



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Administrație și Relația cu CGMB

Direcția Asistență Tehnică și Juridică

Serviciul Transparență Decizională

Nr. 689/1/04.02.2020

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 ȘOSEAUA IANCULUI, NR. 90, SECTOR 2, NC203101

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: **18 MARTIE 2020.**

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 **06.03.2020**, 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,
Consilier juridic Gențiana Barcan



Consiliul General al Municipiului București

PROIECT

HOTĂRÂRE

Nr. ____ din _____

privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal
ȘOSEAUA IANCULUI, NR. 90, SECTOR 2, NC203101

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

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

Văzând documentele emise:

- Certificat de Urbanism Nr.451/1714992 din 03.04.2019, emis de Primăria Municipiului București;
- PMB - Direcția Urbanism: Avizul de Oportunitate - nr. 139/06.11.2018 și Avizul Arhitectului Șef nr./2019;
- PMB - Comisia Tehnică de Circulație – Avizul - nr. 10645/1693610/19.06.2019;
- PMB - Comisia de Coordonare Rețele Edilitare PMB - nr.1745226/18.07.2019;
- Agenția pentru Protecția Mediului București–Decizia nr.41/19.06.2019;
- Ministerul Culturii și Identității Naționale – Direcția pentru Cultură a Municipiului București – Aviz Nr1780/Z/23.10.2019;
- Ministerul Afacerilor Interne – ISU "București-Ilfov" – Adresa nr.1354784/31.10.2019;
- Metrorex SA – Aviz Nr.M.04.01.01/ 1158/29.03.2019;
- Autoritatea Aeronautică Civilă Română – Aviz Nr.16238/ 892/ 26.06.2019;
- Raportul informării și consultării publicului - nr./.....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. 166 alin. (2) lit. j), 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, cu modificările și completările ulterioare;

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă **Planul Urbanistic Zonal – ȘOSEAUA IANCULUI, NR. 90, SECTOR 2, NC203101**, în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef nr. /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...../.....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 După aprobare, în vederea efectuării modificărilor în evidențele cadastrale, prin grija beneficiarului se va transmite la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București documentația specifică prevăzută în norme.

Art.6 Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului București și al Primarului Sectorului 2 vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

**SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
GEORGIANA ZAMFIR**

București, 2019

2



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

Ca urmare a cererii adresate de SC URBAN ARTGRID SRL, prin arh. , în calitate de proiectant de urbanism pentru SC TOTAL FIDELITY SRL în calitate de beneficiar, cu domiciliul/sediul în Municipiul București, Sector 1, Bd. MAGHERU Nr.35, Sc.A, Et. 5, Ap.53, telefon/fax.-, e-mail - , înregistrată la Primăria Municipiului București cu nr.1794117 din 19.11.2019.

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

AVIZ

NR. 87 / 23.12 .2019

PENTRU

PUZ – ȘOSEAUA IANCULUI, NR. 90, SECTOR 2, NC203101

GENERAT DE IMOBILUL: situat în București, ȘOSEAUA IANCULUI, NR.90, SECTOR 2, cu NC203101, în suprafață totală de 21.977,00 mp, proprietate privată persoană juridică, în conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism Nr.451/1714992 din 03.04.2019, eliberat de Primăria Municipiului București.

INITIATOR:

SC TOTAL FIDELITY SRL

PROIECTANT:

SC URBAN ARTGRID SRL

SPECIALIST CU DREPT DE

arh.

SEMNATURA RUR:

RUR D,E

AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONA STUDIATĂ ÎN PUZ: Zona studiată prin PUZ se află pe teritoriul administrativ al Sectorului 2, delimitată la Nord de Șoseaua Iancului, la Est și Vest de proprietăți private și la Sud de proprietate privată a statului (Școala Gimnazială Nr.49) și Strada Vatra Luminoasă. Imobilul este inclus în Zona Protejată Nr.46 – Parcelarea Vatra Luminoasă.

PREVEDERI PUG/ PUZ APROBATE ANTERIOR:

- Conform Planului Urbanistic General al Municipiului București aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000 (cu completările și prelungirile ulterioare), imobilul este situat în următoarea unitate teritorială de referință:
- **A3** - subzona unităților mici și mijlocii productive și de servicii;
- **Regim de construire:** continuu sau discontinuu;
- **Funcțiuni predominante:** activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinate producției, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, cercetării industriale și anumitor activități comerciale care nu necesită suprafețe mari de teren. Parcaje la sol și multietajate, stații de întreținere și reparații auto,

3

120

stații de benzină, comerț, alimentație publică și servicii personale, locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților. Extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării.

- **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:** în conformitate cu viitorul P.U.Z.;
- **Procent de ocupare a terenului (POT):** $POT_{max}=60\%$;
- **Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT):** CUT_{max} volumetric=9,0 mc /mp teren;
- **Retragerea minimă față de aliniament:** prin P.U.Z. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrale și interioare;
- **Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:** conform prevederilor viitorului P.U.Z.
- Conform prevederilor RLU-PUG, zona funcțională A-ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE, pentru toate UTR sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități. În cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și/sau este necesară schimbarea destinației, se cere P.U.Z.;
- **Conform Plan Urbanistic Zonal – Zone Protejate Construite, aprobat cu HCGMB nr.279/21.12.2000, imobilul este încadrat în Zona Protejată Nr.46 Parcelarea Vatra Luminoasă- subzona L2b (imobilul este încadrat ca disfuncție conform planșei Nr.47 – Reglementări, anexă la documentație) :**
 - **Regim de construire:** continuu sau discontinuu;
 - **Caracteristici:** trei grupări majore: zona locuințelor cuplate, zona locuințelor duplex înșiruite (împreună cu micul ansamblu de servicii) și cvartalul de locuințe colective;
 - **Funcțiuni predominante:** locuințe cu standard mediu, compatibile cu ținuta arhitecturală a clădirilor existente. Funcțiuni cu caracter comercial de lux sau servicii specializate: anticariat, galerie de artă, reprezentanță comercială, birou pentru profesii libere și consultanță. se admite amenajarea unor mici baruri/restaurante la parterul clădirilor cu o capacitate maximă de 50 de locuri (interior + exterior);
 - **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:** maximum 10 m, minimum 7 m. peste înălțimea admisă se acceptă realizarea unui singur nivel (3 m) retras la 1,5 m față de planul vertical al fațadei. Înălțimea noilor construcții nu va putea depăși, totodată, cu mai mult de 3 m înălțimea clădirilor existente învecinate;
 - **Procent de ocupare a terenului (POT):** 40%;
 - **Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT):** 1,8 mpADC/mp teren;
 - **Retragerea minimă față de aliniament:** așezarea clădirilor se va face pe aliniament sau retras uniform în funcție de situația existentă. Fațada clădirii va fi paralelă cu acest aliniament;
 - **Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:** 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 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. În cazul în care pe



limita posterioară a parcelei există calcanul unei construcții învecinate, noua clădire se va alipi la acest calcan;

- grad de protecție: 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 conservă și potențează valorile existente;

AVIZ DE OPORTUNITATE nr. 139/ 06.11.2018

PREVEDERI PUZ - RLU PROPUSE:

U.T.R. :M1a - subzonă mixtă situată în zona protejată, cu utilizări admise conform Zona Protejată Nr.46, și modificări ale coeficienților urbanistici cu maxim 20%, conform Art. 32, Alin.10;

- **Regim de construire:** discontinuu;
- **FUNCȚIUNI:** CVARTAL DE LOCUINȚE COLECTIVE, BIROURI, SERVICII (prin care se conservă și se potențează valorile existente, prin eliminarea disfuncțiilor identificate în planșa Nr.47 – Reglementări anexă la PUZ Zone Protejate Construite – Zona Protejată Nr.47 Parcelarea Vatra Luminoasă);
- **Regimul maxim de înălțime:** $RH=2S+Ds+P+5E+E6R-E7R$, $S+Ds+P+4E+E5R$;
- **Procent de ocupare a terenului (POT):** $POT_{maxim} = 48\%$;
- **Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT):** $CUT_{maxim} = 2,16$ mp.ADC/mp. Teren;
- **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:** $H_{maxim} = 30,00m$ (conform Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română Nr.16238/892/26.06.2019 și Aviz Ministerul culturii și Identității Naționale, Nr.608/23.10.2019);
- **Retragerea față de aliniament:** minim 8,00m față de aliniamentul arterei Șoseaua Iancului; vor fi respectate specificațiile Planului de Reglementări și ale Regulamentului local de urbanism aferente;
- **Retrageri față de limitele laterale:** minim $H/2$ dar nu mai puțin de 13,00m; vor fi respectate specificațiile Planului de Reglementări și ale Regulamentului local de urbanism aferente;
- **Retrageri față de limitele posterioare:** minim $H/2$ dar nu mai puțin de 9,00m; vor fi respectate specificațiile Planului de Reglementări și ale Regulamentului local de urbanism aferente;

Pentru toate zonele funcționale se va asigura un minim de 30% spații verzi, cu respectarea prevederilor Deciziei etapei de încadrare Nr.41/19.06.2019, emisă de Agenția pentru Protecția Mediului București.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE: Parcarea și gararea autovehiculelor, profilul transversal al circulațiilor propuse vor respecta „Normele privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație” aprobate prin HCGMB nr. 66/2006 și va respecta Acordul de principiu al Comisiei Tehnice de Circulații a Primăriei Municipiului București Nr.10645/1693610/19.06.2019 emis de Direcția Transporturi, Drumuri și Sistemizarea Circulației;

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ: Rețelele edilitare aferente se vor realiza anterior rețelei stradale. Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de

alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, precum și respectarea specificațiilor Avizului Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare - PMB nr.1745226/18.07.2019.

Se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal – ȘOSEAUA IANCULUI, NR. 90, SECTOR 2, NC203101, cu respectarea condițiilor din acordurile/avizele specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru etapele de avizare/aprobare a P.U.Z. Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări și regulamentul local de urbanism aferent, anexate și vizate spre neschimbare.

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

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării PUZ. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUZ și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

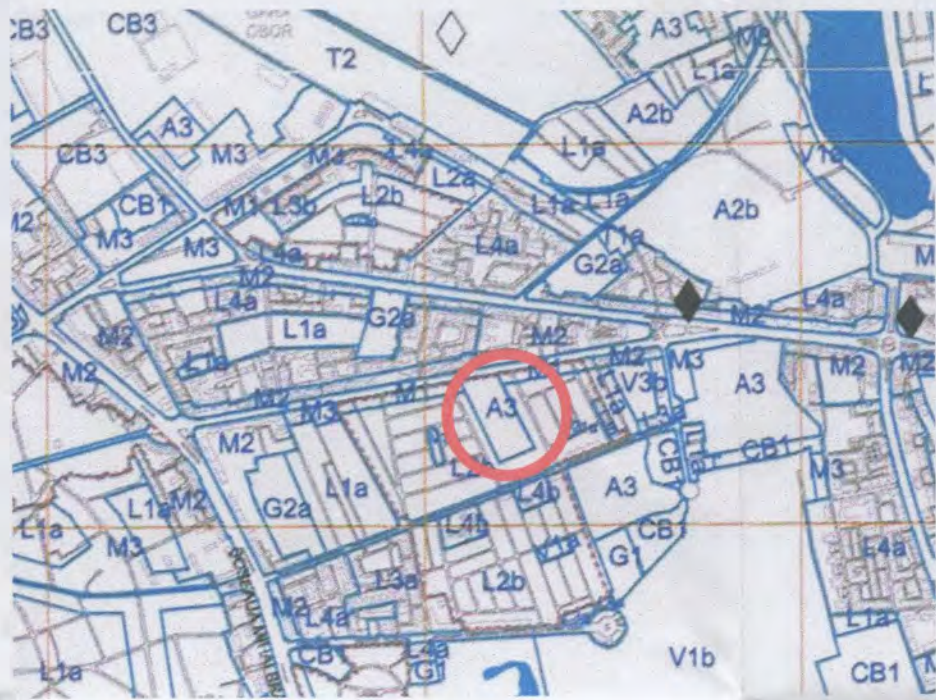
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism Nr.451/1714992 din 03.04.2019, eliberat de Primăria Municipiului București.

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



Șef serviciu,
Arh. Cristina TOPIRCEANU

Întocmit, Urb. Bogdan TODERAȘ
4ex./17.12.2019



REGLEMENTĂRI URBANISTICE scara 1:1000

LEGENDĂ

EXISTENT

Limite

- LIMITĂ TEREN STUDIAT
- LIMITĂ TEREN ce a generat PUZ
- LIMITĂ PUZ-uri existente
- LIMITĂ loturi

Circulații

- CIRCULAȚII CAROSABILE
- CIRCULAȚII PIETONALE

Fond construit - regim de înălțime

- Construcții P - P+1
- Construcții P - P+2
- Construcții P+10 - P+14

Funcțiuni

- LOCUINȚE INDIVIDUALE
- LOCUINȚE COLECTIVE
- ZONĂ MIXTĂ (locuințe individuale și comerț)
- ZONĂ MIXTĂ (locuințe colective și comerț)
- ÎNVĂȚĂMÂNT
- COMERȚ

Spații plantate existente

- SPAȚII VERZI
- PLANTAȚIE DE ALINIAMENT

REGLEMENTĂRI

Reglementări urbanistice cu caracter obligatoriu pentru parcela ce a generat PUZ

Limite propuse

- ALINIAREA CONSTRUCȚIILOR
- LIMITA ZONA DE SIGURANȚĂ METROU

Edificabil propus

- EDIFICABIL MAXIM PROPUȘ 2S+Ds+P+7E (servicii, comerț + locuire colectivă)
- EDIFICABIL MAXIM PROPUȘ S+Ds+P+4E+5Er (locuire colectivă, educație-programe private)

Circulații și spații minerale propuse

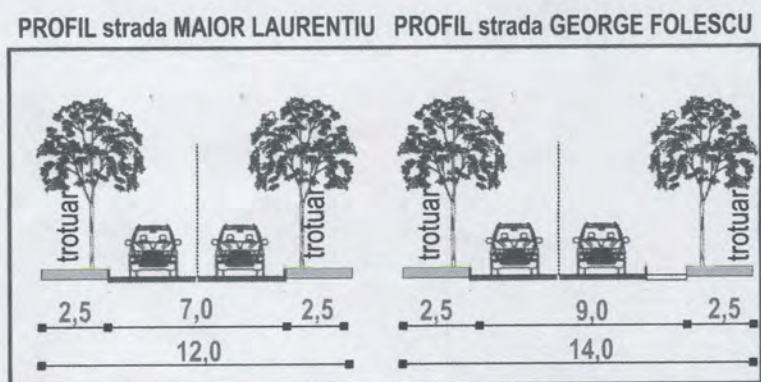
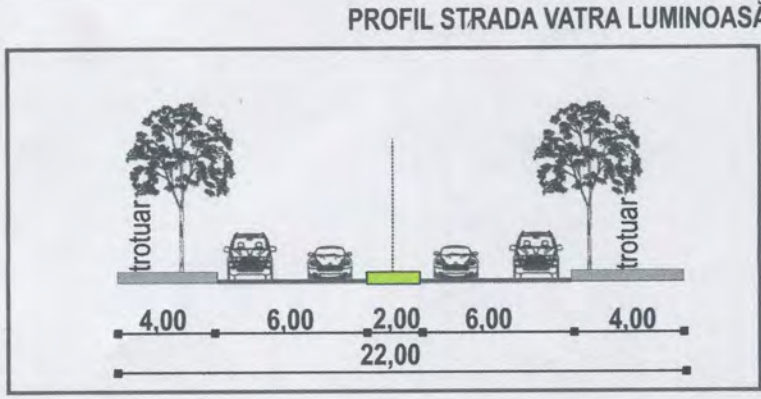
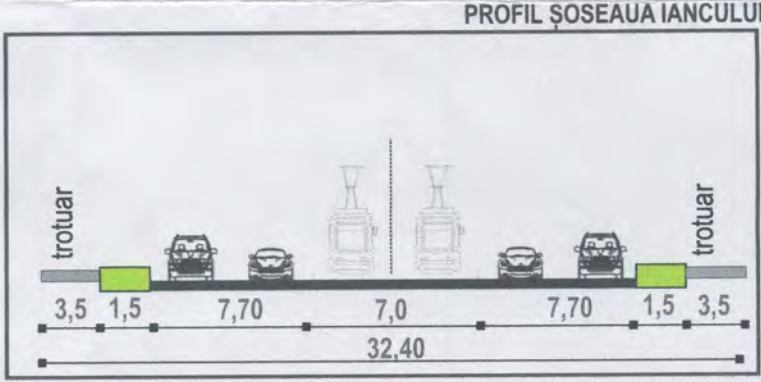
- CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI PIETONALE DE INCINTĂ

Spații plantate propuse

- SPAȚII VERZI DE INCINTĂ (30% conf. aviz mediu Nr.3547/19.06.2019)
- PIAȚETĂ amenajată cu vegetație și mobilier urban - limită orientativă

Accese propuse

- ACCES CAROSABIL
- ACCES PIETONAL
- ACCES PARCARE - SPAȚII COMERCIALE
- ACCES PARCARE - APROVIZIONARE
- ACCES PARCARE - REZIDENȚI



BILANȚ TERITORIAL - TEREN REGLEMENTAT

CRITERIU	PUG	PUZ ZP	Existent	Propus	
ZONA/SUBZONA/UTR	A3	ZP 46	-	M1a	
Suprafață teren			21 977,00	21 977,00 mp	100 %
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ LA SOL	13 186,20 mp	8 790,80 mp	-	10 548,96 mp	48
SUPRAFAȚĂ DESFĂȘURATĂ SUPRATERANĂ	197 793 m ³	39 558,60 mp	-	47 470,32 mp	
POT	60%	40%	0%	48%	
CUT	volumetric 9	1,8	0%	2,16	
Hmax	9 m	13 m	0 m	2S+D+P+7E / 30 m	
ACCES, ALEI, PARCARI			-	4 834,94 mp	22
SPAȚII VERZI, PLANTATE din care:				6 593,10 mp	30
spații verzi în sol adânc				4 395,40 mp	
spații plantate/amenajări				2 197,70 mp	

S.C. URBAN ARTGRID
Str. Rîtmului 2A, sector 2
CUI 35759039, J40/3334

SEF PROIECT:
PROIECTAT:
INTOCMIT:
VERIFICAT:

TULUI:
UI NR. 90
UREȘTI

TITLUL PLANSEI:
REGLEMENTĂRI URBANISTICE

noiembrie 2019

CONTRACT nr. 2/2018

SCARA 1/1000

PLAȘA 07



S.C. URBAN ARTGRID S.R.L.

Str. Rîmului nr. 2A, bl. 439, sc. 1, et. 5, ap. 16, sector 2, București, CUI 35759039, J40/3334/4.03.2016,

Cont
tel.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL

PUZ SOS. IANCULUI NR. 90, SECTOR 2

CONȚINUT:

1. PRESCRIPTII GENERALE
2. PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE
3. BILANȚ TERITORIAL

1. PRESCRIPTII GENERALE

Prezentul regulament se aplică teritoriului delimitat conform planșei anexate la prezentul regulament.

a. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII

Prezentul Regulament Local de Urbanism preia prevederile PUG Municipiului București și Planurilor Urbanistice Zonale și de Detaliu aprobate conform Legii 350/2001 care au produs efecte în zona studiată (PUZ Zone Construite Protejate) și care nu au fost abrogate prin Hotărâri ale Consiliului General al Municipiului București sau ale Consiliului Local al Primăriei Sectorului 2.

b. CONDIȚII DE APLICARE.

Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism și le detaliază.

d. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de cative parametri:

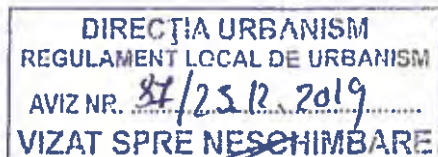
- (1) funcțiunile și activitățile dominante admise
- (2) modul de ocupare al terenului
- (3) înălțimea maximă admisă

Regulamentul este alcătuit pentru SUBZONA MIXTĂ M1a - subzona mixtă situată în zona protejată cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+7 etaje.

2. PRESCRIPTII SPECIFICE PE SUBZONA FUNCTIONALA M1a

M1a - SUBZONA MIXTĂ SITUATĂ ÎN ZONĂ PROTEJATĂ CU CLĂDIRI AVÂND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU ȘI ÎNĂLȚIMI MAXIME DE P+7 NIVELURI

8





S.C. URBAN ARTGRID S.R.L.

Str. Rîmului nr.2A, bl.439, sc.1, et.5, ap.16, sector 2, Bucuresti, CUI 35759039, J40/3334/4.03.2016,

Cont
tel. 01.

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Utilizări admise - sunt respectate prevederile PUG pentru subzona mixtă M1a:

- instituții, servicii și echipamente publice de sector și de cartier; sedii ale unor companii și firme, agenții de turism, servicii;
- servicii sociale (colective și personale, servicii de educație sau sănătate private);
- învățământ;
- birouri, sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- comerț cu amănuntul;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;
- locuințe colective.

Utilizări admise cu condiționări.

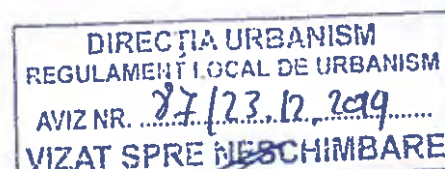
- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se admit activități în care accesul publicului nu este liber numai cu condiția să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;

Utilizări interzise.

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros;
- stații de întreținere auto;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

9





S.C. URBAN ARTGRID S.R.L.

Str. Ritmului nr. 2A, bl. 439, sc. 1, et. 5, ap. 16, sector 2, București, CUI 35759039, J40/3334/4.03.2016.

Cont
tel. 724 70 70

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Amplasarea clădirilor.

Pe parcela care a generat PUZ se propune următorul mod de amplasare a construcțiilor:

Noile clădiri vor fi amplasate conform reprezentării grafice din Planșa de Reglementări urbanistice, parte integrantă a acestui Regulament Local de Urbanism anexat prezentei documentații.

Se propune un edificabil cu următoarele retrageri:

- Față de Șos. Iancului – retragerea de 8 m de la aliniament,
- Față de limitele laterale de proprietate – o retragere de min H/2 dar nu mai puțin de 13 m.
- Față de limita posterioară de proprietate – retrageri de min H/2 dar nu mai puțin 9 m.
- Între clădiri distanța va fi de min 15 m.

Circulații și accese.

- Circulația este rezolvată ținând cont de documentațiile aflate în vigoare și de propunerile viitoare de dezvoltare a magistralei de metrou Pantelimon,
- Parcarea autovehiculelor și accesele pentru parcajele subterane se vor realiza conform planșei de reglementări aferentă prezentei documentații conform avizului de Circulație nr. 10645 din 19.06.2019.

Staționarea autovehiculelor.

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- se va asigura numărul minim necesar de locuri de parcare, conform HCGMB 66/2006

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor.

M1a – noile construcții vor avea un regim de înălțime maxim de 2S+Ds+P+7 Etaje pentru corpul având front la Șos. Iancului, iar pentru corpul clădirilor aflate în planul secund al terenului 2S+Ds+P+4E+5Er.

- Înălțimea la cornișă – maxim 30 m

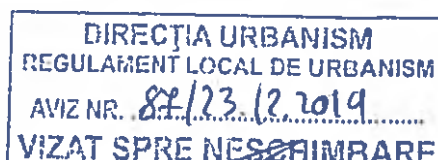
Aspectul exterior al clădirilor.

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "elegantă".

Condiții de echipare edilitară.

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

10





S.C. URBAN ARTGRID S.R.L.

Str. Ritmului nr. 2A, bl. 439, sc. 1, et. 5, ap. 16, sector 2, București, CUI 35759039, J40/3334/4.03.2016,

Cont
te:

- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captare a apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon;
- se interzice dispunerea antenelor TV- satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV

Spații libere și spații plantate.

- spațiul rămas liber se va amenaja ca spațiu verde, acordându-se atenție deosebită amenajării peisagistice;

Împrejmuiri.

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice cu garduri transparente de 2,00 metri înălțime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de minim 2,20 metri și vor fi dublate cu plantații de aliniament înalte conform Codului Civil.
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

M1a - P.O.T. maxim 48%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

M1a - CUT maxim = 2,16 mp.ADC/mp.teren

3. BILANȚ TERITORIAL – TEREN REGLEMENTAT

CRTERIU	FUG	FUZP	Existent	Propus	
ZONA/SUBZONA/UTR	A3	2P46	—	Ma	
Suprafață teren			21 977,00	21 977,00mp	100 %
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ LA SOL	13 186,20 mp	8 790.80 mp	—	10 548,96 mp	48
SUPRAFAȚĂ DESFĂȘURATĂ SUPRATERANĂ	197 793 m ³	39 558.60 mp	—	47 470,32mp	
POT	60%	40%	0%	48%	
CUT	volumetric 9	1.8	0%	2.16	
Hmax	9m	13m	0m	2.90+0.7e/30m	
ACCES, ALB, PARCARI			—	4 834,94mp	22
SPAȚII VERZI, PLANTATE din care:			—	6 593,10mp	30
spații verzi_ în sol adânc				4 395,40mp	
spații plantate/amenajări				2 197,70mp	

ÎNTOCMIT,

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 27/23.12.2019
VIZAT SPRE NESCHIMBARE





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului
 Direcția Urbanism

SERVICIUL URBANISM
Nr. 45166.....23.12.2019

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI PUZ – ȘOSEAUA IANCULUI, NR. 90, SECTOR 2, NC203101

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

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

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

- **etapa anunț de intenție** - 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei/perioada de desfășurare: **28.11.2018 - 14.12.2018;**
- **etapa de elaborare a propunerilor** - 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei/perioada de desfășurare: **01.02.2019 - 16.02.2019;**
- **etapa de avizare a proiectului** - 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei / perioada de desfășurare: **07.11.2019 - 22.11.2019**
- **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.

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

Nu au fost organizate întâlniri.

- **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".

12

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.

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

Cetățeni rezidenți din zonă și alți cetățeni interesați (conform listă anexată la prezentul raport și listă semnături transmisă de către C.I.A. prin adresele înregistrate la Primăria Municipiului București prin adresele cu Nr.1793253/15.11.2019, 1793248/15.11.2019 și 1793249/15.11.2019);

1. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

Conform listelor anexe;

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

Pe parcursul procedurilor de Consultare a publicului, pentru soluția urbanistică propusă au fost depuse o serie de sesizări, anexate la prezentul Raport.

Observațiile publicului se referă la regimul de înălțime propus și la coeficienții urbanistici propusi care depășesc prevederile din documentațiile de urbanism aprobate.

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

Au fost transmise către Primăria Municipiului București punctele de vedere formulate de către elaboratorul documentației de urbanism, răspunsurile fiind afișate pe portalul UrbOnline, prin adresele înregistrate la Primăria Municipiului București cu Nr. 1800194/06.12.2019, 1714781/01.03.2019 și Nr.1701615/23.01.2019

- **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.**

Punctele de vedere au fost transmise Primăriei Municipiului București, de către elaboratorul documentației de urbanism, prin adresele înregistrate la Primăria Municipiului București cu Nr. 1800194/06.12.2019, 1714781/01.03.2019 și Nr.1701615/23.01.2019.

Răspunsurile fiind afișate pe portalul UrbOnline (și anexate la prezentul Raport).

- **Alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor.**

După obținerea Avizului Arhitectului Șef, pentru a deveni operațional, planul urbanistic urmează procedura de aprobare conform competențelor stabilite prin lege. Procedura prealabilă presupune obținerea avizelor de specialitate solicitate prin avizul prealabil de la instituțiile interesate și abilitate prin lege, procedură ce presupune de asemenea analiza proiectului în cadrul unor comisii alcătuite din specialiști în domeniile respective. În mod obligatoriu se cer avizele Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București, al Comisiei Tehnice de Circulație / PMB și al Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare / PMB și, după caz, cele ale Autorității Aeronautice Civile Române. Pentru amplasamente situate în zone protejate sau în zona de protecție a monumentelor istorice se solicită și avizul Ministerului Culturii și Identității Naționale. Astfel au fost obținute următoarele avize: PMB - Comisia Tehnică de Circulație - Avizul - nr. 10645/1693610/19.06.2019; PMB - Comisia de Coordonare Rețele Edilitare PMB - nr.1745226/18.07.2019; Agenția pentru Protecția Mediului București-Decizia nr.41/19.06.2019; Ministerul Culturii și Identității Naționale - Direcția pentru Cultură a Municipiului București - Aviz Nr1780/Z/23.10.2019; Ministerul Afacerilor Interne - ISU "București-Ilfov" - Adresa nr.1354784/31.10.2019; Metrorex SA - Aviz Nr.M.04.01.01/ 1158/29.03.2019; Autoritatea Aeronautică Civilă Română - Aviz Nr.16238/ 892/ 26.06.2019;

Referitor la propunerea soluției tehnice de configurația edificabilului au fost respectate prevederile PUG-RLU aprobat, legislația, normele și reglementările în vigoare. Prin urmare configurația edificabilelor, a circulațiilor și a 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.

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

Potrivit prevederilor Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și a H.C.G.M.B nr.136/30.08.2012 privind aprobarea Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului ce intră în competența de aprobare a consiliului general al Municipiului București art.12. a), b) și c) s-a întocmit prezentul raport privind documentația „PUZ – ȘOSEAUA IANCULUI, NR. 90, SECTOR 2, NC203101”.

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

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

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. ȘTEFAN DALIN DUMBRĂȘCU

Sef serviciu
Arh. Cristina TOPIRCEANU

Întocmit, Urb. Bogdan TODERAȘ
2ex/17.12.2019

ANEXA LA RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI - PUZ - "ȘOSEAUA IANCULUI,
NR. 90, SECTOR 2, NC203101"

Nr.Crt.	Cetățean
1	
2	
3	
4	
5	
6	
7	
8	
9	
10	
11	
12	
13	
14	
15	
16	
17	
18	
19	
20	
21	
22	
23	
24	
25	
26	
27	
28	
29	
30	
31	
32	
33	
34	
35	
36	
37	
38	
39	
40	
41	
42	
43	
44	
45	
46	
47	
48	
49	
50	
51	
52	
53	



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Primar General

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind Planul Urbanistic Zonal
ȘOSEAUA IANCULUI, NR. 90, SECTOR 2, NC203101

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 **Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism –ȘOSEAUA IANCULUI, NR. 90, SECTOR 2, NC203101**, se află în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 2.

Conform PUG-MB și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București aprobat cu HCGMB nr. 269/ 2000 (cu completările și prelungirile ulterioare), imobilul se încadrează în Unitatea Teritorială de Referință -(U.T.R.) A3 - subzona unităților mici și mijlocii productive și de servicii, iar conform Plan Urbanistic Zonal – Zone Protejate Construite, aprobat cu HCGMB nr.279/21.12.2000, imobilul este încadrat în Zona Protejată Nr.46 Parcelarea Vatra Luminoasă-subzona L2b.

Prin Certificatul de Urbanism Nr.451/1714992 din 03.04.2019, eliberat de Primăria Municipiului București (pentru amplasament a mai fost eliberat CU Nr.370/12.04.2017, în baza căruia s-a obținut Avizul de Oportunitate Nr.139/06.11.2018), în conformitate cu prevederile art.32, lit c) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, s-a stabilit necesitatea elaborării și aprobării unui plan urbanistic zonal.

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

Conform Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului ce intră în competența de aprobare a Consiliului General al Municipiului București aprobat cu HCGMB nr.136/30.08.2012 a fost îndeplinită procedura de informare și consultare a publicului, finalizată cu Raportul informării și consultării publicului nr. 15.166/23.12.2019.

Avizul Arhitectului-Șef s-a emis în acord cu prevederile PUG-MB și ale Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București aprobat cu HCGMB nr. 269/2000 (cu modificările și completările ulterioare), ale Plan Urbanistic Zonal – Zone Protejate Construite, aprobat cu HCGMB nr.279/21.12.2000, ale Certificatul de Urbanism Nr.451/1714992 din 03.04.2019, eliberat de Primăria Municipiului București și ale avizelor/acordurilor: PMB - Comisia Tehnică de Circulație – Avizul - nr. 10645/1693610/19.06.2019; PMB - Comisia de Coordonare Rețele Edilitare PMB - nr.1745226/18.07.2019; Agenția pentru Protecția Mediului București–Decizia nr.41/19.06.2019; Ministerul Culturii și Identității Naționale – Direcția pentru Cultură a Municipiului București – Aviz Nr1780/Z/23.10.2019; Ministerul Afacerilor Interne – ISU

"București-Ilfov" – Adresa nr.1354784/31.10.2019; Metrorex SA – Aviz Nr.M.04.01.01/1158/29.03.2019; Autoritatea Aeronautică Civilă Română – Aviz Nr.16238/ 892/ 26.06.2019, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Planul urbanistic zonal **ȘOSEAUA IANCULUI, NR. 90, SECTOR 2, NC203101**, 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, 2S+Ds+P+5E+E6R-E7R, S+Ds+P+4E+E5R, H_{maxim}=30,00m.

Considerând că reglementarea dezvoltărilor urbanistice a Municipiului București este un obiectiv prioritar al administrației locale și având în vedere prevederile art. 155 alin. (5) lit. f) corborat cu art. 167 alin. (1) din O.U.G. nr. 57 din 3 iulie 2019, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora primarul *"asigură elaborarea planurilor urbanistice prevăzute de lege, le supune aprobării consiliului local și acționează pentru respectarea prevederilor acestora"*,

Propunem spre aprobare proiectul de hotărâre privind **Planul Urbanistic Zonal – ȘOSEAUA IANCULUI, NR. 90, SECTOR 2, NC203101**, împreună cu anexele sale, Avizul Arhitectului Șef, Planul de reglementări vizat spre neschimbare, Regulamentul Local de Urbanism aferent, însoțit de Raportul de specialitate al Arhitectului-Șef și Raportul Informării și Consultării Publicului.

**PRIMAR GENERAL,
GABRIELA FIREA**



**DIRECTIA JURIDIC
DIRECTOR EXECUTIV,
ADRIAN IORDACHE**



Întocmit,
Urb. Bogdan TODERAȘ

17



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Directția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului
Directia Urbanism

SERVICIUL URBANISM
Nr. 15167 / 23.12.2019

RAPORT DE SPECIALITATE privind Planul Urbanistic Zonal ȘOSEAUA IANCULUI, NR. 90, SECTOR 2, NC203101

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 –ȘOSEAUA IANCULUI, NR. 90, SECTOR 2, NC203101**, se află în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 2.

Conform PUG-MB și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București aprobat cu HCGMB nr. 269/ 2000 (cu completările și prelungirile ulterioare), imobilul se încadrează în Unitatea Teritorială de Referință -(U.T.R.) A3 - subzona unităților mici și mijlocii productive și de servicii, iar conform Plan Urbanistic Zonal – Zone Protejate Construite, aprobat cu HCGMB nr.279/21.12.2000, imobilul este încadrat în Zona Protejată Nr.46 Parcelarea Vatra Luminoasă- subzona L2b.

Prin Certificatul de Urbanism Nr.451/1714992 din 03.04.2019, eliberat de Primăria Municipiului București (pentru amplasament a mai fost eliberat CU Nr.370/12.04.2017, în baza căruia s-a obținut Avizul de Oportunitate Nr.139/06.11.2018), în conformitate cu prevederile art.32, lit c) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, s-a stabilit necesitatea elaborării și aprobării unui plan urbanistic zonal.

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

Conform Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului ce intră în competența de aprobare a Consiliului General al Municipiului București aprobat cu HCGMB nr.136/30.08.2012 a fost îndeplinită procedura de informare și consultare a publicului, finalizată cu Raportul informării și consultării publicului nr. 15166.../23...12...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 (cu modificările și completările ulterioare), ale Plan Urbanistic Zonal – Zone Protejate Construite, aprobat cu HCGMB nr.279/21.12.2000, ale Certificatului de Urbanism Nr.451/1714992 din 03.04.2019, eliberat de Primăria Municipiului București și ale avizelor/acordurilor: PMB - Comisia Tehnică de Circulație – Avizul - nr.

10645/1693610/19.06.2019; PMB - Comisia de Coordonare Rețele Edilitare PMB - nr.1745226/18.07.2019; Agenția pentru Protecția Mediului București-Decizia nr.41/19.06.2019; Ministerul Culturii și Identității Naționale – Direcția pentru Cultură a Municipiului București – Aviz Nr.1780/Z/23.10.2019; Ministerul Afacerilor Interne – ISU "București-Ilfov" – Adresa nr.1354784/31.10.2019; Metrorex SA – Aviz Nr.M.04.01.01/1158/29.03.2019; Autoritatea Aeronautică Civilă Română – Aviz Nr.16238/ 892/26.06.2019, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Planul urbanistic zonal **ȘOSEAUA IANCULUI, NR. 90, SECTOR 2, NC203101**, 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, 2S+Ds+P+5E+E6R-E7R, S+Ds+P+4E+E5R, Hmaxim=30,00m.

Considerând că reglementarea dezvoltărilor urbanistice a Municipiului București este un obiectiv prioritar al administrației locale și având în vedere prevederile art. 155 alin. (5) lit. f) corborat cu art. 167 alin. (1) din O.U.G. nr. 57 din 3 iulie 2019, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora primarul "asigură elaborarea planurilor urbanistice prevăzute de lege, le supune aprobării consiliului local și acționează pentru respectarea prevederilor acestora",

Propunem spre aprobare proiectul de hotărâre privind **Planul Urbanistic Zonal – ȘOSEAUA IANCULUI, NR. 90, SECTOR 2, NC203101**, împreună cu anexele sale, Avizul Arhitectului Șef, Planul de reglementări vizat spre neschimbare, Regulamentul Local de Urbanism aferent, însoțit de Raportul de specialitate al Arhitectului-Șef și Raportul Informării și Consultării Publicului.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
ARH. ȘTEFAN IZAHN DUMITRAȘCU



Șef serviciu,
Arh. Cristina TOPÎRCEANU

Întocmit,
Urb. Bogdan TODERAȘ
2ex./17.12.2019



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 451 1714992 din 03.04.2019

În scopul: elaborării documentației pentru obținerea:
Aviz de urbanism pentru întocmire documentație P.U.Z. pentru realizare ansamblu rezidențial cu
regim de înălțime 2S+Ds+P+5E – 7E cu funcțiune mixtă.

Ca urmare a cererii adresate de S.C. TOTAL FIDELITY S.A. cu domiciliul/sediul în județul -, municipiul București, cod poștal -, sectorul 1, B-dul Gheorghe Magheru nr. 35, bloc -, sc. A, et. 5, ap. 53, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. 1714992 din 04.03.2019, pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în municipiul București, sectorul 2, cod poștal -, Șos. Iancului nr. 90, 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 CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul, alcătuit din teren intravilan cu suprafață de 21.977,40 mp, și construcțiile existente pe acesta în suprafață totală de 11.054,09 mp, se află în proprietatea S.C. TOTAL FIDELITY S.A., conform Act de Alipire autentificat sub nr. la B.N.P. Conform Extrasului de Carte Funciară pentru Informare emis de O.C.P.I. București Sector 2 nr. cerere 7785/06.02.2019 proprietatea este înscrisă cu nr. cadastral 203101 și este compus din teren în suprafață de 21.977 mp (21.977 mp măsurată) și construcții și NU sunt înscrieri privitoare la sarcini.

Imobilul nu figurează pe lista monumentelor istorice actualizată în 2015.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Situația existentă: teren intravilan construit.

Situația propusă: realizare ansamblu rezidențial cu regim de înălțime 2S+Ds+P+5E – 7E.

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

3. REGIMUL TEHNIC:

Conform PUG-MB aprobat cu HCGMB nr. 269/2000, imobilul este cuprins în subzona A3, subzona unităților mici și mijlocii productive și de servicii și conform PUZ „Zone Construite Protejate” aprobat cu HCGMB nr. 279/2000 imobilul se află în zona protejată nr. 46 – Parcelarea Vatra Luminoasă cu grad de protecție maxim - se protejează valorile arhitectural – urbanistice, istorice și de mediu natural în ansamblul lor: trama stradală, fondul construit, caracterul și valoarea urbanistică. Utilizări admise: locuințe cu standard ridicat, compatibile cu ținuta arhitecturală a

clădirilor existente; utilizări interzise: activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, construcții provizorii, depozitare, staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate, orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice. Indicatorii urbanistici: POTmax=40%, suprafața rămasă liberă trebuie să fie de cel puțin 30mp; CUTmax=1,8; Hmax=10m; Hmin=7m.

Pentru acest amplasament a mai fost aprobat H.C.G.M.B. nr. 248/30.06.2009 P.U.Z. „Șos. Iancului nr. 90” cu o valabilitate de 5 ani. Funcțiunea avizată: birouri, servicii și locuințe colective. Indicatorii urbanistici avizați: POTmax=45,5%, CUTmax=3,0, RHmax.= 3S+Ds+P+11E.

Pe terenul liber de construcții în urma desființării construcțiilor existente, beneficiarul solicită realizarea unui ansamblu rezidențial cu funcțiunea de birouri, servicii și locuințe colective compus din 2S+Ds+P+5E-7E conform Aviz de oportunitate nr. 139 din 06.11.2018 emis de PMB. POTmax=48%; CUTmax=2,16.

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

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

Documentația tehnică de autorizare va fi întocmită de proiectanți autorizați, conform legislației în vigoare.

Posibilitatea elaborării unei documentații de urbanism modificatoare, cu aviz de oportunitate în condițiile Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, actualizată, pentru construire ansamblu cu funcțiune mixtă și regim de înălțime 2S+Ds+P+5E-7E.

NOTĂ: Pentru același amplasament a mai fost eliberat CU nr. 370/1463998 din 12.04.2017 emis de PMB.

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

- Continuarea procedurilor pentru obținerea avizului de urbanism pentru întocmire și promovare pe circuitul de aprobare PUZ;

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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 comunica solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/necadrarea 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.

In 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/acestea 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 VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

a) certificatul de urbanism (copie);

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

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

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☐ alimentare cu apă

☐ canalizare

☐ alimentare cu energie electrică

☐ alimentare cu energie termică

☐ gaze naturale

☐ telefonizare

☐ salubritate

☐ transport urban

Alte avize/acorduri:

☐

☐

d.2) avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☐ sănătatea populației

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

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):

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

f) 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 ...24... luni de la data emiterii.

**PRIMAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
Gabriela FIREA**



**SECRETAR GENERAL
Georgiana ZAMFIR**

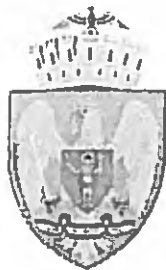
**ARHITECT ȘEF,
Arh. Ștefan Călin DUMITRAȘCU**

Întocmit: Vlad Dumitrescu

Achitat taxa de: 224 Lei conform chitanței nr. 219843 seria A07 din 04.03.2019.

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





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Primar General

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 370 1463998 din 12.04.2017

În scopul: elaborării documentației pentru obținerea:
Aviz de oportunitate pentru întocmire documentație P.U.Z. pentru realizare ansamblu cu regim de înălțime 2S+Ds+P+3E – 3S+Ds+P+11E cu funcțiune mixtă.

Ca urmare a cererii adresate de **S.C. TOTAL FIDELITY S.A.** cu domiciliul/sediul în județul -, municipiul București, cod poștal -, sectorul 1, B-dul Gheorghe Magheru nr. 35, bloc -, sc. A, et. 5, ap. 53, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. 1463998 din 03.11.2016, pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în municipiul București, sectorul 2, cod poștal -, Șos. Iancului nr. 90, 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 CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul, alcătuit din teren intravilan cu suprafață de 21.977,40 mp, și construcțiile existente pe acesta în suprafață totală de 11.054,09 mp, se află în proprietatea S.C. TOTAL FIDELITY S.A., conform Act de Alipire autentificat sub la B.N.P. Proprietatea este întabulată cu Încheierea nr. 105676/129.10.2007 la O.C.P.I. Sector 2 București. Conform Extrasului de Carte Funciară pentru Informare emis de O.C.P.I. București Sector 2 nr. cerere 63148/20.10.2016 proprietatea este înscrisă cu nr. cadastral 203101 și este compus din teren în suprafață de 21.977 mp (21.977 mp măsurată) și construcții și NU sunt înscrieri privitoare la sarcini.

Imobilul nu figurează pe lista monumentelor istorice actualizată în 2015.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Situația existentă: teren intravilan construit.

Situația propusă: realizare ansamblu rezidențial cu regim de înălțime 2S+Ds+P+3E – 3S+Ds+P+11E, organizarea execuției și împrejmuire teren.

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

3. REGIMUL TEHNIC:

Conform PUG-MB aprobat cu HCGMB nr. 269/2000, imobilul este cuprins în subzona A3, subzona unităților mici și mijlocii productive și de servicii și conform PUZ „Zone Construite Protejate” aprobat cu HCGMB nr. 279/2000 imobilul se află în zona protejată nr. 46 – Parcelarea



24

57

Vatra Luminoasă cu grad de protecție maxim - se protejează valorile arhitectural – urbanistice, istorice și de mediu natural în ansamblul lor: trama stradală, fondul construit, caracterul și valoarea urbanistică. Utilizări admise: locuințe cu standard ridicat, compatibile cu ținuta arhitecturală a clădirilor existente; utilizări interzise: activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, construcții provizorii, depozitare, staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate, orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice. Indicatorii urbanistici: POTmax=40%, suprafața rămasă liberă trebuie să fie de cel puțin 30mp, CUTmax=1,8, Hmax=10m; Hmin=7m.

Pentru acest amplasament a mai fost aprobat H.C.G.M.B. nr. 248/30.06.2009 P.U.Z. „Șos. Iancului nr. 90” cu o valabilitate de 5 ani. **Funcțiunea avizată:** birouri, servicii și locuințe colective. **Indicatorii urbanistici avizați:** POTmax=45,5%, CUTmax=3,0, RHmax.= 3S+Ds+P+11E.

Pe terenul liber de construcții în urma desființării construcțiilor existente, beneficiarul solicită realizarea unui ansamblu rezidențial cu funcțiunea de birouri, servicii și locuințe colective compus din 3S+Ds+P+11E.

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

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

Documentația tehnică de autorizare va fi întocmită de proiectanți autorizați, conform legislației în vigoare.

Posibilitatea elaborării unei documentații de urbanism modificatoare, cu aviz de oportunitate în condițiile Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, actualizată, pentru construire ansamblu cu funcțiune mixtă și regim de înălțime 3S+Ds+P+11E.

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

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

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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 Iacul 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 legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului în investiții 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.

In 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 VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

a) certificatul de urbanism (copie);

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

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

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☐ alimentare cu apă

☐ canalizare

☐ alimentare cu energie electrică

☐ alimentare cu energie termică

☐ gaze naturale

☐ telefonizare

☐ salubritate

☐ transport urban

Alte avize/acorduri:

☐

☐

d.2) avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☐ sănătatea populației

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

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):

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

f) 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. Adrian BOLD**

Întocmit: Vlad Dumitrescu

Achitat taxa de: 222 Lei conform chitanței nr. 165599 seria A07 din 03.11.2016.

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

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

**se prelungește valabilitatea
Certificatului de urbanism**

de la data de **12.04.2018** până la data **11.04.2019**

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

**PRIMAR GENERAL,
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Gabriela FIREA**



**SECRETAR GENERAL,
Georgiana ZAMFIR**

**ARHITECT SEF
Arh. Diana OLTEANU**

Intocmit:  V. Dumitrescu

Data prelungirii valabilității: 2018

Achitat taxa : 67 lei conform chitanța seria A07 nr.195882/06.03.2018

Transmis solicitantului la data de direct/prin poșta





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



Ca urmare a cererii adresate de SC URBAN ARTGRID SRL, prin arh. în calitate de proiectant de urbanism pentru SC TOTAL FIDELITY SRL în calitate de beneficiar, cu domiciliul/sediul în Municipiul București, Sector 1, Bd. MAGHERU Nr.35, Sc.A, Et. 5, Ap.53, telefon/fax.-, e-mail - , înregistrată la Primăria Municipiului București cu nr.1693604/21.12.2018, completată nr.1729977 din 18.04.2019.

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

AVIZ PRELIMINAR

NR. 54 / 27-05 .2019

PENTRU

PUZ – ȘOSEAUA IANCULUI, NR. 90, SECTOR 2, NC203101

GENERAT DE IMOBILUL SITUAT ÎN: București, ȘOSEAUA IANCULUI, NR.90, SECTOR 2, cu NC203101, în suprafață totală de 21.977,00 mp, proprietate privată persoană juridică, în conformitate cu Certificatul de Urbanism Nr.451/1714992 din 03.04.2019, eliberat de Primăria Municipiului București.

INITIATOR:

SC TOTAL FIDELITY SRL

PROIECTANT:

SC URBAN ARTGRID SRL

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA RUR: arh.

– RUR D,E

AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFATĂ ZONA STUDIATĂ ÎN PUZ: Zona studiată prin PUZ se află pe teritoriul administrativ al Sectorului 2, delimitată la Nord de Șoseaua Iancului, la Est și Vest de proprietăți private și la Sud de proprietate privată a statului (Școala Gimnazială Nr.49) și Strada Vatra Luminoasă. Imobilul este inclus în Zona Protejată Nr.46 – Parcelarea Vatra Luminoasă.

PREVEDERI P.U.G. - R.L.U. /P.U.Z. APROBATE ANTERIOR:

- Conform Art.32 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, 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 Planului Urbanistic General al Municipiului București aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000 (completată cu H.C.G.M.B. nr. 324/17.11.2010, H.C.G.M.B. nr. 241/20.12.2011, H.C.G.M.B. nr. 232/19.12.2012, H.C.G.M.B. nr. 224/15.12.2015, H.C.G.M.B. nr. 341/14.06.2018 și H.C.G.M.B. nr.877/12.12.2018), imobilul este situat în unitatea teritorială de referință A3 - subzona unităților mici și mijlocii productive și de servicii;
 - A3 - subzona unităților mici și mijlocii productive și de servicii;
 - Regim de construire: continuu sau discontinuu;
 - Funcțiuni predominante: activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinate producției, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, cercetării industriale și anumitor activități comerciale care nu necesită suprafețe mari de teren. Parcaje la sol și multietajate, stații de întreținere și reparații auto, stații de benzină, comerț, alimentație publică și

29



149

servicii personale, locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților. Extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării.

- **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:** în conformitate cu viitorul P.U.Z.;
- **Procent de ocupare a terenului (POT):** POT_{max}=60%;
- **Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT):** CUT_{max} volumetric=9,0 mc /mp teren;
- **Retragerea minimă față de aliniament:** prin P.U.Z. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrale și interioare;
- **Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:** conform prevederilor viitorului P.U.Z.
- **Conform Plan Urbanistic Zonal – Zone Protejate Construite, aprobat cu HCGMB nr.279/21.12.2000, imobilul este încadrat în Zona Protejată Nr.46 Parcelarea Vatra Luminoasă-subzona L2b:**
 - **Regim de construire:** continuu sau discontinuu;
 - **Caracteristici:** trei grupări majore: zona locuințelor cuplate, zona locuințelor duplex înșiruite (împreună cu micul ansamblu de servicii) și cvartalul de locuințe colective. Unitate stilistică arhitecturală. Imagine de ansamblu omogen. ;
 - **Funcțiuni predominante:** locuințe cu standard mediu, compatibile cu ținuta arhitecturală a clădirilor existente. Funcțiuni cu caracter comercial de lux sau servicii specializate: anticariat, galerie de artă, reprezentanță comercială, birou pentru profesii libere și consultanță. se admite amenajarea unor mici baruri/restaurante la parterul clădirilor cu o capacitate maximă de 50 de locuri (interior + exterior);
 - **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:** maximum 10 m, minimum 7 m. peste înălțimea admisă se acceptă realizarea unui singur nivel (3 m) retras la 1,5 m față de planul vertical al fațadei. Înălțimea noilor construcții nu va putea depăși, totodată, cu mai mult de 3 m înălțimea clădirilor existente învecinate;
 - **Procent de ocupare a terenului (POT):** 40%;
 - **Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT):** 1,8 mpADC/mp teren;
 - **Retragerea minimă față de aliniament:** așezarea clădirilor se va face pe aliniament sau retras uniform în funcție de situația existent. Fațada clădirii va fi paralelă cu acest aliniament;
 - **Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:** 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 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. În cazul în care pe limita posterioară a parcelei există calcanul unei construcții învecinate, noua clădire se va alipi la acest calcan;
- Conform prevederilor RLU-PUG, zona funcțională A-ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE, pentru toate UTR sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități. În cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și/sau este necesară schimbarea destinației, se cere P.U.Z.;

AVIZ DE OPORTUNITATE nr. 139/ 06.11.2018

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

- **U.T.R. :M1a - subzonă mixtă situată în zona protejată, cu utilizări admise conform Zona Protejată Nr.46, și modificări ale coeficienților urbanistici cu maxim 20%, conform Art. 32, Alin.10;**
 - **Regim de construire:** continuu sau discontinuu;
 - **FUNCȚIUNI:** LOCUINȚE, BIROURI, SERVICII.

- **Regimul maxim de înălțime:** $RH=2S+Ds+P+5E+E6R-E7R$, $S+Ds+P+4E+E5R$.
- **Procent de ocupare a terenului (POT):** $POT_{maxim} = 48\%$.
- **Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT):** $CUT_{maxim} = 2,16 \text{ mp.ADC/mp. teren.}$
- **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:** $H_{maxim \text{ cornișă}} = 30,00\text{m.}$
- **Retragerea minimă față de aliniament:** minim 8,00m ; vor fi respectate specificațiile Planului de Reglementări vizat spre neschimbare și ale Regulamentului local de urbanism aferent.
- **Retrageri minime față de limitele laterale:** minim H/2 dar nu mai puțin de 13,00m; vor fi respectate specificațiile Planului de Reglementări vizat spre neschimbare și ale Regulamentului local de urbanism aferent.
- **Retrageri minime față de limitele posterioare:** minim H/2 dar nu mai puțin de 9,00m; vor fi respectate specificațiile Planului de Reglementări vizat spre neschimbare și ale Regulamentului local de urbanism aferent.
- **Circulații și accese:** parcare și gararea autovehiculelor, profilul transversal al circulațiilor propuse vor respecta „Normele privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație” aprobate prin HCGMB nr. 66/2006 și se vor determina prin avizul Comisiei Tehnice de Circulație a Primăriei Municipiului București și Studiu de Circulație.
- **Echipare tehnico - edilitară:** Rețelele edilitare aferente se vor realiza anterior rețelei stradale, dacă este cazul. Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de utilități tehnico-edilitare existente în zonă și se vor determina prin Studiu de Rețele Tehnico-Edilitare.
- **Soluția propusă va fi susținută de studii de fundamentare:** Studiu de însorire, Studiu geotehnic, Studiu de circulație, Studiu Rețele Tehnico-Edilitare;

Acorduri/ avize specifice ale organismelor centrale și/ sau teritoriale pentru etapele avizare/ aprobare PUZ: avizul Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București, avizul Ministerului Culturii și Identității Naționale, aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română, avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare a PMB, avizul Comisiei Tehnice de Circulație a PMB, avizul Inspectoratului pentru Situații de Urgență „Dealul Spirii” București – Ilfov, aviz SC METROREX SA, Dovada achitării taxei de exercitare a dreptului de semnătură RUR. Extrase de Carte Funciară actualizate. Certificat de urbanism în termen de valabilitate. Alte avize conform legislației în vigoare. Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexă.

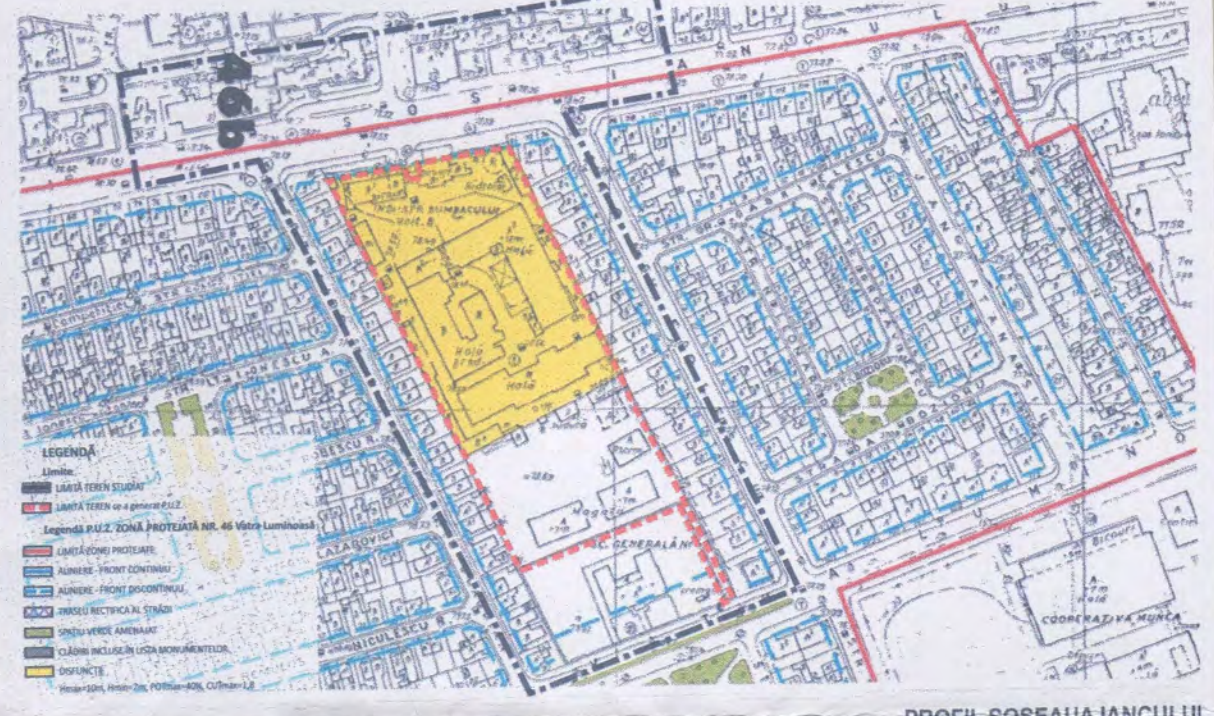
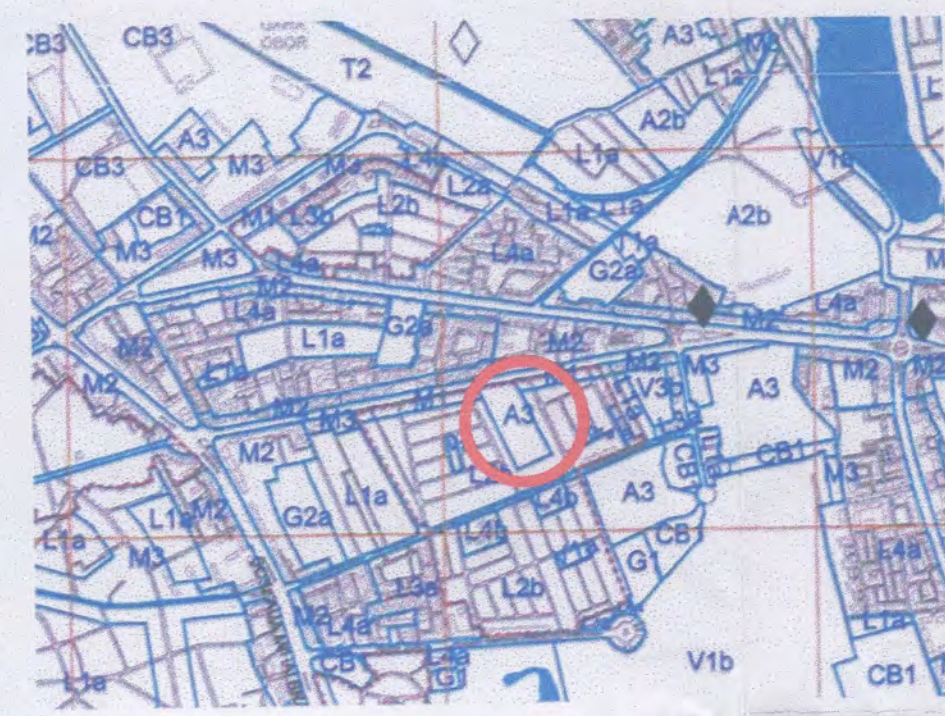
Elaboratorul și beneficiarul PUZ răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUZ care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) litera g) din Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările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

Prezentul aviz reprezintă Aviz preliminar și poate fi folosit numai pentru obținerea acordurilor și avizelor instituțiilor avizatoare competente. Avizul Arhitectului șef se va emite după obținerea și prezentarea tuturor avizelor solicitate prin prezentul aviz preliminar pentru varianta definitivă a PUZ și RLU. Soluția urbanistică și valorile indicatorilor pot suferi modificări pe parcursul procedurii de avizare. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

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

Șef serviciu:
Arh. Cristiana Topîrceanu

Întocmit, Urb. Bogdan TODERAȘ
2ex/23.04.2019



REGLEMENTĂRI URBANISTICE scara 1:1000

LEGENDĂ

EXISTENT

Limite

- LIMITĂ TEREN STUDIAT
- LIMITĂ TEREN ce a generat PUZ
- LIMITĂ PUZ-uri existente
- LIMITĂ loturi

Circulații

- CIRCULAȚII CAROSABILE
- CIRCULAȚII PIETONALE

Fond construit - regim de înălțime

- Construcții P - P+1
- Construcții P - P+2
- Construcții P+10 - P+14

Funcțiuni

- LOCUINȚE INDIVIDUALE
- LOCUINȚE COLECTIVE
- ZONĂ MIXTĂ (locuințe individuale și comerț)
- ZONĂ MIXTĂ (locuințe colective și comerț)
- ÎNVĂȚĂMÂNT
- COMERȚ

Spații plantate existente

- SPAȚII VERZI
- PLANTAȚIE DE ALINIAMENT

REGLEMENTĂRI

Reglementări urbanistice cu caracter obligatoriu pentru parcela ce a generat PUZ

Limite propuse

- ALINIAREA CONSTRUCȚIILOR
- LIMITA ZONA DE SIGURANȚĂ METROU

Edificabil propus

- EDIFICABIL MAXIM PROPUȘ 2S+Ds+P+7E (servicii, comerț + locuințe colective)
- EDIFICABIL MAXIM PROPUȘ S+Ds+P+4E+5Er (locuințe colective, educație-programe private)

Circulații și spații minerale propuse

- CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI PIETONALE DE INCINTĂ

Spații plantate propuse

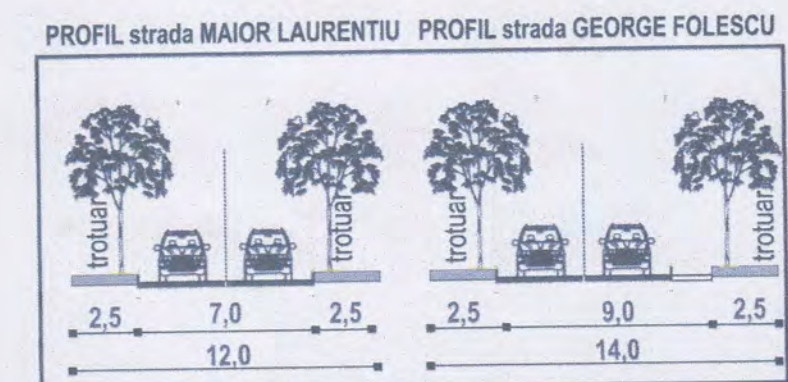
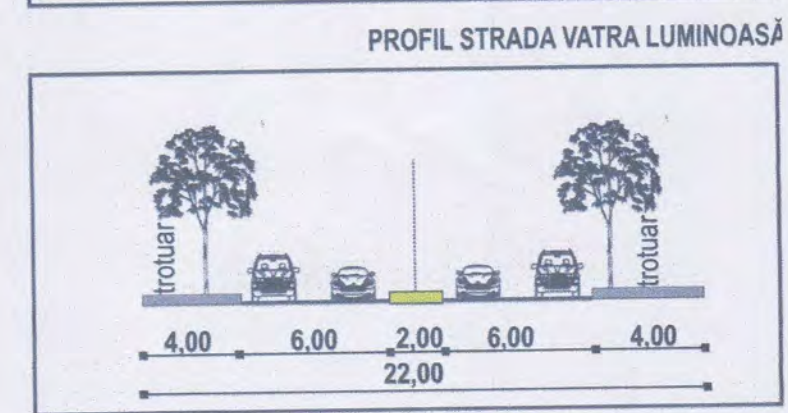
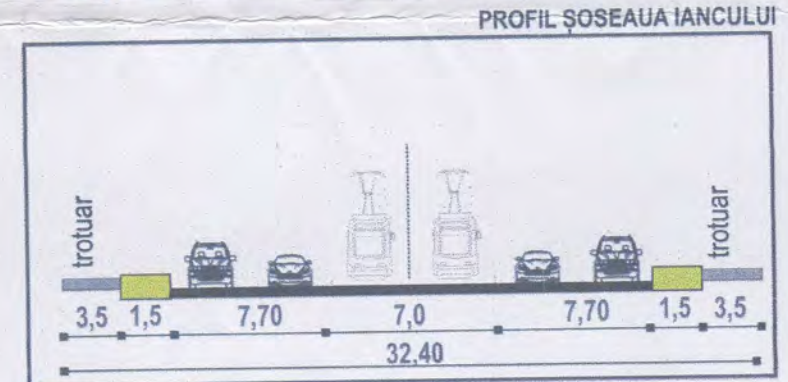
- SPAȚII VERZI DE INCINTĂ
- PIAȚETĂ amenajată cu vegetație și mobilier urban - limită orientativă

Accese propuse

- ACCES CAROSABIL
- ACCES PIETONAL
- ACCES PARCARE - SPAȚII COMERCIALE
- ACCES PARCARE - APROVIZIONARE
- ACCES PARCARE - REZIDENȚI

INDICI DE OCUPARE A TERENULUI pentru parcela ce a generat P.U.Z.

- POT propus = 48%
- CUT propus = 2.16
- H max propus = 2S+Ds+P+7E
- Hmax cornise = 30 m



BILANȚ TERITORIAL - TEREN REGLEMENTAT

CRITERIU	PUG	PUZ ZP	Existent	Propus	
ZONA/SUBZONA/UTR	A3	ZP 46	-	M1a	
Suprafață teren			21 977,00	21 977,00 mp	100 %
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ LA SOL	13 186,20 mp	8 790,80 mp	-	10 548,96 mp	48
SUPRAFAȚĂ DESFĂȘURATĂ SUPRATERANĂ	197 793 m ³	39 558,60 mp	-	47 470,32 mp	
POT	60%	40%	0%	48%	
CUT	volumetric 9	1.8	0%	2.16	
Hmax	9 m	13 m	0 m	2S+D+P+7E / 30 m	
ACCESSE, ALEI, PARCARI			-	4 834,94 mp	22
SPAȚII VERZI, PLANTATE din care:			-	6 593,10 mp	30
spații verzi în sol adânc				4 395,40 mp	
spații plantate/amenajări				2 197,70 mp	

SEF PROIECT:	S.C. URBAN ARTGRID S	TITLUL PROIECTULUI:	CONTRACT
PROIECTAT:	Str. Ritrului 2A, sector 2,	PUZ	nr.
INTOCMIT:	CUI 35759039, J40/3334/2016	ȘOSEAUA IANCULUI NR. 90	2/2018
VERIFICAT:		SECTOR 2, BUCUREȘTI	SCARA
			1/1000
		TITLUL PLANSEI:	PLANSĂ
		REGLEMENTĂRI URBANISTICE	07
		aprilie 2019	



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea

Teritoriului

Direcția Urbanism - Serviciul Urbanism



**APROBAT,
PRIMAR GENERAL
Gabriela FIREA**



Ca urmare a cererii adresate de SC URBAN ARTGRID SRL, prin arh. proiectant de urbanism pentru SC TOTAL FIDELITY SRL în calitate de beneficiar, cu domiciliul/sediul în Municipiul București, Sector 1, Bd. MAGHERU Nr.35, Sc.A, Et. 5, Ap.53, telefon/fax.-, e-mail -, înregistrată în Primăria Municipiului București cu nr.1656913 din 03.09.2018.

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. 139 din data de 06.11 .2018
pentru elaborarea

PUZ – ȘOSEAUA IANULUI, NR. 90, SECTOR 2, NC203101

Pentru REALIZARE ANSAMBLU CU FUNCȚIUNE MIXTĂ, generat de imobilul situat în București, ȘOSEAUA IANULUI, NR.90, SECTOR 2, cu NC203101, în suprafață totală de 21.977,00 mp, proprietate privată persoană juridică, în conformitate cu Certificatul de Urbanism Nr.370/1463998 din 12.04.2017, eliberat de Primăria Municipiului București, cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ:

- Zona reglementată – Terenul care a generat documentația de urbanism, cu numărul cadastral NC203101;
- Zona studiată – Conform planului anexă la prezentul aviz;
- **PREVEDERI PUG/PUZ APROBATE ANTERIOR:**
 - o Conform Planului Urbanistic General al Municipiului București aprobat cu HCGMB nr. 269/2000 (completată cu H.C.G.M.B. nr.324/17.11.2010, H.C.G.M.B. nr.241/20.12.2011, H.C.G.M.B. nr.232/19.12.2012, H.C.G.M.B. nr.224/15.12.2015 și H.C.G.M.B. nr.341/14.06.2018), teritoriul studiat are reglementări conform unitatea teritorială de referință A3 - subzona unităților mici și mijloclor productive și de servicii având următorii indicatori urbanistici admiși: POTmaxim=60%; CUT max=9,0 mc/mp.teren, Hmax = 9,0m;
 - o Conform Plan Urbanistic Zonal – Zone Protejate Construite, aprobat cu HCGMB nr.279/21.12.2000, imobilul este încadrat în Zona Protejată Nr.46 Vatra Luminoasă, având următorii indicatori urbanistici admiși: POTmax=40%; CUTmax=1,8 mp ADC/mpTeren; RH=minim 7,00 - maxim 10,00m;
- Aria de studiu cuprinsă în planul de reglementări urbanistice va fi suportul unei argumentări coerente a soluției urbanistice și a modului de integrare a acesteia în cadrul construit și infrastructura existente, în corelare cu documentațiile de urbanism și proiectele publice aprobate sau în curs de aprobare, cu situația existentă din zona studiată (circulații, aliniere, înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor, etc.); soluția va fi astfel propusă încât să fie asigurat confortul urban și o dezvoltare urbanistică echilibrată;
- Documentația PUZ va fi întocmită la o scară convenabilă (1/2000, 1/1000 sau 1/500, în format analogic și digital), pe suportul topografic realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970, actualizat pe baza ortofotoplanurilor, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, vizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară a Municipiului București. Planșele suport și Extrasele de Carte funciara se vor anexa la documentație în original;

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

- Funcțiuni propuse: LOCUINȚE, BIROURI, SERVICII;



- În vederea dezvoltării coerente a teritoriului se va avea în vedere și propunerea unor funcțiuni conexe spații verzi, spații de joacă, utilități, etc. Funcțiunile se vor regăsi în bilanțul teritorial și se vor raporta la numărul de populație prognozată;
- Noile clădiri vor respecta alinierea parcelării și se vor retrage față de limitele proprietății la o distanță egală cu cel puțin jumătate din înălțime, astfel încât să se asigure confortul urban al rezidenților în raport cu traficul general, însoțirea, poluarea, etc;
- Vor fi ilustrate propunerile vizând maximum de spațiu verde de realizat (suprafețe, plantații de arbori etc), accesele și locurile de parcare, împrejurimi, etc. Se va evita impermeabilizarea solului mai mult decât este necesar;
- Se va urmări ierarhizarea spațiilor publice/private;
- Se va analiza relația cu vecinătățile și se va corela cu documentația aflată în curs de elaborare PUZ Magistrala 5 de metrou;
- Planșa de reglementări va fi redactată în limbaj urbanistic și va cuprinde elemente de circulație a terenurilor necesare sistematizării circulațiilor carosabile și pietonale cu caracter public.

3 Indicatori urbanistici obligatorii:

- Indicatorii urbanistici se vor încadra în limitele prevăzute de art.32 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare și se vor justifica prin PUZ. Soluția de urbanism se va definitiva prin PUZ: $CUT_{max}=2.16 \text{ mp ADC/mp.teren}$; $POT_{max}=48\%$; $RH_{max}=2S+D_s+P+5E-7E$. Se va avea în vedere reducerea impermeabilizării terenului;

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

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

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

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

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism Nr 1145/1640307 din 19.07.2018, eliberat de Primăria Municipiului București.

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

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. Ștefan Valin DUMITRAȘCU

Șef Serviciu,
Arh. Cristiana TÂMBULEANU

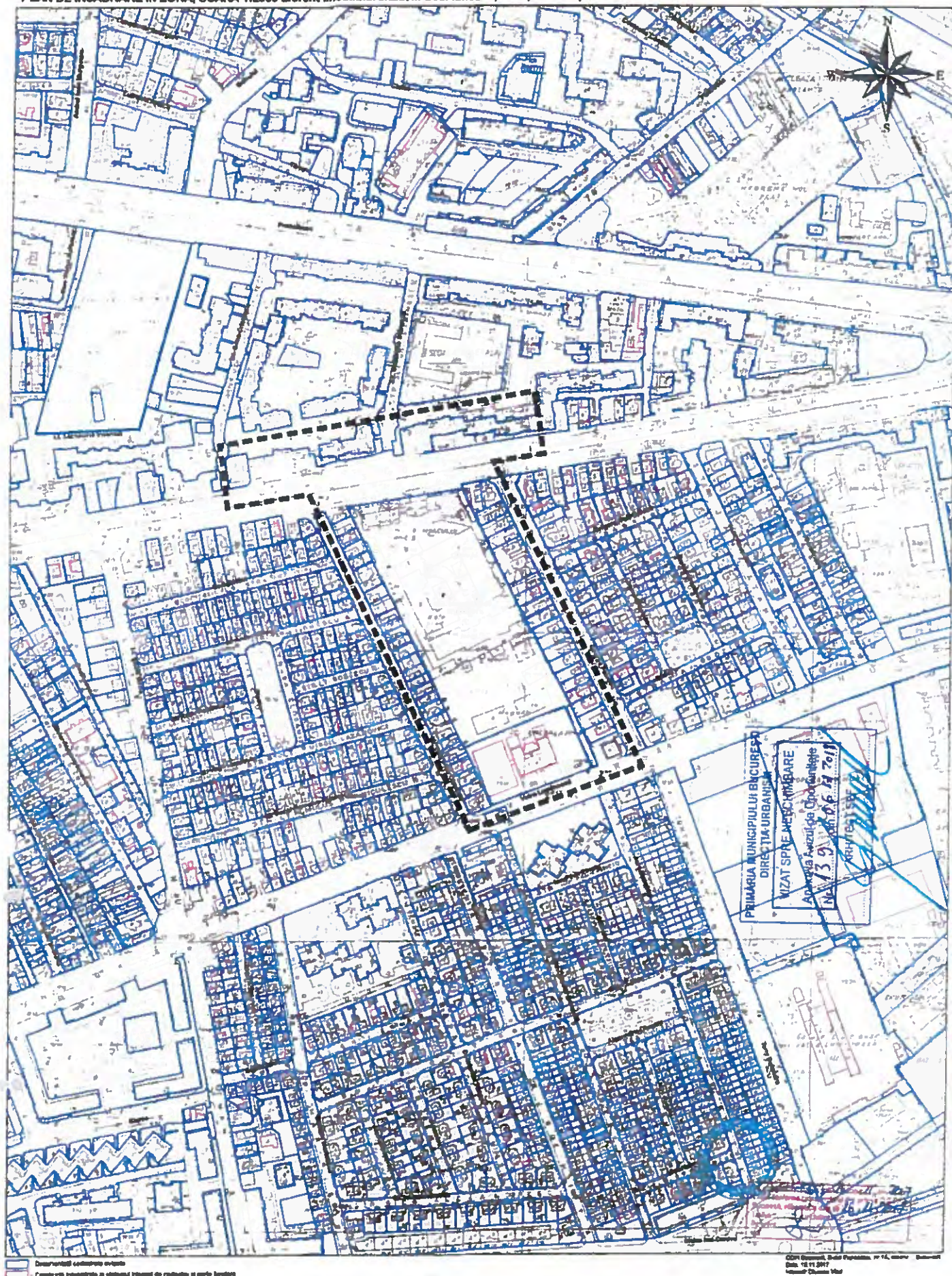
Intocmit,
Urb. Bogdan TODERAȘ
2ex/19.10.2018



39

147

PLAN DE INCADRARE IN ZONA, SCARA 1:2000 aferent imobilului situat in Sos. Iancului, nr.90, sector 2, Bucuresti.



Dispozitivul cadastral este
Completat integral în baza datelor de realitate și a cartei funciare

Carta Funciară, Seta Populație, nr 16, sector 2, București
Data: 10.11.2011
Măscuț Chiriac Vlad



ROMÂNIA
MINISTERUL CULTURII
ȘI IDENTITĂȚII NAȚIONALE

DIRECȚIA PENTRU CULTURĂ A MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

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

Nr. 608/23.10.2019

Către: S.C. TOTAL FIDELITY S.A.

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

AVIZ NR. 1780 / Z /23.10.2019

Plan Urbanistic Zonal

Municipiul București, sectorul 2, Șoseaua Iancului, nr. 90

Obiectivul: Imobil
Amplasament: Municipiul București, sectorul 2, Șoseaua Iancului, nr. 90
Proiect: Ansamblu rezidențial cu funcțiune mixtă, cu regim de înălțime
Faza: Rh=2S+Ds+P+5E+E6r-E7r; S+Ds+P+4E+E5r
P.U.Z.
Proiectant: S.C. URBAN ARTGRID S.R.L.
Beneficiar: S.C. TOTAL FIDELITY S.A.

Imobilul este amplasat în zonă protejată nr. 46 - Parcelarea Vatra Luminoasă, așa cum este definită prin PUZ "Zone Construite Protejate - Municipiul București" aprobat prin HCGMB nr. 279/2000 și nu este cuprins în Lista Monumentelor Istorice 2015 - Municipiul București.

Documentația conține: acte de proprietate, carte funciară, Certificat de urbanism nr. 451/1714992 din 03.04.2019 emis de Primăria Municipiului București, Aviz de oportunitate nr. 139 din 06.11.2018 emis de Primăria Municipiului București, Aviz preliminar nr. 54 din 27.05.2019 emis de Primăria Municipiului București, planuri topografice sc. 1:500 și 1:2000, documentație PUZ - piese scrise și desenate, Ilustrare de arhitectură.

Se propun următoarele: Pe amplasament se propune edificarea unui ansamblu rezidențial cu funcțiune mixtă (birouri, servicii, locuințe colective), cu regim de înălțime Rh=2S+Ds+P+5E+E6r-E7r; S+Ds+P+4E+E5r.
Indicatori urbanistici: POT max=48%; CUT max=2,16; H max cornișă=30,00 m. conform planșei de reglementări urbanistice aprobată, parte integrantă a prezentului aviz. Retragerile minime față de aliniament, limitele laterale și cele posterioare vor respecta specificațiile incluse în aceasta.

Urmare a analizării documentației în ședința Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice București-Ilfov din data de 03.10.2019, 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.

DIRECTOR EXECUTIV,
Dragoș FRĂȘINEANU

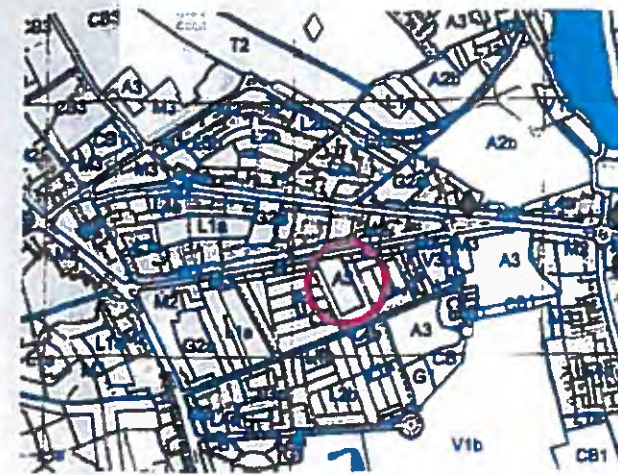
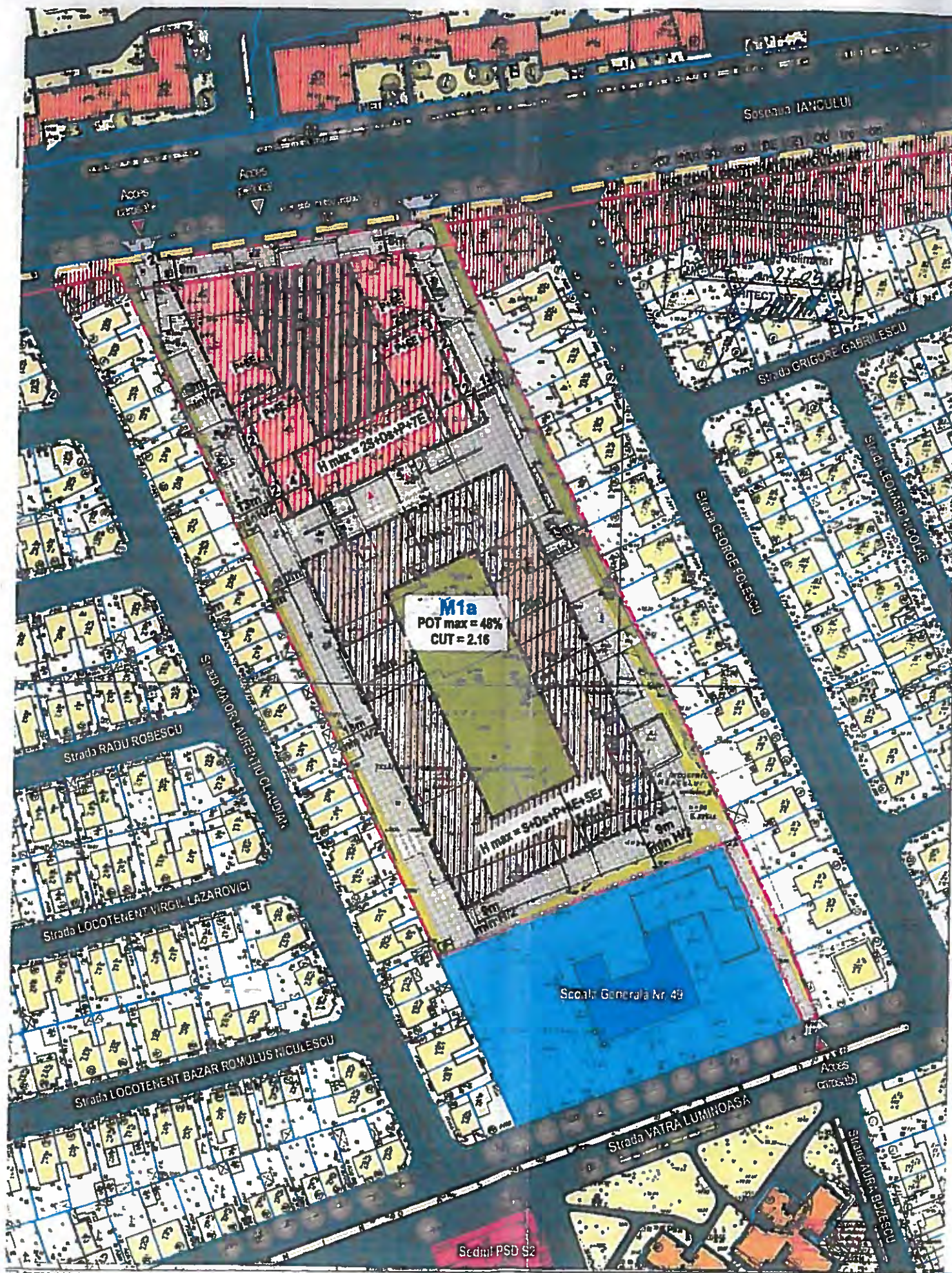


CONSILIER SUPERIOR,
Sidonia TEODORESCU

DT

36

140



REGLEMENTĂRI URBANISTICE scara 1:1000

LEGENDĂ

EXISTENT

Limite

- LIMITĂ TEREN STUDIAT
- LIMITĂ TEREN ce a generat PUZ
- LIMITĂ PUZ-uri existente
- LIMITĂ loturi

Circulații

- CIRCULAȚII CAROSABILE
- CIRCULAȚII PIETONALE

Fond construit - regim de înălțime

- Construcții P - P+1
- Construcții P - P+2
- Construcții P+10 - P+14

Funcțiuni

- LOCUINȚE INDIVIDUALE
- LOCUINȚE COLECTIVE
- ZONĂ MIXTĂ (locuințe individuale și comerț)
- ZONĂ MIXTĂ (locuințe colective și comerț)
- ÎNVĂȚĂMÂNT
- COMERȚ

Spații plantate existente

- SPAȚII VERZI
- PLANTAȚIE DE ALINIAMENT

REGLEMENTĂRI Valabil cu Aviz nr. 1780/Z/23.10.2015

Reglementări urbanistice cu caracter obligatoriu pentru parcurile generate PUZ

Limite propuse

- ALINIAREA CONSTRUCȚIILOR
- LIMITA ZONA DE SIGURANȚĂ METROU

Edificabil propus

- EDIFICABIL MAXIM PROPUȘ 25+Ds+P+7E (servicii, comerț + locuințe colective)
- EDIFICABIL MAXIM PROPUȘ S+Ds+P+4E+5E (locuințe colective, educație, programe private)

Circulații și spații minerale propuse

- CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI PIETONALE DE ÎNCINTĂ

Spații plantate propuse

- SPAȚII VERZI DE ÎNCINTĂ
- PLATAȚĂ amenajată cu vegetație și mobilier urban - limită orientativă

Accese propuse

- ACCES CAROSABIL
- ACCES PIETONAL
- ACCES PARCARE - SPAȚII COMERCIALE
- ACCES PARCARE - APROVIZIONARE
- ACCES PARCARE - REZIDENȚI

INDICI DE OCUPARE A TERENULUI pentru parcela ce a generat P.U.Z.

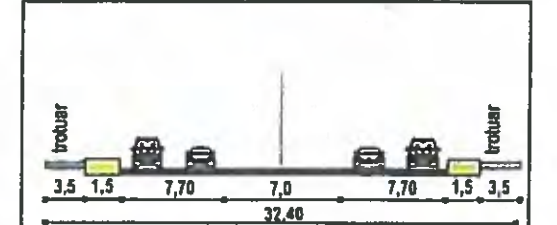
POT propus = 48%

CUT propus = 2.16

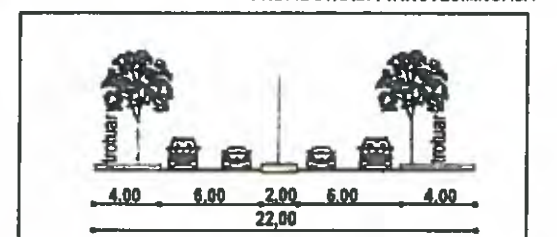
H max propus = 25+Ds+P+7E

Hmax comise = 30 m

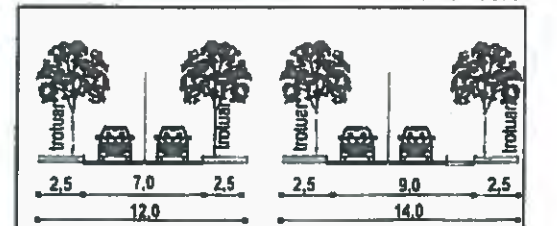
PROFIL ȘOSEAUA IANCULUI



PROFIL STRADA VATRA LUMINOASĂ



PROFIL strada MAJOR LAURENTIU PROFIL strada GEORGE FOLESCU



BILANȚ TERITORIAL - TEREN REGLEMENTAT

CRITERIU	PUG	PUZ ZP	Existent	Propus
ZONA SUBZONĂ	A3	ZP 48	-	M1a
Suprafață teren			21 877,00	21 877,00 mp
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ LA SOL	13 186,20 mp	8 790,80 mp	-	10 548,96 mp
SUPRAFAȚĂ DESĂȘURATĂ SUPRATERANĂ	197 793 m ³	39 558,60 mp	-	47 470,32 mp
POT	60%	48%	0%	48%
CUT	voluMetric 9	1,8	0%	2,16
Hmax	9 m	13 m	0 m	25+Ds+P+7E/30 m
ACCES, ALII, PARCARI			-	4 834,94 mp
SPAȚII VERZI, PLANTAȚIE din care:			-	6 593,10 mp
spații verzi în sol adânc			-	4 395,40 mp
spații plantate/amenajări			-	2 197,70 mp

S.C. URBAN ARTISTIC S.R.L.
Str. Romaia 2A, sector 2, București
CUI 35759039, J40/3334/2018

TITLUL PROIECTULUI:
PUZ
ȘOSEAUA IANCULUI NR. 90
SECTOR 2, BUCUREȘTI

CONTRACT
nr.
2/2018

SEF PROIECT: ah
PROIECTAT: g
INTOCMIT: ur
VERIFICAT: ah

TITLUL PLANSEI:
REGLEMENTĂRI URBANISTICE

aprilie 2019

SCARA
1/1000
PLANSA
07



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. 41 din 19.06.2019

A.P.M. BUCUREȘTI	
Al. Lacul Morii Nr. 1, Sector 6, București	
INTRARE	Nr. <u>3597</u>
IEȘIRE	
Zi <u>19</u>	Luna <u>06</u> An <u>2019</u>

Ca urmare a notificării adresate de **TOTAL FIDELITY SRL**, cu sediul în bdul. Magheru nr. 35, sc. A, et. 5, ap. 53, Sector 1, București, privind planul urbanistic zonal PUZ – Șoseaua lancelui nr. 90, sector 2 - construire ansamblu rezidențial cu regim de înălțime 2S+D_s+P+5E-7E cu funcțiune mixtă, înregistrată la APM Bucuresti cu nr. 3547/12.02.2019, în baza:

- HG nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia;
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare;
- Ord. nr. 19/2010 pentru aprobarea Ghidului metodologic privind evaluarea adecvată a efectelor potențiale ale planurilor sau proiectelor asupra ariilor naturale protejate de interes comunitar;

Agenția pentru Protecția Mediului București

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 06.06.2018;
- 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 – construire ansamblu rezidențial cu regim de înălțime 2S+D_s+P+5E-7E cu funcțiune mixtă, titular TOTAL FIDELITY SRL - Șoseaua lancelui nr. 90, sector 2, București, nu necesită evaluare de mediu, nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.

Planul Urbanistic de Zonal prevede soluționarea și reglementarea din punct de vedere urbanistic a arealului în suprafață de 21.977,40 mp și construcțiile existente pe acesta în suprafață totală de 11.054,09 mp, pentru care Primăria Municipiului București a emis Certificatul de Urbanism nr. 370/1463998 din 12.04.2017 și Certificatul de Urbanism nr. 451/1714992 din 03.04.2019.



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI

Adresa Aleea Lacul Morii nr. 1 sector 6 București Cod 060841

E-mail: office@anmbuc.anm.ro: Tel. 021 430 66 77: Fax 021 430 66 75



38

28

Obiectivul lucrării îl constituie realizarea unui ansamblu rezidențial cu regim de înălțime 2S+D_s+P+5E-7E cu funcțiune mixtă, - locuințe, birouri, servicii - spații verzi.

Indicatorii Urbanistici avizați (conform Aviz Preliminar nr. 54/27.05.2019, emis de Primăria Municipiului București, Direcția Urbanism), sunt: POT = max. 48%, CUT_{max} = 2,16 mp ADC/mp teren, H_{max} cornișă = 30,00 mp pentru RH_{max}. = 2S+D_s+P+5E+6E_{RETRAS}-7E_{RETRAS}, S+D_s+P+4E+5E_{RETRAS};

Bilanț teritorial conform planului de situație propus:

suprafață totală teren - 21.977,00 mp,

suprafața construită la sol - 10.548,96 mp,

accese, alei, parcări - 4.834,94 mp,

suprafață spații verzi - 6.593,10 mp;

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 instituțiile

Suprafața de spații verzi este de 6.593,10 mp (30%) din suprafață, din care 4.395,40 mp spațiu verde pe sol natural și 2.197,70 mp spațiu verde plantat/amenajări, va fi amenajată și întreținută.

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

Motivele care au stat la baza luării deciziei sunt următoarele :

- planul urbanistic zonal analizat nu are efecte semnificative asupra mediului;
- opiniile exprimate, pe baza criteriilor relevante prevazute în anexa nr. 1 la H.G. nr. 1076/2004, de membrii Comitetului Special Constituit în cadrul ședinței din data de 06.06.2019;
- informarea publicului s-a realizat ca urmare a celor 3 anunțuri publice privind inițierea procesului de elaborare a PUZ-ului și decizia etapei de încadrare a planului și prin afișarea deciziei etapei de încadrare pe site-ul APM București.

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

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

DIRECTOR EXECUTIV,
Dr. Ing. ~~Simona~~ Mihaela ALDEA

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

Întocmit,
jurist Sorin COSTESCU

39



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI

Adresa Alea Lacul Morii nr. 1 sector 6 București Cod 060841

E-mail: office@anmbuc.anpm.ro: Tel. 021 430 66 77: Fax 021 430 66 75

139



COMISIA DE COORDONARE

Nr. 17452261 / P.04.2019

AVIZUL COMISIEI DE COORDONARE

FAZA DOCUMENTAȚII DE URBANISM

Din P.V. nr. 22/21.06.2019 al sesiunii

Comisiei de Coordonare a P.M.B.

Nr. 3. SC TOTAL FIDELITY SRL cu sediul/domiciliul în București, b-dul Magheru nr. 35, sector 1, București, prezintă spre avizare documentația de precoordonare a **P.U.Z** – ului „**ȘOS. IANCULUI, NR. 90, SECTOR 2**”, împreună cu avizele administratorilor de rețele edilitare. În conformitate cu Dispoziția Primarului General nr. 812/24.06.2014 completată cu Dispoziția Primarului General nr. 304/29.02.2016, se avizează favorabil, strict din punct de vedere al rețelelor edilitare, planul de precoordonare pentru imobilul menționat mai sus cu condițiile:

- la faza de obținere Autorizație de Construire se vor perfectă formele legale de eliberare amplasament (unde 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 285,00 mc/zi ce va fi asigurat din gospodărie proprie alimentat din rețeaua publică de apă;

- se vor prevedea: gospodărie de apă menajeră și incendiu dotată cu rezervor tampon și grupuri de pompare, bazin de retenție, separator de hidrocarburi, calculate conform normativelor în vigoare;

- relocarea PT-ului 473 existent pe amplasament, se va realiza în baza unui proiect tehnic avizat de către o firmă abilitată A.N.R.E, pe cheltuiala beneficiarului; se va respecta cu strictețe adresa emisă de Enel Energie Muntenia SA nr. 208903006/14.02.2018;

- la faza DTAc beneficiarul va reveni cu o solicitare de aviz STB – conform aviz STB nr. 17977/05.12.2018

- * la faza de Autorizare de Construire se va prezenta un studiu de impact privind interacțiunea dintre elementele mediului urban și „construire imobil locuințe, birouri, servicii regim de înălțime 2S+Ds+P+5E+6Er+7Er, imobil locuire colectivă, educație – programe

private cu regim de înălțime S+Ds+P+4E+5Er pe șos. Iancului nr. 90 sector 2, București", la structura hidrogeologică existentă, cu prezentarea măsurilor de preservare a sistemului existent. Acest studiu va putea fi utilizat de către municipalitate în vederea constituirii unei baze de date specializate."

* 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;

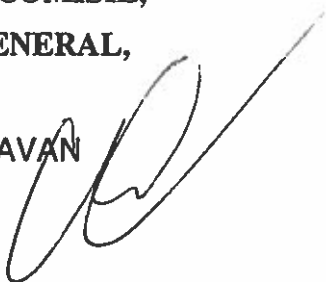
- se va respecta planul de preordonare anexat avizului,

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

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

**PREȘEDINTE – COMISIE,
DIRECTOR GENERAL,**

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, 3ex



41



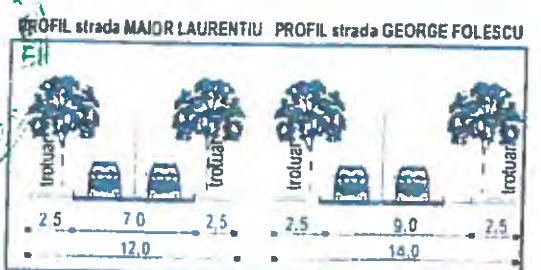
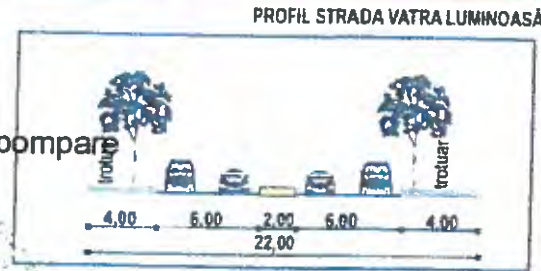
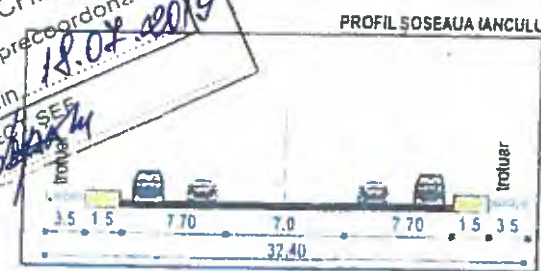
RETELE EXISTENTE

- Retea canalizare menajera
- Retea apa potabila
- Retea electrica subterana MT-JT
- Retea gaze RP-OL, Ø 6"
- Retea telefonie subterana
- Stalp STB de sustinere a retelei electrice aeriene de contact tramvai
- Stane de autobuz STB-SA

RETELE PROIECTATE

- LEGENDA**
- EXISTENT**
 - c — Retea canalizare menajera
 - a — Retea apa potabila
 - g — Retea gaze
 - fo — Reglementari urbanistice cu caracter obligatoriu de aplicare pe terenul PUZ
 - e — Retea electrica
 - GA — Gospodarie de apa menajera si incendiu dotata cu rezervor tampon si grupuri de pompare
 - BR — Bazin de retentie
 - SH — Separare de hidrocarburi
 - PT — Post trafa
 - Limite**
 - L — LIMITA TEREN STUDIAT
 - L — LIMITA TEREN ce a generat PUZ
 - L — LIMITA PUZ-ului existent
 - L — LIMITA loturi
 - Circulatii**
 - C — CIRCULATII CAROSABILE
 - P — CIRCULATII PIETONALE
 - Fond construit - regim de inaltime**
 - C — Construcții P - P+1
 - C — Construcții P - P+2
 - C — Construcții P+10 - P+14
 - Functiuni**
 - I — LOCUINTE INDIVIDUALE
 - C — LOCUINTE COLECTIVE
 - M — ZONĂ MIXTĂ (locuințe individuale și comerț)
 - M — ZONĂ MIXTĂ (locuințe colective și comerț)
 - I — ÎNVĂȚĂMÂNT
 - C — COMERȚ
 - Spații plantate existente**
 - V — SPAȚII VERZI
 - A — PLANTATIE DE ALINIAMENT

REGLEMENTARI URBANISTICE scara 1:1000
DIRECȚIA GENERALĂ DE ÎNCADRARE A URBANISMULUI
VIZAT SP. DE ÎNCADRARE
Anexă la PUZ nr. 1745226 din 18.02.2019
Nr. 1745226
ARHITECT ȘEF
PROIECTANT



BILANȚ TERITORIAL - TEREN REGLEMENTAT

CRITERIU	PUG	PUZ ZP	Existent	Propus	
ZONA/SUBZONA/UTR	A3	ZP 46		M1a	
Suprafață teren:			21 977,00	21 977,00 mp	100 %
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ LA SOL	13 186,20 mp	8 790,80 mp	-	10 548,96 mp	48
SUPRAFAȚĂ DESFĂȘURATĂ SUPRATERANĂ	197 793 m ³	39 558,60 mp	-	47 470,32 mp	
POT	60%	40%	0%	48%	
CUT	volumetric 9	1,8	0%	2,16	
Hmax	9 m	13 m	0 m	25+Ds+P+7E/30 m	
ACCESSE, ALEI, PARCARI				4 834,94 mp	22
SPAȚII VERZI, PLANTATE din care:				6 593,10 mp	30
spații verzi în sol adânc				4 395,40 mp	
spații plantate/amenajări				2 197,70 mp	

INDICI DE OCUPARE A TERENULUI pentru parcela ce a generat PUZ

POT propus = 48%
CUT propus = 2.16
H max propus = 25+Ds+P+7E
Hmax cornise = 30 m

42

Pozitia și oportunitatea postului trafa pentru obiectivele proiectate se va defini la fază următoare de proiectare, conform proiectului de studiu realizat de ENEL, funcție de disponibilitatea puterii electrice ale P.S. existent. Traseele cablurilor electrice sunt figurate în planul de avizul Enel Distribuție Munteana. Deoarece instalațiile Enel existente pot fi afectate de lucrările propuse, beneficiarul va comanda proiect pentru reamplasarea postului de transformare 473, prin o firmă autorizată A.N.R.E. proiectul va fi suportat financiar de către beneficiar și prezentat la faza următoare de obținere a avizului.

S.C. URBAN ART GRID S.R.L.
Sf. Răzvan 2A, Sector 2, București
CUI 35750099, Săli 3/30/2016

SEF PROIECT: [Signature]
PROIECTANT: [Signature]
INTOCMIT: [Signature]
VERIFICAT: [Signature]

TITLUL PROIECTULUI: PUZ
ȘOSEAUA IANCULUI NR. 90
SECTOR 2, BUCUREȘTI

TITLUL PLANȘII: REGLEMENTARI URBANISTICE
SCARA 1:1000
PLANȘA 07

CONTRACT nr. 2/2018

aprilie 2019



COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE

Nr. 10645/...19.06...2019

1693610

Iun 1315

Către:

S.C. URBAN ARTGRID S.R.L.

Str. Ritmului, nr. 2A, bl. 439, et. 5, ap. 16, sector 2, București

În ședința Comisiei Tehnice de Circulație din data de 13.06.2019 s-a dat acordul de principiu pentru documentația „P.U.Z. ȘOSEAUA IANCULUI NR. 90, SECTOR 2, NC 203101”, conform certificatului de urbanism nr. 451/1714992 din 03.04.2019, avizului preliminar cu nr. 54 din data 27.05.2019 și planului anexat la aviz, cu condiția asigurării parcării în incintă, în conformitate cu prevederile H.C.G.M.B. nr. 66/2006.

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

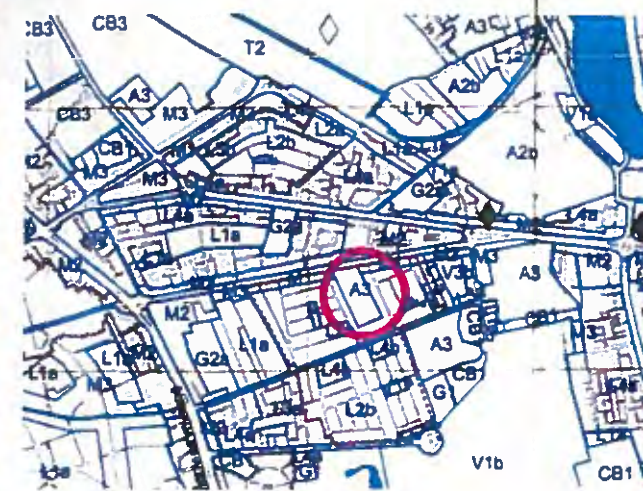
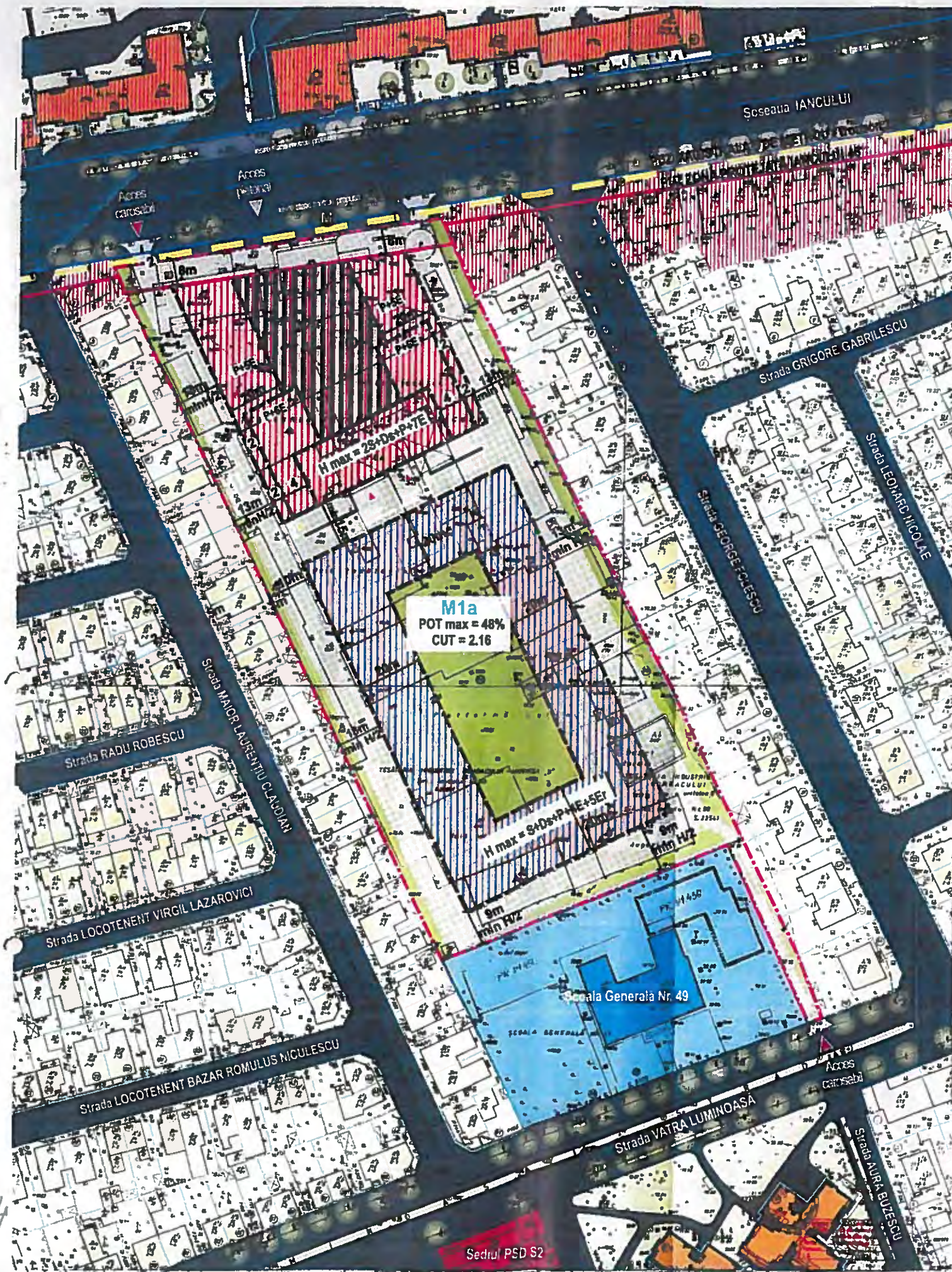
Pentru avizul comisiei veți reveni la următoarea fază de proiectare, după aprobarea documentației P.U.Z. și obținerea Hotărârii Consiliului General al Municipiului București, fază la care veți realiza un studiu de circulație privind impactul ansamblului asupra traficului, ținând cont și de dezvoltările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

Prezentul aviz modifică și completează avizul Comisiei Tehnice de Circulație nr. 23627/14.01.2019 (Ian 1045 - CRM 1693610).

VICEPRESEDINTE



Redactat: F.N. - 2 exemplare - 19.06.2019



REGLEMENTĂRI URBANISTICE scara 1:1000

LEGENDĂ

EXISTENT

Limite

- LIMITĂ TEREN STUDIAT
- LIMITĂ TEREN ce a generat PUZ
- LIMITĂ PUZ-uri existente
- LIMITĂ loturi

Circulații

- CIRCULAȚII CAROSABILE
- CIRCULAȚII PIETONALE

Fond construit - regim de înălțime

- Construcții P - P+1
- Construcții P - P+2
- Construcții P+10 - P+14

Funcțiuni

- LOCUINȚE INDIVIDUALE
- LOCUINȚE COLECTIVE
- ZONĂ MIXTĂ (locuințe individuale și comerț)
- ZONĂ MIXTĂ (locuințe colective și comerț)
- ÎNVĂȚĂMÂNT
- COMERȚ

Spații plantate existente

- SPAȚII VERZI PLANTATIE DE ALINIAMENT

REGLEMENTĂRI

Reglementări urbanistice cu caracter obligatoriu pentru parcela ce a generat PUZ

Limite propuse

- ALINIAREA CONSTRUCȚIILOR
- LIMITA ZONA DE SIGURANȚĂ METRO

Edificabil propus

- EDIFICABIL MAXIM PROPUȘ 2S+Ds+P+7E+7D (servicii, comerț + locuire colectivă)
- EDIFICABIL MAXIM PROPUȘ 5+Ds+P+4E+5Er (locuire colectivă, educație, programe private)

Circulații și spații minerale propuse

- CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI PIETONALE DE ÎNCINTĂ

Spații plantate propuse

- SPAȚII VERZI DE ÎNCINTĂ
- PIAȚETĂ amenajată cu vegetație și mobilier urban - limită orientativă

Accese propuse

- ACCES CAROSABIL
- ACCES PIETONAL
- ACCES PARCARE - SPAȚII COMERCIALE
- ACCES PARCARE - APROVIZIONARE
- ACCES PARCARE - REZIDENȚI

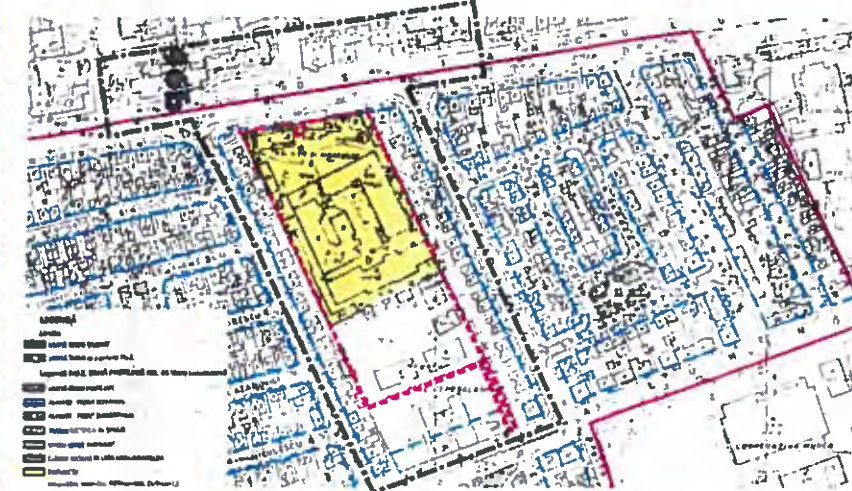
INDICI DE OCUPARE A TERENULUI pentru parcela ce a generat PUZ

POT propus = 48%

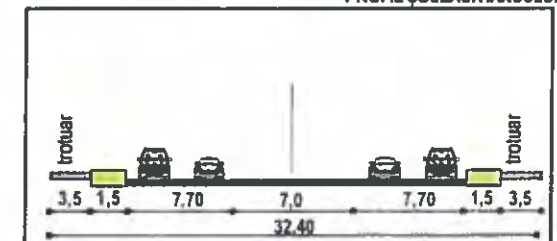
CUT propus = 2.16

H max propus = 2S+Ds+P+7E

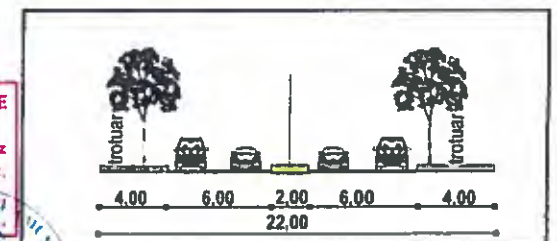
Hmax cornise = 30 m



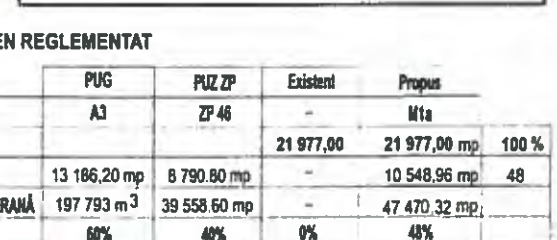
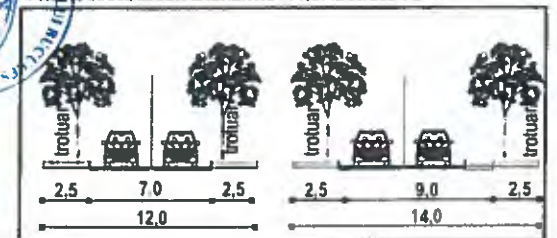
PROFIL ȘOSEAUA IANCULUI



PROFIL STRADA VATRA LUMINOASĂ



PROFIL strada MAJOR LAURENTIU



BILANȚ TERITORIAL - TEREN REGLEMENTAT

CRITERIU	PUG	PUZ ZP	Existent	Propus
ZONA/SUBZONA/UTR	A3	ZP 46	-	M1a
Suprafață teren			21 977,00	21 977,00 mp
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ LA SOL	13 186,20 mp	8 790,80 mp	-	10 548,96 mp
SUPRAFAȚĂ DESFĂȘURATĂ SUPRATERANĂ	197 793 m ³	39 558,60 mp	-	47 470,32 mp
POT	60%	40%	0%	48%
CUT	voluțiv 0	1,8	0%	2.16
Hmax	6.25	13 m	0 m	2S+Ds+P+7E / 30 m
ACCES, ALEI, PARCARI			-	4 834,94 mp
SPAȚII VERZI, PLANTATE din care:			-	6 593,10 mp
spații verzi în sol adânc			-	4 395,40 mp
spații plantate/amenajați			-	2 197,70 mp

S.C. URBAN ART GRID S.R.L.
Str. Râmnicului 2A, sector 2, București
CUI 35759039, J40/3334/2016

SEF PROIECT:

PROIECTAT:

INTOCMIT:

VERIFICAT:

TITLUL PROIECTULUI:
PUZ
ȘOSEAUA IANCULUI NR. 90
SECTOR 2, BUCUREȘTI

TITLUL PLANSEI:
REGLEMENTĂRI URBANISTICE

aprilie 2019

CONTRACT
nr.
2/2018

SCARA
1/1000

PLANSĂ
07

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



Nesecret
Ex.nr. 1
Nr. 1354784
București, 31.01.2019

CĂTRE,
SC URBAN ARTGRID SRL
Str. Ritmului nr. 2A, bl. 439, sc. 1, et. 5, ap. 16, sector 2, Bucuresti

Urmare a cererii dumneavoastră, înregistrată la Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Dealul Spirii” București-Ilfov cu nr. 1354784/25.01.2019, vă precizăm faptul că, **faza de proiect P.U.Z.** pentru „Construire ansamblu locuinte colective, comert, birouri cu regim de inaltime 2S+Ds+P+3E - 3S+Ds+P+11E” – din Sos. Iancului nr. 90, sector 2, Bucuresti nu face obiectul avizării/autorizării privind securitatea la incendiu, întrucât nu se încadrează în prevederile H.G.R. nr. 571/2016.

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

În situația în care imobilul dumneavoastră face parte din *categoriile de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu / protecție civilă, conform prevederilor H.G.R. nr.571/2016 și H.G.R. nr.862/2016* veți solicita, potrivit prevederilor art.30 din Legea nr.307/2006 *privind apărarea împotriva incendiilor*, cu modificările și completările ulterioare, avizul/autorizația de securitate la incendiu, respectiv avizul/autorizația de protecția civilă potrivit prevederilor art. 20 din Legea nr.481/2004 privind protecția civilă.

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

ÎNȘPECTOR ȘEF

Colonel
Dr.ing. Orlanda Cătălin SCHIOPU



45

142

Nr. 16238 / 892 din

26 JUN 2019

TOTAL FIDELITY SRL

București, str. Vidra nr. 31, sector 6

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

2. R.A. ROMATSA

În baza prevederilor Ordonanței Guvernului nr. 29 din 1997 privind Codul aerian civil, cu modificările și completările ulterioare, ale OMTCT 1185/ 2006 și ale art. 3 alin. 1 și alin. 2 lit. a pct. 13 din Regulamentul de organizare și funcționare a Autorității Aeronautice Civile Române (AACR), anexă la Hotărârea nr. 405/1993 privind înființarea Autorității Aeronautice Civile Române, modificată și completată,

Autoritatea Aeronautică Civilă Română emite prezentul

AVIZ DE PRINCIPIU

pentru documentația PUZ „Realizare ansamblu rezidențial cu regim de înălțime 2S+Ds+P+5E-7E cu funcțiune mixtă”, pe terenul situat în Șoseaua Iancului, nr. 90, sector 2, București. Amplasamentul este situat în III de servitute aeronautică civilă, la 7427,90 m S față de axa pistei 07 - 25 a Aeroportului Internațional București-Băneasa Aurel Vlaicu și la 327,10 m V de pragul 25 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 78,20 m.

Amplasamentul obiectivului este definit de următoarele coordonate geografice: 44°26'31,65" latitudine N; 26°08'36,07" longitudine E.

Avizul este condiționat de:

1. Respectarea amplasamentelor și a datelor precizate în documentația transmisă spre avizare;
2. Prezentul aviz este emis ca urmare a analizei de specialitate din punct de vedere aeronautic, are caracter exclusiv tehnic și are la bază Certificatul de Urbanism nr. 451/ 1714992 din 03.04.2019;
3. Respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 30 m, respectiv cota absolută maximă de 108,20 m (78,20 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 30 m înălțimea maximă a construcțiilor);
4. Furnizarea de coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate numai de specialiști autorizați în domeniul geodeliei care fac dovada dreptului de semnătură conform legislației aplicabile;
5. Obligația beneficiarului de a înștiința viitorii proprietari / chiriași / locatari cu privire la respectarea prevederilor cuprinse în prezentul aviz;

AACR CONTACT

Șos. București-Ploiești, nr.38-40, RO-013695, București, sector 1, România
Tel: +40.21.208.15.08, Fax: +40.21.208.15.72/ 21.233.40.62,
Telex: LRBBYAYA, BUHTOYA, www.caa.ro
e-mail: dir.gen@caa.ro



46

1114

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

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

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

Autoritatea Aeronautică Civilă Română, Compania Națională Aeroporturi București S.A. – Aeroportul Internațional București-Băneasa Aurel Vlaicu și R.A. ROMATSA sunt exonerate de orice răspundere pentru disconfortul produs de traficul aerian din zonă și de activitățile desfășurate de Aeroportul Internațional București-Băneasa Aurel Vlaicu.

DIRECTOR GENERAL

Armand PETRESCU





METROREX S.A.

www.metrorex.ro

romania2019.eu
Președinția României la Consiliul Uniunii Europene

SERVICIUL TEHNIC

BIROUL DOCUMENTAȚII TEHNICE ȘI AVIZE C.T.E.

NR. M.04.01.01 / 1158 / 29.03.2019

Către:

S.C. URBAN ARTGRID S.R.L.

pentru beneficiar S.C. TOTAL FIDELITY S.R.L.

Urmare adresei Dvs., înregistrată la METROREX S.A. cu nr. M.01 / 1291 / 28.01.2019, prin care solicitați avizul pentru documentația: „PUZ - Realizare ansamblu cu regim de înălțime 2S+Ds+P+3E și 3S+Ds+P+11E cu funcțiune mixtă, Șos. Iancului nr. 90, sector 2, București”, și având în vedere:

- prevederile Legii nr.350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Regulamentului Local de Urbanism – P.U.Z. Șos.Iancului nr. 90, sector 2;
- prevederile articolului nr. 3 (indicatori urbanistici obligatorii) din Avizul de Oportunitate nr.139 / 06.11.2018 pentru elaborarea PUZ - Șoseaua Iancului, nr. 90, sector 2, NC203101, prin care a rezultat modificarea regimului de înălțime pentru ansamblul de imobile, METROREX S.A. avizează favorabil documentația referitoare la amplasamentul pentru lucrarea „PUZ - Realizare ansamblu cu regim de înălțime S+Ds+P+4E+5Er și 2S+Ds+P+7E cu funcțiune mixtă, Șos. Iancului nr. 90, sector 2, București”, cu respectarea următoarelor condiții obligatorii:
- ținând cont de proximitatea amplasamentului noului imobil față de structura de metrou viitoare, măsurile împotriva efectului zgomotului și vibrațiilor produse de operarea liniilor viitoare de metrou cad în sarcina proprietarului construcției, METROREX S.A. neasumându-și responsabilitatea cu privire la riscurile și consecințele ce pot apărea;
- se va ține seama de poziția rețelelor edilitare existente în zonă, respectând distanțele minime normate, conform SR 8591 „Rețele edilitare subterane - Condiții de amplasare”. Conform SR 8591, alineatul 2.3.2, „Distanțele minime prevăzute în Tabelul 1 pot fi reduse cu luare de măsuri speciale (protecție, materiale, etc.) specifice rețelelor respective, cu acordul întreprinderilor care exploatează aceste rețele”;
- pentru orice alte lucrări propuse a se executa în limitele Z.S.M, în condițiile menționate anterior, este necesară revenirea la fazele următoare de proiectare pentru obținerea avizului METROREX S.A și a acordului MINISTERULUI TRANSPORTURILOR.

Atașat prezentei adrese vă returnăm documentația depusă.

DIRECTOR GENERAL,
Ing. Dumitru ȘODOLESCU



Societatea Comercială de Transport cu Metrou - METROREX S.A.,
București, Bd. Diakro Goleacu, nr.38, sect.1, Tel: +40 21 319 34 01, Fax: +40 21 312 51 49,
contact@metrorex.ro

Cad Fiscal: RO 13843739

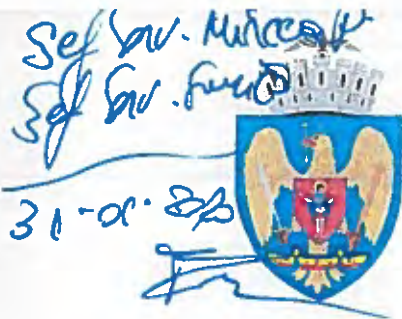
Nr. Reg. Comerțului: J40/6880/1999

IBAN: RO728TRLRONCORT00U4637103
RO298TRLRONCORT00U4637101

Banca: BANCA TRANSILVANIA



SR EN ISO 9001:2015
Certificat seria SANC, nr.306



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Directia Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului
Directia Urbanism

SERVICIUL URBANISM

Nr. 459/30.01.2020



Comisia de Urbanism
21.01.2020

CĂTRE:

SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI



Vă transmitem alăturat, în vederea demarării procedurilor legale de aprobare, proiectul de hotărâre privind documentația de urbanism **PUZ – ȘOSEAUA IANCULUI, NR. 90, SECTOR 2, NC203101**, cu mențiunea că, în conformitate cu Nota dvs. nr. 4173/6.12.10.2015, înregistrată la DGDU cu nr. 10850/13.10.2015, în raport cu prevederile art. 6 din Legea 52/ 2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, **documentația conține date cu caracter personal.**

Dosarul conține un număr de **163** file (reprezentând piese scrise și planșe desenate), după cum urmează:

- Hotărâre - proiect - 1 exemplar (1 filă);
- Referat de aprobare - 1 exemplar (1 filă) - original;
- Raportul de specialitate al Arhitectului Șef - 1 exemplar (1 filă) - original;
- Raportul informării și consultării publicului - 1 exemplar (3 file) cu anexe (113 file) - original;
- Avizul Arhitectului Șef nr. **87** din **23.12.2019** - 2 exemplare (2 file) - original, împreună cu planșa de reglementări, vizată spre neschimbare (1 filă) - 2 exemplare - original, Regulamentul local de urbanism - 2 exemplare (4 file) - original;
- Aviz Comisia Tehnică de Circulație - PMB - Nr. 10645/1693610/19.06.2019 - 1 exemplar (1 filă) cu planșa anexă (1 exemplar) - copie;
- Aviz Comisia de Coordonare Lucrări Edilitare - PMB Nr. 1745226/18.07.2019 - 1 exemplar (1 filă) cu planșa anexă (1 exemplar) - copie;
- Avizul Ministerului Mediului - Agenția pentru Protecția Mediului București - Decizia Etapei de Încadrare Nr. 41/19.06.2019 - 1 exemplar (2 file) - copie;
- Ministerul Culturii și Identității Naționale - Aviz Nr.1780/Z/23.10.2019 - 1 exemplar (1 filă) cu planșa anexă (1 exemplar) - copie;
- Adresă Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Dealul Spirii" București-Ilfov - Nr.1354784/31.01.2019 - 1 exemplar (1 filă) - copie;
- METROREX S.A. - Aviz Nr.M.04.01.01/ 1158/ 29.03.2019 - 1 exemplar (1 filă) - copie;
- Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română - Nr. 16238/ 892/ 26.06.2019 - 1 exemplar (2 file) - copie;
- Aviz de Oportunitate nr. 139/06.11.2018 emis de Primăria Municipiului București - 1 exemplar (2 file), cu planșă anexă (1 filă) - copie;

Handwritten signatures and dates: 02/2003, 03.02.2020, and other illegible notes.



- ✓ - Aviz Preliminar nr.54/27.05.2019 emis de Primăria Municipiului București – 1 exemplar (3 file), cu planșa anexă (1 exemplar) - copie;
- ✓ - Certificat de Urbanism Nr.451/1714992 din 03.04.2019, emis de Primăria Municipiului București - 1 exemplar (3 file), cu planșă anexă (1 filă) - copie;
- ✓ - Certificat de Urbanism Nr.370/1463998 din 12.04.2017, emis de Primăria Municipiului București - 1 exemplar (3 file), cu planșă anexă (1 filă) - copie;
- ✓ - Plan cadastral vizat OCPI – 1 exemplar (1 planșă) – copie;
- ✓ - Extras de carte funciară nr.71295/31.10.2019 – 1 exemplar (3 file) – copie;
- ✓ - Taxă RUR – Ordin de Plata Nr.40/08.11.2019 - BRD - 1 exemplar (1 filă) - copie.

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

DIRECTOR EXECUTIV
ARH. DIANA OLTĂNEANU



Șef serviciu,
Arh. Cristina TOPÎRCEANU

Întocmit,
Expert Bogdan TODERAȘ/2ex./17.12.2019