PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREŞTI
Direcţia Generală Administraţie şi Relaţia cu CGMB
Direcţia Asistenţă Tehnică şi Juridică

Serviciul Transparenţă Decizională
Nr. 5379.5/1/12.10.2020

ANUNŢ

În conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparenţa decizională în administraţia publică, republicată, se aduce la cunoştinţă publică următorul proiect de act normativ:

Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - ALEEA TEIȘANI NR. 119-121-SECTOR 1

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

Procedură dezbatere: 30 de zile lucrătoare; termen: **24.11.2020**

Proiectul de act normativ, mai sus amintit, cu documentaţia de bază, poate fi consultat:

- pe site-ul P.M.B. – www.pmb.ro;
  link: https://www3.pmb.ro/institutii/cgmb/dezb_publica/proiecte
- la sediul PMB, B-dul Regina Elisabeta, nr. 47, sector 5.

Proiectul de act normativ se poate obţine, 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 **12.11.2020**, 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 poştă, pe adresa P.M.B. – B-dul Regina Elisabeta, nr. 47, sector 5 – Directia Asistenţă Tehnică şi 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 menţiunea:

„Recomandare la proiect de act normativ"

DIRECTOR GENERAL,
Marius Cristian Ghincea

DIRECTOR EXECUTIV,
Mariana Brod

Şef serviciu,
Sunică Nicoleta

Întocmit,
Expert Reluța Alexandru

Consiliul General al Municipiului Bucureşti

PROIECT

HOTĂRÂRE

Nr. ___ din _____

privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal

ALEEA TEIŞANI NR. 119-121 - SECTOR 1

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului General și Raportul de specialitate al Arhitectului Şef al Municipiului Bucureşti nr. 8088/16.07.2020

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

Văzând documentele emise:

- Agenţia pt. Protecţia Mediului Bucureşti - Decizia Etapei de Încadrare nr. 114/ 17.12.2018;
- PRIMĂRIA SECTORULUI 1:
  - Certificatul de urbanism nr. 1293/ 50/ T/ 34420/ 11.09.2019;
  - Certificatul de urbanism nr. 1801/ 90/ T/ 24437/ 09.09.2016;
- PMB - Direcţia Urbanism:
  - Avizul de oportunitate nr. 69/ 15.09.2017;
  - Avizul preliminar nr. 57/ 31.05.2018;
- PMB - Comisia de Coordonare Lucrări Edilitare – PMB – Avizul nr. 1836362/ 11.06.2020;
- PMB - Comisia Tehnică de Circulaţie – Avizul de principiu nr. 1631931/ 10383/ 20.07.2018;
- PMB – Serviciul Proiecte Urbane - Avizul tehnic de consultanță preliminară de circulație nr. 318/ 29.06.2017 – Categoria A2 – "zonă urbană", tip 4 – analiză prospectivă de trafic;
- Compania Națională de Administrare a Infrastructurii Rutiere SA – Direcția Regională de Drumuri și Poduri București – Avizul nr. 19D/ 1186/ 01.02.2019;
- Compania Națională de Administrare a Infrastructurii Rutiere SA – Secția Drumuri Naționale București Nord – Avizul nr. 7216/ 27.12.2018;
- Compania Națională de Căi Ferate "CFR" – SA – Avizul nr. 6/ 5/ 1048/ 2018;
- Ministerul Afacerilor Interne – Departamentul pentru Situaţii de Urgenţă – Inspectoratul General pentru Situaţii de Urgenţă "Dealul Spirii" București – Ilfov – Avizul nr. 911995/ 11.05.2018;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 8089/16.07.2020

Ţinând seama de prevederile:

- Legii nr. 50/ 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare;
- Hotărârii Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările şi completările ulterioare;

- PUG - Municipiul Bucureşti 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 ORDONANŢA DE URGENŢĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREŞTI

HOTĂRĂŞTE:

Art.1 Se aprobă **Planul Urbanistic Zonal – ALEEA TEIȘANI NR. 119-121 - SECTOR 1,** în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef nr. 41/16.07.2020 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. 8089/16.07.2020 reprezentând Anexa 4.

Art.2 Planul Urbanistic Zonal ce face obiectul prezentei hotărâri are caracter de reglementare specifică şi nu dă dreptul la construire până la emiterea autorizaţiei de construire.

Art.3 Documentaţia de urbanism ce face obiectul prezentei hotărâri este valabilă până la aprobarea unei documentaţii de urbanism coincidente ce conţine 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 Direcţiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului Bucureşti și al Primarului Sectorului 1 vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

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

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ

SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI BUCUREŞTI
GEORGIANA ZAMFIR

București, ... 2020

SERVICIUL URBANISM

Ca urmare a cererii adresate de SC KXL STUDIO SRL - cu sediul în Municipiul Bucureşti, Sector 1, Cod poştal 012091, str. Maior Aviator Nicolae Capşa nr. 6, telefon/ fax 021 224 52 82 în calitate de proiectant

în calitate de beneficiar, înregistrată cu nr. 1851937 din 12.06.2020, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

NR. 41 / 15.07.2020

PENTRU

PUZ – ALEEA TEIŞANI NR. 119-121 - SECTOR 1

GENERAT DE IMOBILUL din BUCUREŞTI, ALEEA TEIŞANI NR. 119-121 - SECTOR 1, compus din teren în suprafaţă totală de 15.908,00mp din măsurători cadastrale, proprietate privată a persoanelor fizice, conform Certificatelor de Urbanism nr. 1801/ 90/ T/ 24437 din 09.09.2016, respectiv nr. 1293/ 50/ T/ 34420/ 11.09.2019, eliberate de Primăria Sectorului 1.

INIŢIATOR:

PROIECTANT GENERAL: **SC KXL STUDIO SRL**

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURĂ RUR:

AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAŢĂ ZONA STUDIATĂ ÎN PUZ: Zona studiată prin PUZ se află în intravilanul Municipiului Bucureşti, pe teritoriul administrativ al Sectorului 1.

PREVEDERI PUG/ PUZ APROBATE ANTERIOR: Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Bucureşti aprobat cu HCGMB nr. 269/ 2000, cu completările şi modificările ulterioare, amplasamentul care face obiectul studiului se încadrează în următoarea Unitatea Teritorială de Referinţă **(UTR): A3 – unităţi mici şi mijlocii productive şi de servicii.**

Imobilul nu se află amplasat în zona protejată aşa cum este definită în PUZ Zone Construite Protejate aprobat prin HCGMB nr. 279/ 2000. Imobilul nu este cuprins în Lista monumentelor istorice a municipiului Bucureşti actualizată în 2015 şi nu se află la mai puţin de 100m distanţă faţă de monumentele din listă.

Imobilul se află la mai puţin de 20m de calea ferată.

Conform prevederilor RLU-PUG, zona funcţională A-ZONA DE ACTIVITĂŢI PRODUCTIVE, pentru toate UTR sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcţionare pentru diferitele tipuri de unităţi. În cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităţilor şi/ sau este necesară schimbarea destinaţiei, se cere P.U.Z.

Conform art. 32 din Legea 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, la alin. 5 se prevăd următoarele: *În situaţia prevăzută la alin. (1) lit. b) şi 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, funcţiunea zonei, înălţimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor faţă de aliniament şi distanţele faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei.*

<u>U.T.R. A3 – subzona unităţilor mici şi mijlocii productive şi de servicii</u>

- **Regim de construire:** continuu, discontinuu;
- **Funcţiuni predominante:** activităţi productive şi de servicii;
- **Înălţimea maximă admisibilă a clădirilor (H max.):** 9 m;

- **Procent de ocupare a terenului (POT max.):** 60%;

- **Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT max.):** 9 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:

UTR: M3 – Zona mixtă – locuințe colective și funcțiuni complementare

- **Regim de construire:** discontinuu;

- **Funcțiuni predominante:** ANSAMBLU LOCUINŢE COLECTIVE ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE

- **H max.:** 21,00 m;

- **R maxH:** S/Ds+P+4E;

- **POT max.:** 50%;

- **CUT max.:** 2,5 mp. ACD/ mp.teren;

- **Retragerea minimă față de aliniament:** 4,50m față de aliniamentul propus al Aleii Teișani, conform planului de reglementari și ale Regulamentului local de urbanism aferent, vizate spre neschimbare;

- **Retrageri minime față de limitele laterale:** 3,00m, respectiv 5,00m față de limita vestică și între 5,00 si 11,00m față de limita estică, conform planului de reglementari și ale Regulamentului local de urbanism aferent, vizate spre neschimbare;

- **Retrageri minime față de limitele posterioare:** între 9,00m și 14,00m, conform planului de reglementari și ale Regulamentului local de urbanism aferent, vizate spre neschimbare;

SPAŢII VERZI: Se va asigura o suprafață de min. 30,00mp spații verzi, din care 20% (3181,6mp) din suprafața terenului pe sol natural și 10% (1590,8mp) pe sol impermeabilizat (peste subsol cu strat de pământ de min. 60 cm) și va respecta Decizia Etapei de Încadrare nr. 114/ 17.12.2018 a Agenţiei pt. Protecţia Mediului Bucureşti;

- CIRCULAŢII ŞI ACCESE: Parcarea şi gararea autovehiculelor, profilul transversal al circulațiilor propuse vor respecta „Normele privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcţii şi amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului Bucureşti şi a prospectelor necesare unei corecte funcţionări a arterelor de circulaţie" aprobate prin HCGMB nr. 66/ 2006 și va respecta Avizul Comisiei Tehnice de Circulaţie - PMB nr. 1631931/ 10383/ 20.07.2018; Se vor respecta prevederile impuse prin Avizul Companiei Națională de Căi Ferate "CFR" – SA nr. 6/ 5/ 1048/ 2018, iar la faza următoare de proiectare, pentru construcțiile amplasate pe zona de protecție feroviară se va solicita acordul MT și avizul CFR în baza unei documentații de aviz elaborată în conformitate cu prevederile Ordinului MT nr. 158/ 1996;

- ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ: Reţelele edilitare aferente se vor realiza anterior reţelei stradale. Este obligatorie racordarea construcţiilor la reţelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, precum și respectarea specificațiilor din Avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare - PMB nr. 1836362/ 11.06.2020;

Se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal – **ALEEA TEIȘANI NR. 119-121 - SECTOR 1**, cu respectarea condițiilor din acordurile/ avizele specifice ale organismelor centrale şi/ sau teritoriale pentru etapele de avizare/ aprobare a P.U.Z

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări şi regulamentul local de urbanism aferent, anexate și vizate spre neschimbare.

Elaboratorul şi beneficiarul PUZ răspund pentru exactitatea datelor şi 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 şi urbanismul, cu modificările şi 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. 1293/ 50/ T/ 34420/ 11.09.2019, eliberat de Primăria Sectorului 1.

ARHITECT ŞEF AL MUNICIPIULUI BUCUREŞTI
ARH. ŞTEFAN CĂLIN DUMITRAŞCU

Expert,
Urb. Liliana Ionici
2ex./ 03.07.2020

Şef Serviciu,
Arh. Cristina Topîrceanu

P.U.Z. ALEEA TEIȘANI NR. 119-121, SECTORUL 1, MUNICIPIUL BUCUREȘTI

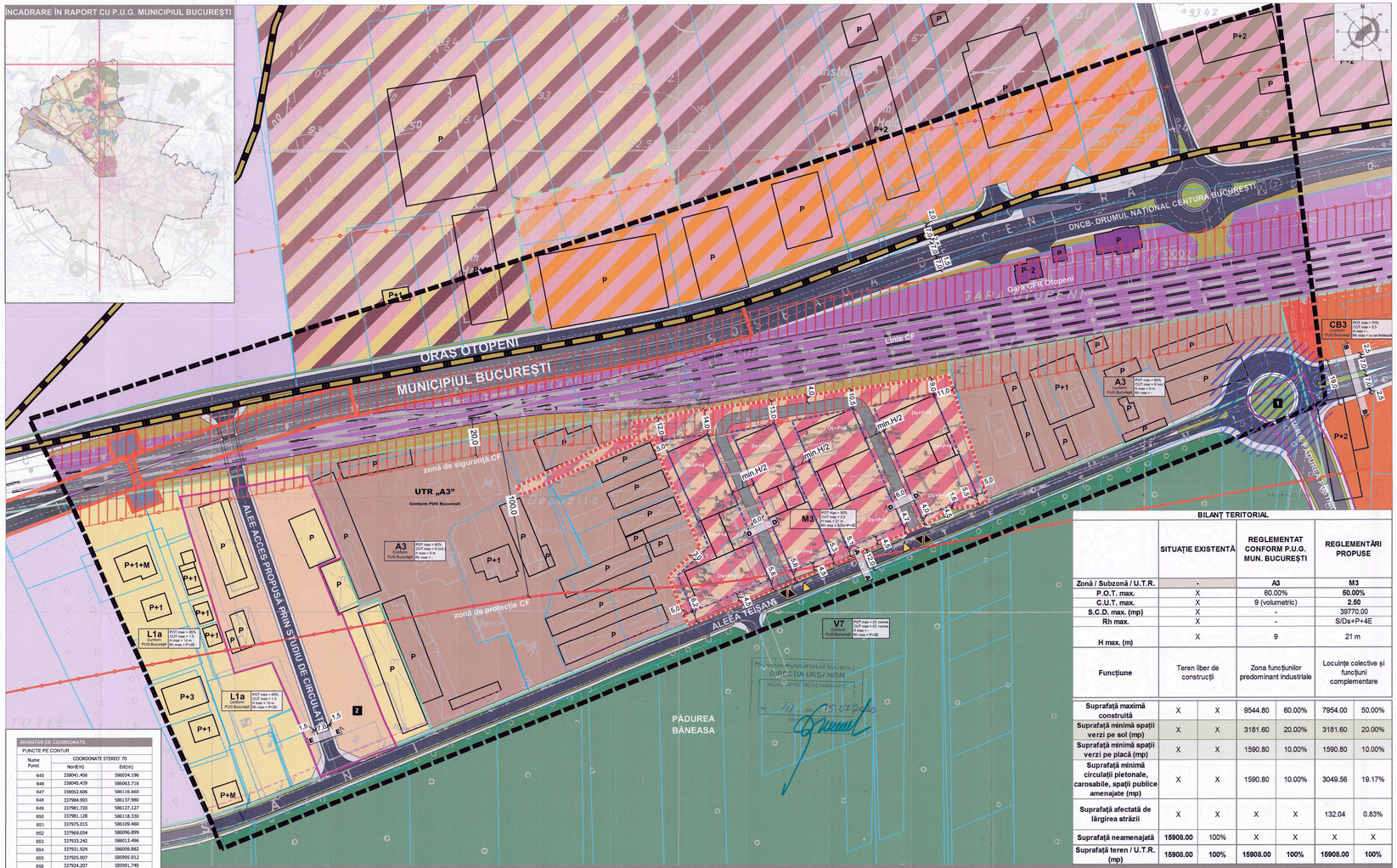
PLAN URBANISTIC ZONAL **ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

U.04.01. REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

N O R D

SCARA 1 / 1 000

ÎNCADRARE ÎN RAPORT CU P.U.G. MUNICIPIUL BUCUREȘTI



INVENTAR DE COORDONATE

PUNCTE PE CONTUR

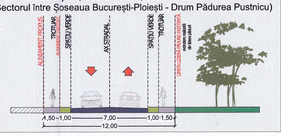
Nume Punct	COORDONATE STEREO' 70 Nord(m)	Est(m)
645	338041.456	586034.196
646	338045.439	586063.716
647	338052.606	586116.660
648	337984.993	586137.980
649	337981.720	586127.127
650	337981.128	586118.330
651	337975.015	586109.460
652	337969.054	586096.899
653	337933.242	586013.496
654	337931.924	586009.882
655	337925.907	585995.912
656	337924.207	585991.740
657	337918.138	585977.510
658	337917.835	585976.872
659	337917.865	585976.872
660	337944.281	585965.952
661	337960.132	585982.905
662	338008.815	585961.367
663	338020.140	585956.351
664	337995.820	585902.451
665	337988.965	585886.955
666	337953.464	585884.783
667	338019.474	585940.565
668	338020.440	585948.090
669	338027.604	585946.853
670	338026.226	585959.852
671	338033.494	585975.956
	Suprafață = 15 908 mp	

BILANȚ TERITORIAL

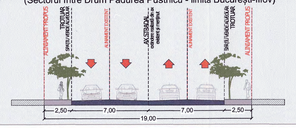
	SITUAȚIE EXISTENTĂ		REGLEMENTAT CONFORM P.U.G. MUN. BUCUREȘTI		REGLEMENTĂRI PROPUSE	
Zonă / Subzonă / U.T.R.	-		A3		M3	
P.O.T. max.	X		60.00%		**50.00%**	
C.U.T. max.	X		9 (volumetric)		**2.50**	
S.C.D. max. (mp)	X		-		39770.00	
Rh max.	X		-		S/Ds+P+4E	
H max. (m)	X		9		21 m	
Funcțiune	Teren liber de construcții		Zona funcțiunilor predominant industriale		Locuințe colective și funcțiuni complementare	
Suprafață maximă construită	X	X	9544.80	60.00%	7954.00	50.00%
Suprafață minimă spații verzi pe sol (mp)	X	X	3181.60	20.00%	3181.60	20.00%
Suprafață minimă spații verzi pe placă (mp)	X	X	1590.80	10.00%	1590.80	10.00%
Suprafață minimă circulații pietonale, carosabile, spații publice amenajate (mp)	X	X	1590.80	10.00%	3049.56	19.17%
Suprafață afectată de lărgirea străzii	X	X	X	X	132.04	0.83%
Suprafață neamenajată	15908.00	100%	X	X	X	X
Suprafață teren / U.T.R. (mp)	15908.00	100%	15908.00	100%	15908.00	100%

SECȚIUNI TRANSVERSALE STRADALE PROPUSE

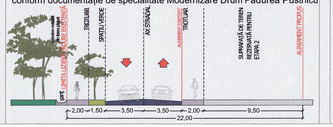
PROFIL A-A
Aleea Teișani, Scara 1 : 200, conform studiu de trafic,
(Sectorul între Șoseaua București-Ploiești - Drum Pădurea Pustnicu)



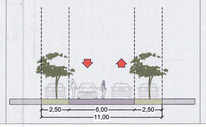
PROFIL B-B
Aleea Teișani, Scara 1 : 200, conform Aviz DU-SPU Nr. 318/29.06.2017
(Sectorul între Drum Pădurea Pustnicu - limită București-Ilfov)



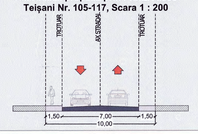
PROFIL C-C
Drum Pădurea Pustnicu, Scara 1 : 200
conform documentație de specialitate Modernizare Drum Pădurea Pustnicu



PROFIL D-D
Alee de incintă, Scara 1 : 200

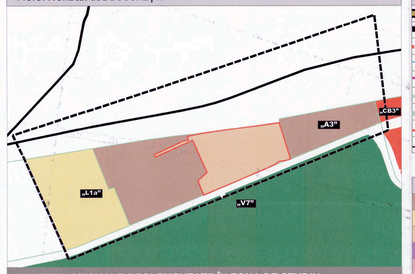


PROFIL E-E
Alee acces propusă prin P.U.Z. Aleea Teișani Nr. 105-117, Scara 1 : 200



DOCUMENTAȚII AVIZATE SAU ÎN CURS DE AVIZARE

P.U.G. MUNICIPIUL BUCUREȘTI



ZONE FUNCȚIONALE REGLEMENTATE ÎN ZONA DE STUDIU

CONFORM P.U.G. MUNICIPIUL BUCUREȘTI

STATUS: **ÎN VIGOARE, APROBAT - HCGMB 268/21.12.2000, PRELUNGIT PRIN 224/2015**

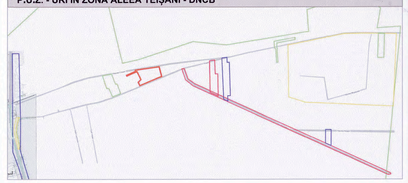
Zona funcțională	UTR	Subzona	POT	CUT max.	RH max.	H max.
Zona locuințelor colective mici și individuale	**L1a**	**locuințe individuale și colective mici**	45%	1.3	P+2	10 m
Zona păduri în intravilan	**V7**	**păduri și plantații**	cf. norme	cf. norme	P+2	-
Zona de activități mixte	**CB3**	**polilor urbani**	70%	2.5 / 4.5	nu se limitează	-
Zona funcțiuni predominant industriale	**A3**	**unităților mici și mijlocii**	60%	volumetric 9	-	9 m

CONFORM P.U.G. ORAȘ OTOPENI

STATUS: **ÎN VIGOARE, APROBAT**

Zona funcțională	POT	CUT	Rh max	H max
Zonă comerț	80	2.2	-	21 m
Zonă depozitare	85	2.2	P+4	15 m
Zonă industrie	85	2.2	P+4	15 m
Zonă servicii	80	2.2	-	21 m
Zonă rezidențială	35	1.0	P+4	10 m

P.U.Z. - URI ÎN ZONA ALEEA TEIȘANI - DNCB



2 **PUZ ALEEA TEIȘANI, NR. 105-117**
STATUS: **ÎN CURS DE AVIZARE** - Faza Avizarea proiectului

UTR	FUNCȚIUNE	POT	CUT	Rh max	H max
	Locuințe colective	55%	1.56	S+P+3E+4Er	-

DOCUMENTAȚII DE SPECIALITATE - CIRCULAȚII

1 **MODERNIZARE SISTEM RUTIER PĂDUREA PUSTNICU**
STATUS: **ÎN CURS DE AVIZARE** - Faza Avizarea proiectului

LEGENDĂ

LIMITE

- Limita administrativă a Municipiului București
- Limita zonei studiate
- Limita terenului care a generat P.U.Z.
- Limite de proprietate
- Limită documentație de specialitate în curs de avizare
- Limite UTR-uri, conform P.U.G. București 2000
- Limite subzone conform P.U.G. Otopeni
- Limita construcție supraterana pentru circulații (pasaj supratteran pe DNCB peste CF)
- Limite construcții existente în zona studiată

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- Zonă depozitare, producție
- Zonă locuire individuală
- Zonă locuire colectivă
- Zonă transport SNCFR
- Zonă comerț și servicii
- Zonă destinație specială
- Zonă pădure
- Zonă spații verzi publice (aferente circulațiilor)
- Zonă culoar verde de protecție a infrastructurii CF
- Zonă mixtă servicii, industrie, rezidențial (conform P.U.G. Oraș Otopeni)
- Zonă mixtă servicii, industrie (conform P.U.G. Oraș Otopeni)
- Zonă mixtă servicii, comerț (conform P.U.G. Oraș Otopeni)

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Circulații carosabile
- Circulații pietonale
- Circulații de incintă
- Linii CF
- Marcaje rutiere

REGLEMENTĂRI / RESTRICȚII TEHNICE

- Acces pietonal / Acces carosabil
- Edificabil (Suprafață maximă de implantare a construcțiilor)
- Zonă de siguranță CF 20m (interdicție de construire datorită protecției severe a CF)
- Limită zonă de protecție CF 100m
- Alinierea construcțiilor
- Intersecție ce se va detalia ulterior prin documentații tehnice de specialitate
- Suprafață rezervată în vederea transferului în domeniul public pentru modernizarea străzilor

REGLEMENTĂRI ORIENTATIVE

- Delimitare orientativă a construcțiilor propuse pe teren
- Ds+P+4 — Regim de înălțime orientativ al construcțiilor propuse pe teren

PREVEDERI URBANISTICE - REGLEMENTĂRI ALE PREZENTULUI P.U.Z.

UTR	Funcțiune	POT	CUT	Rh max	H max
M3	Zonă mixtă - locuințe colective și funcțiuni complementare	**50%**	**2,5**	**S/Ds+P+4E**	**21 m**

[redacted]

P.U.Z. - ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
Amplasament: ALEEA TEIȘANI, NR. 119-121, SECTOR 1, BUCUREȘTI
Beneficiar: Vasiliu Mircea Razvan, Cristian-Dragoș Toanchină, Răzvan-Dragoș Munteanu, Cristian-Costin Colonaș

Proiectant: S.C. KXL STUDIO S.R.L. [redacted]	Faza:	P.U.Z.
	Data:	2019
J40/3816/2008 - CUI RO 23414761	Număr proiect:	U07 / 2016

Planșa: U.04.01. Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională

[redacted]

Scara 1 / 1 000

ISO 9001 e. F.3 - F.04.21

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 41/16.07.2020
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

KXL studio

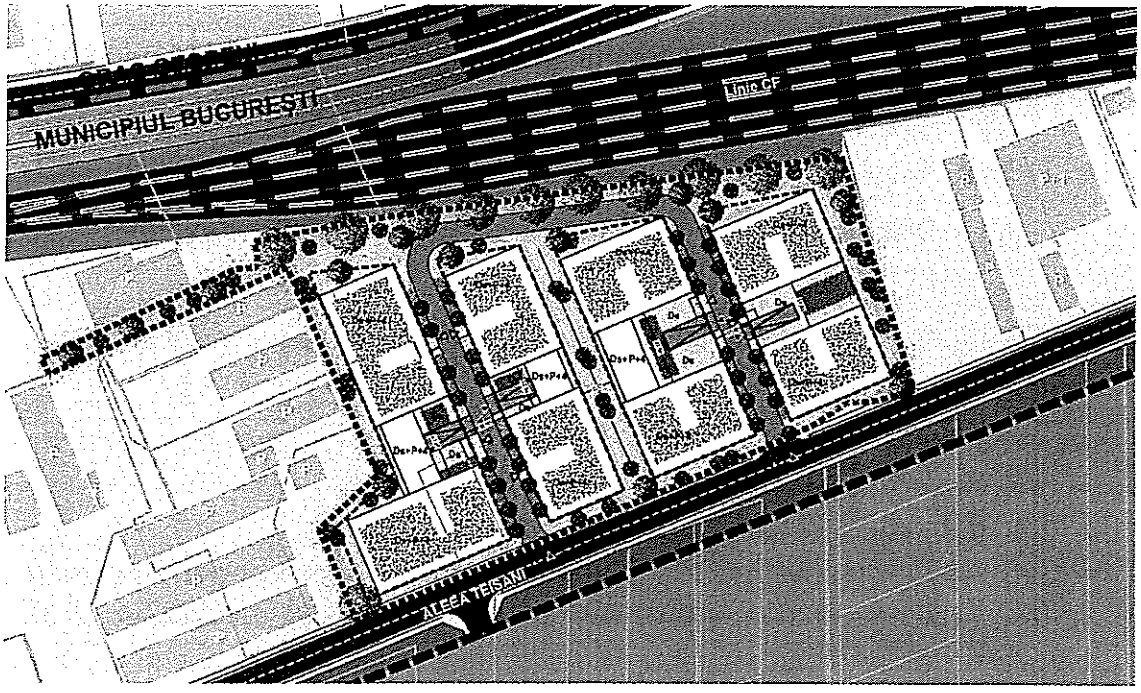
S.C. KXL Studio S.R.L.
Sediul: Str.Viitorului nr. 115, parter, camera P 02,
Sector 2, Mun. București,
RO 23414761, J40/3816/2008

P.U.Z. - Ansamblu locuințe colective și funcțiuni complementare -

Amplasament: Aleea Teișani nr. 119-121, NC 207315, Sectorul 1, Municipiul București

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



Proiect Nr.: U7/2016
Cod proiect: TEIS119-121
Faza de proiectare: P.U.Z.
Contract Nr.: 04/U/02 / 16.05.2017

Proiectant
S.C. KXL Studio S.R.L.
Str.Viitorului, Nr. 115, Sector 2, Mun. București

2016 - 2019

6

30

CUPRINS

CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE 4
1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism 4
1.2. Baza legală a documentației 4
1.3. Domeniu de aplicare 5
CAPITOLUL II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR 6
2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit 6
2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public 6
2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii 8
2.3.1. Orientarea faţă de punctele cardinale: 8
2.3.2. Amplasarea faţă de aliniament 8
2.3.3. Distanţe minime obligatorii faţă de limitele laterale şi limita posterioară a parcelei 9
2.3.4. Amplasarea construcţiilor unele faţă de altele, pe aceeaşi parcelă 9
2.4. Reguli cu privire la accesuri obligatorii 9
2.4.1. Accesuri carosabile 9
2.4.2. Accesuri pietonale 10
2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară 10
2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții 10
2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri 11
2.7.1. Spații verzi 11
2.7.2. Împrejmuiri 11
2.7.3. Parcaje 11
CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ 11
CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE 12
4.1. GENERALITĂŢI: CARACTERUL ZONEI 12
4.2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ 13
4.2.1. Utilizări admise 13
4.2.2. Utilizări admise cu condiţionări 13
4.3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A PARCELEI 14
4.3.1. Caracteristici ale parcelelor (suprafeţe, forme şi dimensiuni) 14
4.3.2. Amplasarea clădirilor faţă de aliniament 14
4.3.3. Amplasarea clădirilor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor 14
4.3.4. Amplasarea clădirilor unele faţă de altele pe aceeaşi parcelă 15

4.3.5. Circulaţii şi accesuri 15
4.3.6. Staţionarea autovehiculelor 15
4.3.7. Înălţimea maximă admisibilă a clădirilor 16
4.3.8. Aspectul exterior al clădirilor 16
4.3.9. Condiţii de echipare edilitară 16
4.3.10. Spaţii libere şi spaţii plantate 17
4.4. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI 17
4.4.1. P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului 17
4.4.2. C.U.T.- Coeficient maxim de utilizare a terenului 18

CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Prezentul Regulament Local de Urbanism (RLU) reprezintă un sistem unitar de norme tehnice și juridice care stau la baza PUZ-ului. Acesta stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare (permisiuni și restricții), condițiile de construire (aliniere, regim de înălțime, POT, CUT, etc.) ale viitorului ansamblul de locuințe colective și funcțiuni complementare din Aleea Teișani, nr. 119 - 121, Sectorul 1, Municipiul București, ansamblul propus pe imobilul identificat cu numărul cadastral 207315, în suprafață totală de 15.908,00 mp, aflat în proprietatea: **Vasiliu Mircea Răzvan, Cristian – Dragoș Toanchină, Răzvan – Dragoș Munteanu și Cristian – Costin Colonaș.**

Astfel, RLU-ul este o documentaţie cu caracter de reglementare, care întăreşte şi detaliază prevederile PUZ-ului.

Prin aplicarea regulilor din RLU trebuie să se asigure concilierea intereselor investitorului cu cele ale colectivităților, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

1.2. Baza legală a documentației

La baza elaborării RLU-ului aferent PUZ stă **Regulamentul General de Urbanism** aprobat prin *Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism*, completat ulterior prin *HGR 1180/2014* și ale căror prevederi sunt detaliate în conformitate cu condiţiile specifice zonei studiate.

Întreaga documentație de urbanism PUZ este întocmită în conformitate cu ***«Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al planului urbanistic zonal»*** aprobat cu *Ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000.*

RLU constituie act de autoritate al administraţiei locale şi se aprobă împreună cu PUZ-ul, în conformitate cu prevederile ***Legii nr. 350/2001 a amenajării teritoriului şi urbanismului***, modificată și completată prin *Legea nr. 86/2017 și OUG 49/2017.*

De asemenea, RLU-ul se sprijină pe o vastă bază legală formată din următoarele acte normative, cu modificările și completările ulterioare:

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată și completată prin Legea 86/2017;
- Legea nr. 50/1991 (completată, modificată și republicată) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului imobiliar si publicitații imobiliare;
- Legea nr. 265/2006 privind protecția mediului;
- HCGMB nr. 347/2010 privind aprobarea Programului Integrat de Gestionare a Calității Aerului în Mun. București;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;

- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- Legea nr. 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor (pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997);
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor;
- Ordinul nr. 2701/2010 privind informarea și consultarea publicului;
- HCGMB nr. 136/2012 - Anexa nr. 1 - Regulament local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului ce intră în competența de aprobare a CGMB;
- Anexa Normelor privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Mun. București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație aprobate prin HCGMB nr. 66/06.04.2006.
- Codul Civil;

Documentații aprobate anterior elaborării PUZ:

- PUG București aprobat prin HCGMB nr. 269/2000, prelungit prin Hotararile Consiliului General al Municipiului Bucuresti nr. 324/17.11.2010, nr. 241/20.12.2011, nr. 232/19.12.2012, nr. 224/15.12.2015 si nr. 877/12.12.2018 și modificat prin Hotararea Consiliului General al Municipiului Bucuresti nr. 341/14.06.2018
- P.U.Z. Metrou Magistrala 6, 1 Mai – Otopeni, Tronson 1, aprobat prin HCGMB nr. 287 / 29.09.2016;
- P.U.Z. "Modernizare Șoseaua de Centură a Mun. București" (Obiect 6 + Obiect 5B1), aprobat prin HCGMB nr. 8/17.01.2008 - Expirat (dar care a produs efecte)

Documentații de urbanism în curs de avizare, concomitent cu prezentul PUZ:

- P.U.Z. Coordonator Sector 1, în curs de avizare.

1.3. Domeniu de aplicare

Prin prezentul RLU sunt enunțate **reglementări imperative**, cu **caracter obligatoriu** pentru terenul din **Aleea Teișani, nr. 119 - 121, Sectorul 1, Municipiul București**, identificat cu **nr. cad. 207315** (detaliate la cap. 1.1), în suprafață totală de **15.908 mp**, pentru care a fost obținut Certificatul de Urbanism nr. 1801/90/T/24437 / 09.09.2016, prelungit până la data de 10.09.2019.

RLU-ul devine act de autoritate al administrației publice locale în momentul în care este aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București. Aprobarea se face pe baza avizelor obținute și a acordurilor prevăzute de lege.

Normele cuprinse în acest RLU sunt obligatorii la faza de autorizare a viitorului ansamblu de locuințe colective și funcțiuni complementare.

Modificarea RLU-ului se va face numai în cazul aprobării unor modificări ale PUZ-ului, cu respectarea procedurii de avizare pe care a urmat-o şi documentaţia iniţială.

CAPITOLUL II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Viitoarele construcții se vor realiza în intravilanul aprobat al Municipiului București, în baza autorizației de construire ce se va elibera conform prevederilor prezentului Plan Urbanistic Zonal.

2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Terenurile reglementate nu fac parte dintr-o zonă cu valoare peisagistică sau dintr-o zonă naturală protejată.

Zone construite protejate

Terenurile reglementate nu fac parte dintr-o Zonă Construită Protejată instituită urbanistic.

În vecinătatea acestora nu se află monumente istorice înscrise în LMI 2015.

Reglementările urbanistice sunt formulate astfel încât noua investiție să nu deprecieze valoarea imaginii urbane, prin funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural (conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică).

2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Expunerea la riscuri naturale și riscuri tehnologice

Amplasamentul nu este expus la riscuri naturale: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, zone inundabile, etc.

De asemenea, amplasamentul nu este expus la riscuri tehnologice, adică cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Asigurarea echipării edilitare[1]

Viitorul ansamblu va fi racordat la rețelele tehnico-edilitare din zonă, prin grija investitorului, condițiile pentru faza de construire fiind enunțate în cap. 4.3.9.

[1] Echiparea edilitară este ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriu funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, cu respectarea protecției mediului ambient

Zone de protecție și de siguranță

Zonele de siguranță și protecție și alte servituți impuse vecinătăților sunt stabilite prin reglementări legale (legi, hotărâri de guvern, ordine de ministru sau ale agențiilor de reglementare).

În vecinătatea obiectivelor care impun zone de protecție și siguranță este obligatorie obținerea avizelor autorităților publice desemnate sau al administratorilor rețelelor, după caz, potrivit prevederilor legale.

Zonele de protecție sanitară se stabilesc potrivit Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației aprobate cu OMS 119/2014.

Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizația executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

Zona terenului reglementat a avut un statut de zonă industrială și de depozitare, însă, țesutul urban este în curs de restructurare, constituire și de conversie funcțională, iar tendința de dezvoltare a acestei zone constă schimbarea destinației în ansambluri de locuințe colective și zone de servicii, cu regim de înălțime mediu.

Prin urmare, noua investiție reglementată prin prezentul PUZ vine în completarea și întregirea zonei rezidențiale și de servicii constituită în ultima perioadă.

Autorizarea executării construcţiilor se face cu condiţia respectării indicatorilor maximi POT şi CUT stabiliţi prin prezenta documentație de urbanism.

Procentul de ocupare a terenului[2] **(POT)** reprezintă raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) si suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depăsesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Coeficientul de utilizare a terenului[3] **(CUT)** reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

Valorile menţionate în prezenta documentație de urbanism sunt maximale.

[2] Conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată și completată prin Legeanr. 86/2017.

[3] Idem 1.

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va realiza conform condițiilor detaliate în prezentul regulament.

2.3.1. Orientarea față de punctele cardinale:

Amplasarea viitoarelor construcții se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor din RGU și în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi;
- asigurarea iluminatului natural[4];
- asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic[5]);

Prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural (prin orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale) se asigură igiena și confortul urban.

Conform *Ordinului MLPAT nr. 21/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea RLU"*, Art. 17, Alin. 3.10: "Amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcută astfel încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud) să se asigure o durată minimă de însorire de minimum 1 1/2h la solstițiul de iarnă".

Conform *Ordinului MS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației*, Anexă - Art. 3, Alin. (1): "Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1½ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate".

Asigurarea duratei de însorire, dependentă de soluțiile urbanistice se face prin orientarea, distanțarea și dimensionarea construcțiilor.

Recomandări de orientare față de punctele cardinale:

- pentru construcţiile de locuinţe se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor;
- se recomandă orientarea spre nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare.

2.3.2. Amplasarea față de aliniament

În sensul prezentului regulament, aliniamentul reprezintă limita dintre domeniul public și proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice.

Ansamblul va fi amplasat retras față de aliniament, conform prevederilor din planșa *"U.04.01. Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională"*.

---

[4] *Iluminatul natural* este asigurat de lumina difuză ce provine de la bolta cerească (independent de latitudine, anotimp sau amplasarea clădirii față de punctele cardinale), precum și de radiațiile solare directe (RGU, Art. 17).

[5] *Confortul psihologic* se realizează prin vizibilitatea unei părți a bolții cerești, neafectată de obstacole, ale căror efecte de obturare a vizibilității pot fi determinate prin calcule geometrice (RGU, Art. 17).

Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentele locale de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent.

Orice derogare de la prevederile RLU privind amplasarea față de aliniament se face conform legii şi în condițiile prezentului regulament privind derogările.

Regula stabilirii înălțimii maxime a construcției în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus derivă din necesitatea respectării normelor de igienă și a celor de securitate a construcțiilor.

2.3.3. Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale şi limita posterioară a parcelei

Edificabilele viitoarelor construcții sunt conturate prin prezenta documentație de urbanism, ținându-se cont de:

- distanțele minime față de limitele de proprietate laterale și cea posterioară;
- distanțele minime față de construcțiile vecine, care sunt amplasate fie pe limita de proprietate (calcan), fie retrase față de aceasta.

Retragerile minime sunt în conformitate cu: RGU, Codul Civil (servitutea de vedere), normele de protecție contra incendiilor, condițiile de însorire, circulația din interiorul incintei, necesitatea separațiilor funcționale, reglementări de protecție sanitară și alte reglementări de protecție a mediului, necesitatea obținerii unei imagini urbane coerente sau alte exigențe urbanistice.

2.3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeaşi parcelă

Având în vedere dimensiunea mare a parcelei, pe suprafaţa acesteia pot fi amplasate una sau mai multe construcţii. Poziţia lor pe parcelă este condiţionată de regimul de aliniere faţă de domeniul public şi de retragerile impuse faţă de limitele laterale şi limita posterioară a acesteia (edificabil). Astfel, retragerile impuse vor urmări asigurarea confortului în vederea obţinerii unei dezvoltări coerente a ţesutului urban.

Distanţa dintre clădirile alăturate pe aceeaşi parcelă trebuie să fie suficientă pentru a permite întreţinerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism, etc.

2.4. Reguli cu privire la accesuri obligatorii

2.4.1. Accesuri carosabile

Autorizarea executării viitoarelor construcții este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice[6], direct, conform destinaţiei construcţiei şi cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incediilor.

[6] *Accesul la drumurile publice* reprezintă accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcelă (conform RGU, Art. 25)

Asigurarea accesurilor carosabile pentru viitorul ansamblu la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasare și autorizare a acestuia.

Accesurile carosabile trebuie păstrate libere în permanenţă, fără a fi obstrucţionate de amplasarea de semnalizări, împrejmuiri, mobilier urban, etc.

Organizarea circulaţiei se va face în conformitate cu propunerile din documentaţia urbanistică PUZ.

2.4.2. Accesuri pietonale

Autorizarea executării viitoarei construcţii este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale[7]. Acestea vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la reţelele existente de apă, la instalaţiile de canalizare şi de energie electrică, conform RGU. Pot exista derogări de la aceste prevederi cu obţinerea avizului organelor administraţiei publice competente.

Proprietatea asupra reţelelor tehnico - edilitare este stabilită ca fiind publică a statului, dacă legea nu dispune altfel, conform RGU.

Lucrările de racordare şi branşare la reţeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiarul lucrării.

Branșarea viitoarelor clădiri la rețelele publice se va realiza în condițiile avizelor de principiu pentru branșament și racord, care se vor obține la faza de autorizație de construire.

În zona locuințelor colective se recomandă organizarea unor platforme de depozitare selectivă a deșeurilor menajere, accesibile din circulațiile publice și protejate de regulă prin garduri vii.

Parcela va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinat colectării deşeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deşeurilor şi accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni şi de funcțiune.

2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Pe parcursul elaborării PUZ-ului nu au fost aduse modificări majore asupra formei inițiale a terenului.

În momentul întocmirii prezentului RLU, terenul se prezintă din punct de vedere cadastral astfel:

[7] *Accesurile pietonale* reprezintă căile de acces pentru pietoni dintr-un drum public și pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice altă cale de acces public pe terenurile proprietate privată (conform RGU, Art. 26).

	Nr. cad.	Suprafață	Proprietari	Adresă (S1, București)
1	207315	15.908 mp	[illegible] urban, [illegible] Mihai Eugen Mun[illegible]eanu, Cristian-Costin Colonaș	Aleea Teișani, Nr. 119-121

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

2.7.1. Spații verzi

Spațiile verzi și plantate sunt constituite din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei, ca plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe acoperite de gazon, grădini de flori, etc.

Au fost reglementate următoarele categorii de spații verzi: comunitare, aferente unităților de locuit, publice (de aliniament).

Suprafața spațiilor verzi și plantate este stabilită în corelare cu normele de igienă și protecția mediului, precum și cu principiile de confort urban. Corelarea s-a realizat ținând cont de funcțiunile propuse și densitățile generate estimate, în vederea evaluării posibilităților de îmbunătățire a microclimatului urban.

Pentru prezenta documentație de urbanism s-a ținut cont de prevederile HCGMB nr. 113/2016 privind aprobarea raportului aferent anului 2015 privind stadiul realizării măsurilor din Programul Integrat de Gestionare a Calității Aerului în Mun. București - Anexa nr. 1, respectiv:

> *"Aprobarea pentru realizarea oricărei construcții noi pe suprafețe mai mari de 1000 mp va fi condiționată de amenajarea și întreținerea corespunzătoare a unui spațiu verde cu suprafața de cel putin 30% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi pe sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor sau pomilor mici și condiții de drenare a excesului de umiditate."*

2.7.2. Împrejmuiri

Pentru viitorul ansamblu se vor realiza împrejmuiri amplasate pe limitele laterale și posterioare, din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății. Modalitatea de realizare a împrejmuirii în vederea protecției private pentru evitarea intruziunilor, precum și relațiile de vecinătate, este reglementată în prezentul regulament de urbanism, în capitolele următoare.

2.7.3. Parcaje

Autorizarea construcțiilor se va realiza doar cu asigurarea numărului de locuri de parcare necesar conform HCGMB 66/06.04.2006.

CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Prin prezenta documentație de urbanism sunt reglementate condițiile de construire ale viitorului ansamblu de locuințe colective și funcțiuni complementare. Acesta este

amplasat în zona de nord a capitalei, în sectorul 1, fiind delimitat la nord de calea ferată și Drumul Național Centura Mun. București și la sud de Aleea Teișani.

Astfel, a fost delimitată și reglementată subzona funcțională **L** – Subzonă locuire colectivă.

CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

4.1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona M3 este reglementată pe toată suprafața terenurilor ce fac obiectul P.U.Z. și se caracterizează printr-o zonă mixtă ce cuprinde în principal locuințe colective, dar unde sunt permise în plus ca utilizări funcționale, față de acestea, și dotările și echipamentele publice de mici dimensiuni necesare atât pentru viitorul ansamblu rezidențial, cât și pentru vecinătate.

Bilanț teritorial și indicatori urbanistici:

BILANT TERITORIAL						
	SITUAȚIE EXISTENTĂ		REGLEMENTAT CONFORM P.U.G. MUN. BUCUREȘTI		REGLEMENTĂRI PROPUSE	
Zonă / Subzonă / U.T.R.	-		A3		M3	
P.O.T. max.	X		60.00%		50.00%	
C.U.T. max.	X		9 (volumetric)		2.50	
S.C.D. max. (mp)	X		-		39770.00	
Rh max.	X		-		S/Ds+P+4E	
H max. (m)	X		9		21 m	
Funcțiune	Teren liber de construcții		Zona funcțiunilor predominant industriale		Locuințe colective și funcțiuni complementare	
Suprafață maximă construită	X	X	9544.80	60.00%	7954.00	50.00%
Suprafață minimă spații verzi pe sol (mp)	X	X	3181.60	20.00%	3181.60	20.00%
Suprafață minimă spații verzi pe placă (mp)	X	X	1590.80	10.00%	1590.80	10.00%
Suprafață minimă circulații pietonale, carosabile, spații publice amenajate (mp)	X	X	1590.80	10.00%	3049.56	19.17%
Suprafață afectată de lărgirea străzii	X	X	X	X	132.04	0.83%
Suprafață neamenajată	15908.00	100%	X	X	X	X
Suprafață teren / U.T.R. (mp)	15908.00	100%	15908.00	100%	15908.00	100%

4.2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

4.2.1. Utilizări admise

- Locuințe colective;
- Funcțiuni complementare locuirii (echipamente și dotări publice):
  - Loc de joacă pentru copii,
  - Activități sportive - spații pentru sport și recreere.
- Spaţii verzi plantate, amenajate;
- Spații verzi comunitare aferente incintelor unităților de locuit - care includ locuri de joacă pentru copii, alei și parcaje;
- Circulaţii carosabile, pietonale şi alei de acces;
- Parcaje la sol, demisol, subsol şi multietajate;
- Punct colectare deșeuri menajere;
- Elemente aferente echipării tehnico-edilitare: bazin de retenție, post de transformare.
- Cabină pază;

4.2.2. Utilizări admise cu condiţionări

- se permit funcțiuni comerciale, servicii și echipamente publice la parterul blocurilor de locuit, cu condiția să aibă accesul separat de cel al locatarilor;
- viitoarele construcții vor respecta condițiile geotehnice și de zonare seismică;

4.2.3. Utilizări interzise

- Activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare şi producţie, prin deşeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- Realizarea unor false mansarde;
- Anexe pentru creşterea animalelor pentru producţie şi subzistenţă;
- Construcţii provizorii;
- Dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile faţadelor, desfigurând arhitectura şi deteriorând finisajul acestora;
- Depozitare en-gros;
- Depozitări de materiale refolosibile;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
- Activităţi productive care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice;
- Staţii de betoane;
- Autobaze;
- Staţii de întreţinere auto cu capacitatea peste 3 maşini;
- Spălătorii chimice;

- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

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

4.3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI

4.3.1. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni)

Suprafață totală reglementată este de 15.908 mp.

Din această suprafață se rezervă în vederea transferului în domeniul public pentru modernizarea și extinderea infractructurii rutiere, respectiv realizarea lărgirii Aleea Teișani, pe o suprafață de 132,04 mp.

Ulterior aprobării PUZ pot avea loc operațiuni cadastrale de alipire și dezmembrare, în condițiile legislației în vigoare.

4.3.2. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Aliniamentul propus în prezenta documentație este rezultat în urma trasării noului prospect stradal propus al Aleei Teișani, conform studiului de circulație, pentru care s-a obținut avizul Comisiei Tehnice de Circulație nr. 10383 din 20.07.2018.

- față de aliniamentul existent (din cadastru) - limita de proprietate dinspre profil existent al Aleeii Teișani (retragere sudică): retragere de minim de la est la vest de - **5,50 m, 1,60 m, 4,00 m, 4,70 m, 5,10 m, 5,30, 5,60, 5,80 și 6,20 m**;

- față de aliniamentul propus - limita de proprietate dinspre profil propus al Aleeii Teișani (retragere sudică): retragere de minim **4,50 m**

În fâșia dintre edificabilul reglementat și aliniamentul reglementat este permisă amplasarea de cabine poartă cu suprafața maximă de 10,00 mp; bariere de acces; parcări la sol; clădiri pentru echiparea edilitară (posturi de transformare, stații de reglare și măsurare gaze, etc); stații și accese la stații de transport în comun, stații de încărcare electrice.

4.3.3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Viitorul ansamblu se va înscrie în edificabilul propus (a se vedea planșa *"U.04.01. Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională"*). Zona maximă edificabilă este determinată de retragerile minime față de laturile lotului cu numărul cadatral NC 207315.

- la est: retragere variabilă de între **5,00 m** și **11,00 m** față de limita de proprietate, de la sud spre nord-estul terenului;

- la nord: retragere variabilă între **9,00 m** și **14,00 m** față de limita de proprietate, de la est la vest (conform planșei de reglementări - retragere condiționată de zona de siguranță a infrastructurii feroviare conform aviz C.N.C.F.R. „CFR" SA nr. 6/5/1048 din 02.08.2018);

- la vest: retragere de min. **3,00 m**, respectiv min. **5,00 m** față de limita de proprietate conform planșei de reglementări;

4.3.4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Pe teren se pot amplasa construcţii care să se încadreze în edificabilul propus în planşa *"U.04.01. Reglementări Urbanistice - Zonificare funcţională"*, astfel încât să se asigure atât principiile de confort și normele de însorire și de iluminat natural, cât și amenajarea spațiilor verzi cu locuri de joacă pentru copii, alei, parcaje, precum și spații pietonale.

Zona edificabilă este alcătuită din 4 zone generate de realizarea circulațiilor interioare.

În cazul realizării mai multor construcții pe aceeași parcelă, conformarea volumelor și stabilirea distanțelor între aceastea se va realiza pe baza unui studiu de însorire, la faza de autorizație de construire, atunci când distanțele dintre aceastea sunt mai mici de H/2.

4.3.5. Circulaţii şi accesuri

Reglementările de circulație cuprinse în documentațiile de urbanism aprobate prevăd lărgirea profilului Aleei Teișani. Conform studiului de trafic prospectul propus va avea 12,00 m lățime și va fi compus din zona carosabilă de 7,00 m (compus din o bandă pe sens), trotuare cu o lățime de 2,50 m, din care 2,00 m circulație pietonală și 1,00 spațiu verde de aliniament. Dezvoltarea carosabilului propus se va realiza cu menținerea bordurii existente adiacentă Pădurii Băneasa, către proprietățile din nord cu numere poștale impare. În acest sens se rezervă în vederea transferului în domeniul public pentru modernizarea și extinderea infractructurii rutiere o suprafață de 132,04 mp din terenul reglementat.

Accesul pe parcelă este propus astfel încât să nu creeze conflicte în traficul de pe Aleea Teișani. Accesurile carosabile și pietonale se vor realiza direct din Aleea Teișani.

În interiorul incintei sunt propuse circulații carosabile și pietonale, astfel:

- alei carosabile și pietonale private de incintă cu gabarit de min. 6,00 m, care asigură accesul pe teren din Aleea Teișani și care asigură accesul la unitățile de locuit și locurile de parcare supraterane și a căror configurare va respecta normele tehnice specifice, în vigoare.
- aleile pietonale vor fi configurate astfel încât vor asigura o circulație fluidă pe toată suprafața terenului, dar cu respectarea zonelor de spații verzi necesare.

4.3.6. Staţionarea autovehiculelor

Staţionarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice.

Locurile de parcare se vor asigura atât subteran, în subsolurile sau demisoluri amenajate, cât și în parcările supraterane de la sol. Numărul minim al acestora va fi în raport cu funcțiunile propuse, în conformitate cu HCGMB nr. 66/06.04.2006 - Norme privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Mun. București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație.

4.3.7. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Regimul maxim de înălțime admis este de **S/Ds+P+4E** iar înălțimea maximă la atic va fi de **21,00 m.** Peste înălțimea maximă de **21,00 m** se permite ieșirea cu corpuri pentru casa scării sau a liftului în vederea accesării unor terase circulabile.

În cazul în care va fi necesar, la faza DTAC, se vor putea realiza mai multe subsoluri.

4.3.8. Aspectul exterior al clădirilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu distonează cu aspectul general al zonei.

Prescripțiile urmăresc armonizarea construcțiilor din cadrul ansamblului (finisaje, ritmuri plin - gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitorii etc.), calitatea aspectului compozițional și arhitectural al clădirilor prin folosirea de materiale moderne și sporirea nivelului calitativ al imaginii.

Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii, aparține spațiului public (conform RGU, Art. 32).

4.3.9. Condiții de echipare edilitară

Viitoarele construcții vor fi racordate la toate utilitățile, respectiv la rețelele de alimentare cu apă potabilă, canalizare, electrice, gaze, telefonie.

La faza de obținere Autorizație de Construire se vor perfecta formele legale de eliberare amplasament (unde sunt existente rețele) și racordare la utilități, în conformitate cu Legea nr. 50/1991 actualizată și modificată;

- Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- Se vor respecta distanțele prevăzute în HG nr. 930/2005 și SR nr. 8591/1997, min. 3,00 m față de rețele publice de alimentare cu apă potabilă, respectiv min. 2,00 m față de rețelele publice de canalizare conform Avizului de principiu Apa Nova 91814472 / 30.10.2018.
- Toate noile branșamente pentru alimentarea cu gaze, electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- Se vor prevedea: bazin de retenție, stație de pompare ape pluviale, gospodărie de apă menajeră și incendiu, calculate conform normativelor în vigoare;
- Debitul mediu total de apă necesar estimat – conform Studiului de precoordonare rețele edilitare este de 170,96 mc/zi ce va fi asigurat din gospodărie proprie alimentat din rețeaua publică de apă;
- Costul extinderii rețelelor edilitare și eventualele echipamente necesare funcționării corespunzătoare a acestora, va fi suportat în totalitate de către beneficiar;
- Se vor respecta prevederile "Strategiei de dezvoltare și funcționare pe termen mediu și lung a serviciului public de salubrizare în Mun. București" aprobat cu HCGMB nr.

82 / 28.04.2015 stipulate în Cap. III 3.C Activitatea de salubrizare menajeră și Cap. III. 3.D. Managementul Integrat al Deșeurilor în conformitate cu activitățile desfășurate;

- Se vor respecta distanțele de vecinătate față de liniile electrice aflate în zonă conform normativelor în vigoare Ordinul ANRE 49/2007, PE 106/2003, NTE003/04/00, NTE007/08/00, SR8591/97 și Legea Energiei Electrice 123/2012 conform Avizului Enel 186854486 / 08.06.2017;

- Se vor respecta normele tehnice pentru protejarea și execuția sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2008 și a Legii nr. 123/2012 conform Avizului Distrigaz 312820610 / 09.07.2018;

- Pentru faza de Autorizare de Construire se vor respecta prevederile art. 13 al RGU, anexa 1 al HG 525 / 1996 cu modificările și completările ulterioare;

La fazele următoare de proiectare, în execuție și exploatare se vor respecta toate prevederile avizelor emise până în prezent, ale celor ce vor fi eliberate ulterior, precum și cele cuprinse în actele normative ce se referă la aceste categorii de activități.

4.3.10. Spații libere și spații plantate

Se va respecta HCGMB nr. 113/2016 - Anexa 1 - Programul integrat de gestionare a calității aerului.

Spațiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu arbori și / sau arbuști. Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri.

Aprobarea pentru realizarea noilor construcții va fi condiționată de amenajarea și întreținerea corespunzătoare a unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală reglementată de 15.908 mp, din care cel puțin 2/3 va fi pe sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor sau pomilor mici și condiții de drenare a excesului de umiditate[8].

4.3.11. Împrejmuiri

Împrejmuirea spre domeniul public va avea înălțimea de maximum 2,00 metri, din care un soclu opac de 0,60 m și o parte transparentă dublată cu gard viu.

Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor avea maxim 2,50 metri și vor fi opace sau transparente, în funcție de preferințele de intimitate față de vecinătăți.

Separările interioare, în incintă, se vor realiza prin garduri vii.

4.4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

4.4.1. P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului

- POT maxim admis = **50%**, raportat la întreaga suprafața reglementată prin prezenta documentație.

[8] Conform HCGMB nr. 113/2016 privind aprobarea raportului aferent anului 2015 privind stadiul realizării măsurilor din Programul Integrat de Gestionare a Calității Aerului în Mun. București - Anexa nr. 1

4.4.2. C.U.T.- Coeficient maxim de utilizare a terenului

- CUT maxim admis = **2,50**, raportat la întreaga suprafața reglementată prin prezenta documentație.

Proiectant,
S.C. KXL Studio S.R.L.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREŞTI

Direcţia Generală Urbanism şi Amenajarea Teritoriului

Direcţia Urbanism

SERVICIUL URBANISM
Nr. 8089 / 15.07.2020

RAPORTUL INFORMARII ŞI CONSULTARII PUBLICULUI

PUZ - ALEEA TEIŞANI NR. 119-121 - SECTOR 1

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

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

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

- **etapa anunţ de intenţie** - 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei - etapa s-a desfăşurat în perioada **11.10.2017 - 26.10.2017**;
- **etapa de elaborare a propunerilor** - 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei - etapa s-a desfăşurat în perioada **04.04.2018 - 19.04.2018**;
- **etapa de avizare a proiectului** - 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei - etapa s-a desfăşurat în perioada **02.04.2019 - 16.04.2019**;
- **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 transparenţa decizională în administraţia publică, cu completările ulterioare, prin procedura standard prin intermediul site-ului www.pmb.ro.

În etapa de avizare, PUZ a fost supus şi procedurii de evaluare de mediu pentru planuri şi programe ceea ce presupune informarea publicului interesat prin anunţuri repetate în mass-media asupra solicitării de emitere a avizului de mediu, declanşarea procedurii de evaluare şi a parcurgerii etapei de încadrare, precum şi publicarea deciziei etapei de încadrare în presa şi pe portalul ARPMB.

2. **Datele şi locurile tuturor întâlnirilor la care cetăţenii au fost invitaţi să dezbată propunerea solicitantului.**

Nu au fost organizate întâlniri.

3. **Conţinutul, datele de transmitere prin poştă şi numărul trimiterilor poştale, inclusiv scrisori, invitaţii la întâlniri, buletine informative şi alte publicaţii.**

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

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

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

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

4. **Localizarea rezidenţilor, proprietarilor şi părţilor interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise.**

   Nu este cazul.

   Numărul persoanelor care au participat la acest proces.

   Pe parcursul celor trei etape ale procedurii de informare și consultare a publicului, a transmis observații și a făcut recomandări persoane fizice și juridice din vecinătatea amplasamentului Teișani 119-121.

   Rezumatul problemelor, observaţiilor şi rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare si consultare.

   Opiniile exprimate asupra proiectului propus s-au referit la următoarele aspecte: coeficientul de utilizare al terenului și regimul de înălțime crescut față de parcelele vecine, modalități de fluidizare a traficului, protejarea fondului forestier vecin prin asigurarea unei zone de protecție.

5. **Modul în care solicitantul a rezolvat, intenţionează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observaţiile şi rezervele exprimate de public.**

   Proiectantul a preluat solicitările și recomandările cetățenilor care au făcut observații în cadrul procedurii de informare și consultare a publicului și a justificat propunere urbanistică astfel:

   Indicatorii urbanistici, respectiv stabilirea funcțiunii, s-au realizat în conformitate cu RLU – PUG Municipiul București și în baza Legii 350/ 2001, prin conversia UTR A3 în UTR M3.

   Propunerile pentru circulații carosabile și pietonale s-au fundamentat în baza unui studiu de Circulație vizat spre neschimbare prin avizul nr. 1631931/ 10383/ 20.07.2018, emis de Comisia Tehnică de Circulaţie – PMB.

   Referitor la modalitatea de protejare a fondului forestier vecin, avizul Direcției Silvice se va obține la faza DTAC.

6. **Probleme, observaţii şi rezerve pe care iniţiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus sa le rezolve, împreună cu motivaţia acestui lucru.**

   Nu este cazul.

7. **Orice alte informaţii considerate necesare pentru a susţine preluarea sau nepreluarea propunerilor.**

Procedura de avizare a documentaţiilor de urbanism presupune prezentarea lucrărilor în cadrul comisiilor de specialitate, comisii compuse din specialişti în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului şi arhitecturii din România, cadre universitare, specialişti recunoscuţi de organizaţiile profesionale, reprezentanţi ai Ministerului Culturii, ai Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice şi ai Ministerul Mediului şi Schimbărilor Climatice. Ulterior obţinerii Avizului Arhitectului Șef, pentru a deveni operaţional, planul urbanistic urmează procedura de aprobare conform competenţelor stabilite prin lege. În acest scop, procedura prealabilă presupune obţinerea avizelor de specialitate solicitate prin avizul prealabil de la instituţiile interesate şi abilitate prin lege, procedură ce presupune de asemenea analiza proiectului în cadrul unor comisii alcătuite din specialişti în domeniile respective. În mod obligatoriu se cer avizele Agenţiei Regionale pentru Protecţia Mediului Bucureşti, al Comisiei Tehnice de Circulaţie / PMB şi al Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare / PMB și, după caz, cele ale Autorităţii Aeronautice Civile Române, Ministerului Apărării Naţionale, Ministerului Afacerilor Interne, Avizul Inspectoratului General pentru Situaţii de Urgenţă "Dealul Spirii" București – Ilfov, Ministerului Transporturilor, Companiei Naţională de Căi Ferate "CFR" – SA, Companiei Naţională de Administrare a Infrastructurii Rutiere SA.

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. 1631931/ 10383/ 20.07.2018 emis de Direcția Transporturi a PMB.

Referitor la evaluarea de mediu, PUZ-ul a fost supus procedurii de evaluare de mediu în urma căruia a fost emisă Decizia etapei de încadrare nr. 114/ 17.12.2018 de către Agenția pt. Protecția Mediului București.

Pe parcursul procesului de informare și consultare cu publicul au fost depuse observații sau reclamații cu privire la PUZ-ul descris mai sus, PUZ care în conformitate cu legislația, normele și reglementările specifice urbanismului a respectat soluțiile funcționale, gradul de însorire 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 – ALEEA TEIȘANI NR. 119-121 - SECTOR 1.**

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

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

Anexat prezentului raport se află, în copie, mesajul transmis de către cetățeni, precum și răspunsurile elaboratorului documentației. Anexa cuprinde un număr de 20 file.

ARHITECT ŞEF AL MUNICIPIULUI BUCUREŞTI

ARH. ŞTEFAN CĂLIN DUMITRAŞCU

Expert,
Urb. Liliana Ionici

Şef. Serviciu,
Arh. Cristina Topîrceanu

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind Planul Urbanistic Zonal

ALEEA TEIŞANI NR. 119-121 - SECTOR 1

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

Amplasamentul care face obiectul documentaţiei de urbanism **Plan Urbanistic Zonal – ALEEA TEIŞANI NR. 119-121 - SECTOR 1**, se află în intravilanul Municipiului Bucureşti, pe teritoriul administrativ al Sectorului 1.

Conform PUG-MB şi Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului Bucureşti aprobat cu HCGMB nr. 269/ 2000, cu modificările și completările ulterioare, imobilul se încadrează în Unitatea Teritorială de Referinţă - (U.T.R.) **A3 – unităţi mici şi mijlocii productive şi de servicii.** Indicatorii urbanistici reglementaţi pentru **A3: POT max. 60%; CUT max. 9 mc/ mp. teren; H max. 9m.**

Prin Certificatele de Urbanism nr. 1801/ 90/ T/ 24437 din 09.09.2016, respectiv nr. 1293/ 50/ T/ 34420/ 11.09.2019, eliberate de Primăria sectorului 1, pentru *„construire ansamblu de locuințe colective și servicii S+P+4E"*, în conformitate cu prevederile art. 32, alin. (1) lit. c) din Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, s-a stabilit necesitatea elaborării şi aprobării unui plan urbanistic zonal.

Conform prevederilor RLU-PUG, zona funcțională A-ZONA DE ACTIVITĂŢI PRODUCTIVE, pentru toate UTR sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcţionare pentru diferitele tipuri de unităţi. În cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităţilor şi/ sau este necesară schimbarea destinaţiei, se cere P.U.Z.

Conform art. 32 din Legea 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, la alin. 5 se prevăd următoarele: *În situaţia prevăzută la alin. (1) lit. b) şi 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, funcţiunea zonei, înălţimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor faţă de aliniament şi distanţele faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei.*

Conform prevederilor art. 47 al Legii nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi 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. 8089/15.07.2020

Avizul Arhitectului-Șef nr. 41/15.07.2020 s-a emis în acord cu prevederile PUG-MB şi ale Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București aprobat cu HCGMB nr. 269/ 2000, cu modificările și completările ulterioare, a Certificatelor de Urbanism nr. 1801/ 90/ T/ 24437 din 09.09.2016, respectiv nr. 1293/ 50/ T/ 34420/ 11.09.2019, eliberate de Primăria sectorului 1, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare.

Planul urbanistic zonal – **ALEEA TEIŞANI NR. 119-121 - SECTOR 1,** reglementează regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor faţă de aliniament şi distanțele față de limitele laterale şi posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor.

Indicatorii urbanistici reglementați prin prezenta documentație sunt: **U.T.R. M3 – Zona mixtă – locuințe colective și funcțiuni complementare; POT max. 50%; CUT max. 2,5 mp. ADC/mp. teren; RH max. S/Ds+P+4E, H max. 21,00m.**

Considerând că reglementarea dezvoltărilor urbanistice a Municipiului București este un obiectiv prioritar al administrației locale și având în vedere prevederile art. 155 alin. (5) lit. f) coroborat 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 şi acţionează pentru respectarea prevederilor acestora",*

Proiectul de hotărâre privind Planul Urbanistic Zonal – **ALEEA TEIŞANI NR. 119-121 - SECTOR 1**, 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 şi Consultării Publicului, se supune dezbaterii Consiliului General al Municipiului București.

PRIMAR GENERAL,
GABRIELA FIREA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI PRIMAR GENERAL ROMÂNIA

Întocmit,
Expert.
Urb. Liliana Ionici

DIRECȚIA JURIDIC
DIRECTOR EXECUTIV,
ADRIAN IORDACHE

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI DIRECȚIA JURIDIC ROMÂNIA

20.07.2020

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREŞTI

Direcţia Generală Urbanism şi Amenajarea Teritoriului

Direcţia Urbanism

Nr. 8088 / 15.07.2020

RAPORT DE SPECIALITATE

privind Planul Urbanistic Zonal

ALEEA TEIŞANI NR. 119-121 - SECTOR 1

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

Amplasamentul care face obiectul documentaţiei de urbanism **Plan Urbanistic Zonal – ALEEA TEIŞANI NR. 119-121 - SECTOR 1**, se află în intravilanul Municipiului Bucureşti, pe teritoriul administrativ al Sectorului 1.

Conform PUG-MB şi Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului Bucureşti aprobat cu HCGMB nr. 269/ 2000, cu modificările şi completările ulterioare, imobilul se încadrează în Unitatea Teritorială de Referinţă - (U.T.R.) **A3 – unităţi mici şi mijlocii productive şi de servicii.** Indicatorii urbanistici reglementaţi pentru **A3: POT max. 60%; CUT max. 9 mc/ mp. teren; H max. 9m.**

Prin Certificatele de Urbanism nr. 1801/ 90/ T/ 24437 din 09.09.2016, respectiv nr. 1293/ 50/ T/ 34420/ 11.09.2019, eliberate de Primăria sectorului 1, pentru *„construire ansamblu de locuinţe colective şi servicii S+P+4E"*, în conformitate cu prevederile art. 32, alin. (1) lit. c) din Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, s-a stabilit necesitatea elaborării şi aprobării unui plan urbanistic zonal.

Conform prevederilor RLU-PUG, zona funcţională A-ZONA DE ACTIVITĂŢI PRODUCTIVE, pentru toate UTR sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcţionare pentru diferitele tipuri de unităţi. În cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităţilor şi/ sau este necesară schimbarea destinaţiei, se cere P.U.Z.

Conform art. 32 din Legea 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, la alin. 5 se prevăd următoarele: *În situaţia prevăzută la alin. (1) lit. b) şi 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, funcţiunea zonei, înălţimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor faţă de aliniament şi distanţele faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei.*

Conform prevederilor art. 47 al Legii nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi 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 şi de amenajare a teritoriului ce intră în competenţa 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. ..8089 / 15.07.2020.

Avizul Arhitectului-Șef nr. 41 / 15.07.2020 ..... s-a emis în acord cu prevederile PUG-MB şi ale Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București aprobat cu HCGMB nr. 269/ 2000, cu modificările și completările ulterioare, a Certificatelor de Urbanism nr. 1801/ 90/ T/ 24437 din 09.09.2016, respectiv nr. 1293/ 50/ T/ 34420/ 11.09.2019, eliberate de Primăria sectorului 1 și ale avizelor/ acordurilor: Decizia Etapei de Încadrare nr. 114/ 17.12.2018 a Agenţiei pt. Protecţia Mediului Bucureşti, Avizul nr. 1836362/ 11.06.2020 al Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare - PMB, Avizul de principiu nr. 1631931/ 10383/ 20.07.2018 al Comisiei Tehnice de Circulaţie, Avizul tehnic de consultanță preliminară de circulație nr. 318/ 29.06.2017 – Categoria A2 – "zonă urbană", tip 4 – analiză prospectivă de trafic al Serviciului Proiecte Urbane - PMB, Avizul nr. 19D/ 1186/ 01.02.2019 al Companiei Națională de Administrare a Infrastructurii Rutiere SA – Direcția Regională de Drumuri și Poduri București, Avizul nr. 7216/ 27.12.2018 al Companiei Națională de Administrare a Infrastructurii Rutiere SA – Secția Drumuri Naționale București Nord, Avizul nr. 6/ 5/ 1048/ 2018 al Companiei Națională de Căi Ferate "CFR" – SA, Avizul nr. 911995/ 11.05.2018 al Ministerului Afacerilor Interne – Departamentul pentru Situaţii de Urgenţă – Inspectoratul General pentru Situaţii de Urgenţă "Dealul Spirii" București – Ilfov, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare.

Planul urbanistic zonal – **ALEEA TEIŞANI NR. 119-121 - SECTOR 1,** reglementează regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor faţă de aliniament şi distanțele față de limitele laterale şi posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor.

Indicatorii urbanistici reglementați prin prezenta documentație sunt: **U.T.R. M3 – Zona mixtă – locuințe colective și funcțiuni complementare; POT max. 50%; CUT max. 2,5 mp. ADC/mp. teren; RH max. S/Ds+P+4E, H max. 21,00m.**

Considerând că reglementarea dezvoltărilor urbanistice a Municipiului București este un obiectiv prioritar al administrației locale și având în vedere prevederile art. 155 alin. (5) lit. f) coroborat 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 şi acţionează pentru respectarea prevederilor acestora",*

Proiectul de hotărâre privind Planul Urbanistic Zonal – **ALEEA TEIŞANI NR. 119-121 - SECTOR 1**, 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 şi Consultării Publicului, se supune dezbaterii Consiliului General al Municipiului București.

ARHITECT ŞEF AL MUNICIPIULUI BUCUREŞTI,
ARH. ȘTEFAN CĂLIN DUMITRAȘCU

Expert,
Urb. Liliana Ionici

Sef Servicii,
Arh. Cristina Topîrceanu

ROMÂNIA
SECTORUL 1
AL MUNICIPIULUI BUCUREŞTI

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr.1293..../.....50...../T/34420 din...11..09.....2019

ÎN SCOPUL: „continuare procedură PUZ iniţiat în baza CU nr.180/90/T/24437/09.09.2016 pentru construire ansamblu de locuinţe colective şi servicii S+P+4E"

Ca urmare a cererii adresate de [1]
municipiu/~~oraş~~/~~comună~~ **Bucureşti,** satul -, sectorul 1, cod poştal -,
telefon/ fax-, E-mail-, înregistrată la nr. **34420** din **14.08.2019,**

pentru imobilul - teren şi/sau construcţii - situat în Bucureşti sectorul 1, cod poştal -, **Aleea Teişani nr.119-121** sau identificat prin[3] planuri cadastrale scara 1: 500 şi 1: 2000,

în temeiul reglementărilor documentaţiei de urbanism faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului Bucureşti, nr.269/21.12.2000, având valabilitatea prelungită prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului Bucureşti nr. 877/12.12.2018.

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 - *privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii*, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Se prezintă Contract de vanzare-cumpărare autentificat

Conform Extras pentru informare a Cărţii Funciare nr.207315, emis de B.C.P.I. Sectorul 1 în baza cererii nr.78047 din13.08.2019 pentru imobilul-teren intravilan situat în aleea Teisani nr.119-121, suprafaţa este de 15.432,00mp (măsurat 15.908,00mp) -

); categorie de folosinţă: curţi construcţii; cotă actuală de 1/1; nu există înscrieri privitoare la sarcini.

Sectorul 1 al municipiului Bucureşti îşi rezervă dreptul de a solicita orice act în vederea acestei reglementări.

Situaţia juridică se va clarifica la faza A.C.

Imobilul nu se află pe lista cuprinzând monumente istorice actualizată în anul 2015 şi nu se află situat la mai puţin de 100 de metri distanţă faţă de monumentele din listă..

2. REGIMUL ECONOMIC

Situaţia actuală: În prezent terenul este neconstruit (conform extras CF).

Conform RLU – PUG MB aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului Bucureşti nr.269/2000, având prelungită valabilitatea prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului Bucureşti nr.877/12.12.2018, amplasamentul se încadrează în subzona **A3** – subzona unităţilor mici şi mijlocii productive şi de servicii.

Utilizări admise: - activităţi productive desfăşurate în construcţii industriale mici şi mijlocii, destinate producţiei, distribuţiei şi depozitării bunurilor şi materialelor, cercetării industriale şi anumitor activităţi comerciale care nu necesită suprafeţe mari de teren ; - parcaje la sol şi multietajate ; - staţii de întreţinere şi reparaţii auto ; - staţii de benzină ; - comerţ, alimentaţie publică şi servicii personale ; - locuinţe de serviciu pentru personalul care asigură permanenţa sau securitatea unităţilor.

Utilizări admise cu condiţionări : - activităţile actuale vor fi permise în continuare cu condiţia diminuării cu cel puţin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani ; - extinderea sau conversia activităţilor actuale va fi permisă cu condiţia să nu agraveze situaţia poluării ; - se pot localiza cu aceleaşi condiţii de diminuare a poluării următoarele funcţiunii : 1. birouri incluzând oricare din următoarele utilizări : a) birouri profesionale sau de afaceri ; b) servicii pentru afaceri ; c) instituţii financiare sau bancare ; d) poştă şi telecomunicaţii 2. Activităţi productive şi servicii incluzând oricare din următoarele utilizări: a) producţie manufacturieră ; b) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară ; c) activităţi de cercetare – dezvoltare cu excepţia celor care utilizează substanţe explozive sau toxice conform prevederilor legale ; d) depozite şi complexe vânzări en-gros cu excepţia celor care utilizează substanţe explozive sau toxice conform prevederilor legale ; e) depozite şi complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.

Utilizări interzise : - se interzice localizarea activităţilor poluante şi care prezintă risc tehnologic ; - amplasarea unităţilor de învăţământ preşcolar, şcolar şi gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general şi a spaţiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depăşeşte CMA ; - se interzice amplasarea locuinţelor, cu excepţia locuinţelor de serviciu. Amplasamentul se încadrează în zona fiscală „B".

Notă: Sectorul 1 al Municipiului Bucureşti a iniţiat Planul urbanistic zonal al sectorului (PUZ Sector1) care se află în procedura de avizare/aprobare.Primăria municipiului Bucureşti a emis Avizul Preliminar nr. 27/27.03.2019 însoţit de Planul de reglementări aferent. Acestea pot fi consultate la adresa http://urbanism.pmb.ro

3. REGIMUL TEHNIC:

Beneficiarul solicită Certificatul de Urbanism în vederea continuării elaborării P.U.Z. „Aleea Teișani nr.119-121" conform Aviz de oportunitate P.M.B. nr.57/31.05.2018, pentru edificarea unui ansamblu de locuințe colective și funcțiuni complementare. Sunt prevăzuți următorii indicatori urbanistici: POTmax=50%; CUTmax=2,5; Rhmax=S/Ds+P+4E; Hmax=21m.

În baza avizului de oportunitate nr.57/31.05.2018 au fost obținute următoarele avize/adrese: Apa Nova nr.91814472/30.10.2018 ; Apa Nova nr.91706877/19.06.2017 ; Agenția pentru Protecția Mediului București nr.114/17.12.2018; ISU nr.911995 din 11.05.2018 ; P.V constatare C.N.A.I.R.-S.A.-D.R.D.P. București nr.7216/27.12.2018 ; Compania Națională de Căi Ferate„CFR"- S.A. nr.6/5/1048/2018 ; Comisia Tehnică de Circulații - P.M.B nr.10383/20.07.2018; Proiecte Urbane – Direcția de Urbanism – PMB nr.318/29.06.2017; RATB nr.BAE 8678/12.06.2017 ; Radet nr.41164/27.06.2017 ; S.C. Telekom România Communications S.A. nr.100/05/03/01/1501/08.06.2017 ; Luxten nr. 582/14.07.2017; E-distribuție Muntenia nr.186854486/08.06.2017 ; Distrigaz Sud Rețele nr.312820610/09.07.2018 ; acestea rămân valabile dacă emitenții lor nu menționează altfel.

În conformitate cu prevederile art. nr.32) al Legii 350/2001 – privind amenajarea teritoriului și urbanismul (cu modificările și completările ulterioare (1) – " În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentuli ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism : .... C) să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate...", iar conform (7) „ Modificarea prin planuri urbanistice zonale ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice".

Amplasament conform planurilor anexă.

NOTĂ: 1. Prezentul certificat de urbanism are doar caracter informativ cu privire la regimul juridic, economic și tehnic al imobilului, astfel cum reies din documentațiile de urbanism legal aprobate, precum și din documentațiile anexate cererii de către solicitant. Sectorul 1 al Municipiului București nu este responsabil pentru existenta unor revendicări pe legea 10/2001 sau pe alte legi de restituire, sau de existența unor litigii aflate pe rolul instanțelor judecătorești, sau a unor cereri formulate conform legilor de restituire în vigoare, altele decât cele menționate în documentația anexată cererii.

2. În conformitate cu art.1, alin.1 din Legea nr.50/1991 republicată în 2004 (cu completările și modificările ulterioare), executarea lucrărilor de construcții este permisă numai în baza unei autorizații de construire sau desființare, emisă în condițiile prezentei legi, la solicitarea titularului unui drept real asupra unui imobil – teren și/sau construcții – identificat prin număr cadastral, în cazul în care legea nu dispune altfel.

3. Se vor respecta prevederile H.C.G.M.B. nr.136/2012 pentru 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.

4. Pentru amplasament a fost emis CU nr. 1801/90/T/24437/09.09.2016, avizele obținute rămân valabile dacă emitenții lor nu menționează altfel.

5. După promovare PUZ se va solicita CU de construire.

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:
Continuare promovare 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 construire / desființare solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: Agenția pentru Protecția Mediului București.

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 formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice. În aceste condiții:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluarii efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului
În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții
În situația în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției 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:~~

~~a) Certificatul de urbanism;~~

~~b) Dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții (copie legalizată), întabulat, Extras de Carte Funciară pentru informare, actualizat la zi (nu mai vechi de 30 zile) și documentație cadastrală;~~

~~c) Documentația tehnică - D.T.~~

~~[X] D.T.A.C. [] D.T.A.D. [X] D.T.O.E. (cu respectarea O.U. nr.74/2018, Legii nr.249/2015 și a O.U.G. nr.196/2005); în 2 ex. originale, verificate tehnic, însușite de expert și însoțite de deviz lucrări (vezi Lege 50/1991 republicată, cu completările și modificările ulterioare);~~

~~d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism~~

~~*d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura :*~~

~~*d.2. Avize și acorduri privind :*~~

~~*d.3. Avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora :*~~

~~*d.4. Studii de specialitate*~~

~~e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului - Agenția pentru Protecția Mediului București (aleea Lacul Morii nr.1, sector 6, București);~~

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

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii, putând fi prelungit conform art.40, alin.(1) din Normele metodologice de aplicare a Legii 50/1991, la cererea titularului formulată **cu cel puțin 15 zile înaintea expirării acestuia.**

p. Primar,
Administrator Public
PETRUȚA ULMEANU

SECRETARUL SECTORULUI 1,
DANIELA NICOLETA CEFALAN

ARHITECT ȘEF,
CIOBANU OPRESCU OLIVIA ANA

ÎNTOCMIT,
Corina Bănică

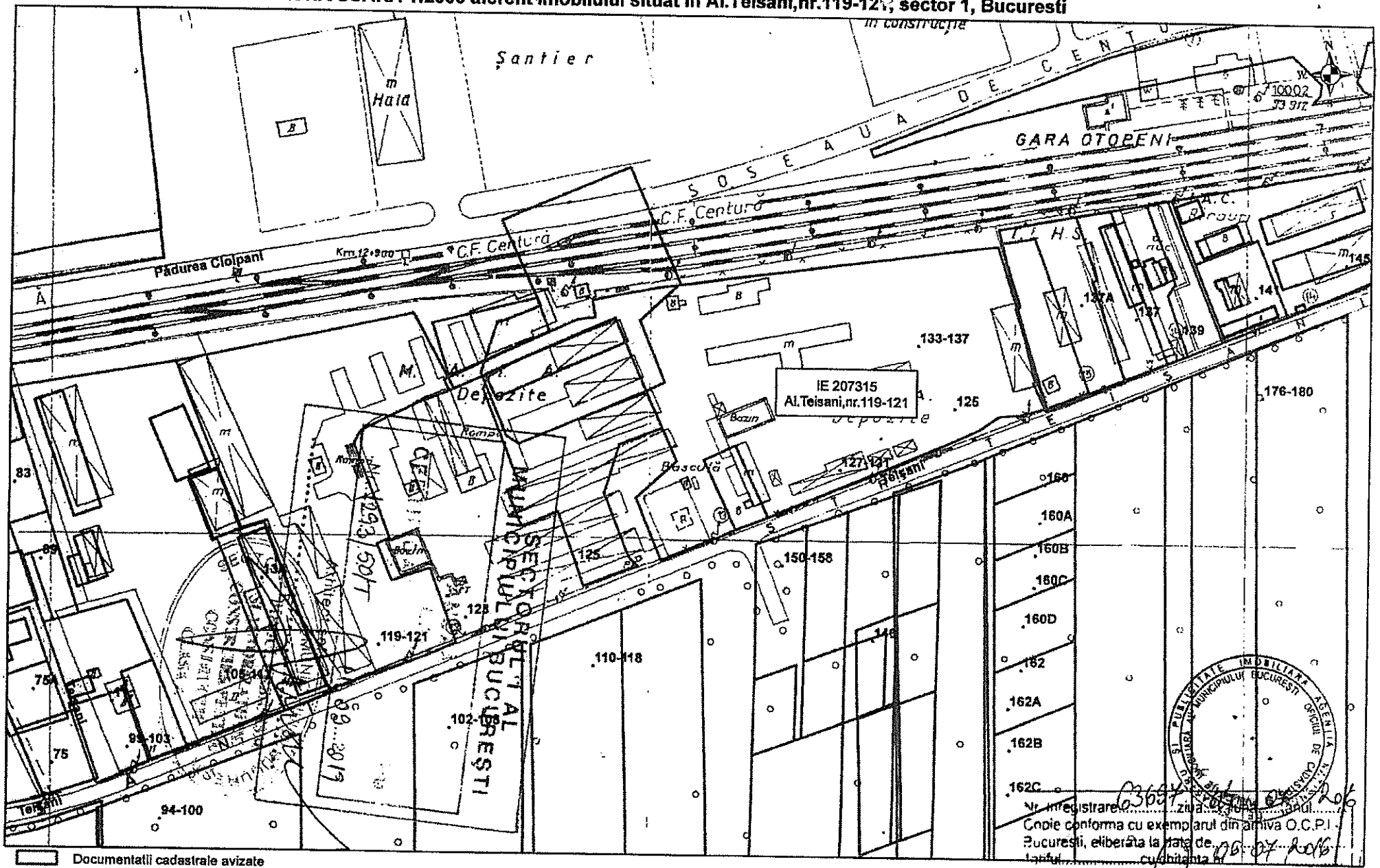
ȘEF BIROU,
CRISTIAN GHEORGHE

Achitat taxa de: **163 lei**, conform chitanței Seria **/2019 nr.000140(5)** din **14.08.2019**.....

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / ~~prin poștă~~ la data de 20.09.2019

C.B. 22.08.2019
Formular 6

PLAN DE INCADRARE IN ZONA SCARA 1:2000 aferent imobilului situat in Al.Teisani,nr.119-121, sector 1, Bucuresti

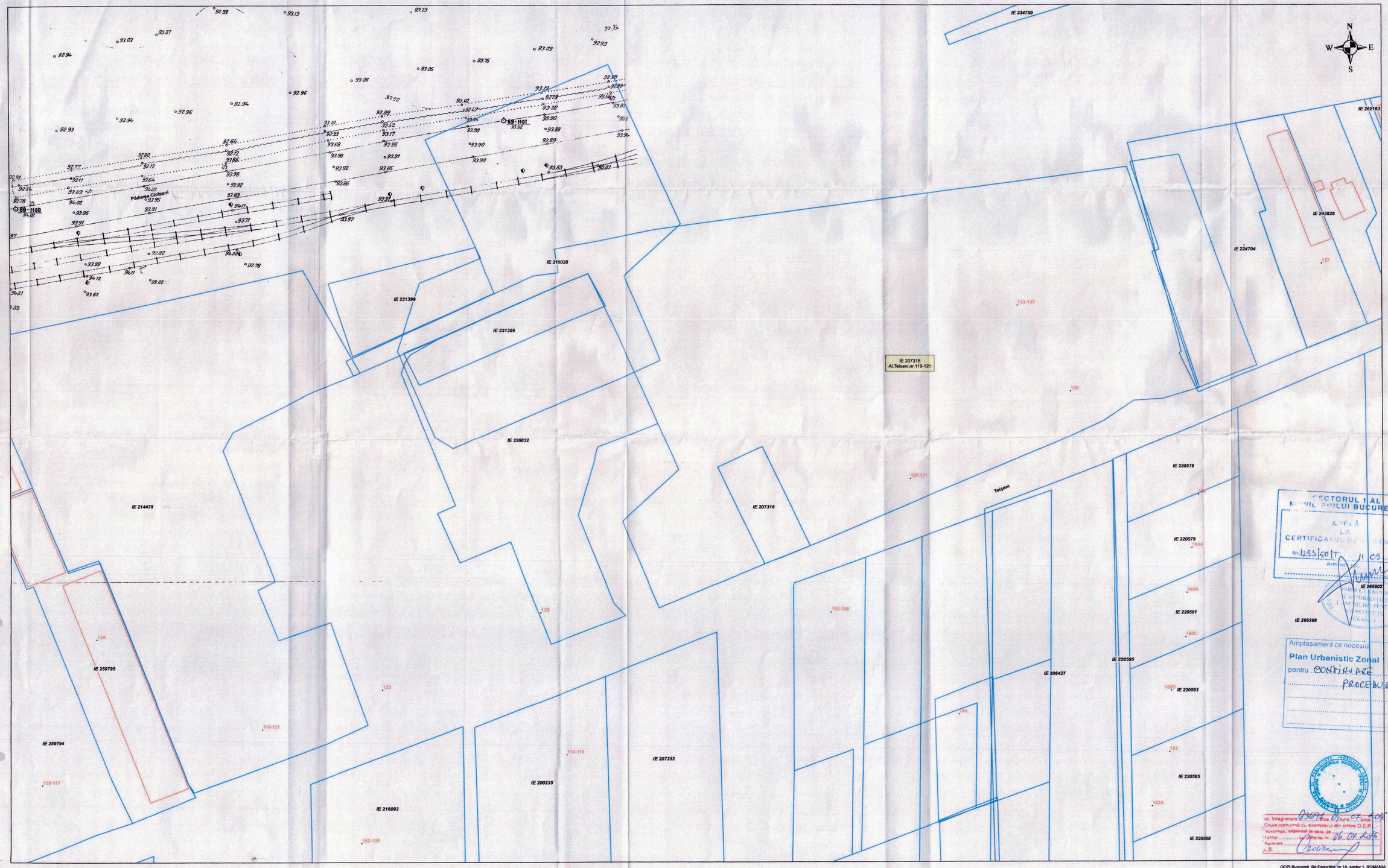


Nr. inregistrare 63694 din data de 06.07.2016
Copie conforma cu exemplarul din arhiva O.C.P.I. Bucuresti, eliberata la data de 06.07.2016
Tariful ..... cu chitanta nr. .....
Referent: OCPI Bucuresti, Bd.Expozitiei, nr.1A, sector 1, ROMANIA
Data: 06.07.2016
Intocmit: Gabriela Craciunescu

32

69

PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 aferent imobilului situat in Al.Teisani,nr.119-121, sector 1, Bucuresti



Documentatii cadastrale avizate

Constructii inregistrate in sistemul integrat de cadastru si carte funciara

SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ANEXĂ LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1293/501T 11.09.2017
PRIMAR GENERAL
DIRECȚIA DE URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
Amplasament ce necesita
Plan Urbanistic Zonal
pentru CONTINUARE PROCEDURĂ

Nr. Inregistrare 9369 din data 04 anul 2016
Copie conform cu exemplarul din arhiva O.C.P.I. - Bucuresti, eliberata la data de 06.04.2016
Tarifar ..... Chitanta nr. .....
Achitat
L.S.

OCPI Bucuresti, Bd.Expozitiei, nr.1A, sector 1, ROMANIA
Data: 06.07.2016
Intocmit: Gabriela Craciunescu

ROMÂNIA
SECTORUL 1
AL MUNICIPIULUI BUCUREŞTI

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1801 / 90 / T / 24437 din 09.09. 2016

ÎN SCOPUL: „construire ansamblu de locuinţe colective şi servicii S+P+4E".

Urmare a cererii adresate de[1] .....

cu domiciliul[2] / sediul în judeţul ..... municipiul / oraşul / comuna Bucureşti

satul -- sectorul 1 cod poştal .....

strada ..... nr. .... , bloc ..... , sc. ..... , et. ..... , ap. ..... ,

telefon/ fax ..... E-mail ..... înregistrată la nr. 24437 din 15.07.2016,

Pentru imobilul - teren şi/sau construcţii - situat în Bucureşti sectorul 1, cod poştal .....

strada **aleea Teişani** nr. **119-121** sau identificat prin[3] planuri cadastrale scara 1:500 şi 1:2000.

În temeiul reglementărilor documentaţiei de urbanism faza P.U.G. aprobată prin H.C.G.M.B. nr.269/ 2000, cu valabilitatea prelungită.

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991- *privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii*, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, se

CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Se prezintă Contract de vânzare-cumpărare autentificat sub nr . Încheiere nr.857554/ 06.06.2007 emisă de O.C.P.I.B. sector 1.

Conform Extras pentru informare a Cărţii Funciare nr.207315, emis de B.C.P.I. sector 1 în baza cererii nr.63736 din 04.07.2016 pentru imobilul- teren intravilan situat în aleea Teişani nr.119-121, suprafaţa este de 15.432,00mp (măsurat 15.908,000mp) (este notată

iar categoria de folosinţă este- curţi construcţii.

Situaţia juridică se va clarifica la faza A.C.

Imobilul nu este identificat în Lista monumentelor istorice actualizată în anul 2015.

2. REGIMUL ECONOMIC

Conform Planului urbanistic general al municipiului Bucureşti amplasamentul este cuprins în subzona **A3**- unităţi mici şi mijlocii productive şi de servicii. (Utilizări admise : se admit activităţi productive desfăşurate în construcţii industriale mici şi mijlocii, destinate producţiei, distribuţiei şi depozitării bunurilor şi materialelor, cercetării industriale şi anumitor activităţi comerciale care nu necesită suprafeţe mari de teren. parcaje la sol şi multietajate; staţii de întreţinere şi reparaţii auto; staţii de benzină; comerţ, alimentaţie publică şi servicii personale; locuinţe de serviciu pentru personalul care asigură permanenţa sau securitatea unităţilor. Utilizări admise cu condiţionări : în cazul conversiei funcţionale se recomandă reabilitarea şi adaptarea clădirilor industriale abandonate; în cazul conversiei funcţionale se recomandă identificarea şi eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului. Utilizări interzise : se interzice localizarea activităţilor poluante şi care prezintă risc tehnologic. se interzice amplasarea unităţilor de învăţământ preşcolar, şcolar şi gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general şi a spaţiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depăşeşte CMA. se interzice amplasarea locuinţelor, cu excepţia locuinţelor de serviciu).

Imobilul se află în zona fiscală **B**.

3. REGIMUL TEHNIC:

Conform Planului urbanistic general al municipiului Bucureşti terenul este cuprins în subzona A3- pentru care sunt avizaţi următorii indicatori urbanistici : P.O.T.max.=60% ; C.U.T.vol.max.=9 ; H.max.=9,0m.

Beneficiarul solicită certificatul de urbanism în vederea construirii unui ansamblu de locuinţe colective şi servicii cu regim de înălţime S+P+4E.

Indicatori urbanistici propuşi : P.O.T.max.=60% ; C.U.T.max.=3,0 ; R.H.max.=S+P+4E.

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General, Titlu I- Prescripţii generale, cap.4- Derogări de la prevederile regulamentului, alin.4.3- „modificarea uneia dintre condiţiile stipulate în PUG ... este posibilă pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale – PUZ, elaborate şi aprobate de CGMB conform legii" iar conform cap.5- Condiţii de construibilitate a parcelelor, alin.5.5- „pentru parcelele cu suprafaţa peste 3000 mp. sau cu raportul laturilor peste 1/5 se vor elabora şi aproba documentaţii P.U.Z."

În conformitate cu prevederile Legii nr.350/ 2001- *privind amenajarea teritoriului şi urbanismul* (cu modificările şi completările ulterioare), art.32, alin.(1) - "În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentaţiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condiţiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiţii o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism: .... c) să condiţioneze autorizarea investiţiei de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat şi finanţat prin grija persoanelor fizice şi/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate...", iar conform alin.(7) „Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unităţi teritoriale de referinţă, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanţată de persoane juridice şi/sau fizice. În această situaţie, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăşi pe cel aprobat iniţial cu mai mult de 20%, o singură dată".

Amplasamentul este cel figurat pe planurile anexe.

NOTĂ: 1) Prezentul certificat de urbanism are doar caracter informativ cu privire la regimul juridic, economic şi tehnic al imobilului, astfel cum acestea reies din documentaţiile de urbanism legal aprobate, precum şi din documentele anexate cererii de către solicitant. Sectorul 1 al municipiului Bucureşti nu este responsabil pentru existenţa unor revendicări pe Legea nr.10/ 2001 sau pe alte legi de restituire, sau de existenţa unor litigii aflate pe rolul instanţelor judecătoreşti, sau a unor cereri formulate conform legilor de restituire în vigoare, altele decât cele menţionate în documentaţia anexată cererii.

2) Se vor respecta prevederile H.C.G.M.B. nr.136/ 2012 pentru aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea Planurilor de urbanism şi de amenajare a teritoriului ce intră în competenţa de aprobare a Consiliului General al municipiului Bucureşti.

Prezentul Certificat de urbanism nu poate fi utilizat pentru :
obţinerea **autorizaţiei de construire**
Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat pentru :
obţinerea **Avizului de oportunitate** şi promovare **Plan urbanistic zonal**
în condiţiile respectării legislaţiei în vigoare

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ŢINE LOC DE AUTORIZAŢIE DE CONSTRUIRE ŞI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUI

4. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :

În scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construire / desfiinţare solicitantul se va adresa autorităţii competente pentru protecţia mediului : Agentia pentru Protectia Mediului Bucuresti.

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice şi private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE şi prin Directiva Consiliului şi Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri şi programe în legătură cu mediul şi modificarea, cu privire la participarea publicului şi accesul la justiţie, a Directivei 85/337/CEE şi a Directivei 96/61/CE. prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligaţia de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze şi să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiţiei 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 desfăşoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii la autoritatea administraţiei publice competente. În vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opţiunilor publicului şi formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei în acord cu rezultatele consultării publice. În aceste condiţii :

După primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii necesităţii evaluarii efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării iniţiale a investiţiei se va emite actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului
În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte necesitatea evaluării efectelor investiţiei asupra mediului, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii
În situaţia în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiţiei asupra mediului solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/ 1991- *privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii*, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

SE PRELUNGEŞTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de 10.09.2018 până la data de 10.09.2019

După această dată, o nouă prelungire a valabilităţii nu este posibilă, solicitantul urmând să obţină, în condiţiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMARUL SECTORULUI 1
AL MUNICIPIULUI BUCUREŞTI
Delegare de atribuţii conform art.112 din Legea nr.215/2001 Administratorul public al sectorului 1 al municipiului Bucureşti
PETRUTA TOMESCU

SECRETAR,
DANIELA NICOLETA CEFALAN

ARHITECT ŞEF
CIOBANU CARESCU OLIVIA ANA

ÎNTOCMIT,
Mihaela Barbu

ŞEF SERVICIU,
Coordonator Compartiment
Cristian Negritu

Data prelungirii valabilităţii: 20.0 .2018

Achitat taxa de: 49 lei, conform chitanţei nr. 166626 din 20.08.2018

Transmis solicitantului la data de .....direct / ~~prin poştă~~.

~~5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE VA FI ÎNSOŢITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:~~

~~a) Certificatul de urbanism ;~~

~~b) Dovada titlului asupra imobilului, teren şi/sau construcţii (copie legalizată), intabulat şi Extras de Carte Funciară pentru informare actualizat la zi ;~~

~~c) Documentatie tehnică pentru autorizarea lucrărilor de construire, în 2 ex. originale, verificată tehnic, însuşită de expert şi însoţită de deviz lucrări.~~

~~d) Avizele şi acordurile stabilite prin certificatul de urbanism~~

~~*d.1. Avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi infrastructura*~~

~~*d.2. Alte acorduri / declaratii :*~~

~~*d.3. Avizele/acordurile specifice ale administraţiei publice centrale şi/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:*~~

~~*d.4. Studii de specialitate:*~~

~~e) Actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului – Agentia pentru Protectia Mediului Bucuresti (Aleea Lacul Morii nr.1, Sector 6, Bucuresti).~~

~~f) Dovada privind achitarea taxelor legale. *Documentele de plată ale următoarelor taxe* (copie).~~

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

PRIMARUL SECTORULUI 1
AL MUNICIPIULUI BUCUREŞTI
Daniel Tudorache

SECRETAR,
delegare de atribuţii,
Georgeta Raportariu

ARHITECT ŞEF,
Clobanu Oprescu Olivia Ana

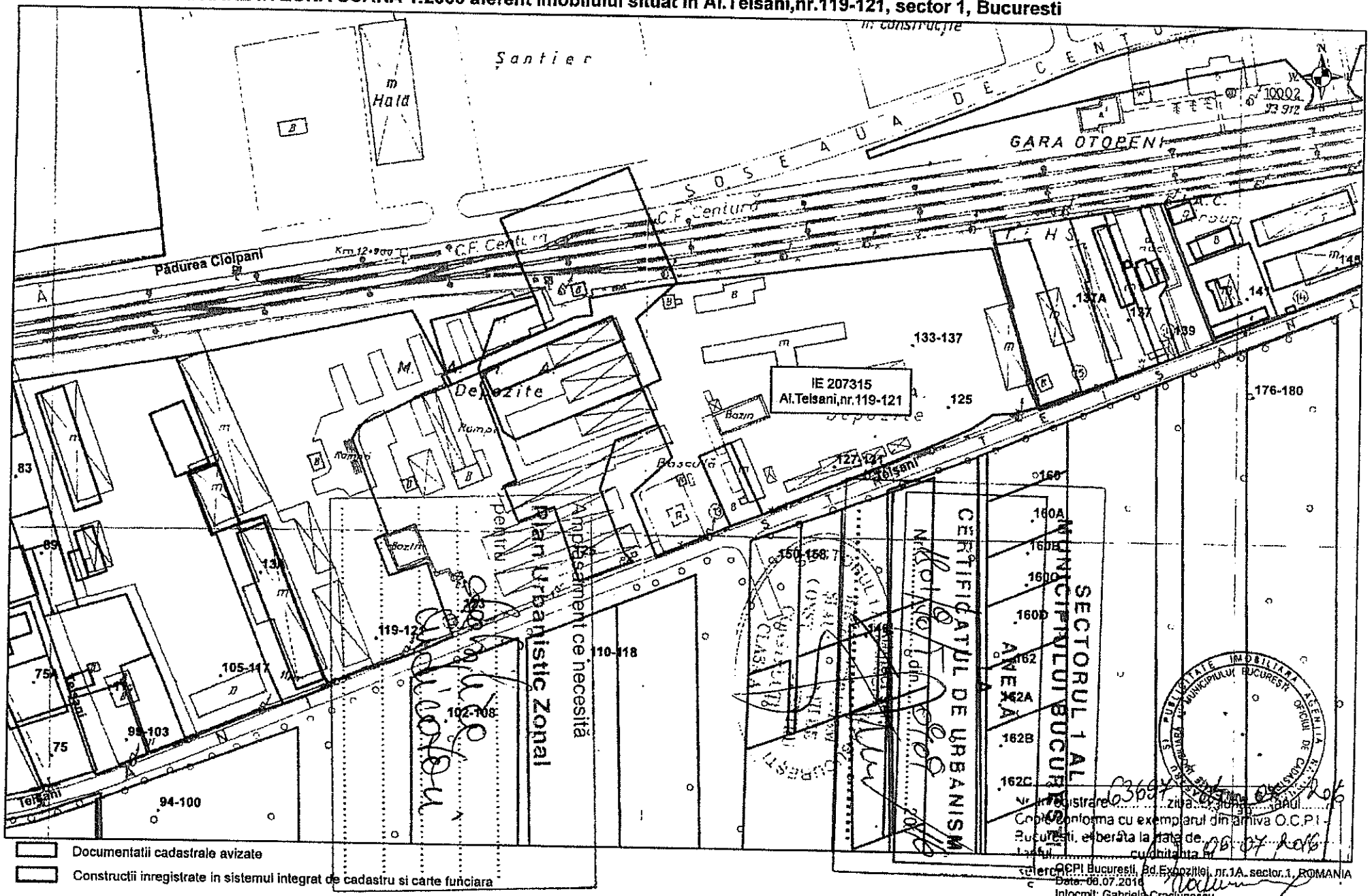
ÎNTOCMIT,
Alexander Ioan Francisc

ŞEF BIROU,
Cristian Gheorghe

Achitat taxa de : **163,00** lei, conform chitanţei nr. 003399 din 15.07.2016

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / ~~prin poştă~~ la data de .....

PLAN DE INCADRARE IN ZONA SCARA 1:2000 aferent imobilului situat in Al.Teisani,nr.119-121, sector 1, Bucuresti



Copia conforma cu exemplarul din arhiva O.C.P.I. Bucuresti, eliberata la data de 06.07.2016
cu chitanta nr. 63697
OCPI Bucuresti, Bd.Expozitiei, nr.1A, sector.1, ROMANIA
Data: 06.07.2016
Intocmit: Gabriela Craciunescu

PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 aferent imobilului situat in Al.Teisani,nr.119-121, sector 1, Bucuresti

OCPI Bucuresti, Bd.Expozitiei, nr.1A, sector 1, ROMANIA
Data: 06.07.2016
Intocmit: Gabriela Craciunescu

39

74

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREŞTI
Direcția Generală Dezvoltare Urbană
Direcția Urbanism

APROBAT,
PRIMAR GENERAL,
GABRIELA FIREA

AVIZ DE OPORTUNITATE nr. 69 / 15.09. **2017**

Având în vedere, solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului București cu nr. 1522478/26.06.2017, de către

în calitate de inițiatori/beneficiari ai documentației de urbanism, prin elaborator S.C. K.X.L. S.R.L. - , a prevederilor Certificatului de urbanism nr. 1801/90/T/24437/09.09.2016 eliberat de Primarul Sectorului 1, București, și a concluziilor ședinței Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism din cadrul Primăriei Municipiului București din data de 26.07.2017, se emite prezentul aviz în vederea elaborării documentației:

PUZ – ALEEA TEIȘANI NR. 119-121, SECTORUL 1, BUCUREȘTI

I. DATE REFERITOARE LA TERENUL CE FACE OBIECTUL ELABORĂRII PUZ:

Amplasamentul care face obiectul studiului urbanistic, este situat în Sectorul 1 al Municipiului București, în intravilanul Municipiului București, având o suprafață de 15432,00 mp, proprietate persoane fizice.

Prevederi PUG/PUZ aprobate anterior:

Conform Regimului economic și tehnic prezentat în Certificatul de urbanism nr. 1801/90/T/24437/09.09.2016 eliberat de Primarul Sectorului 1, București, amplasamentul care face obiectul studiului se încadrează în P.U.G. – M.B. aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000 (completată cu H.C.G.M.B. nr. 324/17.11.2010, H.C.G.M.B. nr. 241/20.12.2011; H.C.G.M.B. nr. 232/19.12.2012 și H.C.G.M.B. nr. 224/15.12.2015) în Unitatea Teritorială de Referință **U.T.R. A3 :** subzona unităților mici si mijlocii productive si de servicii, caracterizată de următorii indicatori urbanistici:

POTmax = 60%; **CUTvolumetricmax.** = 9,00 mc/mpteren; **Hmax.** = 9,00 m .

II. ELEMENTELE PRINCIPALE ALE DEZVOLTĂRII URBANISTICE PROPUSE:

Reglementare generală :

Funcțiuni propuse: ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII.

Indicatorii urbanistici propuși:

POT=60%; CUT=3,0 mpADC/mpteren; Rhmax=S+P+4E.

40

64

III. CONDIȚIONĂRI DE ORDIN GENERAL PENTRU ELABORAREA PUZ CE URMEAZĂ A FI SUPUS AVIZĂRII:

1. TERITORIUL CARE URMEAZĂ SĂ FIE REGLEMENTAT PRIN PUZ:

- Planul de organizare al zonei studiate - conform planului anexă.
- Se vor stabili reglementări cu caracter director, inclusiv pentru spațiul public, utilitățile publice, legăturile rutiere, iar reglementarea funcțională și a densității de ocupare se va limita la parcela de teren pentru care s-a obținut și prezentat Certificat de urbanism.

2. CATEGORIILE FUNCȚIONALE ALE DEZVOLTĂRII ȘI EVENTUALE SERVITUȚI:

- Argumentarea soluției urbanistice se va face în corelare cu reglementarea orientativă pentru zona studiată, având în vedere reglementările urbanistice și indicatori urbanistici existenți și propuși : regim de construire, aliniere, înălțime, POT, CUT și funcțiuni .

3. REGLEMENTĂRI OBLIGATORII ȘI DOTĂRI DE INTERES PUBLIC NECESARE:

- Documentația de urbanism va fi întocmită în mod obligatoriu la o scara 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 care vor fi reprezentate distinct toate parcelele și servituțile aferente lor.
- Se vor include documentațiile de urbanism legal aprobate și în vigoare, în baza cărora s-au produs efecte de schimbare a reglementărilor urbanistice existente, elemente de infrastructură majoră existente, autorizate sau în curs de execuție .
- Bilanțul teritorial (existent – propus) trecut obligatoriu pe planșa de reglementări, va cuprinde date referitoare la existent și propus, menționate în UM și %, pe funcțiuni și categorii de folosință a terenurilor.
- Asigurarea utilităților publice/private se va face prin extinderea rețelelor publice și a echipamentelor speciale necesare.
- Circulația terenurilor, și elementele analitice vor fi incluse în bilanțul teritorial și prezentat în Planul de reglementări urbanistice aferent Avizului Arhitectului Șef;
- Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ va cuprinde și detalia prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, înălțimea minimă și maximă admisă.

4. REGLEMENTĂRI PRIVIND ASIGURAREA CIRCULAȚIILOR, ACCESELOR, PARCAJELOR, UTILITĂȚILOR:

- Reglementarea acceselor carosabile, pietonale și a parcajelor se vor face cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006.
- Echiparea cu infrastructură (utilități, drumuri de incintă) în interiorul zonei private va fi realizată prin grija/cheltuiala dezvoltatorului, în baza studiilor de specialitate.

5. CAPACITĂȚI ȘI INDICATORI MAXIMALI PENTRU VOLUMELE DE MARFĂ VEHICULATE, EMISII DE NOXE:

-

6. STUDII/ACORDURI/AVIZE SPECIFICE ALE ORGANISMELOR CENTRALE ȘI/SAU TERITORIALE PENTRU PUZ:

- Pentru etapa de avizare/aprobare : Avizul I.S.U.; Avizul C.F.R.; Avizul Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București; Studiu de fundamentare privind organizarea circulației și transporturilor + Avizul Comisiei Tehnice de Circulație – P.M.B.; Studiu de fundamentare privind echiparea tehnico-edilitară + Avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare a P.M.B.; Dovada achitării taxei de exercitare a dreptului de semnătură R.U.R..; Extrase de Carte Funciară actualizate; Certificat de urbanism valabil, alte avize cf. legislației în vigoare, alte avize ce pot apărea ca necesare pe parcursul avizării.

7. OBLIGAȚIILE INIȚIATORULUI PUZ CE DERIVĂ DIN PROCEDURILE SPECIFICE DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI:

În vederea aplicării prevederilor H.C.G.M.B. nr. 136/2012, înainte de transmiterea pe circuitul tehnic de avizare, inițiatorul și elaboratorul documentației de urbanism au obligația să respecte cerințele consemnate în Documentul de planificare a procesului de informare și consultare a publicului, anexă la prezentul aviz.

Prezentul aviz este eliberat în temeiul Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare.

Soluția urbanistică poate suferi modificări pe parcursul proceduri de avizare și aprobare a P.U.Z.

Decizia privind aprobarea PUZ aparține C.G.M.B. conform competenței stabilite prin lege.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct la data de 29.09.17.

ARHITECT SEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

ARH. ADRIAN BOLD

Întocmit,
Expert ing. Victor Manea - 2EX/02.08.2017

DOCUMENTUL DE PLANIFICARE A PROCESULUI DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI

„PUZ – ALEEA TEIŞANI NR. 119-121, SECTORUL 1, BUCUREŞTI"

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 şi a celor din zona propusă spre reglementare.

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

Amplasarea de panouri de informare la fața locului şi publicarea materialului informativ pe portalul Primăriei Municipiului Bucureşti dedicat informării şi 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 si proiectantul şi de a-şi 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 şi propunerile pot fi transmise prin poştă pe adresa Primăriei Municipiului Bucureşti, în mod direct prin Registratura PMB şi/ sau prin comentarii pe portalul „UrbOnLine".

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

Procedura de informare şi consultare a publicului se va desfăşura 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.

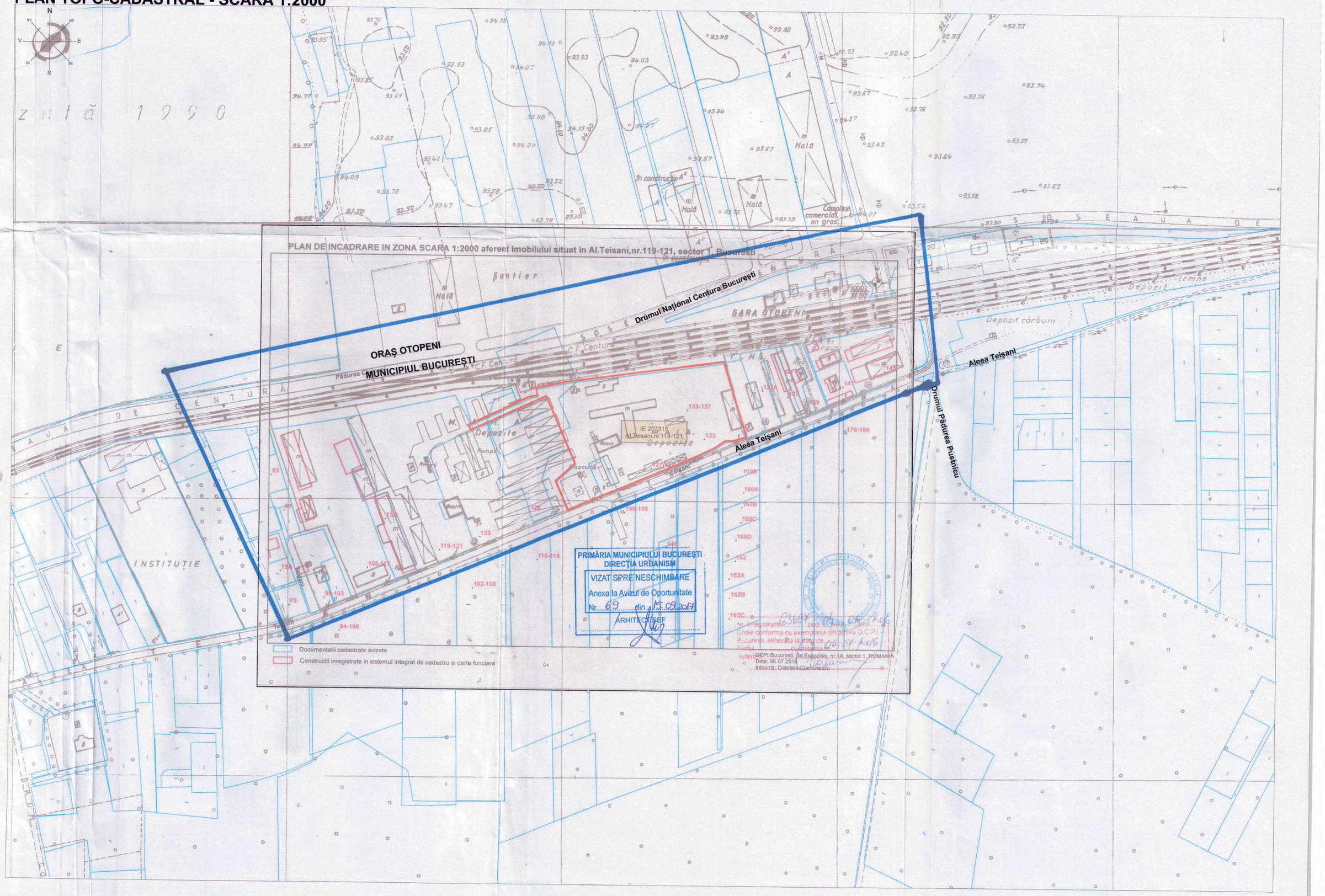
5. Datele de contact ale reprezentantului proiectantului, responsabil cu informarea si consultarea publicului

ELABORATOR : U.R.B. R.U.R.

ARHITECT ŞEF AL MUNICIPIULUI BUCUREŞTI
ARH. ADRIAN BOLD

Întocmit,
Expert Ing. Victor Manea
2EX/02.08.2017

PLAN TOPO-CADASTRAL - SCARA 1:2000



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREŞTI
Direcția Generală Urbanism şi Amenajarea Teritoriului
Direcția Urbanism
SERVICIUL URBANISM

ROMÂNIA
1918 2018 | SĂRBĂTORIM ÎMPREUNĂ

Ca urmare a cererii adresate de SC KXL STUDIO SRL cu sediul în Municipiul Bucureşti, Sector 2, Cod poştal 020607, str. Viitorului nr. 115, parter, camera P 02, telefon/ fax : în calitate de proiectant al , în calitate de beneficiar, înregistrată cu nr. 1612632 din 02.04.2018, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ PRELIMINAR

NR. 57 / 31.05.2018

PENTRU

PUZ – ALEEA TEIŞANI NR. 119-121 - SECTOR 1

GENERAT DE IMOBILUL din ALEEA TEIŞANI NR. 119-121, Sectorul 1, compus din teren în suprafață de 15.908,00mp. din măsurători cadastrale, proprietate privată a persoanelor fizice, conform Certificatului de urbanism nr. 1801/ 90/ T/ 24437 din 09.09.2016, eliberat de Primăria Sectorului 1.

INIȚIATOR:

PROIECTANT GENERAL: **SC KXL STUDIO SRL**

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURĂ RUR: urbanist diplomat

AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONA STUDIATĂ ÎN PUZ: Zona studiată prin PUZ se află în intravilanul Municipiului Bucureşti, pe teritoriul administrativ al Sectorului 1.

PREVEDERI PUG/ PUZ APROBATE ANTERIOR: Conform PUG-MB şi Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului Bucureşti, aprobate cu HCGMB nr. 269/2000 cu completările ulterioare, amplasamentul este cuprins în subzona funcțională A3 – unități mici şi mijlocii productive şi de servicii.

Indicatorii urbanistici reglementați: POT max. 60%; CUT vol. max. 9 mc/ mp. teren; H max. 9m.

AVIZ DE OPORTUNITATE nr. 69/ 15.09.2017.

PREVEDERI PUZ - RLU PROPUSE:

ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE ŞI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

POTmax. 50%; CUTmax. 2,5 mp. ACD/ mp.teren; Hmax: 21 m. RmaxH: S/Ds+P+4E.

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

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

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

ACORDURI/AVIZE SPECIFICE ALE ORGANISMELOR CENTRALE ŞI/SAU TERITORIALE PENTRU ETAPA DE APROBARE A PUZ: avizul Agenției pentru Protecția Mediului Bucureşti, avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare a PMB, avizul Comisiei Tehnice de Circulație, avizul CNCFR, avizul Inspectoratului de Stat pentru Situații de Urgență, alte avize ce pot apărea ca necesare pe parcursul avizării

planului, dovada privind stingerea litigiilor şi radierea lor din cartea funciară, Certificat de urbanism în termen de valabilitate şi dovada achitării taxei de exercitare a dreptului de semnătură RUR.

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

Elaboratorul şi beneficiarul PUZ răspund pentru exactitatea datelor şi 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 şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare.

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

p. **ARHITECT SEF AL MUNICIPIULUI BUCUREŞTI**
ARH. DIANA OLTEANU

Întocmit:
Expert,
urb. Liliana Ionici

2ex./ 25.05.2018

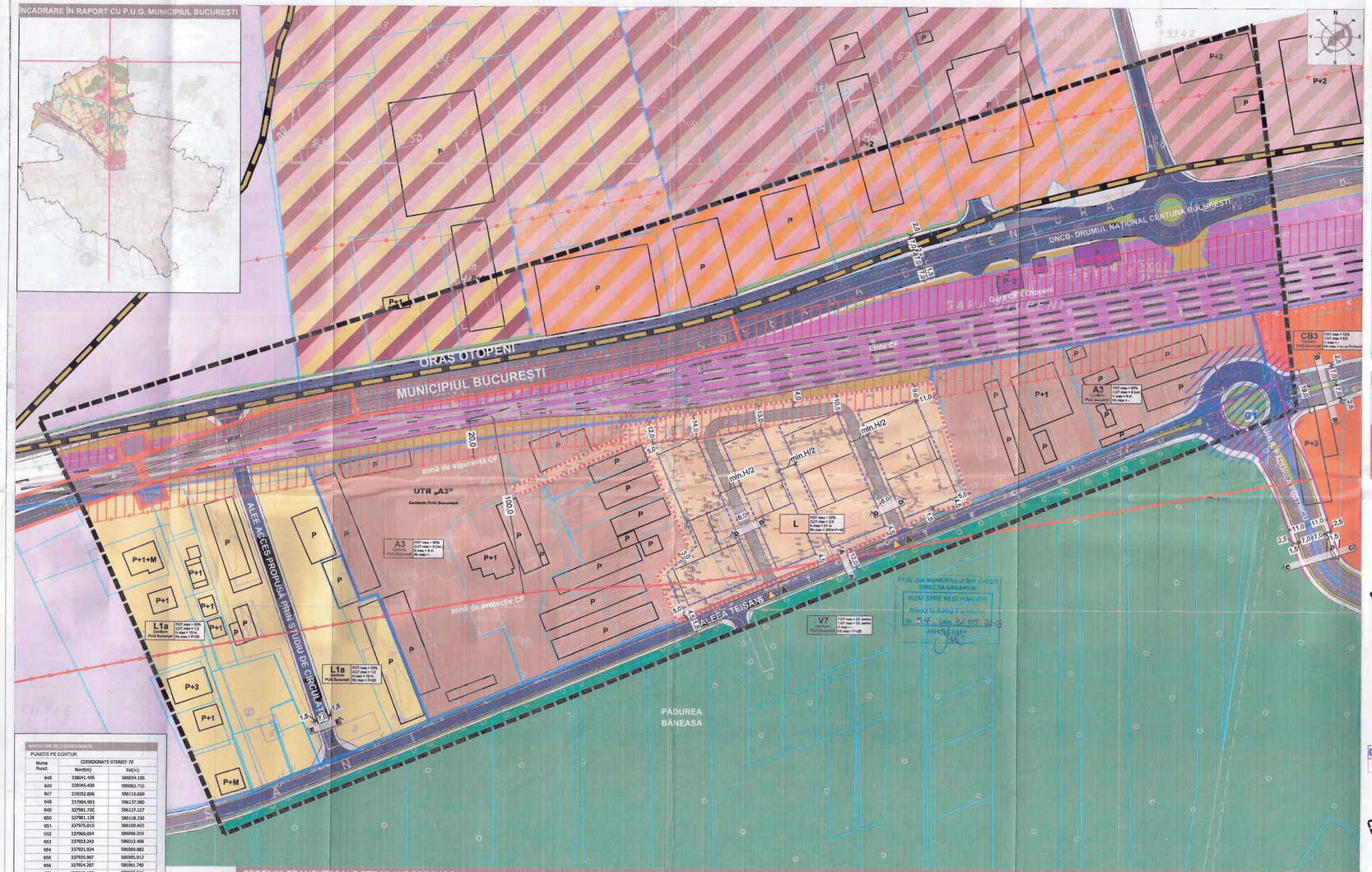
P.U.Z. ALEEA TEIȘANI NR. 119-121, SECTORUL 1, MUNICIPIUL BUCUREȘTI

PLAN URBANISTIC ZONAL **ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

U.04.01. REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

N ↑ O R D

SCARA 1 / 1 000



ZONE FUNCȚIONALE REGLEMENTATE ÎN ZONA DE STUDIU

CONFORM P.U.G. MUNICIPIUL BUCUREȘTI

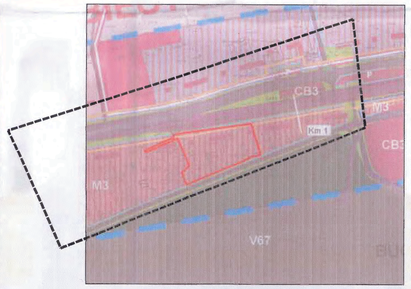
STATUS: **ÎN VIGOARE, APROBAT - HCGMB 268/21.12.2000, PRELUNGIT PRIN 224/2015**

Zona funcțională	UTR	Subzona	POT	CUT max.	RH max.	H max.
Zona locuințelor colective mici și individuale	L1a	**locuințe individuale și colective mici**	45%	1.3	P+2	10 m
Zona păduri în intravilan	V7	păduri și plantații	cf. norme	cf. norme	P+2	-
Zona de activități mixte	CB3	**polilor urbani**	70%	2.5 / 4.5	nu se limitează	-
Zona funcțiuni predominant industriale	A3	**unităților mici și mijlocii**	60%	volumetric 9	-	9 m

P.U.Z. CENTURA RUTIERĂ A MUNICIPIUL BUCUREȘTI

STATUS: **EXPIRAT (EFECTE PRODUSE)**

Zona funcțională - Conform P.U.G. București	UTR / subzona	POT	CUT	Rh max	H max
Zona situată în afara perimetrului central	CB3 Subzona polilor urbani principali	70%	2.5 / 4.5 la caz excepțional poate fi 30 m	nu se limitează	nu se limitează
Zona mixtă	M3 Subzona mixtă	60%	2.5	În funcție de stradă	În funcție de stradă



01 MODERNIZARE DRUM PĂDUREA PUSTNICU

STATUS: **ÎN CURS DE AVIZARE**

LEGENDĂ

LIMITE

- Limita administrativă a Municipiului București
- Limita zonei studiate
- Limita terenului care a generat P.U.Z.
- Limite de proprietate
- Limită documentație de specialitate în curs de avizare (Modernizare Drum Pădurea Pustnicu)
- Limite UTR-uri, conform P.U.G. București 2000
- Limite subzone conform P.U.G. Otopeni
- Limita construcție supraterana pentru circulații(pasaj suprateran pe DNCB peste CF)
- Limite construcții existente în zona studiată

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- Zonă depozitare, producție
- Zonă locuire individuală
- Zonă locuire colectivă
- Zonă transport SNCFR
- Zonă comerț și servicii
- Zonă destinație specială
- Zonă pădure
- Zonă spații verzi publice (aferente circulațiilor)
- Zonă culoar verde de protecție a infrastructurii CF
- Zonă mixtă servicii, industrie, rezidențial (conform P.U.G. Oraș Otopeni)
- Zonă mixtă servicii, industrie (conform P.U.G. Oraș Otopeni)
- Zonă mixtă servicii, comerț (conform P.U.G. Oraș Otopeni)

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Circulații carosabile
- Circulații pietonale
- Circulații de incintă
- Linii CF

REGLEMENTĂRI / RESTRICȚII TEHNICE

- Acces pietonal / Acces carosabil
- Edificabil (Suprafață maximă de implantare a construcțiilor)
- Zonă de siguranță CF 20m (interdicție de construire datorită protecției severe a CF, conform Legii Căilor Ferate)
- Limită zonă de protecție CF 100m
- Intersecție ce se va detalia ulterior prin documentații tehnice de specialitate
- Suprafață rezervată în vederea transferului în domeniul public pentru modernizarea străzilor

REGLEMENTĂRI ORIENTATIVE

- Delimitare orientativă a construcțiilor propuse pe teren

PREVEDERI URBANISTICE - REGLEMENTĂRI ALE PREZENTULUI P.U.Z.

UTR	Funcțiune	POT	CUT	Rh max	H max
	Existent				
A3	Predominant industrială	60%	volumetric 9	-	9 m
	Propus				
L	**Locuințe colective**	**50%**	**2,5**	**S/Ds+P+4E**	**21 m**

BILANȚ TERITORIAL

	Existent		Propus	
	Suprafața	Procent	Suprafața	Procent
Suprafața construită	-	-	7 954,00 mp	50,00 %
Spații verzi, din care:	-	-	4 772,40 mp	30,00 %
Spații verzi pe sol natural	-	-	*3 181,60 mp*	*20,00 %*
Spații verzi pe placă	-	-	*1 590,80 mp*	*10,00 %*
Circulații și amenajări	-	-	3 048,60 mp	19,20 %
Suprafață neamenajată	15 908,00 mp	100,00 %	-	-
Suprafață rezervată transferului în domeniul public	-	-	133,00 mp	0,80 %
TOTAL P.U.Z.	**15 908,00 mp**	**100,00 %**	**15 908,00 mp**	[redacted]

P.U.Z. - ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
Amplasament: ALEEA TEIȘANI, NR. 119-120, SECTOR 1, BUCUREȘTI
Beneficiari: Vasiliu Mircea Razvan, Cristian-Dragoș Toanchină, Răzvan-Dragoș Munteanu, Cri[redacted]

Proiectant: S.C. KXL STUDIO S.R.L. [redacted]
J40/3816/2008 - CUI RO 23414761

Faza:	Martie 2018
Data:	
Număr proiect:	U07 / 2016

Planșa: U.04.01. Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională

Șef proiect	[redacted]
Proiectat	
Proiectat	
Proiectat	
Proiectat	
Proiectat	

Scara 1 / 1 000

KXL studio
ISO 9001 cl. 7.3 - F.04.21

SECȚIUNI TRANSVERSALE STRADALE PROPUSE

INVENTAR DE COORDONATE

PUNCTE PE CONTUR

Nume Punct	COORDONATE STEREO' 70 Nord(m)	Est(m)
645	338041.456	586034.196
646	338045.439	586063.716
647	338052.606	586116.669
648	337984.993	586137.980
649	337961.720	586127.127
650	337981.128	586118.330
651	337975.015	586109.403
652	337969.054	586096.899
653	337933.242	586013.456
654	337931.924	586009.882
655	337925.907	585995.912
656	337924.207	585991.740
657	337918.138	585977.510
658	337917.835	585976.872
659	337917.865	585976.872
660	337944.281	585965.952
661	337960.132	585962.905
662	338008.815	585961.367
663	338020.140	585956.351
664	337995.820	585902.451
665	337988.965	585886.353
666	337993.464	585884.783
667	338019.474	585940.565
668	338020.440	585948.050
669	338027.684	585945.855
670	338030.236	585959.852
671	338033.494	585975.956

Suprafață = 15 908 mp

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE
Nr. 114 din 17. 12 .2018

Ca urmare a notificării adresate de , cu sediul în Municipiul Bucureşti, Str. nr. sector privind **Planul Urbanistic Zonal – construire ansamblu de locuinţe colective şi funcţiuni complementare S/Ds+P+4E- str. Aleea Teişani, nr. 119-121, sector 1, Bucureşti**, înregistrată la APM Bucuresti cu nr. 14914 din 29.06.2018 şi a completărilor înregistrate cu nr. 23415 din 05.12.2018, în baza:

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

Agenţia pentru Protecţia Mediului Bucureşti

- ca urmare a consultării autorităţilor publice participante în cadrul şedinţei Comitetului Special Constituit din data de 26.07.2018;
- în conformitate cu prevederile art. 5 alin. 3 pct. a şi a anexei nr. 1 – Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potenţiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri şi programe;
- în lipsa comentariilor din partea publicului interesat,

decide:

Planul Urbanistic Zonal – Planul Urbanistic Zonal – construire ansamblu de locuinţe colective şi funcţiuni complementare S/Ds+P+4E- str. Aleea Teişani, nr. 119-121, sector 1, Bucureşti, titular ., nu necesită evaluare de mediu şi nu necesită evaluare adecvată şi se va supune adoptării fără aviz de mediu.

Planul Urbanistic de Zonal prevede soluţionarea şi reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului în suprafaţă totală de 15908,00 mp (conform Avizului Preliminar nr. 57 din 31.05.2018 şi Avizului de oportunitate nr. 69 din 15.09.2017 emise de Primăria Municipiului Bucureşti - Direcţia Generală Dezvoltare Urbană, Direcţia Urbanism şi a Certificatului de urbanism nr. 1801/90/T24437 din 09.09.2016).

Obiectivul lucrării îl constituie realizarea unui ansamblu de locuinţe colective, cu funcţiuni complementare locuirii – comerţ şi servicii.

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

Indicatori urbanistici (conf. Avizului Preliminar nr. 57 din 31.05.2018) propuşi spre avizare sunt:

POT = max 50 %; CUT = max 2,5 mp ADC/mp teren;
RHmax = S/Ds + P +4E,
Hmax = 21,00 m.

Suprafaţa de spatii verzi în procent de 30% din suprafaţa totală a terenului , organizată astfel:

St= 4772,4mp,din care : S spaţiu verde -3181,6 mp, pe sol natural
S spaţiu verde -1590,8mp, pe placă,

va fi amenajată şi întreţinută.

Echiparea edilitară:

- **Alimentarea cu apă** și canalizarea: se va face prin extinderea rețelei de apă și a reței de canalizare pe Aleea Teișani, conform Aviz de principiu nr. 918/4472 din 30.10.2018 emis de S.C. APA NOVA BUCUREȘTI S.A.

- **Canalizarea pluvială**: se va extinde de pe Șos. București – Ploiești și se va obține acordul de preluare de la CNAIR, conform Aviz de principiu nr. 918/4472 din 30.10.2018 emis de S.C. APA NOVA BUCUREȘTI S.A.;

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 suprafeţe 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 in cadrul şedintei din data de 26.07.2018;
- lipsa comentariilor din partea publicului ca urmare a celor 3 anunţuri publice privind iniţierea procesului de elaborare a P.U.Z. şi a afişării deciziei etapei de încadrare pe site-ul APM Bucureşti

Elaboratorul şi beneficiarul documentaţiei de urbanism răspund pentru exactitatea şi veridicitatea datelor şi înscrisurilor cuprinse în documentaţia 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 şi completările ulterioare.

DIRECTOR EXECUTIV
Dr. Ing. Simona Mihaela ALDEA

p. ŞEF SERVICIU AVIZE, ACORDURI, AUTORIZATII,
Ing. Elena GÂRBAN,

INTOCMIT,
Ing. Elena GÂRBAN

AGENŢIA PENTRU PROTECŢIA MEDIULUI BUCUREŞTI
Aleea Lacul Morii nr. 1, sectorul 6 Bucureşti, Cod 060841
E-mail: office@apmbuc.anpm.ro; Tel. 021.430.66.77; Fax 021.430.66.75

COMPANIA NATIONALA DE ADMINISTRARE A INFRASTRUCTURII RUTIERE S.A.
Directia Regionala de Drumuri si Poduri BUCURESTI
B-dul Iuliu Maniu nr. 401A, sector 6, Bucuresti, O.P. 76, C.P. 87
Tel : 021/318.66.84; 021/318.66.95 ; Fax: 021/318.67.04
CUI 16054368; J40/552/2004; Capital social 16.377.920,00 RON

DEPARTAMENT MENTENANȚĂ
Serviciul Autorizații și Verificare Zonă DN
Tel. 0743.013 800 – program de lucru cu publicul: luni-joi, orele 11-14
E-mail : birou.aat.drdnb@gmail.com

INDICATIV. III C 3
cod PTE(PO) 1R-DMAVZDN-Q/J

Nr. 19D/1186/ 01 FEB 2019

Către,
KXL STUDIO S.R.L.,
imputernicit al beneficiarilor:

Spre știință, S.D.N. Bucuresti Nord

Lucrare: *Construire ansamblu de locuinte colective si servicii S+P+4E*
în zona DN 1 km 12+290 (bretea DN CB) – Aleea Teisani

În urma analizării în cadrul C.T.E. – D.R.D.P. București a documentației dumneavoastră privind lucrarea mai sus menționată, respectiv solicitarea acordului din partea administratorului drumului pentru preluarea apelor pluviale in canalizarea pluviala existenta pe Sos. Bucuresti – Ploiesti la intersectia cu Aleea Teisani, prin prezenta vă comunicăm faptul că aceasta nu a fost aprobată, avand in vedere ca reteaua de canalizare pluviala existenta in zona bretelei DN 1 - DN CB (intersectie cu Aleea Teisani) a fost proiectată în concordanță cu necesitățile de preluare a apelor pluviale de pe platforma drumului national, nefiind dimensionata pentru a putea prelua cantitati suplimentare de apa si neavand rolul de a asigura colectarea apelor pluviale de pe zonele din afara drumului national.

C.N.A.I.R.–S.A. prin D.R.D.P. București,
DIRECTOR GENERAL REGIONAL,
ing. Daniel Augustin DINU

Compania Națională de Administrare a Infrastructurii Rutiere - S.A. DIRECȚIA REGIONALĂ DRUMURI ȘI PODURI BUCUREȘTI

Director Adjunct Exploatare,
ing. Mihai HULDUBAN

Sef Departament Mentenanta,
ing. Razvan Lucian VOICU

Intocmit,
ing Fabiola Dragan

pagina 1/1

Avizat Sef Serviciu,
ref.sp.Teodor DRĂGAN

50

55

C.N.A.I.R.-S.A. - D.R.D.P. Bucuresti
Secția Drumuri Naționale BUCURESTI NORD
Tel. : 021.667.21.65 ; Fax : 021.667.21.65

Nr. 7216 din 27/12/2018

Indicativ VI E 12

PREZENTUL ACT NU CONSTITUIE ACORD, NU DĂ DREPT DE EXECUȚIE DE LUCRĂRI SI NU SE POATE FOLOSI LA OBȚINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUCȚIE

APROB INAINTAREA SPRE AVIZARE

ȘEF SECȚIE,

PROCES VERBAL DE CONSTATARE PE TEREN

încheiat azi ...../...../20.....

Subsemnații:

a) din partea **S.D.N.** BUC. NORD dl /~~d-na~~ .....,

b) din partea **Beneficiarului,** dl./~~d-na~~ ....., avand C.I. seria ..... nr. ....., eliberată de Poliția ....., la data de ....., telefon .....;

ne-am deplasat azi, data de mai sus, în zona **DN** 1 **(European** 60 **)** si am constatat urmatoarele :

LUCRARE : ACORD DE PRINCIPIU PENTRU PRELUAREA APE PLUVIALE CU. 1801/90/T/24437/2016

BENEFICIAR : .....

cu ~~sediul~~/ domiciliul in BUCURESTI, ~~Bd./Str.~~/Sos. NORDULUI, nr. 64, bl. –, sc. –, etj. 4, apt. 16, sector/ ~~judet~~ 1, telefon .....;

- **Lucrarea** : ☐ **ESTE** amplasata la **KM** ....., pe partea **DREAPTĂ / STÂNGĂ** a DN.
  ☒ **VA FI** amplasata la **KM** 12+290 (BRETEA), pe partea **DREAPTĂ** / ~~**STÂNGĂ**~~ a DN. ALEEA TEISANI

Pe teren ☒ **NU exista**/ ☐ **EXISTA** construcții cu destinatia de .....
la distanța minima de ..... m de axul DN și la distanța de ..... m față de marginea părții carosabile a DN și împrejmuire la distanța de ..... m față de axul DN.

- Amplasamentul este situat:
  - în intravilanul/ ~~extravilanul~~ localității BUCURESTI, județul SECTOR 1
  ☐ **INTRE** indicatoarele rutiere de semnalizare a localității ..... care sunt amplasate la pozițiile km fig. F46 (intrare) – km .....;
  fig. F48 (ieșire) – km .....;
  ☒ **IN AFARA** indicatoarelor rutiere de semnalizare de localitate.
  pe raza **DISTRICTULUI de drumuri** TÂNCĂBESTI;

☐ Posibilitatea de întoarcere sau virare la stânga exista la km 0+000 DNCB

- Beneficiarul - detine **Certificat de Urbanism** nr. 1801/90/T/24437/09.12.2016 eliberat de PRIM. SECTOR 1;
  - deține **Autorizația de Construire** nr. .....;
  - deține **Proces verbal de recepție la terminarea lucrărilor** nr. ..... pentru lucrarea solicitată;
- Se ocupă ampriza/ zona de siguranță a drumului național :

☐ DA, prin amplasarea/ realizarea .....,

☒ NU, nu se realizeaza lucrari pe aceste zone;
accesul se realizează prin drum lateral existent ALEEA TEISANI (denumire, clasificare), care : are parte carosabila de 4,00 m și îmbrăcăminte din B.A., intersectează DN la poziția kilometrică 12+290 (BRETEA) iar la intersecția cu DN (racord simplu/ benzi/ pene) este semnalizat cu indicatoarele rutiere (fig.) B1.
Alte date despre drumul lateral TERENUL SE AFLĂ LA 960,00 m DE MARGINEA PĂRȚII CAROSABILE A BRETELEI PASAJULUI.

DATE DESPRE DRUM:

- La poziția km respectivă drumul este în :

  ☒ aliniament, ☐ curbă ;

  ☐ rambleu, ☐debleu, ☒ la nivel, ☐ profil mixt – stanga ..... si dreapta .....;

  ☒ palier, ☐ rampă, ☐ pantă.

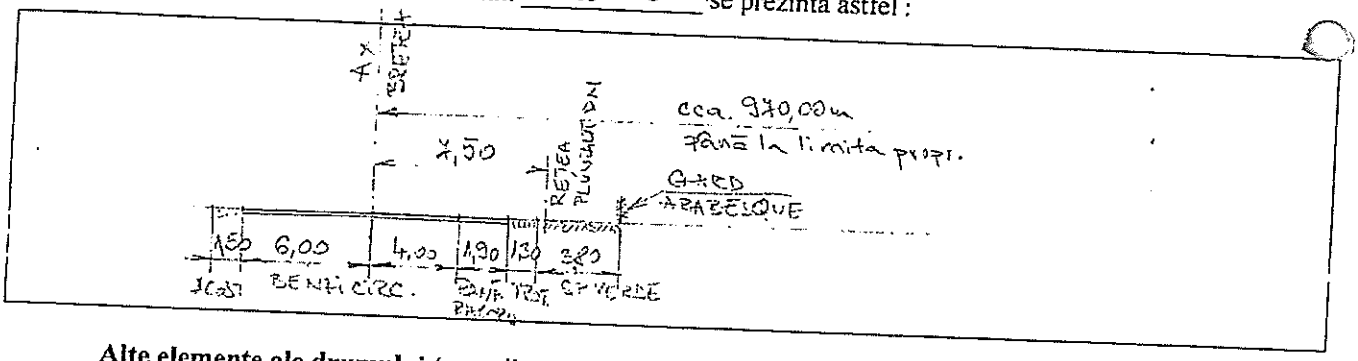
- Pe sectorul de drum aferent poziției kilometrice, zona de siguranță a drumului național se suprapune cu zona de siguranță de la calea ferată adiacentă - ☒ DA / ☐ NU;

Ampriza drumului este alcătuită din:

← stanga **AX** dreapta →

	Taluz de rambleu/ debleu		Trotuar	Șanț/ rigola	Acosta-ment	Parte carosabilă	Parte carosabilă	Acosta-ment	Șanț/ rigola	Trotuar	Taluz de rambleu/ debleu	
	In plan	Verticala									In plan	Verticala
Dimensiuni (m)	–	–	–	–	1,50	6,00	5,90	–	–	1,30	–	–
Natura						-	-					
Stare												
Sistem rutier	-	-	-	-	-			-	-	-	-	-

Profilul transversal al DN în zona km 12+290 BRETEA se prezintă astfel :



Alte elemente ale drumului (pe o distanta de 150 m inainte si dupa amplasament):

- DN are ...2..... **benzi de circulatie**, din care ...1..... pe sensul de dus și ....1.... pe sensul de întors si benzi suplimentare de accelerare/ decelerare/ stocaj pentru virare la stanga - aferente.....–.....;
- **Lucrări de artă în** zonă : ☐ NU / ☒ DA PASAJ SUPERIOR – km 12+320;
- **Dotari siguranta circulatiei** ☐ NU / ☐ DA:

- **Indicatoare rutiere** (fig. conform STAS): .....

- **Marcaj axial cu linie** (continuă/ discontinuă) .....
- **Parapet** tip .....–....., **axial/ marginal**, intre km .....–..... – km .....–....., stg./drt.;
- **Plantație rutieră** - ☒ NU / ☐ DA (nr. arbori, specia) .....;
- **Perdea protectie** - ☒ NU / ☐ DA (km ..... - .....);
- **Contori de trafic** - ☒ NU / ☐ DA (tip PEEK/ ISAF) la km.....;
- **Camere rovinieta** - ☒ NU / ☐ DA la km.....;
- **Elemente ale drumului afectate de execuția lucrării** ☒ NU / ☐ DA .....

Alte investiții aflate în zonă :

- obiective amplasate în vecinătate – pe 100 m stanga/ dreapta si vis-a-vis – (nume si poz.km.) -
  - stânga (km) .....
  - dreapta (km) .....
  - vis-a-vis (km) .....
- intersecții cu alte drumuri (clasificate sau nu) - ☐ NU / ☒ DA, la km 12+380 cu DNCB;

De lucrare și de respectarea condițiilor ce vor fi impuse prin autorizație, din partea beneficiarului, va răspunde :
dl./d-na _____, CNP _____,
având CI/BI seria _____ nr _____, eliberat(a) de Poliția _____, la data de 06.12.2007,
adresa MUN. BUCUREȘTI _____,
desemnat în acest sens de către beneficiarul lucrării. _____, telefon _____

Nr. 7216 / 27.12.2018

Piese obligatorii ale documentației depuse în vederea obținerii avizului C.N.A.I.R. - D.R.D.P. București :

1) **Cerere tip,** intocmita, semnata si parafata de beneficiarul avizului;
2) **Certificat de Urbanism**, valabil, pentru lucrările solicitate, iar dupa caz **Autorizația de construire** si **Procesul verbal de receptie** la terminarea lucrarilor - copie;
3) **Plan de încadrare în zonă,** (anexa la certificatul de urbanism) la o scară convenabilă (1:2000);
4) **Proces verbal de constatare pe teren**, încheiat cu S.D.N. - în copie ;
5) Punct de vedere de la unități de proiectare, funcție de lucrările de modernizare ale drumului ;
6) **Acordul Inspectoratului de Poliție Județeană - Direcția Poliției Rutiere** + copie a chitanței de plată a acordului;
7) **Referat al verificatorului de proiect** privind calitatea la cerinta A4,B2,D a proiectului - în original;
8) **Memoriu de prezentare a lucrării** (memoriu drumuri);
9) **Plan de situație la scara 1:500** (acces, incinta, constructii, DN, semnalizare rutiera etc.);
10) **Plan de situație la scara 1:500 privind scurgerea apelor;**
11) **Profile transversale prin DN** ;
12) **Detalii de sistem rutier** pentru **acces** și incintă ;
13) **Act de identitate** (pentru beneficiari persoane fizice) sau **certificat de inregistrare la O.N.R.C.** (pentru persoane juridice/fizice înmatriculate) - în copie;
14) **Acte de proprietate** (sau de închiriere, comodat, concesiune) pentru teren si, dupa caz, constructie ;
15) **Dovada platii tarifului de analiza primara** a documentatiei.

Proiectul tehnic va fi întocmit, semnat și verificat de un **inginer de specialitate (inginer de drumuri)**, și **vizat** de un verificator proiecte drumuri atestat. Proiectul va purta stampila societatii de proiectare.

În funcție de situația din teren, C.N.A.I.R. - D.R.D.P. București poate solicita completarea documentației cu alte piese scrise sau desenate, de la caz la caz. **Informatii suplimentare privind continutul documentatiei vor fi accesate pe site-ul *bucuresti.cnadnr.ro/ Amplasare si acces in zona drumului*.**

Documentația se va depune în **3 exemplare** (drumuri naționale), respectiv **6 exemplare** (drumuri europene).

Lucrările nu vor începe decât după obținerea **autorizatiei de amplasare si/ sau de acces in zona drumului public**, eliberată de catre C.N.A.I.R. - D.R.D.P. București si incheierea **contractului pentru utilizare și acces în zona drumului**. Conform prevederilor art. 47 alin.(7) din O.G. nr. 43/1997 – republicată, cu mdificările și completările ulterioare, precum și a Ordinului M.T. nr.1854/29.12.2017, pentru ocuparea amprizei și a zonei de siguranță a drumurilor naționale, prin amenajarea accesului sau a refugiului auto, se aplică **tarife de utilizare.**

Prezentul Proces verbal contine 3 pagini și a fost încheiat într-un singur exemplar original, care se pastreaza la sediul Sectiei D.N./ Autostrazi, beneficiarului fiindu-i eliberata o copie.

Am luat la cunoștință,

Beneficiar / Reprezentant beneficiar*
*(în cazul in care beneficiarul este reprezentat, se va atașa procesului verbal **împuternicirea/delegația**)

Numele și prenumele

.....

Semnătura

.....

(loc de ștampilă)

Întocmit,

Reprezentant S.D.N.

Numele și prenumele

Constin OCTAVIAN

Semnătura

.....

ATENTIE ! Intârzierile în eliberarea *avizului, acordului* sau a *autorizatiei de amplasare si/sau de acces in zona drumului public*, datorate prezentarii **incorecte** sau **incomplete** a documentației sau Procesului verbal de către beneficiar, exonerează de răspundere administratorul drumului. Procesul verbal va fi luat în considerare numai dacă este semnat și ștampilat de către beneficiar. **Conform Ordinului M.T. nr.1854/2017, pentru reanalizarea documentatiei tehnice se percepe un tarif în valoare de 75,00 euro (TVA inclus).**

Valabilitatea prezentului Proces verbal este de 12 luni de la data întocmirii sau pană la modificarea situației din teren.

COMPANIA NAȚIONALĂ DE CĂI FERATE „CFR" - S.A.
Registrul Comerțului J/40/9774/1998, CUI : RO 11054529
Bd. Dinicu Golescu nr.38, sector 1, București, România
www.cfr.ro; e-mail: OfficeCFR@cfr.ro; cod poștal: 010873

SR EN ISO 9001:2008
Certificat SMC Nr. 301
SR EN ISO 14001:2005
Certificat SMM Nr. 114

F2

DIRECȚIA DEZVOLTARE
Biroul Avize CFR pentru Terți
Tel/Fax: 021 319 09 69, Tel: 0372 843 270, Tel CFR 122 062
Nr. 6/5/1048 / 2018

Către,

-prin S.C. KXL STUDIO S.R.L.

Spre știință: **M.T.-DIRECȚIA INVESTIȚII INFRASTRUCTURĂ, REGLEMENTĂRI TEHNICE ȘI AUTORIZAȚII DE CONSTRUIRE**

SUCURSALA REGIONALĂ DE CĂI FERATE BUCUREȘTI

Urmare cererii dumneavoastră nr. 192/12.06.2018, înregistrată la C.N.C.F. „CFR" S.A. cu nr. 6/5/681/12.06.2018 și a completărilor ulterioare la documentație, înregistrate la C.N.C.F. „CFR" S.A. cu nr. 6/5/801/27.06.2018 și nr. 6/5/864/9.07.2018, conform Ordinului MT nr. 158/1996, vă transmitem *avizul CFR* pentru documentația „*Plan Urbanistic Zonal* - **Construire ansamblu de locuințe colective și servicii S+P+4E, Aleea Teișani nr. 119-121, sector 1, mun. București.** Beneficiar:
".

I. Date generale

Obiectiv: *P.U.Z.* – Construire ansamblu de locuințe colective și servicii S+P+4E, Aleea Teișani nr. 119-121, sector 1, mun. București;

Beneficiar:

Proiectant: S.C. KXL STUDIO S.R.L.

Calea ferată implicată:

- linia de cale ferată magistrală 301B Mogoșoaia – R. Pasărea, linie dublă, electrificată, infrastructură feroviară publică, interoperabilă, stația CF Otopeni de la km 12+875 la km 13+200, pe partea dreaptă.

II. Situația existentă și proiectată

Terenul studiat prin PUZ, cu suprafața măsurată de 15908,00 mp (din acte 15432,00 mp), este situat în intravilanul Sectorului 1 București și este proprietate

Accesul la teren se face din Aleea Teișani.

54

58

Terenul se află în zona de protecție a liniei Mogoșoaia – R. Pasărea, de la km 12+875 la km 13+200, pe partea dreaptă, la distanțe de 5-40 m față de axul liniei 5 din stația Otopeni.

Limita zonei cadastrale CFR pe partea dreaptă a liniei cf, măsurată din axul liniei 5 din stația Otopeni, este la distanța de 4 m.

Situația cablurilor CFR: Pe terenul pe care se vor executa construcțiile nu sunt cabluri CFR.

Conform prevederilor Planului Urbanistic General – PUG Municipiu București aprobat prin HCGMB nr. 269/2000, terenul este inclus în subzona unități mici și mijlocii productive și de servicii.

Planul Urbanistic Zonal propune următoarele:

a. Amplasarea unor construcții cu destinația *locuințe colective*, circulații și amenajări, spații verzi;

b. Imobilele vor avea *regim de înălțime* S/Ds+P+4E, cu înălțimea maximă de 21 m;

c. Locuințele colective propuse se vor amplasa la *distanța* minimă de 20,00 m față de linia 5 din stația Otopeni;

d. *Accesul* se va realiza din Aleea Teișani, pe limita de sud-est a proprietății;

e. *Utilități:* Echiparea cu utilități se va face prin racordarea la rețelele tehnico-edilitare din zonă.

<u>În concluzie</u>, locuințele sunt amplasate față de axul căii ferate:

- în afara zonei cadastrale CFR;
- în afara zonei de siguranță CFR, a cărei limită este la distanța 20 m;
- în zona de protecție CFR a cărei limită este la distanța 100 m.

<u>III. Documentația este însoțită de următoarele acte:</u>

- Certificat de urbanism nr. 1801/90/T/24437/9.09.2016 eliberat de Primăria Sectorului București;
- Document de avizare nr. R.2/11/192/7.05.2018 al CTE-Sucursala Regionala CF București;
- Proces verbal nr. 1345/26.04.2018 al comisiei întrunită la fața locului-Sectia L3 București;
- Contract de vânzare cumpărare nr. . Baldan);
- Extras de carte funciară București Sector 1;
- Plan Reglementări Urbanistice vizat de Serviciul TE Cadastru-Sucursala RCF București.

<u>IV. Concluzii</u>

Având în vedere cele menționate mai sus, Compania Națională de Căi Ferate „CFR"-S.A.

AVIZEAZĂ FAVORABIL

documentația *„Plan Urbanistic Zonal* - **Construire ansamblu de locuințe colective și servicii S+P+4E, Aleea Teișani nr. 119-121, sector 1, mun. București.** Beneficiar:

, cu respectarea următoarelor condiții:

1. În conformitate cu Ordonanța de Urgență a Guvernului României nr. 83/2016, de modificare și completare a Ordonanței de Urgență a Guvernului României nr. 12/1998, privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea SNCFR, aprobată prin legea nr. 89/1999, se atrage atenția că în limita 20,00 m de o parte și de alta față de axul liniei cf publice este constituită zona de siguranță a infrastructurii feroviare. C.N.C.F. „CFR" S.A. poate iniția în caz de nevoie exproprieri pentru cauză de utilitate publică în condițiile legii.

2. C.N.C.F. „CFR" S.A. nu recomandă amplasarea construcțiilor în zona de protecție a căii ferate (fâșie de 100 m la stânga și la dreapta căii ferate). Prin specificul activității, calea ferată poate afecta amplasamentul prin emisii fonice și vibrații produse de circulația trenurilor, motiv pentru care C.N.C.F. „CFR" S.A. nu-și asumă răspunderea pe toată durata de existență a construcțiilor, pentru eventualele degradări ale construcțiilor, determinate de vibrațiile produse de traficul feroviar și nici pentru poluarea fonică.

3. Suntem de acord cu propunerea Planului Urbanistic Zonal de amplasare a locuințelor colective la distanța minimă de 20,00 m față de linia 5 din stația Otopeni.

55

4. Se interzice utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară.

5. La faza următoare de proiectare, pentru construcțiile amplasate pe zona de protecție feroviară, se va solicita acordul M.T., și avizul CFR în baza unei documentații de aviz elaborată în conformitate cu prevederile Ordinului M.T. 158/1996.

6. Se vor respecta condițiile și prevederile din Documentul de avizare nr. R.2/11/192/7.05.2018 al CTE-Sucursala Regionala CF București și din Procesul verbal nr. 1345/26.04.2018 al comisiei întrunită la fața locului-Secția L3 București.

București...2..08..2018

Director General Adjunct Tehnic
Traian PREOTEASA

Director Direcția Dezvoltare
Marius Marian CHIPER
2.08.2018

Șef Serviciu
Aurelian ONECI
02.08.2018

Șef Birou Avize CFR pentru Terți
Rodica GHEȚU
02 08 2018

Red: Valentin SIMION
D:\Documente lucru
Nr. exemplare: 2
Data redactării: 2.08.2018

(461)

56 59

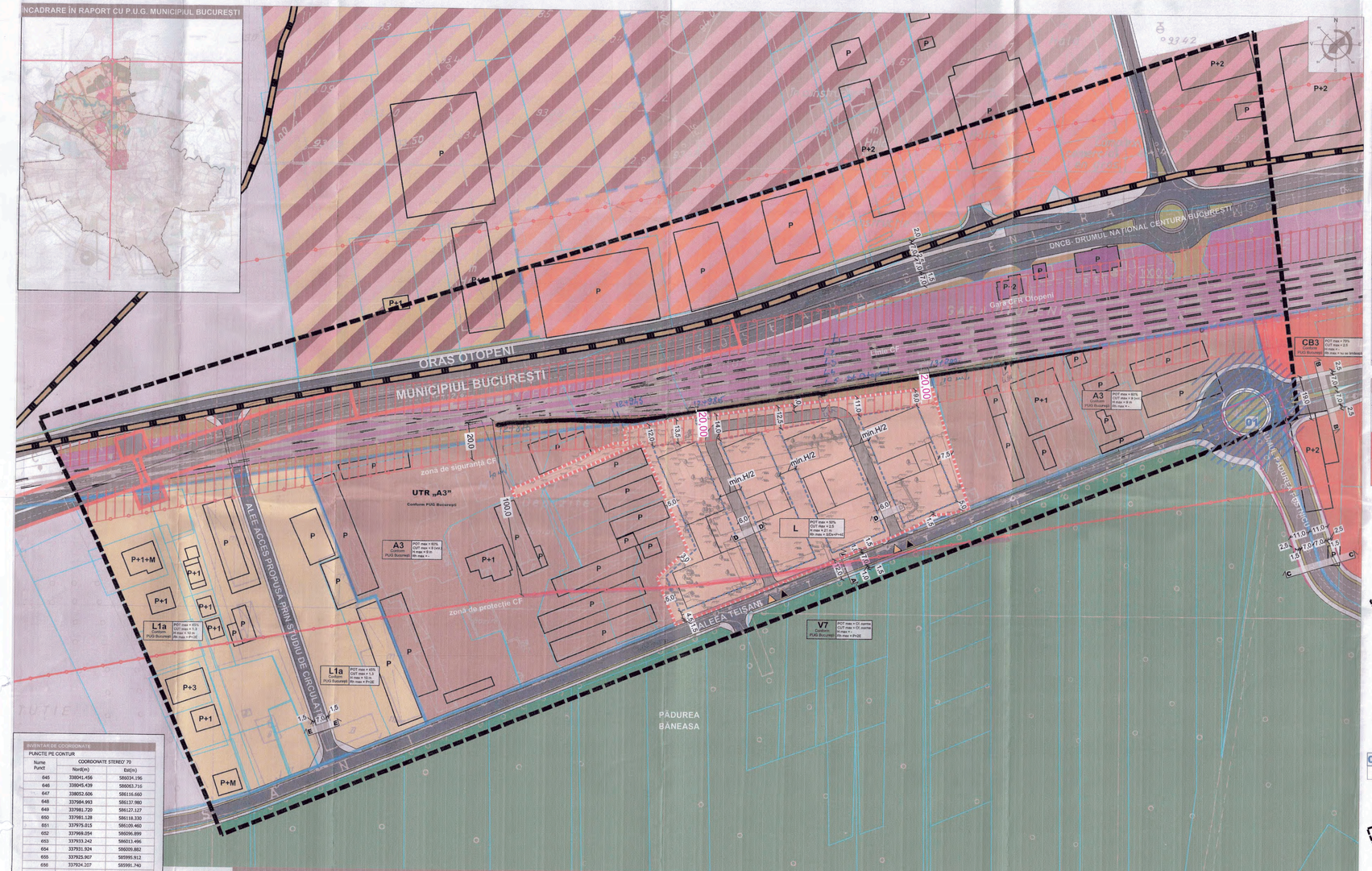
P.U.Z. ALEEA TEIȘANI NR. 119-121, SECTORUL 1, MUNICIPIUL BUCUREȘTI

PLAN URBANISTIC ZONAL — ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

U.04.01. **REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**

N O R D

SCARA 1 / 1 000



ZONE FUNCȚIONALE REGLEMENTATE ÎN ZONA DE STUDIU

CONFORM P.U.G. MUNICIPIUL BUCUREȘTI

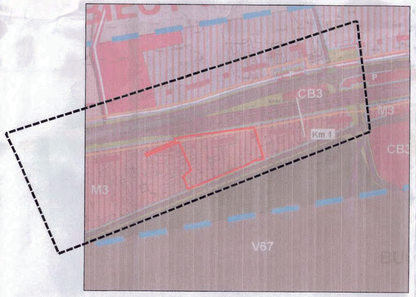
STATUS: **ÎN VIGOARE, APROBAT - HCGMB 268/21.12.2000, PRELUNGIT PRIN 224/2015**

Zona funcțională	UTR	Subzona	POT	CUT max.	RH max.	H max.
Zona locuințelor colective mici și individuale	L1a	**locuințe individuale și colective mici**	45%	1.3	P+2	10 m
Zona păduri în intravilan	V7	păduri și plantații	cf. norme	cf. norme	P+2	-
Zona de activități mixte	CB3	**polilor urbani**	70%	2.5 / 4.5	nu se limitează	-
Zona funcțiuni predominant industriale	A3	**unităților mici și mijlocii**	60%	volumetric 9	-	9 m

P.U.Z. CENTURA RUTIERĂ A MUNICIPIUL BUCUREȘTI

STATUS: **EXPIRAT (EFECTE PRODUSE)**

Zona funcțională - Conform P.U.G. București	UTR / subzona	POT	CUT	Rh max	H max
Zona situată în afara perimetrului central	CB3 Subzona polilor urbani principali	70%	2.5 / 4.5 în cazul accelerator peste 50 m	nu se limitează	nu se limitează
Zona mixtă	M3 Subzona mixtă	60%	2.5	în funcție de stradă	în funcție de stradă



01 MODERNIZARE DRUM PĂDUREA PUSTNICU

STATUS: **ÎN CURS DE AVIZARE**

Limită proprietate CF L 30186 Mogoșoaia - Roc. Pădurea
Linie din CF Rețeua S ad. Otopeni
Zonă de siguranță CF 20,0m
Zonă de protecție CF 100,0m

LEGENDĂ

LIMITE

- Limita administrativă a Municipiului București
- Limita zonei studiate
- Limita terenului care a generat P.U.Z.
- Limite de proprietate
- Limită documentație de specialitate în curs de avizare (Modernizare Drum Pădurea Pustnicu)
- Limite UTR-uri, conform P.U.G. București 2000
- Limite subzone conform P.U.G. Otopeni
- Limita construcție supraterana pentru circulații(pasaj supratteran pe DNCB peste CF)
- Limite construcții existente în zona studiată

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- Zonă depozitare, producție
- Zonă locuire individuală
- Zonă locuire colectivă
- Zonă transport SNCFR
- Zonă comerț și servicii
- Zonă destinație specială
- Zonă pădure
- Zonă spații verzi publice (aferente circulațiilor)
- Zonă culoar verde de protecție a infrastructurii CF
- Zonă mixtă servicii, industrie, rezidențial (conform P.U.G. Oraș Otopeni)
- Zonă mixtă servicii, industrie (conform P.U.G. Oraș Otopeni)
- Zonă mixtă servicii, comerț (conform P.U.G. Oraș Otopeni)

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Circulații carosabile
- Circulații pietonale
- Circulații de incintă
- Linii CF

REGLEMENTĂRI / RESTRICȚII TEHNICE

- Acces pietonal / Acces carosabil
- Edificabil (Suprafață maximă de implantare a construcțiilor)
- Zonă de siguranță CF 20m (interdicție de construire datorită protecției severe a CF, conform Legii Căilor Ferate)
- Limită zonă de protecție CF 100m
- Intersecție ce se va detalia ulterior prin documentații tehnice de specialitate
- Suprafață rezervată în vederea transferului în domeniul public pentru modernizarea străzilor

REGLEMENTĂRI ORIENTATIVE

- Delimitare orientativă a construcțiilor propuse pe teren

PREVEDERI URBANISTICE - REGLEMENTĂRI ALE PREZENTULUI P.U.Z.

UTR	Funcțiune	POT	CUT	Rh max	H max
	Existent				
A3	Predominant industrială	60%	volumetric 9	-	9 m
	Propus				
L	**Locuințe colective**	**50%**	**2,5**	**S/Ds+P+4E**	**21 m**

BILANȚ TERITORIAL

	Existent		Propus	
	Suprafață	Procent	Suprafață	Procent
Suprafața construită	-	-	7 954,00 mp	50,00 %
Spații verzi, din care:	-	-	4 772,40 mp	30,00 %
Spații verzi pe sol natural	-	-	*3 181,60 mp*	*20,00 %*
Spații verzi pe placă	-	-	*1 590,80 mp*	*10,00 %*
Circulații și amenajări	-	-	3 048,60 mp	19,20 %
Suprafață neamenajată	15 908,00 mp	100,00 %	-	-
Suprafață rezervată transferului în domeniul public	-	-	133,00 mp	0,80 %
TOTAL P.U.Z.	**15 908,00 mp**	**100,00 %**	**15 908,00 mp**	**100,00 %**

P.U.Z. - ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLE[redacted]
Amplasament: ALEEA TEIȘANI, NR. 119-120, SECTOR 1, BUCUREȘT[redacted]
Beneficiari: Vasiliu Mircea Răzvan, Cristian-Dragoș Toanchină, Răzvan-D[redacted] - Cosin Colonaș
Proiectant: S.C. KXL STUDIO S.R.L. [redacted] avizare [redacted] iulie 2018 studiu [redacted] 07 / 2018
J40/3816/2008 - CUI RO 23414761

Planșa: U.04.01. Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională

Șef proiect [redacted] — Scara 1 / 1 000
Proiectat [redacted]
Proiectat [redacted]
Proiectat [redacted]
Proiectat [redacted]
Proiectat [redacted]

KXL STUDIO — ISO 9001 cl. 7.3 - F 04.21

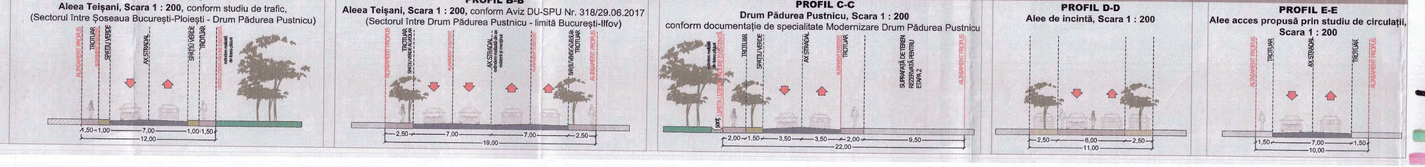
INVENTAR DE COORDONATE

PUNCTE PE CONTUR

Name Punct	COORDONATE STEREO' 70 Nord(m)	Est(m)
645	338041.456	586034.196
646	338045.439	586053.716
647	338052.606	586116.660
648	337984.993	586137.980
649	337981.720	586127.127
650	337981.128	586118.330
651	337975.015	586109.460
652	337969.054	586096.899
653	337933.242	586013.496
654	337931.924	586009.882
655	337925.907	585995.912
656	337924.207	585991.740
657	337918.138	585977.510
658	337917.835	585976.872
659	337917.865	585976.872
660	337944.281	585965.952
661	337960.132	585982.905
662	338008.813	585961.367
663	338020.140	585956.351
664	337995.820	585902.451
665	337988.965	585886.955
666	337993.464	585884.783
667	338019.474	585940.565
668	338020.440	585948.090
669	338027.604	585946.855
670	338030.236	585969.852
671	338033.494	585975.956

Suprafață = 15 908 mp

SECȚIUNI TRANSVERSALE STRADALE PROPUSE



MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DEPARTAMENTUL PENTRU SITUAŢII DE URGENŢĂ
INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUAŢII DE URGENŢĂ
INSPECTORATUL PENTRU SITUAŢII DE URGENŢĂ
"DEALUL SPIRII" BUCUREŞTI-ILFOV

Nesecret
Ex.nr. 2
Nr. 911995
Bucureşti, 11.05.2018

CĂTRE,

Sos. **Bucureşti**

Urmare a cererii dumneavoastră, înregistrată la Inspectoratul pentru Situaţii de Urgenţă „Dealul Spirii" Bucureşti-Ilfov cu nr. 911995/16.04.2018, vă precizăm faptul că, faza de proiect P.U.Z. pentru „ Construire ansamblu de locuintei colective si servicii S+P+4E" – din Str. Aleea Teisani nr.119-121, sector 1, Bucureşti, nu face obiectul avizării/autorizării privind securitatea la incendiu, întrucât nu se încadrează în prevederile H.G.R. nr. 571/2016.

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

În situatia în care imobilul dumneavoastră face parte din *categoriile de construcţii şi amenajari care se supun avizării şi/sau autorizării privind securitatea la incendiu / protecţie civilă, conform prevederilor H.G.R. nr.571/2016* şi H.G.R. nr.862/2016 veţi solicita, potrivit prevederilor art.30 din Legea nr.307/2006 *privind apărarea împotriva incendiilor*, cu modificările şi completările ulterioare, avizul/autorizaţia de securitate la incendiu, respectiv avizul/autorizaţia de protecţia civilă potrivit prevederilor art. 20 din Legea nr.481/2004 privind protecţia civilă.

Prezenta adresă nu constituie aviz/acord/autorizaţie de securitate la incendiu/ protecţie civilă.

I. INSPECTOR ŞEF
Colonel
Dr.ing. Orlando Cătălin SCHIOPU

Calea 13 Septembrie nr. 135, sector 5, Bucureşti
Tel.: 021/207.55.00, Fax. 021/316.51.16; C.P. 050719

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREŞTI
Direcția Generală Dezvoltare Urbană
Direcția Urbanism

SERVICIUL PROIECTE URBANE
Nr. intrare PMB: 1557341 / 18.09.2017
Nr. ieşire PMB: 1557341/11161/..12..10.2017

Către: **SC KXL STUDIO S.R.L.**
Bucureşti, Sector 1, Str. Mr. Av. Nicolae Capşa nr. 6

Referitor la: **Eliberare Aviz tehnic de consultanţă preliminară de circulaţie DU-SPU pentru amplasamentul situat în Bucureşti, Sector 1, Aleea Teişani nr. 119-121**

Vă comunicăm:

- **În data de 29.06.2017 a fost eliberat Avizului tehnic de consultanţă preliminară de circulaţie nr. 318 către firma dumneavoastră, pentru amplasamentul din Bucureşti, Sector 1, Aleea Teişani nr. 119-121, ca urmare a cererii dumneavostră nr. 1508337/08.05.2017 completată prin nr. 1517155 /08.06.2017. (Avizul îl ataşăm în copie).**
- **Documentaţiile de Urbanism de palier PUZ se pot consulta pe site-ul P.M.B. la rubrica Urbanism.**
- **Documentaţiile de Urbanism de palier PUD se pot consulta la Primăria de Sector.**
- **Nu deţinem celelalte informaţii solicitate de dumneavoastră prin adresa nr. 1557341/18.09.2017.**

DIRECTOR EXECUTIV,
Arh. Diana OLTEANU

ŞEF SERVICIU
Elena BĂDOIU

Întocmit în 2 (două) exemplare: Expert superior-arh. Raluca-Ioana ENĂCHESCU

Bd. Regina Elisabeta nr. 47, cod poştal 050013, sector 5, Bucureşti, România
Tel: 021.305.55.00
http://www.pmb.ro

59

53

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREŞTI
Direcţia Generală Dezvoltare Urbană
Direcţia Urbanism

SERVICIUL PROIECTE URBANE
Nr. intrare PMB: 1517155 / 08.06.2017
Nr. ieşire PMB: 1517155/7095/29.06.2017

Aviz tehnic de consultanţă preliminară de circulaţie nr. 318 / 29.06.2017
Categoria A2 - "zonă urbană", tip 4 - analiză prospectivă de trafic

Solicitant: **SC KXL STUDIO S.R.L.**
Bucureşti, Sector 1, Str. Mr. Av. Nicolae Capşa nr. 6

Spre ştiinţă: **Primăria Sectorului 1 al Municipiului Bucureşti**
Direcţia Arhitect Şef
Bucureşti, Sector 1, Bd. Banu Manta nr. 9

Amplasament: **Bucureşti, Sector 1, Aleea Teişani nr. 119-121**

1. Situaţia existentă

Terenul cu adresa poştală **Bucureşti, Sector 1, Aleea Teişani nr. 119-121** care face obiectul prezentului Aviz tehnic de consultanţă preliminară de circulaţie, delimitat/marcat pe planurile topo-cadastrale anexate cererii adresate DU-SPU este adiacent **Aleii Teişani**; artera de circulaţie la care raportăm analiza de trafic solicitată, prezintă următoarele caracteristici:
- **Aleea Teişani** este o arteră de circulaţie care are un prospect variabil între limitele de proprietate, cuprins între 9,00-13,00m (conform planului cadastral scara 1:500 anexat cererii dumneavoastră).

2. Paliere de reglementare ale dezvoltării urbane în teritoriul de referinţă – conform documentaţiilor existente

- **Planul Urbanistic General (PUG) al Municipiului Bucureşti, aprobat prin HCGMB nr. 269/2000, prelungit cu HCGMB nr. 224/15.12.2015;**
- **Planul Urbanistic Zonal „PUZ Linia Metrou Magistrala 6, 1Mai-Otopeni, Tronson 1, Sector 1" aprobat prin HCGMB nr. 287/29.09.2017;**
- **Planul Urbanistic Zonal „PUZ Aleea Teişani nr. 210-212 şi 214-216, Sector 1, Bucureşti" aprobat prin HCGMB nr. 334/31.10.2016;**
- **Planul Urbanistic Zonal „PUZ Modernizare Şoseaua de Centura a Municipiului Bucureşti" aprobat prin HCGMB nr. 8/17.01.2008, cu termen de valabilitate expirat, dar ale cărui reglementări a produs efecte în teritoriu;**
- **Planul Urbanistic Zonal „PUZ Aleea Teişani (tarla 468) – Pădurea Pusnicu – Pădurea Băneasa, sector 1" aprobat prin HCGMB nr. 263/29.05.2008, cu termen de valabilitate expirat, dar ale cărui reglementări a produs efecte în teritoriu;**
- **Planul Urbanistic Zonal „PUZ Aleea Teişani– Pădurea Pusnicu nr. 214-216, sector 1, Bucureşti" aprobat prin HCGMB nr. 143/13.04.2009, cu termen de valabilitate expirat, dar ale cărui reglementări a produs efecte în teritoriu.**

3. Prevederi generale şi detalii de reglementare

- Prin reglementările **PUG/PUZ** sunt aprobate caracteristicile sistemului de circulaţie, obiectivele în palierul strategiei de dezvoltare urbană, precum şi corelarea/corectarea profilelor funcţionale ale arterelor de circulaţie, în scopul fluidizării traficului urban şi a unei corecte deserviri a oraşului, în acord cu structura spaţial – compoziţională a diferitelor zone şi a întregului sistem urban.

- **Reglementările de circulaţie aprobate la nivelul zonei prin „PUZ Aleea Teişani nr. 210-212 şi 214-216, Sector 1, Bucureşti" prevăd următoarele:**

- **Realizarea unui prospect de 19,00m pentru Aleea Teişani, compus din carosabil de 13,00m, trotuare de câte 2,00m despărţite de carosabil prin zone verzi de 1,00m. Dezvoltarea viitoare se va face cu menţinerea axului existent al Aleii Teişani;**
- **Respectarea la partea de nord a terenului a zonelor de protecţie CF:**
  - **zona de protecţie severă CF de 20,00m, cu interdicţie de construire,**
  - **zona de protecţie CF de 100,00m.**

4. Concluzii şi recomandări

- **Prin C.U. nr. 1801/90/ T/24437 din 09.09.2016 s-a solicitat elaborare unei documentaţii de urbanism de palier PUZ. Documentaţia va fi analizată/avizată în Comisia Tehnică de Circulaţie a Primăriei Municipiului Bucureşti.**

- **În conformitate cu articolul 47 din legea 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, organizarea rețelei stradale, precum și statutul juridic și circulația terenurilor se stabilesc printr-o documentație de urbanism de palier P.U.Z.**

- Datele conţinute în prezentul Aviz tehnic de consultanţă preliminară a DU-SPU, au un caracter informativ, fiind necesare corelării la scara teritoriului municipal a acţiunilor de realizare a obiectivelor de utilitate publică, **conform HCGMB nr. 136 din 30.05.2002; informaţiile sunt necesare în etapa preliminară** de elaborare a documentaţiei tehnice de specialitate în conformitate cu legislaţia în vigoare. Prezentul Aviz tehnic de consultanţă preliminară, **nu înlocuieşte avizul Comisiei Tehnice de Circulaţie a Primăriei Municipiului Bucureşti.**

- Informaţii suplimentare se pot obţine de la direcţiile şi serviciile de urbanism ale **Primăriei Municipiului Bucureşti şi ale Primăriei Sectorului 1.**

- Avizul tehnic de consultanţă preliminară de circulaţie a fost achitat cu **chitanţa Seria A 07, nr. 176554 din 08.05.2017 în valoare de 60,00lei.**

ARHITECT ŞEF AL MUNICIPIULUI BUCUREŞTI,
Arh. Adrian BOLD

ŞEF SERVICIU
Elena BĂDOIU

Întocmit în 3 (trei) exemplare: Expert superior-arh. Raluca-Ioana ENĂCHESCU

COMISIA DE COORDONARE
Nr. 1836362/ 11. 06. 2020

AVIZUL COMISIEI DE COORDONARE
FAZA DOCUMENTAŢII DE URBANISM
Din P.V. nr. 11/21.05.2020 al sedinţei
Comisiei de Coordonare a P.M.B.

Nr. 7. SC KXL STUDIO SRL cu sediul/domiciliul in Bucureşti, Str. Viitorului nr. 115, sector 2, prezintă spre avizare documentaţia de precoordonare a **„P.U.Z. – ului „ALEEA TEIŞANI NR. 119 - 121 SECTOR 1"**, împreună cu avizele administratorilor de reţele edilitare. În conformitate cu Dispoziţia Primarului General nr. 812/24.06.2014 completată cu Dispoziţia Primarului General nr. 304/29.02.2016, se avizează favorabil, strict din punct de vedere al reţelelor edilitare, planul de precoordonare pentru imobilul menţionat mai sus cu condiţiile:

- la faza de obţinere Autorizaţie de Construire se vor perfecta formele legale de eliberare amplasament (unde sunt existente retele) şi racordare la utilităţi, în conformitate cu Legea 50/1991 actualizată şi modificată;

- debitul mediu total de apa necesar estimat – conform memoriului anexat este de 170,96 mc/zi ce va fi asigurat din gospodărie proprie alimentat din reţeaua publica de apa;
- se vor prevedea: gospodărie apă potabilă și incendiu stație de pompare ape uzate menajere, bazin de retenție ape pluviale cuplat cu decantor separator produse petroliere, PT, calculate conform normativelor în vigoare;

- până la realizarea reţelelor publice in teren se va construi **provizoriu** o reţea canalizare de refulare (menajer și pluvial) în baza unui aviz SC Apa Nova Bucureşti

- costul extinderii reţelelor edilitare si eventualele echipamente necesare funcţionării corespunzatoare a acestora, va fi suportat in totalitate de către beneficiar;

* la faza de Autorizare de Construire se va prezenta un studiu de impact privind interacţiunea dintre elementele mediului urban și „ansamblul locuinţe colective și functiuni complementare RHmax= S/Ds+P+4E aleea Teişani nr. 119 - 121 sector 1, Bucureşti", la structura hidrogeologică existentă, cu prezentarea măsurilor de prezervare 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 si functionare pe termen mediu si lung a serviciului public de salubrizare in Municipiul Bucuresti" aprobat cu HCGMB nr. 82/28.04.2015 stipulate in Cap. III 3.C Activitatea de salubrizare menajera" si

62

49

cap. III.3.D. Managementul Integrat al Deseurilor in conformitate cu activitatile desfasurate.

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

- **se vor respecta condiţiile impuse prin avizele anexa la documentaţie;**

- **proiectantul, verificatorul şi beneficiarul ramân direct răspunzători de respectarea normelor tehnice şi legislaţiei în vigoare;**
- **proiectantul şi beneficiarul răspund pentru exactitatea şi veridicitatea datelor şi înscrisurilor cuprinse in documentaţia ce a stat la baza emiterii prezentului aviz;**
- se va respecta planul de precoordonare anexat avizului,
- documentaţia va continua procedura de avizare şi aprobare în conformitate cu legislaţia în vigoare.
- prezentul aviz este valabil numai la faza **P.U.Z.**

PREŞEDINTE COMISIE,
DIRECTOR GENERAL
Daniel ISTRATE

VICEPREŞEDINTE COMISIE,
DIRECTOR EXECUTIV,
Cătălina GUŞAVAN

ARHITECT ŞEF AL MUNICIPIULUI BUCUREŞTI,
Arh. Ştefan Călin DUMITRAŞCU

SECRETAR COMISIE,
Cătălina IORDACHE

REPREZENTANT COMISIE DU,
Valentina IONESCU

FPS-2.3.2.6-02/2

Intocmit, ing. Camelia Puiu

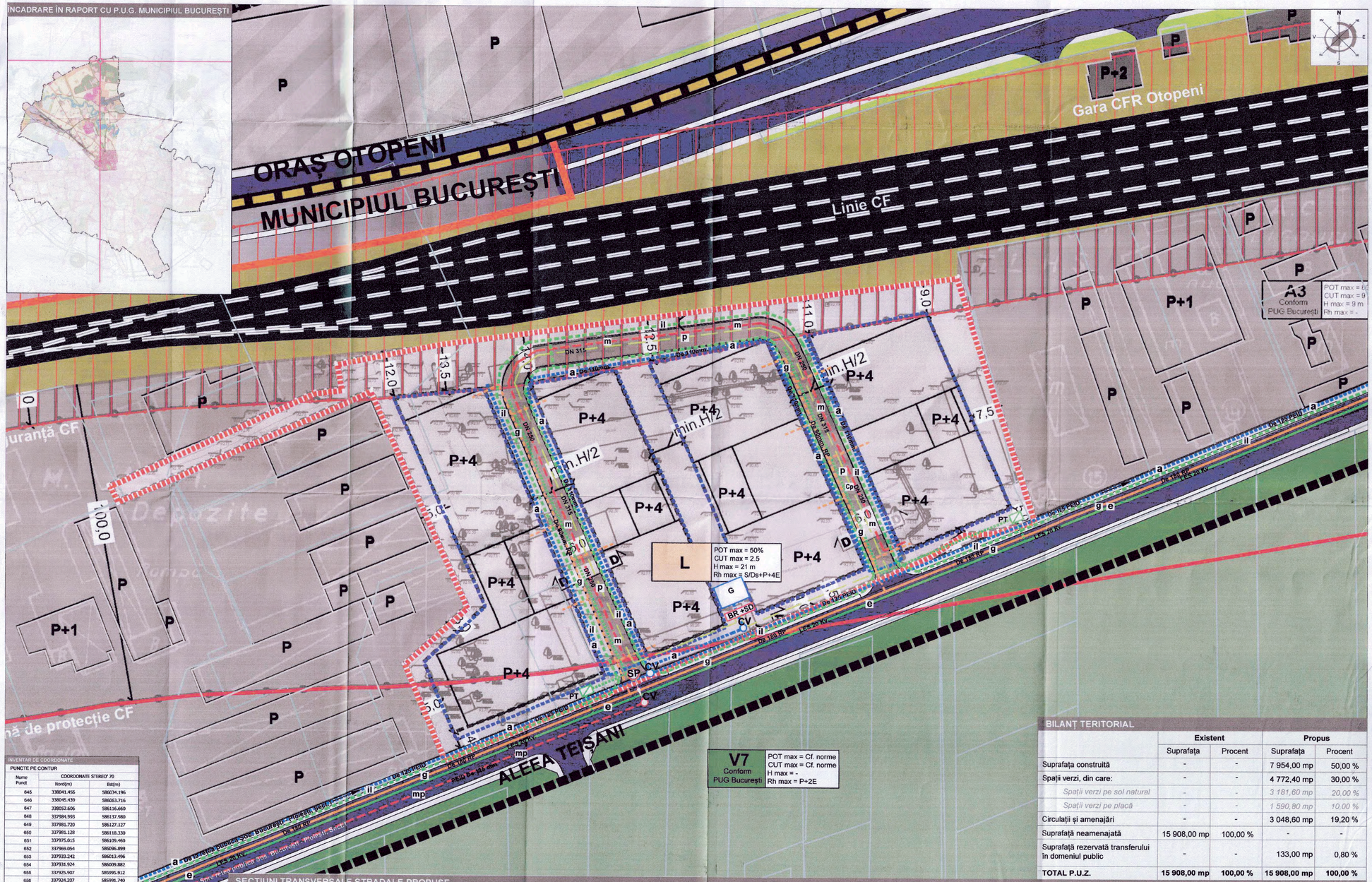
P.U.Z. ALEEA TEIȘANI NR. 119-121, SECTORUL 1, MUNICIPIUL BUCUREȘTI

PLAN URBANISTIC ZONAL **ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

U.05. **PLAN DE SITUAȚIE - PRECOORDONARE REȚELE**

N O R D

SCARA 1 / 500



LEGENDĂ

LIMITE

- Limita administrativă a Municipiului București
- Limita zonei studiate
- Limita terenului care a generat P.U.Z.
- Limite de proprietate
- Limită documentație de specialitate în curs de avizare (Modernizare Drum Pădurea Pustnicu)
- Limite UTR-uri, conform P.U.G. București 2000
- Limite subzone conform P.U.G. Otopeni
- Limita construcție supraterana pentru circulații(pasaj suprateran pe DNCB peste CF)
- Limite construcții existente în zona studiată

CIRCULAȚII

- Circulații carosabile
- Circulații pietonale
- Circulații de incintă
- Linii CF - SNCFR
- Zonă transport SNCFR
- Marcaje rutiere

- Zonă pădure
- Zonă spații verzi publice (aferente circulațiilor)
- Zonă culoar verde de protecție a infrastructurii CF și amenajări

REGLEMENTĂRI / RESTRICȚII TEHNICE

- Edificabil (Suprafață maximă de implantare a construcțiilor)
- Zonă de siguranță CF 20m (interdicție de construire datorită protecției severe a CF, conform Legii Căilor Ferate)
- Limită zonă de protecție CF 100m

ECHIPARE EDILITARĂ

SITUATIA EXISTENTA

- Retea alimentare cu gaze naturale existenta
- Retea alimentare cu energie electrica existenta

SITUATIA PROPUSA ÎN INTERIORUL PERIMETRULUI P.U.Z.

- Retea alimentare cu gaze naturale propusa
- Retea alimentare cu energie electrica propusa
- PT Post transformare propus
- Retea iluminat public propusa
- Retea alimentare cu apa propusa
- Retea canalizare menajera gravitatională propusa
- Retea canalizare pluviala propusa
- BR+SD Bazin de retentie ape pluviale cuplat cu decantor separator produse petroliere
- G Gospodărie de incendiu și apă potabilă
- SP Stație de pompare ape uzate menajere
- CV Cămin vane

SITUATIA PROPUSĂ PE ALEEA TEISANI

- Retea alimentare cu apa propusa - De 125 PEID
- Retea canalizare menajera pompata propusa - De 125 PEID
- CV Cămin vane

BILANȚ TERITORIAL

	Existent		Propus	
	Suprafața	Procent	Suprafața	Procent
Suprafața construită	-	-	7 954,00 mp	50,00 %
Spații verzi, din care:	-	-	4 772,40 mp	30,00 %
Spații verzi pe sol natural	-	-	*3 181,60 mp*	*20,00 %*
Spații verzi pe placă	-	-	*1 590,80 mp*	*10,00 %*
Circulații și amenajări	-	-	3 048,60 mp	19,20 %
Suprafață neamenajată	15 908,00 mp	100,00 %	-	-
Suprafață rezervată transferului în domeniul public	-	-	133,00 mp	0,80 %
TOTAL P.U.Z.	**15 908,00 mp**	**100,00 %**	**15 908,00 mp**	**100,00 %**

PREVEDERI URBANISTICE - REGLEMENTĂRI ALE PREZENTULUI P.U.Z.

UTR	Funcțiune	POT	CUT	Rh max	H max
	Propus				
L	**Locuințe colective**	**50%**	**2,5**	**S/Ds+P+4E**	**21 m**

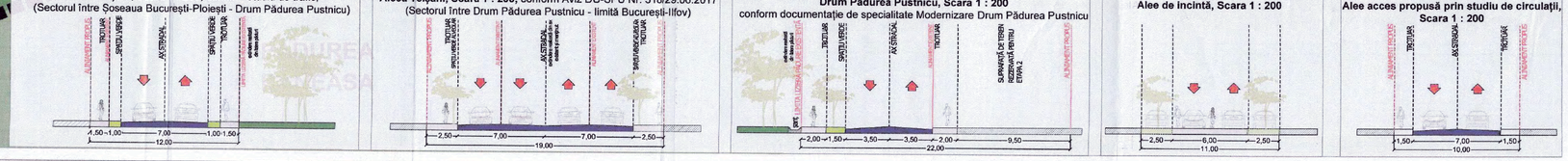
INVENTAR DE COORDONATE

PUNCTE PE CONTUR

Nume Punct	COORDONATE STEREO' 70 Nord(m)	Est(m)
645	338041.456	586034.196
646	338045.439	586053.716
647	338052.606	586116.660
648	337984.593	586137.980
649	337981.720	586127.127
650	337981.128	586118.330
651	337975.015	586109.460
652	337969.054	586096.899
653	337933.242	586013.496
654	337931.924	586009.882
655	337925.907	585995.912
656	337924.207	585991.740
657	337918.138	585977.510
658	337917.835	585976.872
659	337917.865	585976.872
660	337944.281	585965.952
661	337960.132	585982.905
662	338008.815	585961.367
663	338020.140	585956.351
664	337995.820	585902.451
665	337988.965	585886.955
666	337993.464	585884.783
667	338019.474	585940.565
668	338020.440	585948.090
669	338027.604	585946.855
670	338030.236	585959.852
671	338033.494	585975.956

Suprafață = 15 908 mp

SECȚIUNI TRANSVERSALE STRADALE PROPUSE



P.U.Z. - ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Amplasament: ALEEA TEIȘANI, NR. 119-120, SECTOR 1, BUCUREȘTI

Beneficiar: Vasiliu Mircea Razvan, Cristian-Dragoș Toanchină, Răzvan-Dragoș Munteanu, Cristian-Costin Colonaș

Proiectant: S.C. KXL STUDIO S.R.L.

Proiectant rețele edilitare: S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L.

Faza:	Avizare
Data:	Aprilie 2020
Număr proiect:	U07 / 2016

Planșa: U.05.01. Plan de situație - precoordonare rețele

Șef proiect

Proiectat rețele

Desenat

Scara 1 / 500

KXL studio

ISO 9001 cl. 7.3 - F.04.21

64

60

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREŞTI

Direcţia Transporturi

ROMÂNIA

COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAŢIE
Nr. 10383/..20.07.2018
Iul 0569

1631931

Către

S.C. KXL STUDIO S.R.L.
Str. Maior Aviator Nicolae Capşa nr. 6, sectorul 1, Bucureşti

În şedinţa Comisiei Tehnice de Circulaţie din data de 05.07.2018 s-a dat acordul de principiu, din punct de vedere tehnic al circulaţiei rutiere şi pietonale, pentru documentaţia „P.U.Z. – Aleea Teişani nr.119-121, sectorul 1, Bucureşti", conform Avizului de Oportunitate nr. 69/15.09.2017, Certificatului de Urbanism nr.1801/90/T/24437/09.09.2016 şi planului anexat la aviz.

Totodată, în conformitate cu art.13, alin (1) şi (2) din Regulamentul de aplicare a H.G. nr.525/1996, nu se pot autoriza investiţii ce presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depăşesc posibilităţile financiare şi tehnice ale administraţiei publice locale, decât în urma încheieri, prin contract, a obligaţiei efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente.

Pentru avizul comisiei veţi reveni la următoarea fază de proiectare (D.T.A.C.), după aprobarea documentaţiei P.U.Z. şi obţinerea Hotărârii Consiliului General al Municipiului Bucureşti, fază la care veţi prezenta un Studiu de Circulaţie privind impactul ansamblului rezidenţial asupra traficului din zonă, şi veţi prezenta documente care să ateste îndeplinirea obligaţiilor conform H.G. nr.525/1996.

PRESEDINTE
DIRECTOR EXECUTIV
COSMIN FLAVIUS GHEORGHIU

Redactat: B. M. – 2 exemplare – 11.07.2018

Bd. Regina Elisabeta nr. 47, cod poştal 050013, sector 5, Bucureşti, România
Tel: 021.305.55.00
http://www.pmb.ro

65

51

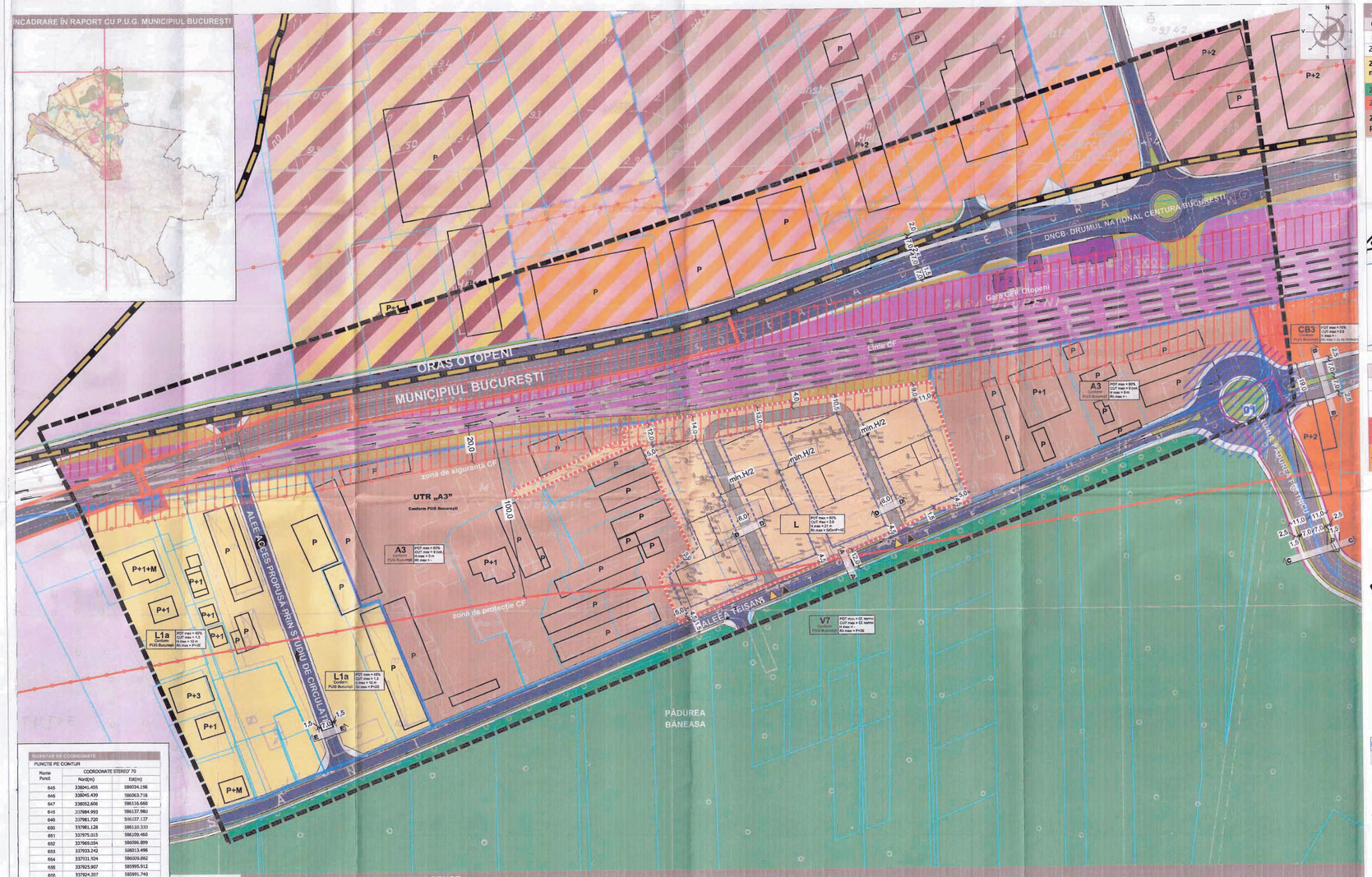
P.U.Z. ALEEA TEIȘANI NR. 119-121, SECTORUL 1, MUNICIPIUL BUCUREȘTI

PLAN URBANISTIC ZONAL — ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

U.04.01. REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

N O R D

SCARA 1 / 1 000



ZONE FUNCȚIONALE REGLEMENTATE ÎN ZONA DE STUDIU

CONFORM P.U.G. MUNICIPIUL BUCUREȘTI

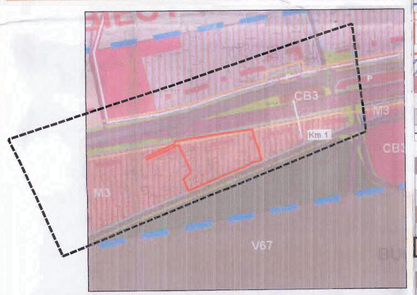
STATUS: **ÎN VIGOARE, APROBAT - HCGMB 268/21.12.2000, PRELUNGIT PRIN 224/2015**

Zona funcțională	UTR	Subzona	POT	CUT max.	RH max.	H max.
Zona locuințelor colective mici și individuale	L1a	**locuințe individuale și colective mici**	45%	1.3	P+2	10 m
Zona păduri în intravilan	V7	păduri și plantații	cf. norme	cf. norme	P+2	-
Zona de activități mixte	CB3	**polilor urbani**	70%	2.5 / 4.5	nu se limitează	-
Zona funcțiuni predominant industriale	A3	**unităților mici și mijlocii**	60%	volumetric 9	-	9 m

P.U.Z. CENTURA RUTIERĂ A MUNICIPIUL BUCUREȘTI

STATUS: **EXPIRAT (EFECTE PRODUSE)**

Zona funcțională - Conform P.U.G. București	UTR / subzona	POT	CUT	Rh max	H max
Zona situată în afara perimetrului central	CB3 **Subzona polilor urbani principali**	70%	2.5 / 4.5 la cladiri accesibile peste 50 m	nu se limitează	nu se limitează
Zona mixtă	M3 **Subzona mixtă**	60%	2.5	în funcție de stradă	în funcție de stradă



01 MODERNIZARE DRUM PĂDUREA PUSTNICU

STATUS: **ÎN CURS DE AVIZARE**

LEGENDĂ

LIMITE

- Limita administrativă a Municipiului București
- Limita zonei studiate
- Limita terenului care a generat P.U.Z.
- Limite de proprietate
- Limită documentație de specialitate în curs de avizare (Modernizare Drum Pădurea Pustnicu)
- Limite UTR-uri, conform P.U.G. București 2000
- Limite subzone conform P.U.G. Otopeni
- Limita construcție supraterana pentru circulații(pasaj suprateran pe DNCB peste CF)
- Limite construcții existente în zona studiată

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- Zonă depozitare, producție
- Zonă locuire individuală
- Zonă locuire colectivă
- Zonă transport SNCFR
- Zonă comerț și servicii
- Zonă destinație specială
- Zonă pădure
- Zonă spații verzi publice (aferente circulațiilor)
- Zonă culoar verde de protecție a infrastructurii CF
- Zonă mixtă servicii, industrie, rezidențial (conform P.U.G. Oraș Otopeni)
- Zonă mixtă servicii, industrie (conform P.U.G. Oraș Otopeni)
- Zonă mixtă servicii, comerț (conform P.U.G. Oraș Otopeni)

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Circulații carosabile
- Circulații pietonale
- Circulații de incintă
- Linii CF

REGLEMENTĂRI / RESTRICȚII TEHNICE

- Acces pietonal / Acces carosabil
- Edificabil (Suprafață maximă de implantare a construcțiilor)
- Zonă de siguranță CF 20m (Interdicție de construire datorită protecției severe a CF, conform Legii Căilor Ferate)
- Limită zonă de protecție CF 100m
- Intersecție ce se va detalia ulterior prin documentații tehnice de specialitate
- Suprafață rezervată în vederea transferului în domeniul public pentru modernizarea străzilor

REGLEMENTĂRI ORIENTATIVE

- Delimitare orientativă a construcțiilor propuse pe teren

PREVEDERI URBANISTICE - REGLEMENTĂRI ALE PREZENTULUI P.U.Z.

UTR	Funcțiune	POT	CUT	Rh max	H max
	Existent				
A3	Predominant industrială	60%	volumetric 9	-	9 m
	Propus				
L	**Locuințe colective**	**50%**	**2,5**	**S/Ds+P+4E**	**21 m**

BILANȚ TERITORIAL

	Existent		Propus	
	Suprafața	Procent	Suprafața	Procent
Suprafața construită	-	-	7 554,00 mp	50,00 %
Spații verzi, din care:	-	-	4 772,40 mp	30,00 %
Spații verzi pe sol natural	-	-	3 167,60 mp	20,00 %
Spații verzi pe placă	-	-	1 594,80 mp	10,00 %
Circulații și amenajări	-	-	3 048,60 mp	19,20 %
Suprafață neamenajată	15 908,00 mp	100,00 %	-	-
Suprafață rezervată transferului în domeniul public	-	-	133,00 mp	0,80 %
TOTAL P.U.Z.	**15 908,00 mp**	**100,00 %**	**15 908,00 mp**	**100,00 %**

COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE A MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Sunt de acord cu soluțiile din avizele nr. 153/2017 și C.T.C. din 05.07.2017
Semnătura

P.U.Z. - ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPL[redacted]
Amplasament: ALEEA TEIȘANI, NR. 119-121, SECTOR 1, BUCURE[redacted]
Beneficiari: [redacted]
Proiectant: S.C. KXL STUDIO S.R.L. [redacted]
J40/3816/2008 - CUI RO 23414761

P.U.Z.
iunie 2016
U07 / 2016

Planșa: U.04.01. Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională

Scara 1 / 1 000

Șef proiect	[redacted]
Proiectat	
Proiectat	
Proiectat	
Proiectat	
Proiectat	

KXL studio
ISO 9001 dr. 7.3 - F.04.01

INVENTAR DE COORDONATE

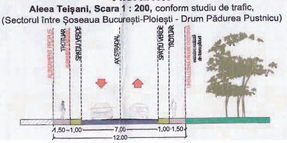
PUNCTE PE CONTUR

Nume Punct	COORDONATE STEREO' 70 Nord(m)	Est(m)
645	338041.455	586034.196
646	338045.439	586063.738
647	338052.606	586116.660
648	337984.993	586137.980
649	337981.720	586137.137
650	337981.128	586138.330
651	337975.015	586109.460
652	337969.054	586066.899
653	337933.242	586013.496
654	337931.924	586009.682
655	337925.907	585995.912
656	337924.207	585991.740
657	337918.138	585977.510
658	337917.835	585976.872
659	337917.865	585976.872
660	337944.281	585965.952
661	337960.132	585962.905
662	338008.815	585961.367
663	338020.140	585956.351
664	337995.820	585902.451
665	337988.965	585886.955
666	337993.464	585884.783
667	338019.474	585940.585
668	338020.440	585948.090
669	338027.604	585946.855
670	338030.236	585959.852
671	338033.494	585975.956

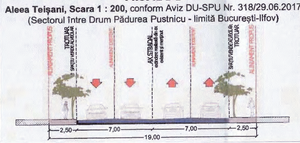
Suprafață = 15 908 mp

SECȚIUNI TRANSVERSALE STRADALE PROPUSE

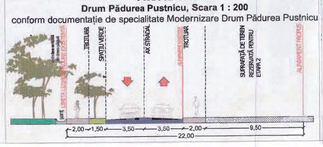
PROFIL A-A
Aleea Teișani, Scara 1 : 200, conform studiu de trafic,
(Sectorul între Șoseaua București-Ploiești - Drum Pădurea Pustnicu)

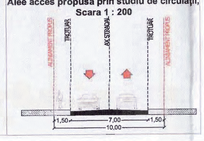


PROFIL B-B
Aleea Teișani, Scara 1 : 200, conform Aviz DU-SPU Nr. 318/29.06.2017
(Sectorul între Drum Pădurea Pustnicu - limită București-Ilfov)



PROFIL C-C
Drum Pădurea Pustnicu, Scara 1 : 200
conform documentație de specialitate Modernizare Drum Pădurea Pustnicu



PROFIL D-D
Alee de incintă, Scara 1 : 200

PROFIL E-E
Alee acces propusă prin studiu de circulații, Scara 1 : 200