 15, sector 1 -

La solicitarea dumneavoastră nr. 165 / 07.12.2018, înregistrată la Serviciul Român de Informații cu nr. 54.558 din 07.12.2018, privind "Planul Urbanistic Zonal" în vederea realizării investiției "Imobil de locuit cu regim de înălțime S + P + 3 E + 4 ER" în amplasamentul din municipiul București, Aleea Modrogan nr. 1A, sectorul 1, beneficiar S.C. ONE MODROGAN 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. 618 / 1618060 din 03.05.2018 emis de Primăria Municipiului București.

Vă restituim alăturat documentația.

Cu stimă,

ȘEFUL UNITĂȚII

47

SERVICIUL ROMÂN DE INFORMAȚII

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



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția de Mediu

Nr. 2793,4244/1725699,1736067/

09.IUL 2019

Către : DD DESIGN STUDIO SRL

B-dul Iancu de Hunedoara nr. 64, bl. 12 B, sc. A, ap. 15, sector 1
pentru SC ONE MODROGAN SRL

Localizare vegetație conform solicitării : Aleea Modrogan nr. 1 A, sector 1, București

Referitor la adresa dvs., înregistrată la P.M.B cu nr. 1725699/05.04.2019 și la Direcția de Mediu cu nr. 2793/04.04.2019, completată cu documentația înregistrată la P.M.B cu nr. 1736037/14.05.2019 și la Direcția de Mediu cu nr. 4244/15.05.2019, prin care solicitați aviz de specialitate conform Avizului Preliminar nr. 122/20.11.2018 pentru PUZ – Aleea Modrogan nr. 1 A, sector 1, vă facem cunoscut următoarele :

- la verificarea pe teren din data de 28.05.2019, s-a constatat că pe suprafața terenului sunt 115ex. arbori și arbuști. Din cauza faptului că terenul din Aleea Modrogan nr. 1 A nu a fost îngrijit/întreținut, pe toată suprafața proprietății există vegetație spontană, majoritatea arborilor situați la limita de proprietate sunt îmbrăcați în iedera. **Pe o porțiune din suprafața de teren care face obiectul prezentei a funcționat anterior o suprafață seră.**
- în Avizul preliminar nr. 122/20.11.2018, pentru PUZ – Aleea Modrogan nr. 1 A, sector 1, emis de Primăria Municipiului București prin Direcția de Urbanism, la secțiunea „Acorduri/avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru etapa de aprobare a PUZ” este menționat „avizul privind dezafectarea materialului dendrologic în vederea realizării de construcții eliberat de Direcția de Mediu a PMB”, vă comunicăm că în această fază **Direcția de Mediu nu emite aviz de dezafectare materialului dendrologic existent pe amplasamentul care face obiectul prezentului PUZ.**
- în Avizul preliminar nr. 122/20.11.2018, pentru PUZ – Aleea Modrogan nr. 1 A, sector 1, emis de Primăria Municipiului București prin Direcția de Urbanism, conform prevederilor PUG/PUZ aprobate anterior : terenul aferent imobilului situat în ALEEA MODROGAN nr. 1 A, sector 1, constituie o secțiune dintr-o suprafață mai mare, reprezentată conform legendei ca „spațiu verde amenajat”.
- amplasamentul face parte din zona protejată nr. 48 – parcela Filipescu, iar conform subpunctului f. gradul de protecție este : **maxim** – se protejează valorile arhitectural – urbanistice, istorice și **de mediu natural în ansamblul lor** : trama stradală, fondul construit, caracterul și valoarea urbanistică ; sunt permise intervenții care conserve și protejează valorile existente.

DIRECȚIE EXECUTIV,
Simona-Mariana POPA



Șef Serviciu Avize și Acorduri
Daniela VOINESCU

Întocmit:

Exp. Roxana PARASCA

[Signature]
[Signature]

Red P.R./2ex./08.07.2019

48

33



52



COMISIA DE COORDONARE
Nr. 1727910/ 02.07.2019

AVIZUL COMISIEI DE COORDONARE

FAZA DOCUMENTAȚII DE URBANISM

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

Nr. 3. SC DD DESIGN STUDIO SRL cu sediul/domiciliul în București, B-dul Iancu de Hunedoara nr. 1A, sector 1 București, prezintă spre avizare documentația de precoordonare a P.U.Z – ului „ALEEA MODROGAN NR. 1A, SECTOR 1”, împreună cu avizele administratorilor de rețele edilitare. În conformitate cu Dispoziția Primarului General nr. 812/24.06.2014 completată cu Dispoziția Primarului General nr. 304/29.02.2016, se avizează favorabil, strict din punct de vedere al rețelelor edilitare, planul de precoordonare pentru imobilul 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;
- debitul mediu total de apă necesar estimat – conform memoriului anexat este de 41.36 mc/zi ce va fi asigurat din gospodărie proprie alimentat din rețeaua publică de apă;
- se vor prevedea gospodărie de apă și incendiu, bazin de retenție pentru ape pluviale calculate conform normativelor în vigoare;
- * 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 Deseurilor în conformitate cu activitățile desfășurate.
- pentru faza de Autorizație de Construire se vor respecta prevederile art. 13 al HG 525/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- se vor respecta condițiile impuse prin avizele anexa la documentație;
- proiectantul, verificatorul, executantul și beneficiarul rămân direct răspunzători de respectarea normelor tehnice și legislației în vigoare;

- proiectantul și beneficiarul răspund pentru exactitatea și veridicitatea datelor și înscrisurilor cuprinse 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,**

Arh. Ștefan Călin DUMITRAȘCU

REPREZENTANT

DU-COMISIE ,

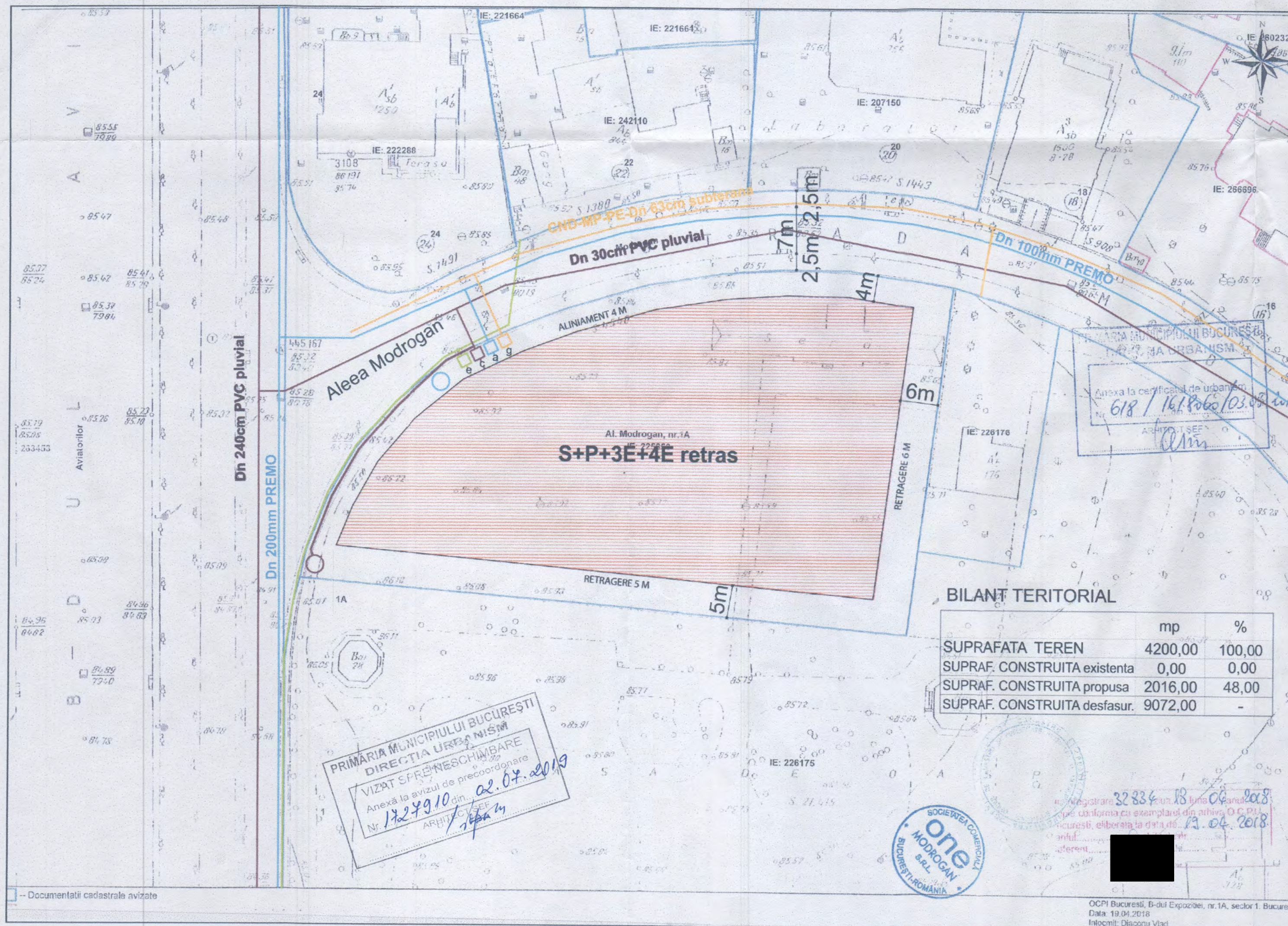
Valentina Ionescu

FPS-2.3.2.6-02/2

Intocmit, ing. Camelia Puiu

50

REGLEMENTARI URBANISTICE RETELE TEHNICO-EDILITARE



LIMITE

-  **LIMITA TEREN CE A GENERAT PUZ-UL**, teren proprietate privata Aleea Modrogan, nr.1A, sector 2, Bucuresti
-  **LIMITA PROPRIETATI**

REGLEMENTARI

- EDIFICABIL MAXIM PROPUS**
S+P+3E+4E retras

RETELE EDILITARE ESISTENTE

- | | |
|---|---------------------|
|  | ALIMENTARE CU APA |
|  | CANALIZARE |
|  | ALIMENTARE CU GAZE |
|  | RETEA ELECTRICITATE |
|  | RETEA TELEFONIE |
|  | RETEA TERMIFICARE |

RETELE EDILITARE - PROPUNERE

- | | |
|---|--------------------------------|
|  | BRANSAMENT ALIMENTARE CU APA |
|  | BRANSAMENT CANALIZARE MENAJERA |
|  | BRANSAMENT ALIMENTARE CU GAZE |
|  | BRANSAMENT REȚEA ELECTRICITATE |

RACORDURI

- | | |
|---|--|
|  | RACORD ALIMENTARE CU APA |
|  | RACORD CANALIZARE MENAJERA |
|  | RACORD ALIMENTARE CU GAZE NATURALE |
|  | RACORD ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA |
|  | BAZIN DE RETENTIE APE PLUVIALE |
|  | GOSPADARIE DE APA SI INCENDIU |

INTOCMIT: ING. CĂIȚĂ CRISTIAN

SOCIETATEA COMER
D.D.
DESIGN
STUDIO
S.R.L.

S.C. DD DESIGN STUDIO S.R.L.
CUI: RO16539347

ADRESA PROIECT: Aleea MODROGAN
NR. 1A, SECTOR 1, BUCURESTI

SEF PROJECT:

SCARA
1/500

SPECIALITATE:
ARHITECTURA

FAZA
PUZ

DESENAT:

19.02.2019

TITLUL PLANSEI:
REGLEMENTARI URBANISTICE
RETELE TEHNICO-EDILITARE

ANSA
nr. 7



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Transporturi



COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE

Nr. 23072/21.12.18

Dec 2057

1690149

Către

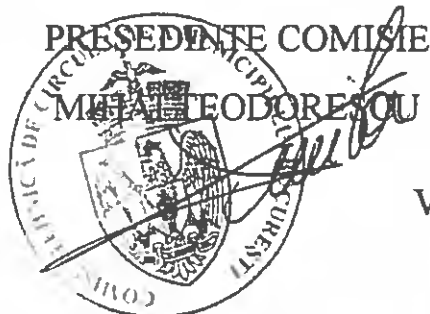
S.C. DD DESIGN STUDIO S.R.L.

B-dul Iancu de Hunedoara nr. 64, Bl. 12B, Sc. A, Ap. 15, sectorul 1, București

În ședința Comisiei Tehnice de Circulație din data de 20.12.2018 s-a dat acordul de principiu, din punct de vedere tehnic al circulației rutiere și pietonale, pentru documentația „P.U.Z. – Aleea Modrogan nr. 1A, sectorul 1, București”, conform Certificatului de Urbanism nr.618/1618060/03.05.2018, Avizului Preliminar nr. 122/20.11.2018 și planului anexat la aviz.

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

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



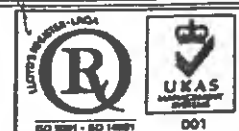
VICEPREȘEDINTE COMISIE
FILIP ATANASIU

Redactat B. M. – 2 exemplare – 21.12.2018

M. Băcan

52

36



ZP 14 ZP 48

ZP 84

BULEVARDUL AVIATORILOR

ALEEA MODROGAN

STRADA VENEZUELA

PLAN URBANISTIC ZONAL
ALEEA MODROGAN 1 A SECTOR 1 BUCURESTI
REGLEMENTARI

LEGENDA

LIMITE

LIMITA P.U.Z.

Teren proprietate privata Aleea MODROGAN, nr. 1A, sector 1, Bucuresti. S Teren = 4200 mp

- Limite parcele
- Limita Zona Protejata 48- Filipescu
- Limita Zona Protejata 14- Aviatorilor
- Limita Zona Protejata 84- Delavrancea
- Aliniere front continuu- conform ZP 48
- Aliniere front discontinuu- conform ZP 48

CLADIRI

- Cladiri existente-locuinte
- Cladiri existente- birouri/ servicii
- Cladire existenta- ambasada

CIRCULATII

- Circulatie carosabila
- Circulatie pietonala

SPATII VERZI

- Spatii verzi
- Vegetatie de aliniament
- Spatii verzi amenajate incinta

REGLEMENTARI

- Edificabil

COMISIA TEHNICA DE CIRCULATIE
A MUNICIPIULUI BUCURESTI
Spre inlocuire conform aviz
nr. 16.501/19
din 20.05.19
Semnatura

BILANT TERITORIAL:

S Teren = 4.200 mp
P.O.T. max. propus = 48% (S. Constr. sol max.= 2016 mp)
C.U.T. max. propus= 2.16 (S. Desf. max.= 9072 mp)

REGIM DE INALTIME:

Edificabil propus: S+P+3E+4ER
Rh = 17 m

SC. DD DESIGN STUDIO SRL.
CUI 16539347/23.06.2004

RESA PROIECT : Aleea MODROGAN
NR. 1A, SECTOR 2, BUCURESTI

SEF PROIECT:

DESENAT:

SCARA
1/500

DATA:
11.2018

53

SPECIALITATE:
ARHITECTURA
TITLU PLANSA:

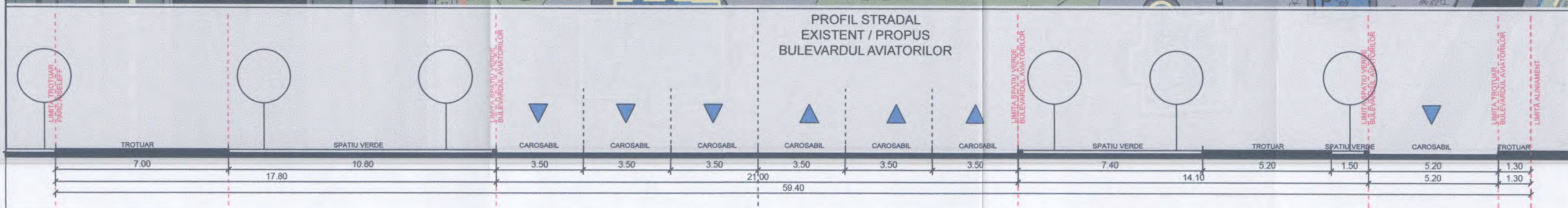
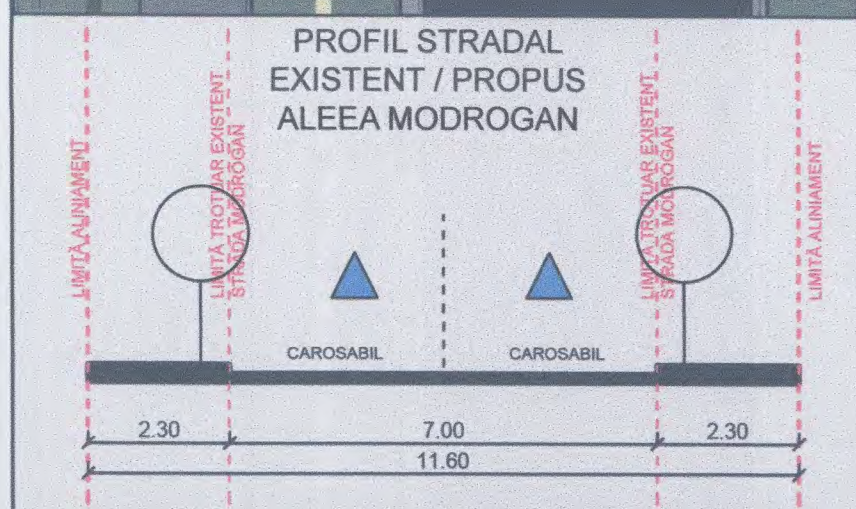
REGLEMENTARI

P.U.Z.

Aviz
preliminar

PLANSĂ

04



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Direcția Urbanism

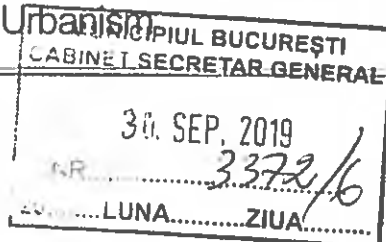
Serviciul Urbanism



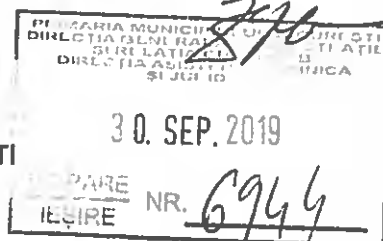
Nr. 11431/30.09.2019

CĂTRE,

CABINET SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI



LAZY de Urbanism
Comisia de Urbanism
30.09.2019



Vă transmitem alăturat, în vederea demarării procedurilor legale de aprobare, Proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism „PUZ – Aleea Modrogan Nr. 1A, sector 1”, care îndeplinește condițiile legale impuse de prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare. Menționăm faptul că documentația conține date cu caracter personal.

Proiectul conține un număr de 72 piese scrise și piese desenate, și are în componență următoarele documente:

- Referatul de Aprobare al Primarului General al Municipiului București – 1EX ÎN ORIGINAL;
- Raportul de specialitate al Arhitectului Șef al Municipiului București – 1EX ÎN ORIGINAL;
- Propunere Proiect de hotărâre – 1EX;
- Raportul Informării și Consultării Publicului nr.10261/29.08.2019– 1EX ÎN ORIGINAL și 25 file anexate;
- Avizul Arhitectului Șef nr. 58/29.08.2019– 2 EX ÎN ORIGINAL;
- Planuri de reglementări urbanistice, vizate spre neschimbare – 2 EX ÎN ORIGINAL;
- Regulament de Urbanism – 2 EX ÎN ORIGINAL;
- Aviz M.C.I.N. – Direcția pentru Cultură a Municipiului București – nr.1123/ ZI 03.07.2019, împreună cu planșa anexă - 1 exemplar - copie;
- Avizul Comisiei Tehnice de Circulație – PMB nr. 23072 din 21.12.2018, împreună cu planșa anexă - 1 exemplar - copie;
- Avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare – PMB nr. 1727910 din 02.07.2019, împreună cu planșa anexă – 1 exemplar - copie;
- Avizul Agenției pentru Protecția Mediului București, Decizia Etapei de Încadrare nr. 14 din 05.03.2019– 1 exemplar - copie;
- P.M.B. – Direcția de Mediu - răspunsul nr. 2793, 4244/1725699, 1736067 din 09.07.2019-1 exemplar - copie;
- Aviz M.A.I. nr. 428.500 din 11.02.2019 împreună cu planșa anexă -1 exemplar - copie;
- Aviz M.Ap.N. nr. DT/ 8814 din 14.12.2018-1 exemplar - copie;
- Aviz S.R.I. nr. 54.558 din 20.12.2018-1 exemplar - copie;
- Extras de Carte Funciară nr. cerere 64196/04.07.2019– 1 exemplar - copie;
- Dovada achitării taxei de exercitare a dreptului de semnătură RUR, factura nr. 1020777 din 12.07.2019 – 1 exemplar – copie;
- PMB - Aviz de oportunitate nr. 84/ 16.07.2018, emis de Primăria Municipiului București, împreună cu planșa anexă – 1 exemplar - copie;
- PMB - Aviz preliminar nr. 122/ 20.11.2018, emis de Primăria Municipiului București, împreună cu planșa anexă – 1 exemplar - copie;

Luia Vorvita Andruș
Log. procedura CZ
de zi 12/2003
08.10.2019



- Certificat de urbanism nr. nr. 618/ 1618060 din 03.05.2018, emis de Primăria Municipiului București și Certificatul de Urbanism nr. 920/ 1734854 din 01.07.2019, emis de Primăria Municipiului București – 1 exemplar – în copie;

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, prevede la articolul nr. 56 – alin. (7), următoarele:

"În termen de maximum 45 de zile de la finalizarea dezbaterii publice și înaintarea referatului de aprobare elaborat de primar/președintele consiliului județean și a raportului de specialitate elaborat de către arhitectul-șef, consiliul județean sau local are obligația să emită o hotărâre prin care aprobă sau respinge documentația de amenajare a teritoriului sau urbanism. "

Mulțumim pentru colaborare,

DIRECTOR EXECUTIV,
ARH. DIANA OLTEANU



Intocmit,
Arh. Monica Radu/2ex

Șef Serviciu Urbanism
Arh. Cristina TOPÎRCEANU