



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Administrație și Relația cu CGMB

Direcția Asistență Tehnică și Juridică

Serviciul Transparență Decizională
Nr. 3543 /1/ 07 08.2020

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 ȘOS. ELECTRONICII NR. 31 – SECTOR 2

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

Procedură dezbateri: 30 de zile lucrătoare; termen: 21.09.2020.

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/institutii/cgmb/dezb_publica/proiecte/pr_dezb_publica.php

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

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

În conformitate cu prevederile art. 7, alin. 4 din Legea nr. 52/2003, republicată, până la data de 07.09.2020, 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.

- pe e-mail la adresa: relatiipublice@pmb.ro

Materialele transmise vor purta mențiunea:

„Recomandare la proiect de act normativ”

DIRECTOR EXECUTIV,
Mariana Brod



Șef serviciu,
Nicoleta Sunică

Întocmit,
Expert Reza Bîltan



Consiliul General al Municipiului București

PROIECT

HOTĂRÂRE

Nr. ____ din _____

privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal ȘOS. ELECTRONICII NR. 31 - SECTOR 2

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului General și Raportul de specialitate al Arhitectului Șef al Municipiului București nr. 2405/05.03.2020

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:

- Agenția pt. Protecția Mediului București - Decizia Etapei de Încadrare nr. 78/ 31.10.2019;
- PRIMĂRIA SECTORULUI 2:
 - Certificatul de urbanism nr. 1023/ 21 "E" din 08.08.2016;
 - Certificatul de urbanism nr. 288/ 3 "E" din 14.03.2018;
 - Certificatul de urbanism nr. 889/ 15 "E" din 05.06.2020;
- PMB - Direcția Urbanism:
 - Avizul de inițiere nr. 21/ 17.05.2017;
 - Avizul preliminar nr. 132/ 21.12.2018;
- PMB - Comisia de Coordonare Lucrări Edilitare - PMB – Avizul nr. 1769488/ 06.11.2019;
- PMB - Comisia Tehnică de Circulație – Avizul de principiu nr. 1698975/ 948/ 25.01.2019;
- Ministerul Apărării Naționale – Statul Major al Apărării – Avizul nr. DT. 3820/ 24.05.2019;
- Serviciul Român de Informații – Avizul nr. 50.192/ 08.02.2019;
- Ministerul Afacerilor Interne – Direcția Generală Logistică – Avizul nr. 416.426/ 29.05.2019;
- Ministerul Afacerilor Interne – Departamentul pentru Situații de Urgență – Inspectoratul General pentru Situații de Urgență "Dealul Spirii" București – Ilfov – Avizul nr. 1354783/ 31.01.2019;
- Compania Națională de Căi Ferate "CFR" – SA, Sucursala Regională CF București – Adresa nr. Th.4/ 160/ 14.03.2019;
- Compania Națională de Căi Ferate "CFR" – SA, Sucursala Regională CF București – Procesul Verbal nr. 843/ 13.03.2019;
- Autoritatea Aeronautică Civilă Română - Avizul nr. 3034/ 142/ 26.02.2019;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 2406/05.03.2020;

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;
- Hotărârile Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- 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 – ȘOS. ELECTRONICII NR. 31 - SECTOR 2**, în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef nr. 14/05.03.2020 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. 2706/05.03.2020, 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, 2020



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului
Direcția Urbanism

ANEXA 1

SERVICIUL URBANISM

Ca urmare a cererii adresate de SC ARTTEK CB SRL –
„ în calitate de elaborator, cu sediul în București, Sector 3, Cod poștal 031784, Str. Liviu Rebreanu nr. 6,
telefon: , pentru SC PAL GROUP SRL, în calitate de beneficiar, cu domiciliul în București,
Sector 4, Cod poștal 040863, Str. Straja nr. 1, bl. 67, sc. 2, et. 2, ap. 22, înregistrată cu nr. 1795773 din data
de 26.11.2019, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și
urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

NR. 17/05.03.2020

PENTRU

PUZ - ȘOS. ELECTRONICII NR. 31 - SECTOR 2

GENERAT DE IMOBILUL din municipiul BUCUREȘTI, ȘOS. ELECTRONICII NR. 31, SECTORUL 2,
compus din teren proprietate privată a persoanelor juridice în suprafață totală de 10.278,00 mp, conform
Certificatelor de urbanism nr. 1023/ 21 "E" din 08.08.2016, respectiv nr. 288/ 3 "E" din 14.03.2018 eliberate
de Primăria Sectorului 2.

INITIATOR: SC PAL GROUP SRL

PROIECTANT GENERAL: SC ARTTEK CB SRL

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA RUR:

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

PREVEDERI PUG/ PUZ APROBATE ANTERIOR: Conform Planului Urbanistic General al Municipiului
București aprobat cu HCGMB nr. 269/ 2000, cu modificările și completările ulterioare, amplasamentul care
face obiectul studiului se încadrează în următoarea Unitate Teritorială de Referință (UTR): **A2b** - subzona
unităților industriale și de servicii.

Imobilul nu se află amplasat în zona protejată așa cum este definită în PUZ Zone Construite Protejate
aprobat prin HCGMB nr. 279/ 2000. Imobilul nu este cuprins în Lista monumentelor istorice a municipiului
București actualizată în 2015 și nu este situat în zona de protecție a unui monument istoric.

Conform PUZ SECTOR 2, aflat în curs de avizare, Aviz Preliminar nr. 59/ 03.06.2019, imobilul are
reglementarea funcțională **M – zona mixtă ce se caracterizează printr-o mare flexibilitate în
acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând în mod continuu linearități sau
segmente comerciale și de servicii de-a lungul arterelor principale.**

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 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".*

În conformitate cu prevederile art. 32 alin. 7 din legea 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare: *Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/ sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată.*

U.T.R. A2b - subzona unităților industriale și de servicii

- **Regim de construire:** continuu, discontinuu;
- **Funcțiuni predominante:** activități industriale și de servicii;
- **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor (H max.):** 20 m;
- **Procent de ocupare a terenului (POT max.):** 80%;
- **Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT max.):** 15 mc/ mp. teren;
- **Retragerea minimă față de aliniament:** 10 m pe străzile de categoria I-a și a II-a, respectiv 6 m pe străzile de categoria III-a;
- **Retrageri minime față de limitele laterale:** la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6m;
- **Retrageri minime față de limitele posterioare:** la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6m;

PREVEDERI PUZ - RLU PROPUSE

U.T.R. M2 – subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte:

- **Regim de construire:** discontinuu;
- **Funcțiuni predominante:** LOCUIRE COLECTIVĂ, COMERT ȘI SERVICII;
- **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor (H max.):** 48 m;
- **Regimul maxim de înălțime (R maxH):** 2S+P+2E/ 2S+P+4E/ 2S+P+12E/ 2S+P+14E+Eth;
- **Procent de ocupare a terenului (POT max.):** 50%;
- **Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT max.):** 3,6 mp. ACD/ mp.teren;
- **Retragerea minimă față de aliniament:** 8,00m față de bordura existentă a Șos. Electronicii, 5,00m față de bordura existentă a Str. Baicului, 8,00m față de bordura nou propusă, conform planului de reglementari și ale Regulamentului local de urbanism aferent, vizate spre neschimbare;
- **Retrageri minime față de limitele laterale:** nu este cazul, conform planului de reglementari și ale Regulamentului local de urbanism aferent, vizate spre neschimbare;
- **Retrageri minime față de limitele posterioare:** între 3,00m-10,00m, conform planului de reglementari și ale Regulamentului local de urbanism aferent, vizate spre neschimbare;

SPAȚII VERZI: Se va asigura o suprafață de min. 30% spații verzi din care 20% pe sol natural și 10% pe placa subsol și se va respecta Decizia Etapei de Încadrare nr. 78/ 31.10.2019 a Agenției pt. 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

4

corecte funcționări a arterelor de circulație” aprobate prin HCGMB nr. 66/2006 și va respecta Avizul Comisiei Tehnice de Circulație - PMB nr. 1698975/ 948/ 25.01.2019;

- 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 din Avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare - PMB nr. 1769488/ 06.11.2019;

Se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal - STR. ELECTRONICII NR. 31 - SECTOR 2, 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. 288/ 3 “E” din 14.03.2018, eliberat de Primăria Sectorului 2.

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



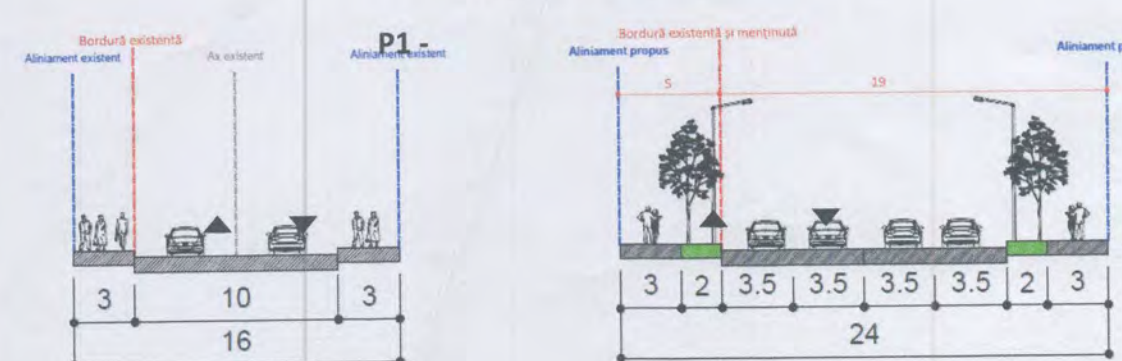
Expert,
Urb. Liliana Ionici

4ex./ 10.12.2019

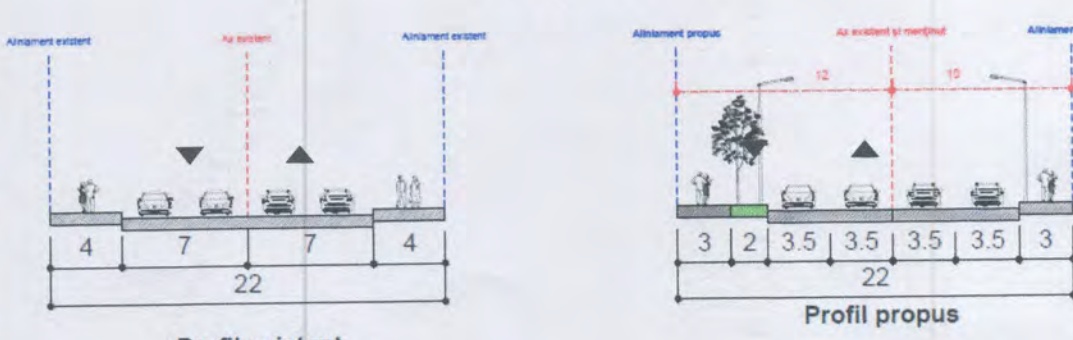
Sef. Serviciu
Arh. Cristina Topîrceanu



ANEXA 2

ȘOSEAUA ELECTRONICII
Profil caracteristic

Prevederi dezvoltare: Încadrarea Șos. Electronicii în sistemul secundar de circulație, de categoria a II-a
Element fix menținut: Se menține bordura de N existentă a șoselei Electronicii
Proiect propus: 24,00m și va fi compus din carosabil de 14,00m (4 benzi de circulație de 3,50m). Fiecare trotuar va avea un profil de 3,00m și va fi separat de carosabil prin zonă verde de aliniament de 2,00m.

STRADA BAICULUI
Profil caracteristic

Prevederi dezvoltare: Se menține profilul existent al străzii Baicului
Element fix menținut: Se menține axul existent al străzii Baicului
Proiect propus: Se menține profilul de 22,00m existent, compus din carosabil de 14,00m (două benzi de circulație pe sens). Trotuarul situat pe aliniamentul de sud va avea o lățime de 3,00m, iar trotuarul situat pe aliniamentul de nord va avea o lățime de 3,00m și va fi separat de suprafața carosabilă de un spațiu verde de aliniament de 2,00m.

ARTERĂ DE CATEGORIA A IV-A
ARTERĂ LOCALĂ PROPUȘĂ

Prevederi dezvoltare - etapa de termen scurt: Încadrarea în sistemul local de circulație, de categoria a III-a
Element fix menținut: Se definește limita parcelei cadastrale ca ax principal de referință în trasarea noii artere
Proiect propus: 10,00m și compus din carosabil de 6,00m (2 benzi de circulație de 3,00m) și trotuar de 3,00m. Suprafața carosabilă este separată de axul propus printr-o zonă verde de aliniament de 1,00m.
Prevederi dezvoltare - etapa de largă perspectivă: Încadrarea în sistemul local de circulație, de categoria a III-a
Element fix menținut: Se definește limita parcelei cadastrale ca ax principal de referință în trasarea noii artere
Proiect propus: 20,00m, compus din carosabil de 12,00m (4 benzi de circulație de 3,00m). Trotuarul vor fi de 3,00m, iar axul drumului (definit prin limita parcelei cadastrale dintre proprietăți) definește o fașă verde de aliniament de 2,00m.

PUZ Șoseaua Electronicii nr. 25
 Aviz Preliminar de Urbanism 110/11.10.2018

INDICI DE OCUPARE A TERENULUI
pentru parcela ce a generat PUZ

POTmaxim = 50%
 CUTmaxim = 3.6
 Hmaxim = 2S+P+14+Eth=48m

SUPRAFETE ORIENTATIVE FUNCȚIUNI PROPUSE
 pentru parcela ce a generat PUZ
 LOCUINTE = 30 800 mp (etaj 1-14)
 SERVICII, COMERȚ = 5 545 mp (parter, etaj 1)

CUT Locuințe = 3,0
 CUT Comerț, Servicii = 0,6

LEGENDĂ

- LIMITE**
- LIMITA DE STUDIU
 - LIMITA TEREN CE A GENERAT P.U.Z.
 - LIMITA LOTURI
- FUNCȚIUNI**
- LOCUIRE INDIVIDUALĂ
 - LOCUIRE COLECTIVĂ
 - COMERȚ / SERVICII / BIROURI
 - SPAȚII VERZI NEAMENAJATE
 - ARBORI
 - Terenuri libere (zona de studiat prin PUZ)

- CIRCULAȚII**
- CIRCULAȚII CAROSABILE
 - CIRCULAȚII PIETONALE
 - ZONA DE CALE FERATĂ
 - Circulații carosabile nou propuse (conform PUG)
 - Circulații pietonale nou propuse (conform PUG)
 - Zona circulațiilor carosabile în incintă
 - Zona de organizare a circulațiilor pietonale și de integrare a aleilor carosabile și a parcajelor la sol după caz
- OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**
- TEREN DESTINAT TRECERII ÎN DOMENIUL PUBLIC

- REGLEMENTĂRI CU CARACTER DIRECTOR**
 (pentru zona de studiu / imobilele vecine cu imobilul ce a generat PUZ)
- Edificabil zonă mixtă (locuințe, birouri, comerț)
 - UTR CB3 - conf. PUG București (CUT=max4) subzona polilor urbani principali
 - UTR M2 - conf. PUG București (CUT=max3) zona mixtă Hmax=P+14 cu accente înalte
 - Spațiu pietonal major și amenajări peisagistice
 - Spații verzi amenajate
 - Plantație de aliniament propusă
 - Traseu pietonal local nou

- REGLEMENTĂRI OBLIGATORII** (pentru imobilul ce a generat PUZ)
- LIMITĂ maximă implantare construcții
 - Spații verzi propuse / Amenajări peisagistice
- REGLEMENTĂRI ORIENTATIVE** (pentru imobilul ce a generat PUZ)
- CONSTRUCȚII PROPUSE Servicii, comerț, Locuințe
 - EDIFICABIL LIBER ÎN PARTER (portic, gang de trecere)
 - CIRCULAȚIE DE INCINTĂ OCAZIONAL CAROSABILĂ
 - LIMITA SUBSOL - limita max de implantare subsol
 - ACCES CAROSABILE / ACCES PIETONALE
 - ACCES OCAZIONAL CAROSABILE
 - DAMPĂ ACCES ÎN SUBTERAN

BILANȚ DE SUPRAFETE				
SUPRAFAȚĂ TEREN CE A GENERAT P.U.Z. = 10 278.00 MP				
Zonă / Subzonă UTR	CONFORM P.U.G.		PROPOUNERE P.U.Z.	
	MP	%	MP	%
Suprafață TEREN REGLEMENTAT			10 278	100%
Suprafață CONSTRUITĂ	8 222,40	80%	5 146	50%
Suprafață DESFĂȘURATĂ	154 170 mc	(CUT volumetric = 15)	37 000,80	
Suprafață SPAȚII PLANTATE			3 083	30%
Suprafață CIRCULAȚII CAROSABILE / PARCAJE LA SOL			719	7%
P.O.T.		80%		50%
C.U.T.		15 (volumetric)		3.6
H maxim	se va preciza prin PUZ		2S+P+2E 2S+P+4E 2S+P+12E 2S+P+14+Eth	
R maxim H	20 metri		12 metri 18 metri 42 metri 48 metri	
TEREN REZERVAT SISTEMATIZĂRII CIRCULAȚII			830,00	13%

TITLUL PROIECTULUI:
 PLAN URBANISTIC ZONAL
 Multifuncțional - Locuințe colective, comerț, servicii
 ȘOSEAUA ELECTRONICII NR.31
 SECTOR 2, BUCUREȘTI

TITLUL PLANȘII:
 REGLEMENTĂRI URBANISTICE

ian 2019

SCARA
1/1000
PLANȘA
nr. 7



DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 14/05.03.2020
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

ANEXA 3

SC ARTTEK C.B. SRL
STR LIVIU REBREANU NR 6 SECTOR 3 BUCUREȘTI - J 40/1323/2006 CUI 18329775
TEL

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
PLAN URBANISTIC ZONAL
STRADA ȘOSEAUA ELECTRONICII NR.31
SECTOR 2, BUCUREȘTI**

CONȚINUT:

1. PRESCRIPTII GENERALE
2. PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE
3. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

1. PRESCRIPTII GENERALE

Prezentul regulament se aplică terenului delimitat în cadrul documentației – respectiv parcela care a general studiul – de pe strada Șoseaua Electronicii nr.31.

a. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII

Prezentul Regulament Local de Urbanism preia prevederile Planurilor Urbanistice Zonale și de Detaliu aprobate conform Legii 350/2001 împreună cu modificările ulterioare, și care nu au fost abrogate prin Hotărâri ale Consiliului General al Municipiului București sau ale Consiliului Local al Primăriei Sectorului 2. De asemenea, propunerea se corelează cu prevederile Planului Coordonator zona Gara Obor, propunând dezvoltarea zonei ca zonă mixtă, în conformitate cu zonele și subzonele definite în cadrul Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG MB.

b. CONDIȚII DE APLICARE.

Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism și le detaliază. Reglementările sunt detaliate specific pentru cele două subzone istorice protejate în care se încadrează parcela studiată, respectând indicii caracteristici fiecărei zone, conform regulamentului local de urbanism.

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

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

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

2. PRESCRIPTII SPECIFICE

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

În baza concluziilor și recomandărilor reieșite din analiza situației existente prezentată în capitolele anterioare, pentru terenul cuprins în prezentul P.U.D., în suprafață de **10 278 mp**, se propune următorul regulament, în conformitate cu prevederile RLU aferent PUG Municipiul București pentru subzona M2:

M2 - SUBZONA MIXTĂ CU CLĂDIRI AVÂND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU ȘI ÎNĂLTIMI MAXIME DE P+14 NIVELURI CU ACCENTE ÎNALTE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Prin prezenta documentație au fost preluate și corelate prevederile în ceea ce privește reconfigurarea circulațiilor carosabile din documentațiile de urbanism aprobate anterior - PUZ Șos. Baicului nr.31, lot 4, sector 2, București.

Planul Urbanistic Zonal reglementează construirea unui ansamblu mixt (locuire colectivă, comerț, servicii) la adresa menționată.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Utilizări admise - sunt respectate prevederile PUG pentru subzona mixtă M2:

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier, sedii ale unor companii și firme, servicii;
- servicii sociale, colective și personale;
- forme de învățământ (grădiniță, after school, etc.)
- comerț, depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, cafenele;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate – scuaruri;
- locuințe cu partiu obișnuit, locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere.

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;

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 refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Amplasarea clădirilor față de aliniament

- spre Șoseaua Electronicii – construcțiile se vor retrage cu minim 3m de la limita viitoare a trotuarului, respectiv 8m față de bordura existentă, conform profilului propus pentru Șoseaua Electronicii – configurat astfel: carosabilul se va extinde păstrând bordura de Nord a străzii, și va avea 14 m lățime – 4 benzi de câte 3,5 m – respectiv câte 2 benzi / sens, și trotuare de 5m lățime (2 m spațiu verde, 3 m pietonal) – conform planșei de reglementări vizate spre neschimbare. Viitoarele construcții vor avea zone de servicii publice, parter parțial liber, accese pietonale către incintă care se vor deschide către spațiul public.
- Spre Strada Baicului – viitoarele construcții se vor amplasa parțial pe aliniamentul rezultat după realizarea noului profil al străzii – care se va extinde menținând axul existent, astfel: carosabil de 14 m lățime – 4 benzi de câte 3,5 m – respectiv câte 2 benzi / sens, și trotuare de 5 m lățime (2 m spațiu verde, 3 m pietonal) – conform planșei de reglementări vizate spre neschimbare. Clădirile propuse vor avea parterul liber, cu zonă de portic și servicii publice deschise către spațiul public.
- spre artera propusă de legătură între Șoseaua Electronicii și Strada Paharnicul Turturea – viitoarele construcții se vor amplasa păstrând o retragere de 5 m de la limita trotuarului, respectiv 8 m de la bordura propusă. Profilul arterei va fi realizat astfel: se definește limita parcelei ca ax al viitoarei străzi care va avea următoarele dimensiuni – carosabil 2 benzi de câte 3 m, spațiu verde de 2 m lățime, carosabil 2 benzi de câte 3 m, trotuare de 3 m fiecare – conform planșei de reglementări vizate spre neschimbare și profilelor stabilite de către Comisia de Circulație a PMB prin avizul nr.948/25.01.2019

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- retragerile față de limita laterală / posterioară (limita comună cu terenul de pe Strada Baicului 31) vor fi cuprinse între 3.00 și 10.00 metri, astfel
 - în zona de nord a limitei – către artera nou propusă -retragerea în zona de apropiere maximă față de terenul învecinat (de pe Strada Baicului 31) – va fi de minim 3m
 - în zona de sud a limitei – către Strada Baicului - retragerea față de limita laterală va fi de minim 5 m
 - în zona centrală a limitei – retragerea va fi de minim 10 m față de limita de proprietate.
- în cazul clădirilor comerciale se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.
- retragerile sunt detaliate pentru parcela care a generat P.U.Z. conform planșei de reglementări – între **3-10 metri** de la limitele laterale și posterioare de proprietate, minim **5 m** față artera carosabilă propusă;

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă.

- clădirile cu regim de înălțime P+4 vor respecta între ele o distanță de 15 m
- clădirile cu regim de P+14 (48 m) vor respecta distanțe între 12 și 24 m între ele, conform planșei de reglementări urbanistice; distanța se poate reduce, dar nu mai puțin de 6.00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Circulații, accese și parcare

- Circulația este rezolvată conform PUZ Șos. Baicului nr.31, lot 4, Sector 2, București, aprobat cu HCGMB 379/13.12.2007, coordonată cu noile direcții stabilite în cadrul Planului Coordonator Zona Gara Obor – astfel:

- Șoseaua Electronicii cu un profil de 24 m – se menține bordura de N a Șoselei Electronicii – va avea 14 m carosabil (2 benzi pe sens, de câte 3,5 m lățime), trotuare de 5 m (2 m spațiu verde spre carosabil, 3 m pietonal)
- Strada Baicului – profil de 22 m – se menține axul existent al străzii - va avea 14 m carosabil (2 benzi pe sens, de câte 3,5 m lățime), trotuarul de nord - 5 m (2 m spațiu verde spre carosabil, 3 m pietonal), trotuarul de sud – 3 m pietonal
- Artera propusă – limita de proprietate va deveni ax al circulației cu un profil de 20 m - carosabil 2 benzi de câte 3 m, spațiu verde de 2 m lățime, carosabil 2 benzi de câte 3 m, trotuare de 3 m fiecare.

Pentru realizarea sistemului de circulații se propune trecerea în domeniul public a unei suprafețe de aproximativ 1330 mp, reprezentând un procent de 13% din suprafața terenului.

- Parcarea autovehiculelor și accesele pentru parcajele subterane se vor realiza conform planșei de reglementări aferentă prezentei documentații. Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;
- în interiorul incintei se propune realizarea unui acces ocazional carosabil pentru parcaje la sol pentru vizitatori și pentru intervenții în caz de urgență. Accesul se va realiza prin ganguri cu lățime de minim 3,8 m și înălțime de 4,5 m, pentru a permite accesul autoutilitarelor pentru intervenție de urgență.
- Se vor respecta indicatorii stabiliți în cadrul avizului Comisiei Tehnice de Circulație a PMB – nr.948/25.01.2019

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor.

- Se propune realizarea unui ansamblu mixt, ce va cuprinde mai multe imobile cu înălțimile cuprinse între minim 12m maxim 48 m, astfel: 2S+P+2E (12m), 2S+P+4E (18m), 2S+P+12E (42m), 2S+P+14E+Eth (48m);
- Înălțimile viitoarelor construcții vor fi corelate cu indicatorii urbanistici de ocupare a terenului (POT, CUT) și cu dimensiunea terenului;

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

Condiții de echipare edilitară.

- Pentru realizarea bransamentelor și a echipării tehnico edilitare se vor respecta prevederile Avizului de Coordonare Rețele Edilitare – nr. 1769488/06.11.2019
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și 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

- Se vor respecta prevederile specificate în Avizul Agenției pentru Protecția Mediului București – nr. 78/31.10.2019
- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;

Împrejmuiri.

- spațiile comerciale și alte servicii pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafele etc.
- Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace dacă separă funcțiuni diferite cu înălțimi de minim 2.00 m, sau pot fi garduri transparente, joase sau absente în cazul în care se urmărește o continuitate a spațiului urban prin trasee pietonale sau grădini ale locuințelor colective.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- procentul de ocupare al terenului (POT) = 50%
- realizarea unei **zone plantate** obligatorie de minim 30% (din care 20% pe sol natural, 10% peste subsol);

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 3,6 mp.ADC/mp.teren – detaliat pe funcțiuni, respectiv:

CUT destinat funcțiunilor de tip locuire = 3.00 mp.ADC/mp.teren

CUT destinat funcțiunilor de tip comerț, servicii = 0.6 mp.ADC/mp.teren

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Pentru realizarea sistemului de circulații prevăzut în cadrul Planului Director de dezvoltare a zonei, cu care prezenta documentație a fost corelată, este necesară trecerea în domeniul public a unei suprafețe de aproximativ 1330 mp, corespunzătoare unui procent de cca 13% din suprafața totală a terenului care face obiectul studiului.

BILANȚ DE SUPRAFEȚE

BILANȚ DE SUPRAFEȚE				
SUPRAFAȚĂ TEREN CE A GENERAT P.U.Z. = 10 278.00 MP				
	CONFORM P.U.G.		PROPUNERE P.U.Z.	
	MP	%	MP	%
Zonă / Subzonă UTR	A2b		M2	
Suprafață TEREN REGLEMENTAT			10 278	100%
Suprafață CONSTRUITĂ	8 222,40	80%	5 146	50%
Suprafață DESFĂȘURATĂ	154 170 mc	(CUT volumetric = 15)	37 000,80	
Suprafață SPAȚII PLANTATE			3 083	30%
Suprafață CIRCULAȚII CAROSABILE / PARCAJE LA SOL			719	7%
P.O.T.		80%		50%
C.U.T.		15 (volumetric)		3.6
H maxim	se va preciza prin PUZ		2S+P+2E 2S+P+4E 2S+P+12E 2S+P+14E+Eth	
R maxim H	20 metri		12 metri 18 metri 42 metri 48 metri	
TEREN REZERVAT SISTEMATIZĂRII CIRCULAȚIILOR	1 330,00			13%

INTOCMIT,





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Direcția Urbanism

ANEXA 4

SERVICIUL URBANISM

Nr. 2706 / 05.03.2020

RAPORTUL INFORMARII ȘI CONSULTARII PUBLICULUI

ȘOS. ELECTRONICII NR. 31 - SECTOR 2

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

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

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

- **etapa anunț de intenție** - 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei - etapa s-a desfășurat în perioada **27.10.2017 - 13.11.2017**;
- **etapa de elaborare a propunerilor** - 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei - etapa s-a desfășurat în perioada **04.10.2018 - 18.10.2019**;
- **etapa de avizare a proiectului** - 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei - etapa s-a desfășurat în perioada **22.10.2019 - 05.11.2019**;
- **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.

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

Nu au fost organizate întâlniri.

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

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

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

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

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

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

Nu este cazul.

Numărul persoanelor care au participat la acest proces.

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

Procedura de avizare a documentațiilor de urbanism presupune prezentarea lucrărilor în cadrul comisiilor de specialitate, comisii compuse din specialiști în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și arhitecturii din România, cadre universitare, specialiști recunoscuți de organizațiile profesionale, reprezentanți ai Ministerului Culturii, ai Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice și ai Ministerul Mediului și Schimbărilor Climatice. Ulterior obținerii Avizului Arhitectului Șef, pentru a deveni operațional, planul urbanistic urmează procedura de aprobare conform competențelor stabilite prin lege. În acest scop, procedura prealabilă presupune obținerea avizelor de specialitate solicitate prin avizul prealabil de la instituțiile interesate și abilitate prin lege, procedură ce presupune de asemenea analiza proiectului în cadrul unor comisii alcătuite din specialiști în domeniile respective. În mod obligatoriu se cer avizele Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București, al Comisiei Tehnice de Circulație / PMB și al Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare / PMB și, după caz, cele ale Autorității Aeronautice Civile Române, Ministerului Apărării Naționale, Ministerului Afacerilor Interne, Serviciului Român de Informații și Avizul Inspectoratului General pentru Situații de Urgență "Dealul Spirii" București – Ilfov.

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

Referitor la propunerea soluției de reglementare a circulației au fost respectate cerințele din acordul de principiu al Comisiei tehnice de circulație nr. 1698975/ 948/ 25.01.2019 emis de Direcția Transporturi a PMB.

Referitor la evaluarea de mediu, PUZ-ul a fost supus procedurii de evaluare de mediu în urma căruia a fost emisă Decizia etapei de încadrare nr. 78/ 31.10.2019 de către Agenția pt. Protecția Mediului București.

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

14

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 – ȘOS. ELECTRONICII NR. 31 - SECTOR 2.**

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

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

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. ȘTEFAN CALIN DUMITRAȘCU

Expert,
Urb. Liliana Ionici

Șef. Serviciu,
Arh. Cristina Topîrceanu



REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind Planul Urbanistic Zonal

ȘOS. ELECTRONICII NR. 31 - SECTOR 2

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 – ȘOS.ELECTRONICII NR. 31 - SECTOR 2**, se află în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 2.

Conform PUG-MB și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București aprobat cu HCGMB nr. 269/ 2000, cu modificările și completările ulterioare, imobilul se încadrează în Unitatea Teritorială de Referință - (U.T.R.) **A2b – subzona unităților industriale și de servicii**. Indicatorii urbanistici reglementați pentru A2b: **POT max. 80%; CUT max. 15 mc/ mp. teren; H max. 20m.**

Prin Certificatele de urbanism nr. 1023/ 21 "E" din 08.08.2016, respectiv nr. 288/ 3 "E" din 14.03.2018, eliberate de Primăria Sectorului 2, pentru *schimbarea funcțiunii industriale în ansamblu de clădiri multifuncționale – locuințe, comerț, servicii – regim de înălțime 2S+P+M+14E*, 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 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 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".*

În conformitate cu prevederile art. 32 alin. 7 din legea 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare: *Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/ sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată.*

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. ~~2706/05.03.2020~~

Avizul Arhitectului-Şef nr. ~~17/05.03.2020~~ 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, a Certificatelor de urbanism nr. 1023/ 21 "E" din 08.08.2016, respectiv nr. 288/ 3 "E" din 14.03.2018, eliberate de Primăria Sectorului 2, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Planul urbanistic zonal – **ŞOS. ELECTRONICII NR. 31 - SECTOR 2**, reglementează regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor.

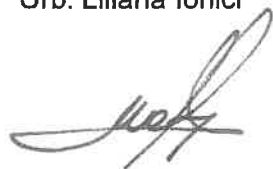
Indicatorii urbanistici reglementați prin prezenta documentație sunt: **UTR M2 – subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte: POTmax. 50%; CUTmax. 3,6 mp. ADC/mp. teren, RHmax 2S+P+2E/ 2S+P+4E/ 2S+P+12E/ 2S+P+14E+Eth; Hmax 48 m.**

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 – **ŞOS. ELECTRONICII NR. 31 - SECTOR 2**, împreună cu anexele sale, Avizul Arhitectului Şef, Planul de reglementări vizat spre neschimbare, Regulamentul Local de Urbanism aferent, însoțit de Raportul de specialitate al Arhitectului-Şef și Raportul Informării și Consultării Publicului.

**PRIMAR GENERAL,
GABRIELA FIREA**

Întocmit,
Expert.
Urb. Liliana Ionici





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Direcția Urbanism

Nr. 2405 / 05.03.2020

RAPORT DE SPECIALITATE

privind Planul Urbanistic Zonal

ȘOS. ELECTRONICII NR. 31 - SECTOR 2

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 – ȘOS.ELECTRONICII NR. 31 - SECTOR 2**, se află în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 2.

Conform PUG-MB și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București aprobat cu HCGMB nr. 269/ 2000, cu modificările și completările ulterioare, imobilul se încadrează în Unitatea Teritorială de Referință - (U.T.R.) **A2b – subzona unităților industriale și de servicii**. Indicatorii urbanistici reglementați pentru A2b: **POT max. 80%; CUT max. 15 mc/ mp. teren; H max. 20m.**

Prin Certificatele de urbanism nr. 1023/ 21 "E" din 08.08.2016, respectiv nr. 288/ 3 "E" din 14.03.2018, eliberate de Primăria Sectorului 2, pentru *schimbarea funcțiunii industriale în ansamblu de clădiri multifuncționale – locuințe, comerț, servicii – regim de înălțime 2S+P+M+14E*, 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 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 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".*

În conformitate cu prevederile art. 32 alin. 7 din legea 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare: *Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/ sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată.*

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. 2706/05.03.2020

Avizul Arhitectului Șef nr. 14/05.03.2020..... 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, a Certificatelor de urbanism nr. 1023/ 21 "E" din 08.08.2016, respectiv nr. 288/ 3 "E" din 14.03.2018, eliberate de Primăria Sectorului 2 și ale avizelor/ acordurilor: Decizia Etapei de Încadrare nr. 78/ 31.10.2019 a Agenției pt. Protecția Mediului București, Avizul de principiu nr. 1769488/ 06.11.2019 al Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare - PMB, Avizul nr. 1698975/ 948/ 25.01.2019 al Comisiei Tehnice de Circulație, Avizul nr. DT. 3820/ 24.05.2019 al Ministerului Apărării Naționale – Statul Major al Apărării, Avizul nr. 50.192/ 08.02.2019 al Serviciului Român de Informații, Avizul nr. 416.426/ 29.05.2019 al Ministerului Afacerilor Interne – Direcția Generală Logistică, Avizul nr. 1354783/ 31.01.2019 al Ministerului Afacerilor Interne – Departamentul pentru Situații de Urgență – Inspectoratul General pentru Situații de Urgență "Dealul Spirii" București – Ilfov, Adresa nr. Th.4/ 160/ 14.03.2019 a Companiei Naționale de Căi Ferate "CFR" – SA, Sucursala Regională CF București, Procesul Verbal nr. 843/ 13.03.2019 al Companiei Naționale de Căi Ferate "CFR" – SA, Sucursala Regională CF București, Avizul nr. 3034/ 142/ 26.02.2019 al Autorității Aeronautică Civilă Română, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Planul urbanistic zonal – **ȘOS. ELECTRONICII NR. 31 - SECTOR 2**, reglementează regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor.

Indicatorii urbanistici reglementați prin prezenta documentație sunt: **UTR M2 – subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte: POTmax. 50%; CUTmax. 3,6 mp. ADC/mp. teren, RHmax 2S+P+2E/ 2S+P+4E/ 2S+P+12E/ 2S+P+14E+Eth; Hmax 48 m.**

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 – **ȘOS. ELECTRONICII NR. 31 - SECTOR 2**, 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 CALIN DUMITRAȘCU

Expert,
Urb. Liliana Ionici

Sef. Serviciu,
Arh. Cristina Topîrceanu



Agencia Națională pentru Protecția Mediului
AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI

Nr. 18542/31.10.2019

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. 78 din 31.10.2019

A.P.M. BUCUREȘTI
Al. Lacul Morii Nr. 1, Sector 6, București
Nr. 18542
Zi 31 Luna 10 An 2019

Ca urmare a notificării adresate **SC PAL GROUP SRL**, cu sediul în Municipiul București, str. Tomis nr. 6, bl. H 4, parter, ap. 2, sector 3, privind **Planul Urbanistic Zonal – șos. Electronicii nr. 31, sector 2, București**, înregistrată la APM București cu nr. 18542 din 12.09.2019, în baza:

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

Agencia pentru Protecția Mediului București

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 10.10.2019;
- în conformitate cu prevederile art. 5 alin. 3 pct. a și a anexei nr. 1 – Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- în lipsa comentariilor din partea publicului interesat,

decide:

Planul Urbanistic Zonal – șos. Electronicii nr. 31, sector 2, București, titular SC PAL GROUP SRL, nu necesită evaluare de mediu și 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 terenului în suprafață totală de 10278 mp (conform Avizului de Inițiere nr. 21 din 17.05.2017 și Avizului Preliminar nr. 132 din 21.12.2018 emise de Primăria Municipiului București - Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Serviciul Urbanism).

Obiectul lucrării îl constituie realizare **ansamblu multifuncțional locuințe**

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI
Al. Lacul Morii Nr. 1, Sector 6, București, Cod 060841
Tel.: 021.430.66.77 Cod: 060841

E-mail: office@apmbuc.anpm.ro; Tel. 021.430.66.77; Fax 021.430.66.75

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

Obiectivul propus de prezentul P.U.Z. se va realiza cu respectarea tuturor condițiilor impuse prin avizele tehnice de specialitate emise de institutiile competente, conform legii.

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

Eventualele tăieri de arbori, toaletări sau transplantări, se vor realiza numai cu avizul favorabil emis de Primăria Municipiului București – Direcția Protecția Mediului.

Indicatori urbanistici avizați (pentru parcela reglementată prin PUZ):

- **UTR M2 - POT** = max 60 %; **CUT** = max 3,6 mpADC/mp teren, **Hmax** = 48 m, **RHmax** = 2S + P + 14E + Eth.

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

Va fi amenajată și întreținută o suprafață de spații verzi în procent de 30 % din suprafața terenului care a generat P.U.Z. (3083,00 mp), astfel:

- suprafața de 2055 mp (20 % din suprafața terenului care a generat P.U.Z.) va fi amenajată pe sol;
- suprafața de 1028 mp (10 % din suprafața terenului care a generat P.U.Z.) va fi amenajată peste subsol (pe placă de beton, cu un strat de pământ de minim 60 cm).

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;
- planul determină utilizarea unei suprafețe mici la nivel local.
- 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 10.10.2019;
- lipsa comentariilor din partea publicului ca urmare a celor 3 anunțuri publice privind inițierea procesului de elaborare a P.U.Z. și a afișării 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.

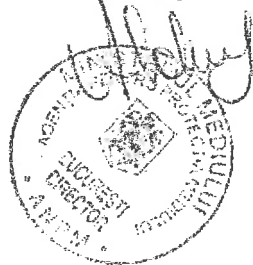
Prezenta decizie poate fi contestată în conformitate cu prevederile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004 cu modificările și completările ulterioare.

DIRECTOR EXECUTIV

Dr. Ing. Simona Mihaela ALDEA

**ȘEF SERVICIU AVIZE, ACORDURI,
AUTORIZATII,**
Ing. Elena GĂRBAN,

INTOCMIT,
Ing. Narcisa SERAFIM



**M.M.A.P.
AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA
MEDIULUI BUCUREȘTI**
Aleea Lacul Morii Nr. 1, Sector 6
Tel.: 021.430.66.77 Cod: 060841

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI

Aleea Lacul Morii nr. 1, sectorul 6 București, Cod 060841

E-mail: office@apmbuc.anpm.ro; Tel. 021.430.66.77; Fax 021.430.66.75

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

CONFORM CU
ORIGINALUL



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului

COMISIA DE COORDONARE

Nr. 1769488/06.11.2019

AVIZUL COMISIEI DE COORDONARE

FAZA DOCUMENTAȚII DE URBANISM

Din P.V. nr. 36/04.10.2019 al sesiunii

Comisiei de Coordonare a P.M.B.

Nr. 2. SC PAL GROUP SRL cu sediul/domiciliul în București, str. Tomis nr. 6, sector 3 București, prezintă spre avizare documentația de precoordonare a P.U.Z – ului „P.U.Z. – ului „ȘOS. ELECTRONICII NR. 31 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 211.4 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 apă pluvială, separator de hidrocarburi, post trafo - calculate conform normativelor în vigoare;

- relocarea rețelelor electrice existente 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 zona de protecție sanitară de 3.00 m, liberă de construcții și subsol, față de rețeaua publică de apă, Dn 200 mm, existentă pe amplasament;

- la faza PAC beneficiarul va reveni cu o solicitare de aviz STB – conform aviz STB nr. 4116/14.03.2019

- * la faza de Autorizare de Construire se va prezenta un studiu de impact privind interacțiunea dintre elementele mediului urban și „construire locuințe colective și servicii 2S+P+14E+Eth pe Șos. Electronicii nr. 31 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 precoordonare anexat avizului,

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

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

VICEPREȘEDINTE – COMISIE,

p. DIRECTOR EXECUTIV,

IRINA BOBLEA

SECRETAR – COMISIE,

CĂTĂLINA IORDACHE

**ARHITECT ȘEF AL
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,**

Arh. Ștefan Călin DUMITRAȘCU

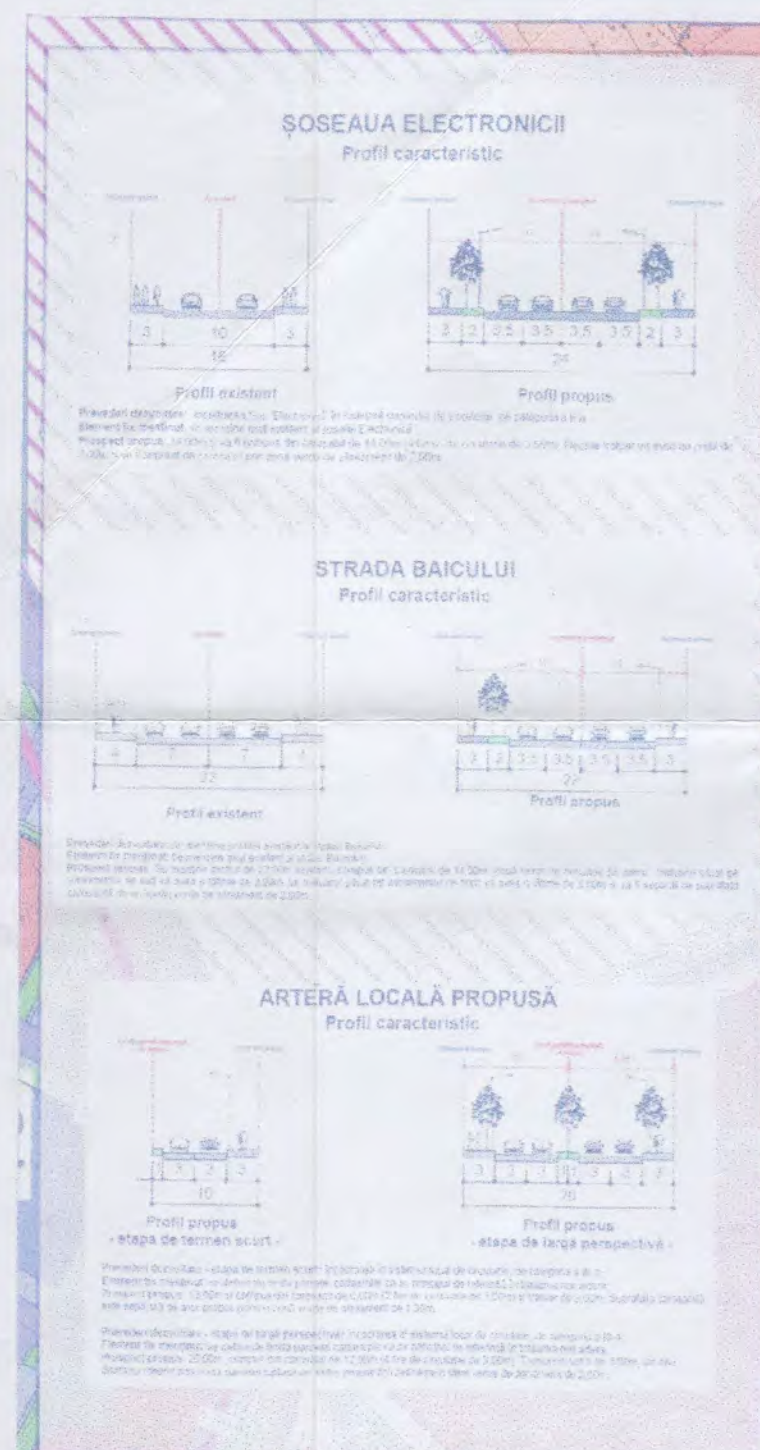
REPREZENTANT

DU-COMISIE ,

Valentina Ionescu

FPS-2.3.2.6-02/2

Intocmit, ing. Camelia Puiu



////e//// Retea electrica ce va fi reamplasata conf aviz Enel nr. 267475087 din 27.05.2019

RETELE EXISTENTE

- c Retea canalizare menajera
- a Retea apa potabila
- e Retea electrica subterana MT-JT
- e Retea electrica subterana LES-HT-110 kV
- g St.Fundeni-Nord, St.Fundeni-St.Obor 2
- g Retea gaze PE-MP, PE-RP, Dn 315 mm
- Ta Retea telefonie aeriana
- i.u. Instalatie de utilizare gaze naturale

RETELE PROIECTATE

- c Retea canalizare menajera
- a Retea apa potabila
- e Retea electrica
- fo Retea fibra optica
- GA Gospodarie de apa menajer si incendiu dotata cu rezervor tampon si grupuri de pompare
- BR Bazin de retentie
/>
- SH Separator de hidrocarburi
- PT Post trafa M2
- Hmax = P+14
- POT = min 30% - max 70%
- CUT = min 2.5 - max 3

NOTA

-Conform aviz Enel nr. 267475087 din 27.05.2019, clientul are obligatia de a comanda proiect pentru eliberare amplasament/studiu de coexistenta, pentru retelele electrice subterane existente/PT/CD. Proiectul va fi suportat financiar de catre beneficiar si prezentat la faza urmatoare de obtinere a autorizatiei de construire.

-Instalatia de utilizare gaze naturale care alimenteaza imobilele existente, se afla in intretinerea si exploatarea consumatorului si va fi protejata pe parcursul executiei lucrarilor, conf. aviz Distrigaz nr. 313988427 din 15.05.2019.





COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE

Nr. 948/25.01.2019

1698975

Ian 2321

Către

S.C. ARTTEK C.B. S.R.L.

Str. Liviu Rebreanu nr. 6, Bl. B1, Sc. 10, Parter, Ap. 399, sectorul 3, București

În ședința Comisiei Tehnice de Circulație din data de 23.01.2019 s-a dat acordul de principiu, din punct de vedere tehnic al circulației rutiere și pietonale, pentru documentația „P.U.Z. – str. Electronicii nr. 31, sectorul 2, București”, conform Certificatului de Urbanism nr. 288/3E/14.03.2018 eliberat de Primăria Sectorului 2 București, Studiului de Trafic elaborat de SC 360 INGINERIE URBANISM ARHITECTURĂ SRL, Avizului Preliminar nr. 132/21.12.2018, Avizului de Inițiere nr. 21/17.05.2017 și planului anexat la aviz.

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

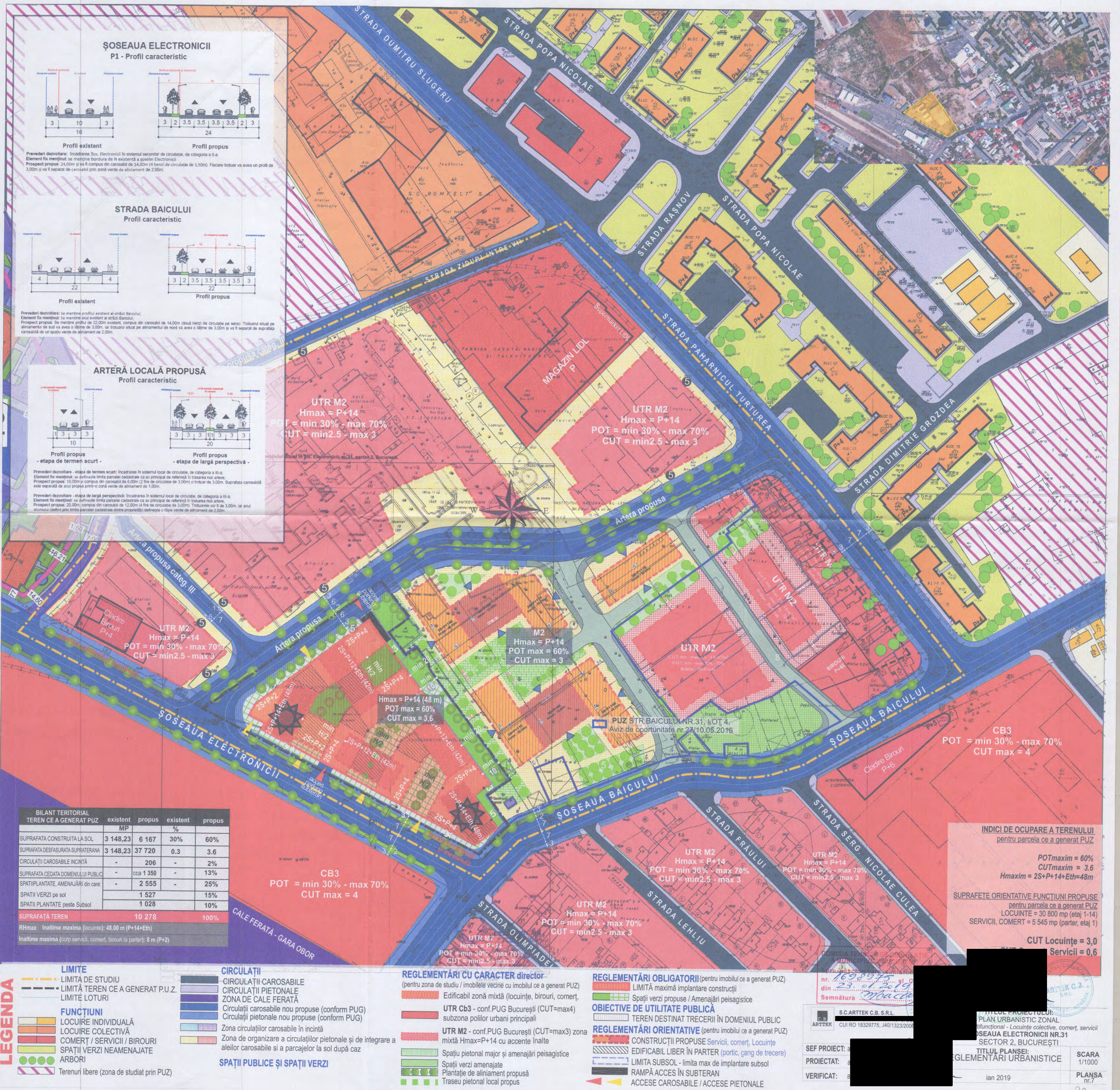
Pentru avizul comisiei veți reveni la următoarea fază de proiectare (D.T.A.C.), după aprobarea documentației P.U.Z. și obținerea Hotărârii Consiliului General al Municipiului București, fază la care veți prezenta documente care să ateste îndeplinirea obligațiilor conform H.G. nr.525/1996.

PREȘEDINTE COMISIE

MIHAI TEODORESCU

VICEPREȘEDINTE COMISIE
FILIP ATANASIU

Redactat: B.M. – 2 exemplare – 25.01.2019



Către,

S.C. PAL GROUP S.R.L.

AVIZ NR. DT/628

DUPLICAT

La Certificatul de Urbanism nr. 288/3E din 14.03.2018;

În baza Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare și H.G. nr. 62/1996 privind aprobarea Listei obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General, cu modificările și completările ulterioare, **Statul Major al Apărării avizează favorabil** proiectul tehnic pentru realizarea obiectivului de investiții „Schimbarea funcțiunii industriale în ansamblu de clădiri multifuncționale – locuințe, comerț, servicii – regim de înălțime 2S+P+M+14E”, pe terenul în suprafață de 10.278,00 mp (10.124,00 mp din măsurători), situat în intravilanul municipiului București, str. Electronicii, nr. 31, sectorul 2, C.F. nr. 204542, nr. cad. 204542, în vederea obținerii **autorizației de construire**, conform documentației tehnice depuse.

Avizul este condiționat de:

- respectarea cu strictețe a limitelor amplasamentului și soluțiilor tehnice de realizare prevăzute în documentație;
- neafectarea, sub nicio formă, a activităților militare, terenurilor, construcțiilor sau instalațiilor, de orice fel, aflate în administrarea Ministerului Apărării Naționale.

Încălcarea oricărei condiții de mai sus atrage atât anularea de drept a avizului, cât și răspunderea juridică a beneficiarului lucrării.

Dacă lucrările de construcții - montaj nu încep în decurs de un an, avizul trebuie reconfirmat de către Statul Major al Apărării.

ȘEFUL UNITĂȚII MILITARE 02515 „D” BUCUREȘTI





UNITATEA MILITARĂ 0362 BUCUREȘTI
Nr. 50.192 din 08.02.2019

NESECRET
Ex. nr. __

Către

S.C. PAL GROUP S.R.L.

- București, str. Straja nr. 1, bl. 67, sc. 2, et. 2, ap. 22, sector 3 -

La solicitarea dumneavoastră, înregistrată la Serviciul Român de Informații cu nr. 14.708/40 din 25.01.2019, privind realizarea investiției **"Plan Urbanistic Zonal"** în vederea realizării investiției "Schimbarea funcțiunii industriale în ansamblu de clădiri multifuncționale - locuințe, comerț, servicii - regim de înălțime 2S + P + M + 14E" în amplasamentul din municipiul BUCUREȘTI, str. Electronicii nr. 31, C.F. nr. 204542, nr. cad. 204542, sector 2, vă comunicăm că, potrivit prevederilor Ordinului comun al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, ministrului de Interne, directorului Serviciului Român de Informații și ministrului Apărării Naționale nr. 4221/1995 și ale art. 56 alin. (1) din Legea nr. 350/2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare, **s-a avizat favorabil** documentația depusă de dumneavoastră.

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

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

Prezentul aviz a fost eliberat pe baza Certificatului de urbanism nr. 288/3 E din 14.03.2018 emis de Primăria Sectorului 2.

Vă restituim alăturat documentația.

Cu stimă,

ȘEFUL UNITĂȚII



SERVICIUL ROMÂN DE INFORMAȚII

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

1/1



Către

S.C. ARTTEK C.B. S.R.L.

Municipiul București, str. Liviu Rebreanu, nr. 6, sector 3

Ca urmare a adresei dumneavoastră referitoare la realizarea obiectivului „Schimbarea funcțiunii industriale în ansamblu de clădiri multifuncționale – locuințe, comerț, servicii – regim de înălțime 2S+P+M+14E – elaborare, avizare și aprobare documentație de urbanism PUZ”, situat în intravilanul municipiului București, str. Electronicii, nr. 31, nr. cad./CF nr. 204542, sector 2, beneficiar: S.C. PAL GROUP S.R.L., vă comunicăm avizul favorabil în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 și precizările aprobate prin Ordinul comun al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, Ministerului Apărării Naționale, Serviciului Român de Informații și Ministerului Afacerilor Interne nr. 3422/1995.

Prezentul aviz a fost eliberat în baza Certificatului de Urbanism nr. 288/3 „E” din 14.03.2018, prelungit până la data de 14.03.2020, emis de Primăria Sectorului 2 și este valabil numai însoțit de Planșa de reglementări urbanistice, vizată de noi spre neschimbare.

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

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

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

Nerespectarea documentației conduce la anularea de drept a avizului dat de unitatea noastră, cât și răspunderea juridică a beneficiarului investiției.

(Î) DIRECTOR GENERAL

TRUCĂ MIHAI DAN



NESECRET

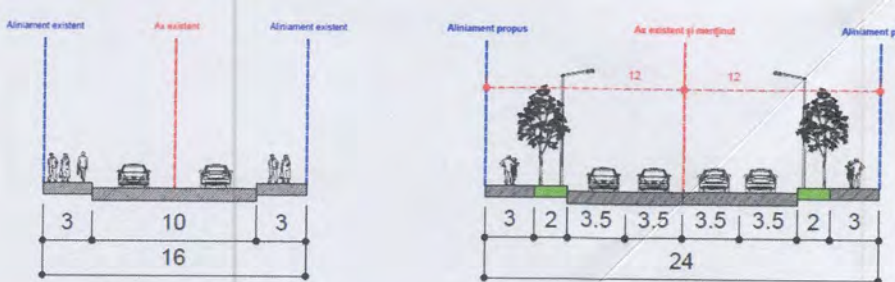
Telefon 021/264.86.12 Fax:021/312.44.21.

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

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

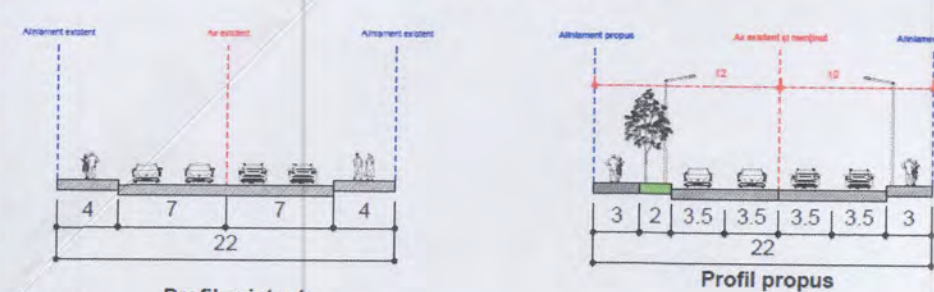


ȘOSEAUA ELECTRONICII Profil caracteristic



Profil existent
Prevederi dezvoltare: Incadrarea Șos. Electronicii în sistemul secundar de circulație, de categoria a II-a.
Element fix menținut: se menține anul existent al șosei Electronicii.
Profilul propus: 24,00m și va fi compus din carosabil de 14,00m (4 benzi de circulație de 3,50m). Fiecare trotuar va avea un profil de 3,00m și va fi separat de carosabil prin zonă verde de aliniament de 2,00m.

STRADA BAICULUI Profil caracteristic



Profil existent
Prevederi dezvoltare: Se menține profilul existent al străzii Baicului.
Element fix menținut: se menține anul existent al străzii Baicului.
Profilul propus: Se menține profilul de 22,00m existent, compus din carosabil de 14,00m (două benzi de circulație pe sens). Trotuarul situat pe aliniamentul de sud va avea o lățime de 3,00m, iar trotuarul situat pe aliniamentul de nord va avea o lățime de 3,00m și va fi separat de suprafața carosabilă de un spațiu verde de aliniament de 2,00m.

ARTERĂ LOCALĂ PROPUȘĂ Profil caracteristic



Profil propus - etapa de termen scurt
Prevederi dezvoltare - etapa de termen scurt: Incadrarea în sistemul local de circulație, de categoria a III-a.
Element fix menținut: se definește limita parcului cadastrale ca și principal de referință în traseul noi artere.
Profilul propus: 10,00m și compus din carosabil de 6,00m (2 benzi de circulație de 3,00m) și trotuar de 3,00m. Suprafața carosabilă este separată de anul propus prin zonă verde de aliniament de 1,00m.

Profil propus - etapa de largă perspectivă
Prevederi dezvoltare - etapa de largă perspectivă: Incadrarea în sistemul local de circulație, de categoria a III-a.
Element fix menținut: se definește limita parcului cadastrale ca și principal de referință în traseul noi artere.
Profilul propus: 20,00m, compus din carosabil de 12,00m (4 benzi de circulație de 3,00m). Trotuarele vor fi de 3,00m, iar spațiul drumului (definit prin limita parcului cadastrale dintr-o parte și de aliniament de 2,00m).



BILANT TERITORIAL TEREN CE A GENERAT PUZ	existent MP	propus MP	existent %	propus %
SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ LA SOL	3 148,23	6 167	30%	60%
SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ SUPRATERANĂ	3 148,23	37 720	0.3	3.6
CIRCULAȚII CAROSABILE ÎNCLINATE	-	206	-	2%
SUPRAFAȚA CEDATĂ DOMENIULUI PUBLIC	-	cca 1 350	-	13%
SPATII PLANTATE, AMENAJĂRI din care:	-	2 555	-	25%
SPATII VERZI pe sol	-	1 527	-	15%
SPATII PLANTATE peste Subsol	-	1 028	-	10%
SUPRAFAȚA TEREN	10 278		100%	
RHmax - înălțime maximă (locuințe): 48.00 m (P+14+EtH)				
Înălțime maximă (corp servicii, comerț, birouri la parter): 8 m (P+2)				

LEGENDĂ

- LIMITE**
 - LIMITA DE STUDIU
 - LIMITA TEREN CE A GENERAT P.U.Z.
 - LIMITE LOTURI
- FUNCTIUNI**
 - LOCUIRE INDIVIDUALĂ
 - LOCUIRE COLECTIVĂ
 - COMERT / SERVICII / BIROURI
 - SPATII VERZI NEAMENAJATE
 - ARBORI
 - Terenuri libere (zona de studiu prin PUZ)
- CIRCULAȚII**
 - CIRCULAȚII CAROSABILE
 - CIRCULAȚII PIETONALE
 - ZONA DE CALE FERATĂ
 - Circulații carosabile nou propuse (conform PUG)
 - Circulații pietonale nou propuse (conform PUG)
 - Zona circulațiilor carosabile în incintă
 - Zona de organizare a circulațiilor pietonale și de integrare a aleilor carosabile si a parcajelor la sol după caz
- SPAȚII PUBLICE ȘI SPAȚII VERZI**

- REGLEMENTĂRI CU CARACTER DIRECTOR** (pentru zona de studiu / imobilele vecine cu imobilul ce a generat PUZ)
 - Edificabil zonă mixtă (locuințe, birouri, comerț)
 - UTR Cb3 - conf. PUG București (CUT=max4)
 - UTR M2 - conf. PUG București (CUT=max3) zona mixtă Hmax=P+14 cu accente înalte
 - Spațiu pietonal major și amenajări peisagistice
 - Spații verzi amenajate
 - Plantație de aliniament propusă
 - Traseu pietonal local nou
- REGLEMENTĂRI OBLIGATORII** (pentru imobilul ce a generat PUZ)
 - LIMITA maximă implantare construcții
 - Spații verzi propuse / Amenajări peisagistice
 - OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**
 - TEREN DESTINAT TRECERII ÎN DOMENIUL PUBLIC
 - REGLEMENTĂRI ORIENTATIVE** (pentru imobilul ce a generat PUZ)
 - CONSTRUCȚII PROPUSE Servicii, comerț, Locuințe
 - EDIFICABIL LIBER ÎN PARTER (portic, gang de trecere)
 - LIMITA SUBSOL - limita max de implantare subsol
 - RAMPĂ ACCES ÎN SUBTERAN
 - ACCES CAROSABILE / ACCES PIETONALE

INDICI DE OCUPARE A TERENULUI
pentru parcela ce a generat PUZ

POTmaxim = 60%
CUTmaxim = 3.6
Hmaxim = 2S+P+14+EtH=48m

SUPRAFEȚE ORIENTATIVE FUNCȚIUNI PROPUSE
pentru parcela ce a generat PUZ
LOCUINTE = 30 800 mp (etaj 1-14)
SERVICII, COMERT = 5 545 mp (parter, etaj 1)

MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DIRECȚIA GEN. C.T. Locuințe
CUT Locuințe = 3.0
CUT Comerț, Servicii = 0.6

SEF PROIECT: [Redacted]
PROIECTAT: [Redacted]
VERIFICAT: [Redacted]

SCARTTEK C.B. S.R.L.
CUI RO 16329715, 34011323/2006

TITLUL PROIECTULUI:
PLAN URBANISTIC ZONAL
Ansamblu Multifuncțional - Locuințe colective, comerț, servicii
ȘOSEAUA ELECTRONICII NR.31
SECTOR 2, BUCUREȘTI

TITLUL PLANȘII:
REGLEMENTĂRI URBANISTICE

ian 2019

SCARA
1/1000

PLANȘA
nr. 7

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. 1354783
București, 31.01.2019

CĂTRE,
SC ARTTEK C.B. SRL
Str. Liviu Rebereanu nr. 6, sector 3, Bucuresti

Urmare a cererii dumneavoastră, înregistrată la Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Dealul Spirii” București-Ilfov cu nr. 1354783/25.01.2019, vă precizăm faptul că, **faza de proiect**

P.U.Z. pentru „Construire imobil locuinte colective, comert, birouri cu regim de inaltime 2S+P+14E+Eth” – din Str. Electronicii nr. 31, 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.

ÎN SPECTOR SE F
Colonel
Dr.ing. Orlando Cătălin SCHIOPU



COMPANIA NAȚIONALĂ DE CĂI FERATE „CFR” -S.A.
BUCUREȘTI, ROMÂNIA

SUCURSALA REGIONALA CF BUCUREȘTI

Registrul Comerțului J/40/8813/2003, CUI : R 15548207
București, Piața Gării de Nord nr.1-3, sect.1, cod poștal: 010858



DIVIZIA TEHNICA

Serviciul Tehnic Evidenta Cadastru

Nr. Th.4/14.03.2019

Tel: 021/2224018 Tel CFR: 133214

Catre,

SC PAL GROUP SRL prin

Municipiul Bucuresti, strada Straja, nr.1, sector 3

Urmare cererii dumneavoastra prin care solicitati avizul C.F.R. pentru lucrarea PUZ ce are ca scop: „*schimbare functiuni industriale in ansamblu de cladiri multifunctionale, locuinte, comert, servicii- regim de inaltime 2S+P+M+14E*”, pe terenul situat in municipiul Bucuresti, strada Electronicii, nr.31, sector 2, conform certificatului de urbanism nr. 288/3 “E” din 14.03.2018, va aducem la cunostinta ca terenul se afla in afara zonei de siguranta si protectie a infrastructurii feroviare publice, conform procesului verbal de constatare pe teren nr. 843 din data de 13.03.2019 efectuat intre un responsabil al Sectiei L3 Bucuresti si beneficiar, deci **nu va este necesar avizul C.F.R.**

DIRECTOR REGIONAL
Laurentiu MARALOI

SEF DIVIZIEI TEHNICA
Camelia NEDELCU

SEF SERVICIUL TEHNIC DE EVIDENTA CADASTRU

Mihai JIANU



Redactat: Serban Alexandru



COMPANIA NAȚIONALĂ DE CĂI FERATE „CFR” -S.A.
BUCUREȘTI, ROMÂNIA
SUCURSALA REGIONALĂ CF BUCUREȘTI
Tel/Fax : (021)253.29.00 , Centrala CFR (021)3199565
int. 213300 , 213136 , 213134 , 215171 , 213133
Registrul Comerțului J/40/8813/27.06.2003, C.U.I 15548207



DIVIZIA LINII
Secția L 3 București
Nr.843 / 13 . 03. 2019

**Proces Verbal
de constatare pe teren
din data de 13.03.2019**

Prezentul Proces Verbal este întocmit respectind ORDINUL M.T. 158/ 1996 si Dispozitiile Directorului General al “C.F.R.”- S.A. nr.1 /3859/2001 , nr1/3397 /2005 , nr. 1/7800/2006 , Dispozitia Directorului Regionalei “C.F.R.”Bucuresti nr. Th.59 / 02.05.2006 si Ordinului M.T.C.T. nr.880/3 –2005 - Act Directia Tehnica nr. /10/106/11.02.2015

1.Denumire Lucrare : schimbare functiuni industriale in ansamblu de cladiri multifunctionale ,locuinte,comert,servicii-regim de inaltime 2S+P+M+14^E – elaborare,avizare si aprobare documentatie de urbanism PUZ ,pe teren situat in Bucuresti sector 2 str. Electronicii.

Beneficiarul lucrarii ,SC PAL GROUP SRL prin , doreste sa obtina Aviz , ce va fi eliberat de catre C.T.E. a Sucursalei Regionale CF Bucuresti , necesar executarii lucrarii mai sus mentionata , conform Certificatului de Urbanism nr.288/3 E,din 14.03.2018 emis de Primaria sectorului 2 Bucuresti.

Comisia intrunita pe teren va aduce la cunostinta urmatoarele constatari :

- comisia pe teren , a constatat ca lucrarea mai sus mentionata se va executa in zona caii ferate L.801 B st. Bucuresti-Obor.

TERENUL

- terenul intravilan proprietate particulara ce apartine SC PAL GROUP SRL are o suprafata totala de 10.278 mp .
- linia de cale ferata cea mai apropiata de terenul beneficiarului este linia 17 statia Bucuresti Obor;
- terenul se afla amplasat pe partea stinga a caii ferate statia Bucuresti Obor ,la o distanta de 160 ml fata de linia 17 st Buc.-Obor,linia cf cea mai apropiata si are o latura paralela fata de calea ferata in lungime de 165 ml , de la km. C.F. 14+720 la km. C.F. 14+885 ;

Constructie propusa.

pe terenul din prezenta documentatie beneficiarul doreste sa construiasca ansamblu de cladiri multifunctionale ,locuinte,comert,servicii-regim de inaltime 2S+P+M+14^E.

2.Date specifice liniei de cale ferata in apropierea careia se afla amplasamentul propus (lucrarea ce se doreste a se executa) :

a)denumirea liniei de cale ferata ,destinatia,infrastructura publica sau privata ;
L.801 B st. Bucuresti-Obor.

b)intervalul de circulatie ;

c)linia de cale ferata este simpla,dubla,electrificata,neelectrificata ;

d)pozitia km.,stinga sau dreapta;

- teren amplasat pe partea stinga ;

e)linia de cale ferata este la nivelul terenului,in rambleu sau in debleu;

f)lucrari de arta aflate in vecinatate sau constructii feroviare ;

g)sistem de asigurarea scurgerii apelor pluviale in zona C.F. ; - nu este cazul ;

3.Limita zonei cadastrale C.F.R. :distanta din axul ultimei linii de cale ferata si limita terenului C.F.R.

- terenul proprietate CFR va fi mentionat pe planurile de situatie ale documentatiei de catre Serviciul Cadastru ,conform Dispozitiiei CNCF « CFR » SA nr. 1 / 3854 /2001 .

4. Situația poziției cablurilor și instalațiilor C.F.R. existente în zona în raport cu amplasamentul (lucrarea propusă a se executa). Măsurile de protecție pentru cabluri și instalații C.F.R. ;

- Cabluri TTR – nu sunt amplasate în zona;
- Cabluri SCB – nu sunt amplasate în zona ;
- Cabluri ELF – nu sunt în zona .

5. Vizibilitate (semnalelor C.F.R. – intrare -ieșire din stație) ; - nu este cazul .

Având în vedere că lucrarea menționată mai sus se va executa în afara zonei de siguranță și de protecție a căilor ferate și că această lucrare nu afectează cablurile și instalațiile CFR din această zonă, la comisia întrunită pe teren nu a mai fost necesară prezenta organelor SCB , ELF , TTR . Comisia întrunită pe teren a fost compusă din reprezentantul CFR – Secția L3 București și beneficiar – proiectant – constructor .

Avizul obținut de la CNCF « CFR » SA – SUCURSALA REGIONALĂ CF BUCUREȘTI nu ține loc de autorizație de construire și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construire pe acest teren .
Prezentul proces verbal a fost încheiat la sediul Secției L3 București :

beneficiar
Ciobotea Lucian



reprezentant Secția L3 București
Niculae Nelu



București , 13. 03. 2019
SEF SECȚIA L3 BUCUREȘTI
ing. Burtescu Marian



Tel: +40.21.208.15.08
Fax: +40.21.208.15.72
+40.21.233.40.62

Șos. București-Ploiești, nr.38-40
RO-013695, București, sectorul 1
România

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

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

Nr. 3034/142 din: 26 FEB 2013

PAL GROUP S.R.L.

București, str. Vidra nr. 31, sector 6

Spre 1. COMPANIA NAȚIONALĂ „AEROPORTURI BUCUREȘTI” S.A.-
științ AEROPORTUL INTERNAȚIONAL BUCUREȘTI BĂNEASA-AUREL VLAICU
ă: 2. R.A. ROMATSA

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

Autoritatea Aeronautică Civilă Română emite prezentul

AVIZ DE PRINCIPIU

pentru întocmire PUZ - Schimbare funcțiunii industriale în ansamblu de clădiri multifuncționale-locuințe comerț, servicii-regim de înălțime 2S+P+M+14E. pe terenul din București, str. Electronicii nr. 31, NC 204542 (fost 3215), sectorul 2. Amplasamentul se află în zona III de servitute aeronautică civilă, la 12,0 m vest față de pragul 25 al pistei și la 6695,8 m sud față de axa Aeroportului Internațional București Băneasa-Aurel Vlaicu, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 79,14m.

Amplasamentul obiectivului este definit de următoarele coordonate geografice: 44°26' 56",86 latitudine N, 26°08' 40",40 longitudine E.

La elaborarea proiectului tehnic se va ține seama de următoarele:

1. Respectarea amplasamentului construcției 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. 288/3 „E” din 15.06.2018;
3. Respectarea înălțimii maxime a construcțiilor de 48,00 m, respectiv cota absolută maximă de 127,14 m (79,14 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 48,00 m înălțimea maximă a construcțiilor);
4. Furnizarea de coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate numai de agenți geodezi autorizați de AACR;

5. Obligația beneficiarului de a înștiința viitorii proprietari/ chiriași/ locatari cu privire la respectarea prevederilor cuprinse în prezentul aviz;
6. **Beneficiarul și proiectantul/ elaboratorul documentației tehnice răspund pentru corectitudinea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația transmisă spre avizare;**
7. **Prezentul aviz are valabilitatea de un an de la data emiterii.**

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

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

DIRECTOR GENERAL
Armand PETRESCU





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea
 Teritoriului



SERVICIUL URBANISM

Ca urmare a cererii adresate de SC ARTTEK CB SRL –
„ în calitate de elaborator, cu sediul în București, Sector 3, Cod poștal 031784, Str. Liviu Rebreanu nr. 6,
telefon: , pentru SC PAL GROUP SRL, în calitate de beneficiar, cu domiciliul în București,
Sector 4, Cod poștal 040863, Str. Straja nr. 1, bl. 67, sc. 2, et. 2, ap. 22, înregistrată cu nr. 1660808 din data
de 17.09.2018, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și
urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ PRELIMINAR

NR. 13221.12 .2018

PENTRU

PUZ - ȘOS. ELECTRONICII NR. 31 - SECTOR 2

GENERAT DE IMOBILUL din municipiul BUCUREȘTI, ȘOS. ELECTRONICII NR. 31, SECTORUL 2,
compus din teren proprietate privată a persoanelor juridice în suprafață totală de 10.278,00 mp, conform
Certificatului de urbanism nr. 288/ 3 "E" din 14.03.2018, eliberat de Primăria Sectorului 2.

INITIATOR: SC PAL GROUP SRL

PROIECTANT GENERAL: SC ARTTEK CB SRL

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA RUR:

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

PREVEDERI PUG/ PUZ APROBATE ANTERIOR: Conform Planului Urbanistic General al Municipiului
București aprobat cu HCGMB nr. 269/2000 (completată cu H.C.G.M.B. nr. 324/17.11.2010, H.C.G.M.B. nr.
241/ 20.12.2011, H.C.G.M.B. nr. 232/ 19.12.2012, H.C.G.M.B. nr. 224/ 15.12.2015 și H.C.G.M.B. nr. 341/
14.06.2018) teritoriul studiat are reglementarea funcțională **A2b** - subzona unităților industriale și de servicii.

Indicatorii urbanistici reglementați: POT max. 80%; CUT max. vol. 15 mc; H max. = 20m.

AVIZ DE OPORTUNITATE nr. 21/ 17.05.2017.

PREVEDERI PUZ - RLU PROPUSE:

LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ ȘI SERVICII

M2: POTmax. 60%; CUTmax. 3,6 mp. ACD/ mp.teren; Hmax: 48 m. RmaxH: 2S+P+14E+Eth;

Retragerile minime față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare vor respecta specificațiile
planului de reglementări vizat spre neschimbare și ale Regulamentului local de urbanism aferent.

CIRCULAȚII SI 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.

într-o copie a materiale 16.10.2018

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

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

* se vor emite în baza „Studiului de fundamentare privind coordonarea dezvoltării urbanistice în zona polului urban Baicului - Obor” elaborat de Abagiu Global Services SRL, Centrul de Cercetare, Proiectare, Expertiza și Consulting București SRL și Urban Trafic SRL.

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

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

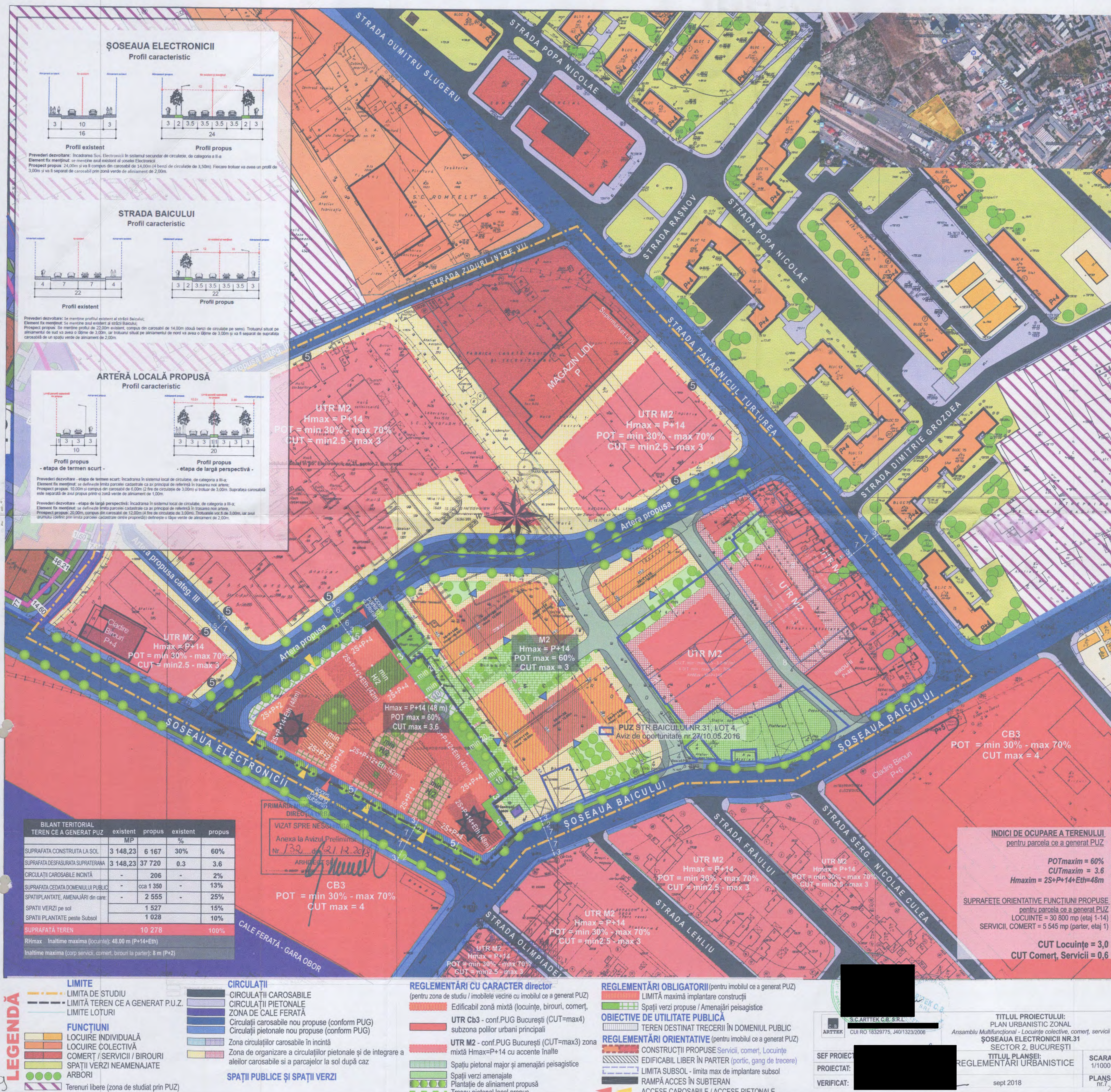
Prezentul aviz reprezintă Aviz preliminar și poate fi folosit numai pentru obținerea acordurilor și avizelor instituțiilor avizatoare competente. Avizul Arhitectului șef se va emite după obținerea și prezentarea tuturor avizelor solicitate prin prezentul aviz preliminar pentru varianta definitivă a PUZ și RLU. Soluția urbanistică și valorile indicatorilor pot suferi modificări pe parcursul procedurii de avizare.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. ȘTEFAN CALIN DUMITRAȘCU

Expert,
Urb. Liliana Ionici

Sef. Serviciu
Arh. Cristina Topirceanu

2ex./ 19.10.2018





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

APROBAT,
PRIMAR GENERAL
Gabriela FIREA



Ca urmare a cererii adresate de SC ARTEK C.B. SRL - , în calitate de elaborator, cu sediul în București, Sector 3, Cod poștal 031784, Str. Liviu Rebreanu nr. 6, bl.B1, sc.10, parter, ap.399, telefon: () , înregistrată cu nr. 1496145 din data de 22.03.2017. În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ DE INITIERE

Nr. 21 din data de 17.05.2017

PENTRU ELABORAREA

PUZ - SOSEAUA ELECTRONICII NR. 31, SECTOR 2

Pentru LOCUINTE COLECTIVE, COMERȚ, SERVICII, generat de imobilul situat în București, SOS. ELECTRONICII NR. 31, Sectorul 2, compus din teren în suprafață de 10.278 mp., proprietate privată a persoanelor juridice, conform Certificatului de urbanism nr. 1023/ 21,E/ din 08.08.2016, eliberat de Primăria Sectorului 2, cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ:

- Având în vedere faptul că imobilul pentru care se solicită avizul de inițiere se află în imediată apropiere de imobilele ce fac obiectul documentațiilor de urbanism PUZ - STR. ZIDURI MOSI NR. 25, PUZ - SOS. ELECTRONICII NR. 9 - 11, PUZ - SOS. ELECTRONICII NR. 44B - 44C, PUZ - STR. HELIADE ÎNTRE VII NR. 7 și PUZ - SOS. PANTELIMON NR. 161 aflate în același stadiu de elaborare, iar coordonarea dezvoltării urbanistice și corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general reprezintă o necesitate obiectivă, reglementările urbanistice cuprinse în cele cinci documentații se vor coordona pe baza unui plan director unic;
- Având în vedere dinamica urbană accentuată a zonei în care este inclus amplasamentul și gradul ridicat de complexitate al acestuia, aria de studiu pentru elaborarea studiilor de fundamentare și a planului director va fi cuprinsă între Sos. Pantelimon, Sos. Mihai Bravu, Sos. Colentina și Str. Doamna Ghica, conform planului anexă la prezentul aviz.
- Pentru teritoriul definit în aliniatul precedent se vor stabili, sub coordonarea elaboratorului Planului urbanistic general al municipiului București (în curs de actualizare), reglementări funcționale specifice și reglementări obligatorii privind organizarea tramei stradale, dezvoltarea infrastructurii tehnice și de transport public, obiective de utilitate publică, măsuri de protecția mediului, delimitarea și protejarea fondului arhitectural-urbanistic de valoare deosebită (dacă există), etc.
- Pentru amplasamentul pentru care s-a obținut și prezentat Certificat de urbanism, vor fi stabilite prin Regulamentul local de urbanism aferent PUZ reglementări specifice detaliate (permisiuni și restricții) indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT, etc.)
- Documentația de urbanism va fi întocmită în mod obligatoriu la o scară adecvată, pe suport topografic realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsurători la teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, puse la dispoziție de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară al Municipiului București.



- În planşa *Regimul juridic şi circulaţia terenurilor* vor fi reprezentate distinct toate parcelele şi servituţile aferente lor şi care fac obiectul reglementării precum şi tabloul centralizator al suprafeţelor conform extraselor de Carte Funciară. Planşa suport şi extrasele de Carte Funciară, la zi, se vor anexa la documentaţie în original.
- Analiza situaţiei existente pe zonă de studiu trebuie să fie realizată în mod multicriterial: încadrarea în reglementările urbanistice prevăzute de documentaţiile legal aprobate (PUG, PUZ - Zone construite protejate, altele decât este cazul), funcţiune şi regimul tehnic al construcţiilor (monumente, valoare arhitecturală şi ambientală deosebită), densitatea de ocupare a parcelelor (POT şi CUT) starea şi regimul de înălţime al construcţiilor existente;

2. Categoriile funcţionale ale dezvoltării şi eventuale servituţi:

- Funcţiuni propuse: LOCUINTE COLECTIVE, COMERŢ, SERVICII.
- Regulamentul local de urbanism aferent PUZ va cuprinde şi detalia prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum şi de amplasare, dimensionare şi realizare a volumelor construite, amenajărilor şi plantaţiilor, materiale şi culori, înălţimea minimă şi maximă admisă, în conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice ale acestora.
- Se va prezenta studiul privind modul de percepere de pe principalele trasee de circulaţie (desfăşurări ale fronturilor stradale, fotomontaje, perspective la nivelul ochiului, prezentare 3D).

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime şi maxime):

- POT min. - max. = 30% - 60%;
- CUT min. - max. 2,5 - 3,0 mp. ADC/mp. teren;
- H min. - max. = 10 - 48 m.; $R_{max}H = P+1E - P+14E$.
- Valorile POT, CUT, H şi $R_{max}H$ se vor definitiva în faza de elaborare a PUZ corespunzător funcţiunilor predominante propuse şi prevederilor RGU şi PUG.
- Conformarea volumelor, retragerile faţă de limitele de proprietate şi înălţimea maximă, în cazul în care se propun distanţe între clădiri şi faţă de limitele de proprietate mai mici decât cel puţin jumătate din înălţimea clădirii măsurată la cornişă vor fi definitive pe baza unui studiu de însorire.
- Retragerile faţă de celelalte limitele de proprietate vor fi stabilite astfel încât să fie asigurat vecinilor confortul urban şi un potenţial echivalent de dezvoltare.

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

- Se va specifica distribuţia ariei construite desfăşurate/ utile pe funcţiuni şi capacitatea de utilizare (mp. comerţ, servicii; nr. unităţi locative; nr. utilizatori; nr. locuri de parcare; etc.)
- Se vor prevedea funcţiuni complementare locuirii (servicii publice), corespunzătoare capacităţilor zonelor funcţionale propuse;
- Reglementarea circulaţiilor, a acceselor şi a echipării edilitare se va argumenta în mod obligatoriu pe baza planului director ce va include concluziile studiilor de fundamentare: Studiu de circulaţie şi transport, Studiu reţele edilitare, integrând elementele de reţea majoră municipală existente în zonă precum şi cele propuse prin PUG, cât şi prevederile documentaţiilor de urbanism incidente aprobate ulterior şi a lucrărilor publice autorizate sau în curs de execuţie, după caz;
- Asigurarea suprafeţelor de teren necesare rezolvării corespunzătoare a circulaţiilor auto şi pietonale, a acceselor şi echipării cu reţele tehnico-edilitare se va face prin grija proprietarului/ dezvoltatorului şi constituie condiţie de avizare a PUZ.
- Se vor asigura accesele, circulaţiile şi necesarul de locuri de parcare şi garare conform HCGMB nr. 66/ 2006;
- Platformele destinate parcării autovehiculelor vor fi prevăzute în mod obligatoriu cu alveole plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare dispuse grupat, la 2 locuri dispuse înşiruit şi la 1 loc în cazul dispunerii în lungul aleilor carosabile;
- Se va asigura o suprafaţă de min. 30% spaţii verzi din care cel puţin 2/3 pe sol, sau, după caz, se va asigura suprafaţa minimă de spaţii verzi prevăzută în cazul transformării zonelor cu alte funcţiuni în zone rezidenţiale, conform prevederilor art. 10, alin.(3) al Legii nr. 24/ 2000 privind reglementarea şi administrarea spaţiilor verzi din intravilanul localităţilor, actualizată;
- Se recomandă dezvoltarea traseelor pietonale, amenajarea peisajeră a spaţiilor publice şi a spaţiilor verzi cu acces nelimitat destinate locuitorilor.

5. Capacităţile de transport admise:

- Se vor stabili pe baza concluziilor Studiului de circulaţie şi transport.

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

- Pentru etapa de elaborare a studiilor de fundamentare şi a planului director unic: Aviz de consultanţă preliminară circulaţie PMB-SPU; Aviz de consultanţă preliminară METROUL SA; Aviz de consultanţă preliminară Ministerul Transporturilor; avizul Autorităţii Aeronautice Civile Române, avizele deţinătorilor/

administratorilor de rețele edilitare și infrastructură tehnică, alte avize ce pot apărea ca necesare pe parcurs.

- Pentru etapa de avizare/ aprobare a planului, după avizarea propunerilor preliminare: avizul Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București, avizul Autorității Aeronautice Civile Române, avizul Inspectoratului de Stat pentru Situații de Urgență, avizul Ministerului Apărării Naționale, avizul Ministerului Afacerilor Interne, avizul Serviciului Român de Informații, avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare - PMB, avizul Comisiei Tehnice de Circulație - PMB, alte avize ce pot apărea ca necesare pe parcursul avizării planului, Extras de carte funciară recent, Acordul titularului dreptului de ipotecă legală înscris în CF, Certificat de urbanism în termen de valabilitate și dovada achitării taxei de exercitare a dreptului de semnătură RUR.

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 1023/ 21„E”/ din 08.08.2016, eliberat de Primăria Sectorului 2.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct la data de _____

ARHITECT SEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. ADRIAN BOLD



Intocmit,
Șef serviciu,
arh. Stelian Alexandru Constantinescu

2ex./ 06.04.2017

Bd. Regina Elisabeta nr. 47, cod poștal 50013, sector 5, București, România
Tel: 021.305.55.00
<http://www.pmb.ro>





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

DOCUMENTUL DE PLANIFICARE A PROCESULUI DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI

PUZ - SOSEAUA ELECTRONICII NR. 31, SECTOR 2

1. Identificarea părților interesate, persoane fizice sau juridice, instituții publice care pot fi afectate de prevederile propuse prin planul de urbanism sau amenajarea teritoriului

Deținătorii dreptului de proprietate al imobilelor învecinate și a celor din zona propusă spre reglementare.

2. Modalitatea prin care vor fi anunțați cei interesați și cei potențial afectați referitor la inițierea procesului de elaborare a planului de urbanism sau amenajare a teritoriului și de schimbările propuse

Amplasarea de panouri de informare la fața locului și publicarea materialului informativ pe portalul Primăriei Municipiului București dedicat informării și consultării publicului cu privire la elaborarea planurilor de urbanism - „UrbOnLine”.

3. Modalitatea prin care li se va oferi ocazia celor afectați sau interesați de a discuta propunerea cu inițiatorul și proiectantul și de a-și exprima rezerve, a formula observații sau a sesiza probleme legate de propunerile din planul de urbanism sau amenajare a teritoriului, înainte de supunerea spre avizarea autorităților competente.

Observațiile și propunerile pot fi transmise prin poștă pe adresa Primăriei Municipiului București, în mod direct prin Registratura PMB și/ sau prin comentarii pe portalul „UrbOnLine”.

4. Calendarul propus de inițiator pentru îndeplinirea obligațiilor de informare și consultare a publicului

Procedura de informare și consultare a publicului se va desfășura în toate etapele de elaborare a planului, astfel:

- etapa de inițiere - min. 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei;
- etapa de elaborare - idem;
- etapa de avizare - idem;
- etapa de aprobare - conform prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare, prin procedura standard prin intermediul site-ului www.pmb.ro.

5. Datele de contact ale reprezentantului proiectantului, responsabil cu informarea și consultarea publicului

ELABORATOR : SC ARTTEK C.B. SRL -

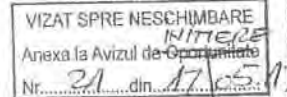
ARHITECT SEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. ADRIAN BOLD

Expert,
arh. Stelian Alexandru Constantinescu

2ex./ 06.04.2017

Bd. Regina Elisabeta nr. 47, cod poștal 50013, sector 5, București, România
Tel: 021.305.55.00
<http://www.pmb.ro>





ARCHITECT \$5

Data acquisition: 8/3/2012 14:27:06.10"N 26:08:14.96"E col. = 90 m altitudinal de

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 1023/21.12 din 08.08.2016

În scopul: schimbarea funcțiunii industriale în ansamblu de clădiri multifuncționale – locuințe, comerț, servicii-regim de înălțime 2S+P+M+10E - elaborare, avizare și aprobare documentație de urbanism PUZ

Ca urmare a cererii adresate de **SC PAL GROUP SRL** cu domiciliul/sediul în județul -, municipiul / orașul / comuna **București**, satul/sectorul **3**, cod poștal -, str. **Tomis** nr. **6**, bl. **H4**, sc. -, et. **p**, ap. **2**, telefon/ fax -, e-mail -, înregistrată la nr. **46624** din **30.06.2016**, pentru imobilul – teren și/sau construcții - situat în **municipiul București, sectorul 2**, cod poștal -, str. **ELECTRONICII** nr. **31**, identificat prin număr cadastral **204542 (fost 3215)**, intabulat în CF nr. **204542 (fost 6929)**, și/sau identificat prin planurile de situație scara 1: 1000 și scara 1 : 2000 anexate, în temeiul reglementărilor documentațiilor de urbanism faza:

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

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

SE CERTIFICĂ

1. REGIMUL JURIDIC :

Imobilul, situat în intravilanul municipiului București, **Sos. Electronicii nr.31**, compus din teren în suprafață de **10.278mp** și construcțiile industriale și edilitare edificate pe acesta identificate C1 și C2 se află în proprietatea SC Pal Group SRL, conform Contractului de vânzare autenticat cu nr. - de NP - și actelor menționate în Extrasul de carte funciară pentru informare emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București pentru cererea nr.38179/23.06.2016. În cartea funciară a imobilului este înscris dreptul de ipotecă în favoarea Unicredit Bank SA, cu interdicții de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, ipoteca fiind înscrisă și asupra tuturor construcțiilor viitoare, îmbunătățirilor, accesoriilor și tuturor ameliorațiilor ulterioare și ipoteca asupra chiriilor prezente și viitoare și indemnizațiilor plătite în temeiul contractelor de garantare/asigurare de orice fel cu privire la și în legătură cu plata acestor chirii sau arenzi.

2. REGIMUL ECONOMIC :

-Folosința actuală: construcții industriale și edilitare;

-Destinație:

-Conform **PUG București**, imobilul se află în subzona **A2b- subzona unităților industriale și de servicii;**

-**Utilizări funcționale admise:** Se permit activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren, servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare - în suprafață maximă de 3000 mp ADC (1500 mp S vânzare), parcaje la sol și multietajate; stații de întreținere și reparații auto; stații de benzină; comerț, alimentație publică și servicii personale; locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

-**Utilizări funcționale admise cu condiționări:** terenurile accesibile pe cale ferată industrială vor fi rezervate activităților productive și de depozitare care utilizează acest mod de transport pentru materia primă și produse. Activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani; extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării; se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni: birouri (incluzând oricare din următoarele utilizări: birouri profesionale sau de afaceri; servicii pentru afaceri; instituții financiare sau bancare; poștă și telecomunicații), activități productive și servicii (incluzând oricare din următoarele utilizări: producție manufacturieră; birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară; activități de cercetare - dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale; depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale; depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi); Se admite depozitare comercială și comerț în suprafață maximă de 3000 mp ADC (1500 mp suprafață de vânzare) per unitate și/sau amplasament; în cazul abandonării sau conversiei parțiale a profilului actual pot fi realizate, în loc, garaje și parcaje publice supraetajate. În cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate, identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.

-**Utilizări funcționale interzise:** amplasarea unităților de învățământ și orice alte servicii de interes general în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA. Se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

3. REGIMUL TEHNIC :

Pentru toate platformele industriale va fi necesară elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale. 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 PUZ (reparcelare/conformare).

Dacă se eliberează terenul prin desființarea construcțiilor existente, schimbarea funcțiunii industriale a parcelei cu suprafața de 10.278mp în ansamblu de clădiri multifuncționale –locuințe, comerț, servicii-regim de înălțime 2S+P+M+10E se poate studia pe baza unei documentații de urbanism PUZ necesar a fi elaborată, avizată și aprobată conform legii, care potrivit art.50 și art.54 alin(1) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se poate face exclusiv la inițiativa autorităților administrației publice, în baza unui aviz de oportunitate al Arhitectului Șef al Municipiului București.

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

Documentația va avea în vedere extinderea preconizată a profilului transversal al str. Baicului, care va fi confirmată prin Avizul Serviciului Proiecte Urbane din Primăria Municipiului București.

După aprobarea documentației de urbanism PUZ, se va solicita un nou certificat de urbanism necesar obținerii autorizației de construire.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/ nu poate fi utilizat în scopul declarat pentru/ întrucât: elaborarea, avizarea și aprobarea conform legii a documentației de urbanism PUZ pentru schimbarea funcțiunii industriale în ansamblu de clădiri multifuncționale –locuințe, comerț, servicii-regim de înălțime 2S+P+M+10E

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire / desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

a) **certificatul de urbanism (copie);**

b) **dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, 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 ;**

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

☐ D.T.A.C.- ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

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

d.1) **avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:**

☐ alimentare cu apă	☐ gaze naturale	Alte avize/ acorduri
☐ canalizare	☐ telefonie	☐ _____
☐ alimentare cu energie electrică	☐ salubritate	☐ _____
☐ alimentare cu energie termică	☐ transport urban	☐ _____

d.2) **avize și acorduri privind:**

☐ securitatea la incendiu ☐ protecția civilă ☐ sănătatea populației

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

d.4) **studii de specialitate:**

d.5) **alte avize/acorduri documente**

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

f) **dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România**

g) **Documentele de plată ale următoarelor taxe**

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

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

PRIMAR,
Toader Magur Mihai
PRIMAR
ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA
BUCUREȘTI

SECRETAR,
Elena Nita

ARHITECT SEF,
arh. urb. Alina Alisa Bratu

Achitat taxa de: **117,00** lei conform chitanțelor nr. **10233/3970** din **30.06.2016**

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de **04-08-2016**

Întocmit, ing. **Carolina Bordianu**

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

De la data de _____ până la data de _____.

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

PRIMAR,

SECRETAR,

ARHITECT ȘEF

Data prelungirii valabilității : _____.

Achitat taxa de : _____ lei, conform chitanței nr. _____ din _____.

Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poștă.

*SADU – CU
Ediția 1/ Revizia 0*

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 288/3. E din 14.03. 2018

În scopul: schimbarea funcțiunii industriale în ansamblu de clădiri multifuncționale -locuințe, comerț, servicii -regim de înălțime 2S+P+M+14E - elaborare, avizare și aprobare documentație de urbanism PUZ

Ca urmare a cererii adresate de SC PAL GROUP SRL prin _____ cu domiciliul/sediul în județul _____, municipiul / orașul / comuna București, satul/sectorul 3, cod poștal _____, str. Straja nr.1, bl. 67, sc. 2, et. 2, ap. 22, telefon/ fax _____, e-mail _____, înregistrată la nr. 13236 din 06.02.2018, pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în municipiul București, sectorul 2, cod poștal _____, str. ELECTRONICII nr.31, identificat prin număr cadastral 204542 (fost 3215), intabulat în CF nr. 204542 (fost 6929), și/sau identificat prin planurile de situație scara 1: 1000 și scara 1 : 2000 anexate, în temeiul reglementărilor documentațiilor de urbanism faza:

- **PUG - Municipiul București** aprobat cu HCGMB nr. 269/2000 cu valabilitatea prelungită prin HCGMB nr.224/15.12.2015;
- **PUZ/PUD** _____ aprobat cu _____

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

SE CERTIFICĂ

1. REGIMUL JURIDIC :

Imobilul, situat în intravilanul municipiului București, str. Electronicii nr.31, compus din teren în suprafață de 10.278mp (10.124mp din măsurători) și construcțiile industriale și edilitare edificate pe acesta identificate C1 și C2, ambele cu P+1E, se află în proprietatea SC Pal Group SRL, conform Contractului de vânzare autenticat cu nr. _____ de NP _____ și actelor menționate în Extrasul de carte funciară pentru informare emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București pentru cererea nr.5658/31.01.2018.

În cartea funciară a imobilului este înscris dreptul de ipotecă în favoarea Unicredit Bank SA, cu interdicții de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, ipoteca fiind înscrisă și asupra tuturor construcțiilor viitoare, îmbunătățirilor, accesoriilor și tuturor ameliorărilor ulterioare și ipoteca asupra chiriilor prezente și viitoare și indemnizațiilor plătite în temeiul contractelor de garantare/asigurare de orice fel cu privire la și în legătură cu plata acestor chirii sau arezi.

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

2. REGIMUL ECONOMIC :

-Folosința actuală: construcții industriale și edilitare;

-Destinație:

-Conform **PUG București**, imobilul se află în subzona A2b- subzona unităților industriale și de servicii;

-Utilizări funcționale admise: Se permit activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren, servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare - în suprafață maximă de 3000 mp ADC (1500 mp S vânzare), parcaje la sol și multietajate; stații de întreținere și reparații auto; stații de benzină; comerț, alimentație publică și servicii personale; locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

-Utilizări funcționale admise cu condiționări: terenurile accesibile pe cale ferată industrială vor fi rezervate activităților productive și de depozitare care utilizează acest mod de transport pentru materia primă și produse. Activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani; extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării; se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni: birouri (incluzând oricare din următoarele utilizări: birouri profesionale sau de afaceri; servicii pentru afaceri; instituții financiare sau bancare; poștă și telecomunicații), activități productive și servicii (incluzând oricare din următoarele utilizări: producție manufacturieră; birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară; activități de cercetare - dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale; depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale; depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi); Se admite depozitare comercială și comerț în suprafață maximă de 3000 mp ADC (1500 mp. suprafață de vânzare) per unitate și/sau amplasament; în cazul abandonării sau conversiei parțiale a profilului actual pot fi realizate, în loc, garaje și parcaje publice supraetajate. În cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate, identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.

-Utilizări funcționale interzise: amplasarea unităților de învățământ și orice alte servicii de interes general în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA. Se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

3. REGIMUL TEHNIC :

Conform Regulamentului local de urbanism aferent PUG București, pentru toate platformele industriale va fi necesară elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale. 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 PUZ (reparcelare/conformare).

Pe terenul cu suprafața măsurată 10.124mp, situat în București, Șos.Electronicii nr.31 la intersecție cu str. Baicului, încadrat urbanistic în subzona A2b- subzona unităților industriale și de servicii, la limită cu subzona T2- a transporturilor feroviare și subzona L1a, se poate studia schimbarea funcțiunii industriale a parcelei în ansamblu de clădiri multifuncționale –locuințe, comerț, servicii-regim de înălțime 2S+P+M+14E, cu respectarea prevederilor Codului Civil și a prevederilor unei documentații de urbanism PUZ necesar a fi elaborată, avizată și aprobată conform Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

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

Documentația va avea în vedere extinderea preconizată a profilului transversal al str.Baicului, care va fi confirmată prin Avizul Serviciului Proiecte Urbane din Primăria Municipiului București.

Documentația de urbanism PUZ se va corela cu documentațiile de urbanism demarate pentru parcelele din imediata apropiere.

NOTA 1: Pentru clarificarea adresei poștale (Șoseaua Electronicii/strada Electronicii), se va solicita confirmare de adresă la Direcția Patrimoniu, Serviciul Cadastru din Primăria Municipiului București.

NOTĂ 2: Infrastructura rutieră, auto și pietonală, precum și rețelele de utilități necesare investiției vor fi realizate anterior emiterii autorizațiilor de construire.

Pentru imobilul cu adresa Șos. Electronicii nr.31, Arhitectul Șef al Municipiului București a emis Avizul de inițiere nr.21/17.05.2017 pentru elaborarea PUZ, pe baza Certificatul de urbanism nr.1023/21 „E”/08.08.2016 emis de Primăria Sectorului 2 în scopul elaborarea, avizarea și aprobarea conform legii a documentației de urbanism PUZ pentru schimbarea funcțiunii industriale în ansamblu de clădiri multifuncționale –locuințe, comerț, servicii regim de înălțime 2S+P+M+10E.

După aprobarea documentației de urbanism PUZ, se va solicita un nou certificat de urbanism necesar obținerii autorizației de construire (rețelele edilitare vor face obiectul unui certificat de urbanism distinct).

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/ ~~nu poate fi utilizat~~ în scopul declarat pentru/ ~~întrucât:~~ schimbarea funcțiunii industriale în ansamblu de clădiri multifuncționale –locuințe, comerț, servicii-regim de înălțime 2S+P+M+14E -elaborare, avizare și aprobare documentației de urbanism 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:

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

a) **certificatul de urbanism (copie);**

b) **dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții (copie legalizată); sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi;**

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

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

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

d.1) **avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:**

☐ alimentare cu apă

☐ gaze naturale

Alte avize/acorduri

☐ canalizare

☐ telefonizare

☐

☐ alimentare cu energie electrică

☐ salubritate

☐

☐ alimentare cu energie termică

☐ transport urban

☐

d.2) **avize și acorduri privind:**

☐ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☐ sănătatea populației

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

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

d.5) **alte avize/acorduri documente**

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

f) **dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România.**

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

- taxa timbru arhitectură:

- taxa pentru autorizația de construire/ desființare:

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

PRIMAR,
Toader Magur Mihai



SECRETAR,
Elena Niță

ARHITECT ȘEF,
arh. urb. Alina Alisa Bratu

Achitat taxa de: 117,00 lei conform chitanței nr. 100637 din 06.02.2018

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 13.03.2018

Întocmit, ing. Camelia Bădianu

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

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

De la data de 13.03.2019 până la data de 14.03.2020.

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



SECRETAR.

ARHITECT ȘEF

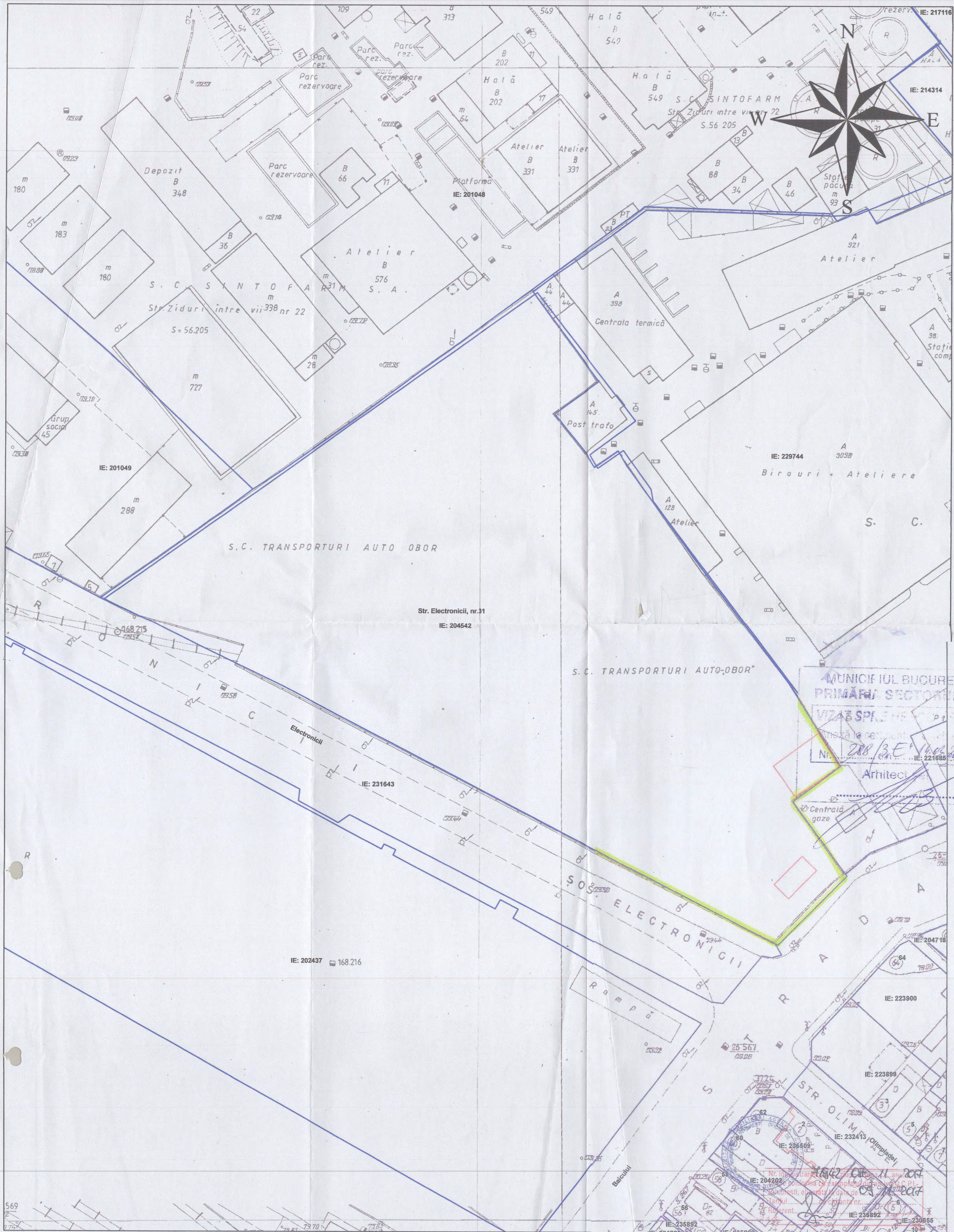
Data prelungirii valabilității : Feb. 2019
Achitat taxa de : 40,0 lei, conform chitanței nr. 4850 din 21.02.2019
Transmis solicitantului la data de 17.04.2019 direct / ~~prin poștă~~.

SADU - CU
Ediția 1 / Revizia 0

PLAN DE INCADRARE IN ZONA, SCARA 1:2000 aferent imobilului situat in Str. Electronicii, nr.31, sector 2, Bucuresti.



PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 aferent imobilului situat in Str. Electronicii, nr.31, sector 2, Bucuresti.



MUNICIPIUL BUCURESTI
PRIMĂRIA SECTORULUI 2
VIZĂ SPRIJIN
Nr. 288/31.E. 14.06.2017
Arhitect

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

OCPI Bucuresti, B-dul Expozitiei, nr.1A, sector 1, Bucuresti
Data: 09.11.2017
Intocmit: Diaconu Vlad
VIZĂ
spre ne schimbare,
SECRETAR,

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 889/15.E din 05.06.2020

În scopul: schimbarea funcțiunii industriale în ansamblu de clădiri multifuncționale -locuințe, comerț, servicii -regim de înălțime 2S+P+M+14E - *continuare procedură de elaborare, avizare și aprobare documentație de urbanism PUZ, cu preluarea avizelor obținute în baza certificatului de urbanism nr.288/3E/14.03.2018*

Ca urmare a cererii adresate de SC PAL GROUP SRL prin domiciliul/sediul în județul -, municipiul / orașul / comuna București, sectorul 3, cod poștal -, str. Straja nr.1, bl. 67, sc. 2, et. 2, ap. 22, telefon/ fax -, e-mail -, înregistrată la nr.59118 din 21.05.2020, pentru imobilul - teren și /sau construcții - situat în municipiul București, sectorul 2, cod poștal -, str. ELECTRONICII nr.31, identificat prin număr cadastral 204542 (fost 3215), intabulat în CF nr. 204542 (fost 6929) și/sau identificat prin planurile de situație scara 1: 1000 și scara 1: 2000 anexate, în temeiul reglementărilor documentațiilor de urbanism faza:

- PUG - „Municipiul București” (PUG-MB) aprobat cu HCGMB nr. 269/21.12.2000, cu valabilitatea prelungită prin HCGMB nr. 324/17.11.2010, nr. 241/20.12.2011, nr. 232/19.12.2012, nr. 224/15.12.2015 și nr. 877/12.12.2018 până la intrarea în vigoare a unui nou PUG, precum și modificat prin HCGMB nr. 341/14.06.2018, nr. 877/12.12.2018, nr. 230/23.04.2019, nr. 566/24.10.2019 și nr. 567/24.10.2019,

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

SE CERTIFICĂ

1.REGIMUL JURIDIC :

Situarea imobilului: întravilanul municipiului București, UAT sector 2, cu adresa administrativă str. Electronicii nr.31.

Potrivit Anexei la HCGMB nr.436/2018 privind aprobarea Nomenclatorului stradal al Municipiului București, la poz.1548, sub cod arteră 3097, denumirea străzii este Șoseaua Electronicii.

Informații privind dreptul de proprietate preluate din Extrasul de carte funciară pentru informare nr. cerere 204542/27.04.2020: imobilul constând în teren cu suprafața de 10.278mp (10.124mp din măsurători) și construcțiile C1, C2 cu P+1E edificate pe acesta, constituie proprietate particulară-persoană juridică. Sarcini: se notează ipotecă, cu interdicții de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare și amenajare.

Zone asupra cărora s-a instituit un anumit regim de protecție, siguranță sau interdicție:

Imobilul nu se află amplasat în zona protejată definită prin PUZ - „Zone Construite Protejate - Municipiul București” aprobat prin HCGMB nr. 279/2000. De asemenea, nu este situat în raza de protecție a unui monument istoric și nu este cuprins în Lista Monumentelor Istorice 2015 - Municipiul București, anexă la Ordinul Ministrului Culturii nr. 2828/2015.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală: teren categoria curți construcții (conform CF).

Destinație actuală construcții: construcții industriale și edilitare. Zonă fiscală: B.

Conform PUG-MB imobilul este încadrat în UTR-ul A2b - subzona unităților industriale și de servicii, cu următoarele utilizări funcționale:

Utilizări admise: 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 PUZ (reparcelare/reconfigurare). Se permit activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren, servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare - în suprafață maximă de 3.000 mp ADC (1.500 mp S vânzare), parcaje la sol și multietajate; stații de întreținere și reparații auto; stații de benzină; comerț, alimentație publică și servicii personale; locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților. Utilizări admise cu condiționări: terenurile accesibile pe cale ferată industrială vor fi rezervate activităților productive și de depozitare care utilizează acest mod de transport pentru materia primă și produse. Activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani; extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării; se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni: birouri (incluzând oricare din următoarele utilizări: birouri profesionale sau de afaceri; servicii pentru afaceri; instituții financiare sau bancare; poșta și telecomunicații), activități productive și servicii (incluzând oricare din următoarele utilizări: producție manufacturieră; birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară; activități de cercetare - dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale; depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi); Se admite depozitare comercială și comerț în suprafață maximă de 3000 mp ADC (1500 mp suprafață de vânzare) per unitate și/sau amplasament; în cazul abandonării sau conversiei parțiale a profilului actual pot fi realizate, în loc, garaje și parcaje publice supraetajate. În cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate, identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului. Utilizări interzise: amplasarea unităților de învățământ și orice alte servicii de interes general în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA. Se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

3. REGIMUL TEHNIC :

Imobilul a fost studiat prin PUG-MB, subzona A2b - subzona unităților industriale și de servicii, cu următoarele cerințe urbanistice aplicabile amplasamentului și solicitării și extrase din documentația de urbanism aprobată, care necesită a fi îndeplinite în vederea autorizării lucrărilor de construcții. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni): pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 3.000 mp și un front minim la stradă de 50,00 metri. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive. Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc.). În cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior, este necesară relocarea unităților productive respective în termen de 5 ani de la data aprobării prezentului regulament. În cazul unor intervenții în cadrul incintelor industriale care își păstrează funcțiunea dominantă existentă, retragerile de la aliniamente se vor stabili prin documentații PUD. Regim de aliniere: prin PUZ se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrale și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de: 10,00 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a; 6,00 metri pe străzile de categoria a III-a; la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, având o lungime de minim 12,00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6,00 metri pe străzi de categoria a III-a. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor - conform prevederilor viitorului PUZ, cu următoarele condiționări: clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidatii, risc tehnologic); în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6,00 metri; în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6,00 metri; în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât A, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone; se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului. În cazul unor intervenții în cadrul incintelor industriale care își păstrează funcțiunea dominantă existentă, retragerile de la limitele parcelelor se vor stabili prin documentații PUD. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă: distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii

cele mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri; distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente; în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție

față de incendii și de alte norme tehnice specifice. **Circulații și accese** - în conformitate cu viitorul PUZ, cu următoarele condiționări: pentru a fi construite, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 4,00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele; accesul în parcele, din străzile de categoria I și II se vor asigura dintr-o dubură a căilor principale de circulație: se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele. **Staționarea autovehiculelor** - în conformitate cu viitorul PUZ, cu următoarele condiționări: staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere; în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m. **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor** - în conformitate cu viitorul PUZ, cu următoarele condiționări: se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 20,00 metri; înălțimea pe străzile interioare ale zonei industriale nu va depăși distanța între aliniamente; în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice. **Aspectul exterior al clădirilor**: volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate; fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală; tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare, în special din cele cu funcțiuni publice. **Condiții de echipare edilitară**: toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare; în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă. **Spații libere și spații plantate**: orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității; suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei; suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp; se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință. **Împrejmuiri**: împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2,00 metri din care un soclu de 0,60 m, și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,50 metri distanță, cu un al doilea gard transparent de 2,50 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști; porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice. **Procent maxim de ocupare a terenului (POT)**: 80%. **Coefficient maxim de utilizare a terenului (CUT volumetric)**: 15,00 (mc/mp teren).

Pe terenul cu suprafața măsurată 10,124mp, situat în București, Șos. Electronicii nr.31, la intersecție cu str. Baicului, încadrat urbanistic în subzona A2b-subzona unităților industriale și de servicii, la limită cu subzona T2- a transporturilor feroviare și subzona L1a, se poate studia schimbarea funcțiunii industriale a parcelei în ansamblu de clădiri multifuncționale -locuințe, comerț, servicii-regim de înălțime 2S+P+M+14E, cu respectarea prevederilor Codului Civil și a prevederilor unei documentații de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) necesar a fi elaborată, avizată și aprobată conform Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

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

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul Art. 32, alin.(7-8) "Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată. Prevederile alin. (7) referitoare la coeficientul de utilizare a terenului nu se aplică pentru planurile urbanistice zonale destinate zonelor de interes economic, respectiv constituirii de parcuri industriale, parcuri tehnologice, supermagazine, hipermagazine, parcuri comerciale, zone de servicii și altele asemenea."

În funcție de gradul de detaliere al PUZ-ului aprobat, poate să apară necesitatea întocmirii, avizării și aprobării unor documentații de urbanism PUD. Se va avea în vedere extinderea preconizată a profilelor transversale ale Șos. Electronicii și str. Baicului, care vor fi confirmate prin Avizul tehnic de consultanță preliminară de circulație emis de Serviciul Proiecte Urbane din Primăria Municipiului București. Documentația se va corela cu documentațiile de urbanism demarate/aprobate pentru parcelele din imediata apropiere.

Documentația de urbanism PUZ Șos. Electronicii nr.31 este în curs de elaborare, avizare și aprobare, până la data prezentei fiind emis Avizul Arhitectului Șef al Municipiului București nr.17/05.03.2020.

Note:

Pentru clarificarea adresei poștale (Șoseaua/strada Electronicii), se va solicita confirmare de adresă la Direcția Patrimoniu, Serviciul Cadastru din Primăria Municipiului București.

Infrastructura rutieră, auto și pietonală, precum și rețelele de utilități necesare investiției vor fi realizate anterior emiterii autorizațiilor de construire.

După aprobarea documentației de urbanism PUZ, se va solicita un nou certificat de urbanism necesar obținerii autorizației de construire.

Prezentul certificat de urbanism se emite ca urmare a pierderii valabilității Certificatului de urbanism nr.288 /3"E"/14.03.2018, cu menținerea avizelor și acordurilor obținute în baza acestuia, conform termenelor stabilite de emitenți.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru: elaborarea documentației necesare obținerii autorizației de construire în vederea executării lucrărilor propuse de: schimbarea funcțiunii industriale în ansamblu de clădiri multifuncționale -locuințe, comerț, servicii -regim de înălțime 2S+P+M+14E - continuare procedură de elaborare, avizare și aprobare documentație de urbanism PUZ, cu preluarea avizelor obținute în baza certificatului de urbanism nr.288/3E/14.03.2018

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului. În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emiterie a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente. În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emiterie a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice. În aceste condiții:

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

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

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

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente: *nu este cazul - continuare procedură de elaborare, avizare și aprobare documentație PUZ*

- a) certificatul de urbanism (copie);
 b) dovada, în copie conformă cu originalul, a titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții și, 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;
 e) documentația tehnică - D.T. (2 exemplare originale)*:

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

* D.T. se va conforma la anexa nr. 1 la Legea nr. 50/1991 („Conținutul cadru al documentației tehnice D.T. pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții”)

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

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

☐ alimentare cu apă - Apa Nova S.A.

☐ transport urban - Societatea de Transport București STB S.A.

☐ canalizare - Apa Nova S.A.

☐ transport urban - Metrorex S.A. și Metroul S.A.

☐ alimentare cu energie electrică - E Distribuție Muntenia S.A.

☐ telefonie - Telekom Romania Communications S.A.

☐ alimentare cu energie termică - Compania Municipală

☐ fibră optică - Netcity Telecom S.R.L.

Termoenergetica București S.A.

☐ iluminat public - Luxten Lighting Company S.A. / Compania

☐ gaze naturale - Distrigaz Sud Rețele S.R.L.

Municipală Iluminat Public București S.R.L.

☐ salubritate - Superecom S.A.

d.2) avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu*

☐ protecția civilă*

☐ sănătatea populației

* în cazul încadrării în HG nr. 571/2016

* în cazul încadrării în HG nr. 862/2016

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

d.4) studii de specialitate/alte avize/acorduri/documente:

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

f) dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România;

g) dovada privind achitarea taxelor legale:

- taxa timbru arhitectură: 0,05% din valoarea investiției;
- taxa pentru autorizația de construire/desființare: 0,5% din valoarea investiției pentru locuințe și 1% pentru spații cu altă destinație și împrejurimi pentru construire, respectiv 0,1% din valoarea de impozitare a clădirii pentru desființări.

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



SECRETAR GENERAL
AL SECTORULUI 2

Elena Nita

[Signature]

ARHITECT ȘEF

arh. urb. Alina Alisa Bratu

[Signature]

Achitat taxa de: 117,0 lei conform chitanței nr. 7068 din 21.05.2020

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 09.06.2020

Redactat, ing. Bordinu Camelia

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

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

De la data de _____ până la data de _____

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

PRIMAR,

**SECRETAR GENERAL
AL SECTORULUI 2,**

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității : _____

Achitat taxa de : _____ lei, conform chitanței nr. _____ din _____ .

Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poștă.

*SADU- CU
Ediția 1/ Revizia 0*

PLAN DE INCADRARE IN ZONA, SCARA 1:2000 aferent imobilului situat in Str. Electronicii, nr.21, sector 2, Bucuresti.



MUNICIPIUL BUCUREȘTI
PRIMĂRIA SECTORULUI 2

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

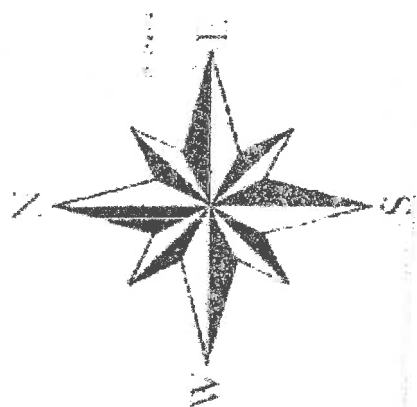
ANEXA 4 la Actul de încheiere

NR. 889/15.06.2010

A. Măceșoi

VIZAT
spre schimbare
SECRETAR

PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 aferent imobilului situat in Str. Electronicii, nr 31 sector 2, Bucuresti.



1/1018

1/1018

1/1018

1/1018

MUNICIPIUL BUCURESTI
PERMANENT 101112
VIZAT DE...
Nr. 889/15.E.05.06.020

[Signature]

spre neschimbare
SECRETAR

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Direcția Urbanism



SERVICIUL URBANISM

Nr. 3308/06.04.2020

SI RELATIA CU C.G.M.B.
DIRECȚIA ASISTENȚĂ TEHNICĂ
ȘI JURIDICĂ

17. IUN. 2020

INTRARE
IEȘIRE

NR. 3543

CĂTRE:

SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CABINET SECRETAR GENERAL

16. IUN. 2020

NR. 1523

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

109 procedură c.f.
Legea 52/2003
19.06.2020
Comisia de Urbanism
Comisia judec.
16.06.2020

Vă transmitem alăturat, în vederea demarării procedurilor legale de aprobare, proiectul de hotărâre privind documentația de urbanism **PUZ – ȘOS. ELECTRONICII NR. 31 - SECTOR 2**, cu mențiunea că, în conformitate cu Nota dvs. nr. 4173/6/12.10.2015, înregistrată la DGDU cu nr. 10850/13.10.2015, în raport cu prevederile art. 6 din Legea 52/ 2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, **documentația conține date cu caracter personal.**

Dosarul conține un număr de 60.. 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 nr. 2705/05.03.2020 - 1 exemplar (1 filă) - original;
- ✓ Raportul informării și consultării publicului nr. 2706/05.03.2020 - 1 exemplar (2 file) - original;
- ✓ Avizul Arhitectului-Șef nr. 17/05.03.2020 - 2 exemplare (2 file) - original, împreună cu planșa de reglementări, vizată spre neschimbare - 2 exemplare - original, Regulamentul local de urbanism - 2 exemplare (5 file) - original;
- ✓ Avizul Ministerului Mediului - Agenția pentru Protecția Mediului București - Decizia Etapei de Încadrare nr. 78/ 31.10.2019 - 1 exemplar (1 filă) - copie;
- ✓ Avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare - PMB nr. 1769488/ 06.11.2019 - 1 exemplar (1 filă) cu planșa anexă - 1 exemplar - copie;
- ✓ Avizul de principiu al Comisiei Tehnice de Circulație - PMB nr. 1698975/ 948/ 25.01.2019 - 1 exemplar (1 filă) cu planșa anexă - 1 exemplar - copie;
- ✓ Avizul Ministerului Apărării Naționale - Statul Major al Apărării nr. DT. 3820/ 24.05.2019 - 1 exemplar (1 filă) - copie;
- ✓ Avizul Serviciului Român de Informații nr. 50.192/ 08.02.2019 - 1 exemplar (1 filă) - copie;
- ✓ Avizul Ministerului Afacerilor Interne - Direcția Generală Logistică nr. 416.426/ 29.05.2019 - 1 exemplar (1 filă) cu planșa anexă - 1 exemplar - copie;
- ✓ Avizul Ministerului Afacerilor Interne - Departamentul pentru Situații de Urgență - Inspectoratul General pentru Situații de Urgență "Dealul Spirii" București - Ilfov nr. 1354783/ 31.01.2019 - 1 exemplar (1 filă) - copie;
- ✓ Adresa Companiei Naționale de Căi Ferate "CFR" - SA, Sucursala Regională CF București nr. Th.4/ 160/ 14.03.2019 - 1 - exemplar (1 filă) - copie;
- ✓ Proces Verbal al Companiei Naționale de Căi Ferate "CFR" - SA, Sucursala Regională CF București nr. 843/ 13.03.2019 - 1 - exemplar (1 filă) - copie;
- ✓ Avizul Autorității Aeronautică Civilă Română nr. 3034/ 142/ 26.02.2019 - 1 exemplar (1 filă) - copie;
- ✓ Aviz Preliminar nr. 132/ 21.12.2018 emis de Primăria Municipiului București - 1 exemplar (1 filă) cu planșa anexă - 1 ex. - copie;
- ✓ Aviz de Inițiere nr. 21/ 17.05.2017 emis de Primăria Municipiului București - 1 exemplar (3 file) - copie;
- ✓ Certificatul de urbanism nr. 1023/ 21 "E" din 08.08.2016 - 1 exemplar (4 file) - copie;
- ✓ Certificatul de urbanism nr. 288/ 3 "E" din 14.03.2018 - 1 exemplar (2 file) - copie cu planșa anexă (2 file) - 1 ex. - copie;

CERTIFICATUL DE URBANISM NR. 889/15.06.2020 - 1 ex (2 file) - copie +

PLANȘA ANEXA (2 fig.) - copie

Bd. Regina Elisabeta nr. 47, cod poștal 050013, sector 5, București, România

Tel: 021.305.55.00

<http://www.pmb.ro>



- ✓ Extras de Carte funciară nr. 75766/ 18.11.2019 - 1 exemplar (5 file) - copie;
- ✓ Acrodul bancii UniCredit Bank SA - 1 exemplar (1 filă) - original;
- ✓ Dovada achitării dreptului de semnătură - Chitanța RUR nr. 1021799/ 19.11.2019 - 1 exemplar (1 filă) - copie.

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

**DIRECTOR EXECUTIV,
ARH. DIANA OTEANU**



Expert,
Urb. Liliana Ionici

3 ex./ 10.12.2019

Șef. Serviciu
Arh. Cristina Topîrceanu