



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Direcția Generală Administrație și Relația cu CGMB
Direcția Asistență Tehnică și Juridică

Serviciul Transparență Decizională
Nr. 5379/13/14.10.2020

ANUNȚ

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

Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - PUZ – ȘOSEAUA STRĂULEȘTI NR. 93-199, NC267421, SECTOR 1

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

Procedură dezbateri: 30 de zile lucrătoare; termen: **26 noiembrie 2020**.

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

- pe site-ul P.M.B. – www.pmb.ro;

link: https://www3.pmb.ro/institutii/cgmb/dezb_publica/proiecte

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

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

În conformitate cu prevederile art. 7, alin. 4 din Legea nr. 52/2003, republicată, până la data de **16.11.2020**, 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 poștă, pe adresa P.M.B. – B-dul Regina Elisabeta, nr. 47, sector 5 – Direcția Asistență Tehnică și Juridică

- la Centrul de Informare – P.M.B., B-dul Regina Elisabeta, nr. 42, sector 5

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

Materialele transmise vor purta mențiunea:

„Recomandare la proiect de act normativ”

DIRECTOR GENERAL,
Marius Cristian Ghincea

DIRECTOR EXECUTIV,
Mariana Brod



Șef serviciu,
Sunică Nicoleta

Întocmit,
Consilier juridic Gențiana Barcan



Consiliul General al Municipiului București

PROIECT

HOTĂRÂRE

Nr. ____ din _____

privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal
PUZ – ȘOSEAUA STRĂULEȘTI NR. 93-199, NC267421, SECTOR 1

Având în vedere, Referatul de aprobare al Primarului General și Raportul de specialitate al Arhitectului Șef al Municipiului București nr./.....2020;

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

Văzând documentele emise:

- Certificat de Urbanism Nr.311/39/S/7203 din 06.03.2019, emis de Primăria Sectorului 1 al Municipiului București;
- PMB - Direcția Urbanism: Avizul de Oportunitate - nr. 29/16.05.2019 și Avizul Arhitectului Șef nr. 52.../03.05...2020;
- PMB - Comisia Tehnică de Circulație – Avizul - nr. 5923/1825951/25.02.2020;
- PMB - Comisia de Coordonare Rețele Edilitare PMB - nr.1832644/10.06.2020;
- Agenția pentru Protecția Mediului București–Decizia nr.18/11.05.2020;
- Ministerul Afacerilor Interne – ISU "București-Ilfov" – Adresa nr.510452/10.04.2020;
- Autoritatea Aeronautică Civilă Română – Aviz Nr.6022/408/04.05.2020;
- Ministerul Culturii – Aviz Nr.533/S/25.05.2020;
- A.N. Apele Române – Aviz Nr.7287 / 28.07.2020;
- Raportul informării și consultării publicului - nr. 10073.../03.09...2020;

Ținând seama de prevederile:

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

- PUG - Municipiul București aprobat prin HCGMB nr. 269/21.12.2000, cu modificările și completările ulterioare;

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

În temeiul prevederilor art. 166 alin. (2) lit. j), art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. c), art. 139 alin. (3), lit. e) din ORDONANȚA DE URGENȚĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă **Planul Urbanistic Zonal – ȘOSEAUA STRĂULEȘTI NR. 93-199, NC267421, SECTOR 1**, în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef nr. 52../03.09.....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. 10073/03.09.....2020 reprezentând Anexa 4.

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

Art.3 Documentația de urbanism ce face obiectul prezentei hotărâri este valabilă până la aprobarea unei documentații de urbanism coincidente ce conține reglementări diferite.

Art.4 Anexele nr. 1, nr. 2, nr.3 și nr. 4 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.5 După aprobare, în vederea efectuării modificărilor în evidențele cadastrale, prin grija beneficiarului se va transmite la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București documentația specifică prevăzută în norme.

Art.6 Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului București și al Primarului Sectorului 1 vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
GEORGIANA ZAMFIR

București, 2020

2



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

Ca urmare a cererii adresate de **SC 29 IANCU NICOLAE RESIDENCE SRL**, prin reprezentant în calitate de Proiectant de Urbanism prin SC LORA CONSTRUCT S.R.L., cu domiciliul/sediul în București, Str. Grigore Cobălcescu Nr.46, Sector 1 telefon/fax., e-mail - , înregistrată la Primăria Municipiului București cu nr.1867543 din 03.08.2020, completată cu nr.1869091 din 05.08.2020.

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

AVIZ

NR. 52 / 03.09 .2020

PENTRU

PUZ – ȘOSEAUA STRĂULEȘTI NR. 93-199, NC267421, SECTOR 1

GENERAT DE IMOBILUL SITUAT ÎN: București, ȘOSEAUA STRĂULEȘTI, NR.93-199, NC267421, Sector 1, în suprafață totală de 25.754,00 mp proprietate privată persoană juridică (conform Extras CF) și NC228515 în suprafață de 867,00mp (drum de acces), în conformitate cu Certificatul de Urbanism Nr.311/39/S/7203 din 06.03.2019 emis de Primăria Sectorului 1 a Municipiului București, cu respectarea următoarelor condiții:

INITIATOR:

SC 29 IANCU NICOLAE RESIDENCE SRL

PROIECTANT:

SC LORA CONSTRUCT SRL

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA RUR:

AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONA STUDIATĂ ÎN PUZ: Zona studiată prin PUZ se află pe teritoriul administrativ al Sectorului 1, adiacent arterei Șoseaua Străulești, pe malul lacului Grivița.

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

- Conform Planului Urbanistic General al Municipiului București aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000 (completată cu H.C.G.M.B. nr. 324/17.11.2010, H.C.G.M.B. nr. 241/20.12.2011, H.C.G.M.B. nr. 232/19.12.2012, H.C.G.M.B. nr. 224/15.12.2015, H.C.G.M.B. nr. 341/14.06.2018 și H.C.G.M.B. nr.877/12.12.2018), imobilul este situat în unitatea teritorială de referință:
 - **L1d** - locuințe individuale mici cu parcele cu POT < 20% situate în zona culoarelor plantate propuse pentru ameliorarea climatului Capitalei;
 - **Regim de construire:** continuu sau discontinuu
 - **Funcțiuni predominante:** locuințe individuale;
 - **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:** $Rh=P + 2$ niveluri (10,0metri);
 - **Procent de ocupare a terenului:** $POT_{max}= 20\%$;
 - **Coeficient de Utilizare a Terenului:** $CUT_{max}=0,7$ mp ADC/ mp. Teren. Se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;
 - **Retragerea minimă față de aliniament:** clădirile se vor dispune numai în regim de construire izolat, retrase față de aliniament la o distanță de minim 4,0 metri;
 - **Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:** clădirile construite în regim înșiruit se vor alipi pe limitele laterale de calcanale de pe parcelele învecinate pe o adâncime de maxim 15.0 metri; clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri; clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei

- cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri. Retragera față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5.0 metri;
- **V4** - Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă (Lacurile Colentinei, Lacul Morii etc.);
 - **Regim de construire:** continuu sau discontinuu
 - **Funcțiuni predominante:** pe fâșia de protecție de 50,0 metri (30,0 metri în unele P.U.Z.-uri aprobate anterior) din lungul oglinzilor de apă ale lacurilor, cu funcțiune publică, ecologică și peisagistică, se admit următoarele: drum de halaj, alei, amenajări de mici dimensiuni pentru odihnă, agrement, joc și sport, debarcadere, anexe sanitare, mici puncte de alimentație publică specifice programului de parc;
 - **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:** cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P + 2 niveluri;
 - **Procent de ocupare a terenului:** 15%, cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale;
 - **Coeficient de Utilizare a Terenului:** 0,2 mp ADC/ mp. teren;
 - **Retragerea minimă față de aliniament:** conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
 - **Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:** conform studiilor de specialitate;
 - Conform Plan Urbanistic Zonal "Ansamblul Rezidențial Șos. Străulești, Nr.93-199, Sector 1", aprobat cu HCGMB Nr.360/13.12.2007, prelungit "cu" HCGMB Nr.227/15.12.2015, aflat în termen de valabilitate, terenul se află încadrat în unitățile teritoriale de referință:
 - ZLSc_UTR1 – zona locuințelor semicolective, POTmax=50-60%, CUTmax=2,5 mpADC/mp Teren, Rhmax=D+P+2E+E3R;
 - ZLSc_UTR2 - zona locuințelor semicolective, POTmax=50%, CUTmax=1,8 mpADC/mp Teren, Rhmax=D+P+2E+M;
 - ZL2_UTR1 - zona locuințelor individuale cu regim mic de înălțime, POTmax=45%, CUTmax=1,5 mpADC/mp Teren, Rhmax=D+P+1E+E2R;
 - ZS_UTR1 - zona servicii, POTmax=70%, CUTmax=2,5 mpADC/mp Teren, Rhmax=D+P+2E;
 - ZL1_UTR1 – zona locuințelor individuale pe parcele mari, POTmax=35%, CUTmax=1,0 mpADC/mp Teren, Rhmax=D+P+2E;
 - ZV – zonă verde protecția malurilor de apă, POTmax=15%, CUTmax=0,2 mpADC/mp Teren, Rhmax=Parter;
 - Conform PUZ Coordonator Sector 1, documentație aflată în procedură de avizare, având obținut Avizul Preliminar Nr.24/27.03.2019, se propune o modificare a indicatorilor urbanistici aprobați prin trecerea de la o zonă de locuințe individuale mici către o zonă cu funcțiuni mixte și un regim superior de înălțime;
 - Pe teren sunt în proces de edificare imobile în baza AC Nr.355/34/S/15631 din 10.07.2019 emisă de Primăria Sectorului 1 (Sc autorizat = 1.214,50mp, Sd autorizat = 5.110,20mp, Rh=P+2E+M);

AVIZ DE OPORTUNITATE nr. 29/ 16.05.2019

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

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

- **U.T.R. :** UTR 1;
- **Regim de construire:** continuu sau discontinuu;
- **FUNCȚIUNI:** LOCUINȚE COLECTIVE;
- **Regimul de înălțime:** RHmax= P+2E+M;
- **Procent de ocupare a terenului:** POTmaxim = 45,00%;
- **Coeficient de Utilizare a Terenului:** CUTmaxim = 1,50 mp.ADC/mp. Teren;
- **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:** Hmaxim=14,00m;
- **Retragerea minimă față de aliniament:** 1,00m față de aliniamentul propus al Șoselei Străulești (respectiv 8,50m față de limita de proprietate existentă); pe aliniamentul străzilor interioare private. Vor fi respectate specificațiile Planului de Reglementări vizat spre neschimbare;
- **Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:** 3,00m față de limitele Nord și Sud și 45,00m față de limita cu lacul Grivița. Vor fi respectate specificațiile Planului de Reglementări vizat spre neschimbare;
- **Retrageri minime față de malul lacului:** 50,00m;
- **U.T.R. :V4** - Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă;
- **Regim de construire:** continuu sau discontinuu



- **Funcțiuni predominante:** Sport și agrement, drum de halaj;
- **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:** Parter;
- **Procent de ocupare a terenului:** POTmax=15%, cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale;
- **Coeficient de Utilizare a Terenului:** CUTmax=0,2 mp ADC/ mp. teren;
- **Retragerea minimă față de aliniament:** vor fi respectate specificațiile Planului de Reglementări vizat spre neschimbare;
- **Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:** vor fi respectate specificațiile Planului de Reglementări vizat spre neschimbare;

Se va asigura un minim de 42% (10.977mp) spații verzi din suprafața totală a terenului din care 5.017mp aferent UTR V4 și 5.960mp aferent UTR 1 (din care 3.973mp pe sol (20%) și 1.987mp peste placă (10%)), cu respectarea prevederilor Deciziei etapei de încadrare Nr.18/11.05.2020, emisă de Agenția pentru Protecția Mediului București.

Conform Aviz Nr.533/S/25.05.2020 emis de Ministerul Culturii: "la faza următoare (DTAC) se va prezenta delimitarea sitului arheologic în funcție de care se va realiza un studiu arheologic (dacă este în sit) sau supraveghere arheologică (dacă este în zona de protecție a sitului)".

CIRCULAȚII ȘI ACCESE: Parcarea și gararea autovehiculelor, profilul transversal al circulațiilor propuse vor respecta „Normele privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație” aprobate prin HCGMB nr. 66/2006 și va respecta Acordul de principiu al Comisiei Tehnice de Circulație a Primăriei Municipiului București Nr.1825951/5923/25.02.2020 emis de Direcția Transporturi.

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ: Rețelele edilitare aferente se vor realiza anterior rețelei stradale. Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, precum și respectarea specificațiilor Avizului Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare - PMB nr.1832644/10.06.2020.

Se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal – ȘOSEAUA STRĂULEȘTI NR. 93-199, NC267421, SECTOR 1 cu respectarea condițiilor din acordurile/avizele specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru etapele de avizare/aprobare a P.U.Z. Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări și regulamentul local de urbanism aferent, anexate și vizate spre neschimbare.

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

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

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUZ și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism Nr.311/39/S/7203 din 06.03.2019 emis de Primăria Sectorului 1 a Municipiului București.

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

Sef serviciu,
Arh. Cristina Popirzeanu

Întocmit, Urb. Bogdan TODERAȘ
4ex/12.08.2020

5

12

**PUZ LOCUINTE COLECTIVE
CU FUNCTIUNI CONEXE**
SOS. STRAULESTI, NR. 93-199, SECTOR 1
Nr. Cad. 267421

LEGENDA

LIMITE

- LIMITA PARCELEI CARE A GENERAT P.U.Z.
- LIMITA PUZ
- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITE DE PROPRIETATE
- LIMITA UTR
- EDIFICABIL DE PRINCIPIU
- LIMITA EDIFICABIL
- ALINIAMENT PROPUZ
- LIMITA SIT ARHEOLOGIC
- LIMITA ZONA PROTECTIE SIT ARHEOLOGIC
- LIMITA PUZ APROBAT



REGLEMENTARI

- LUCIU APA
- ZONA LOCUINTE
- ZONA VERDE V4
- CONSTRUCTII EXISTENTE P+1E
- CONSTRUCTII EXISTENTE P+3E
- CIRCULATII CAROSABILE (STRAZI) PUBLICE
- CIRCULATII PIETONALE PUBLICE
- CIRCULATII POSIBILE PIETONALE OCAZIONAL CAROSABILE
- CIRCULATII INTERIOARE PRIVATE
- CONSTRUCTII AUTORIZATE
- CONSTRUCTII PROPUSE
- SPORT, AGREMENT
- LARGIRE SOS. STRAULESTI (S = 1055 mp.)
- accese auto

INDICATORI URBANISTICI UTR 1

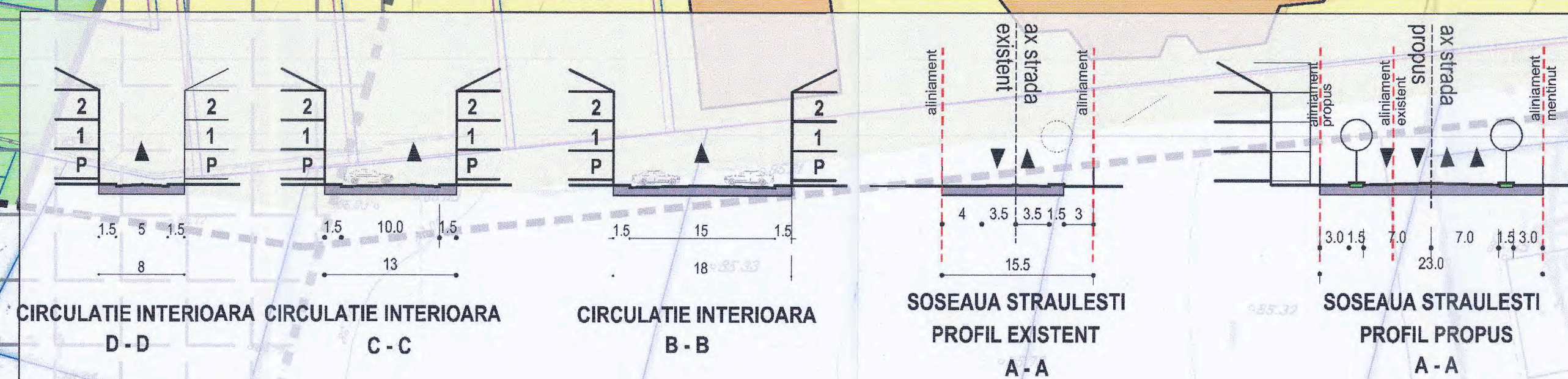
	CONFORM PUG	CONFORM PUZ APROBAT	EXISTENT AUTORIZAT AG nr. 3559/05/19631 din 10.07.2019	PROPUZ PRIN PUZ
ZONA	L1d	L1d	UTR 1	UTR 1
S teren (m ²)	19.867	19.867	19.867	19.867
S construita (m ²)	0	9.933	1.214,5	8.900
S desfasurata (m ²)	0	29.800	5.110,2	29.800
POT	20%	50%	6,1 %	45%
CUT	0,7	1,5	0,25	1,5
H max.	P+2E	P+2E+3R	P+2E+M	P+2E+M
Spatii verzi Total	30%	30%	---	30% - 5960 mp
Propus pe sol				20% - 3973 mp
Propus pe placa				10% - 1987 mp
Accese, alei, parcar	-	20%	25%	25%

INDICATORI URBANISTICI UTR V4

	CONFORM PUG	CONFORM PUZ APROBAT	PROPUZ
ZONA	V4	V4	V4
S teren (m ²)	5.887	5.887	5.887
S construita (m ²)	883	706	580
S desfasurata (m ²)	883	883	580
POT	15%	15%	15%
CUT	0,2	0,2	0,2
H max.	P	P	P
Spatii verzi	85% 5017 mp.	85% 5017 mp.	85% 5017 mp.
Accese, alei, parcar	-	3%	5%

COORDONATE PUNCTE DE CONTUR SISTEM STEREO 1970

Nr.	x	y	IE
1	584619.6	333546.9	267421
2	584605	333543.6	267421
3	584596.1	333541.5	267421
4	584575.8	333536.8	267421
5	584552.7	333530.4	267421
6	584551.6	333535.3	267421
7	584526.6	333529.5	267421
8	584525.4	333534.6	267421
9	584464.2	333520.5	267421
10	584458.8	333519.3	267421
11	584419.9	333401.7	267421
12	584427.5	333400.7	267421
13	584449.1	333398	267421
14	584485.7	333401.8	267421
15	584531	333406.6	267421
16	584590.7	333412.9	267421
17	584616.7	333415.7	267421
18	584654.6	333419.7	267421
19	584658.9	333420.2	267421
20	584657.1	333428.1	267421
21	584629.1	333549	267421
22	584619.6	333546.9	267421



PROIECTANT ARHITECTURA
K-BOX
CONSTRUCTION DESIGN SRL
Nr. Inregistrare 34010782/2011
CUI R 29079307
TEL. 0211 300 00 00

PROIECTANT URBANISM
LORA
CONSTRUCT
SERVICII INTEGRATE DE PROIECTARE
ARHITECTURA, REZISTENTA, URBANISM, INSTALATII
352/432/1993, CUI R 29079307

BENEFICIAR: SOS. STRAULESTI, NR. 93-199, SECTOR 1, BUCURESTI

ADRESA: SOS. STRAULESTI, NR. 93-199, SECTOR 1, BUCURESTI

PROIECT: PUZ LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI CONEXE
SOS. STRAULESTI, NR. 93-199, Nr. Cad. 267421

TITLU PLANSA: PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE

Data 06/2020
Scara 1:500
Nr. plansa U.04

PLAN URBANISTIC ZONAL

LOCUINTE COLECTIVE S/D+P+2E+3R

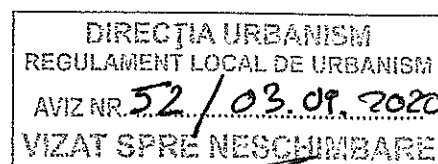
SOS. STRAULESTI NR. 93 – 199, Nr. Cad. 272702, SECTOR 1 - BUCURESTI

Beneficiar: S.C. 29 IANCU NICOLAE RESIDENCE S.R.L.
Str. Grigore cobalcescu, nr. 46, sector 1

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

Şef proiect

martie 2020



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

**AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL, SOS. STRAULESTI NR. 93 – 199,
Nr. Cad. 267421, SECTOR 1 BUCURESTI**

TITLUL I - PRESCRIPTII GENERALE

I.1 DOMENIU DE APLICARE

Prezentul regulament de urbanism se aplica teritoriului delimitat cu linie albastra intrerupta in PLANUL DE REGLEMENTARI URBANISTICE, care face parte integranta din prezentul regulament, este identificat prin adresa Sos. Straulesti nr. 93 - 199, Sector 1, numar cadastral 267421, cu suprafata de 25754 mp.

Autorizarea lucrărilor de construire se va face direct, cu respectarea prevederilor prezentului regulament de urbanism, a planului de reglementari urbanistice, în baza legislației aplicabile.

I.2 BAZA LEGALA A ELABORARII REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Documentele care au stat la baza elaborării prezentului Regulament Local de Urbanism sunt urmatoarele :

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996;
- Planul Urbanistic General al Municipiului Bucuresti impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism, aprobate prin HCGMB nr. 269/2000;
- Legea 350 din 06.06.2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul;
- „Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM-010-2000;
- Ordinul M.D.R.T. nr. 2701 din 30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism;
- Ordinul M.L.P. nr. 34/N din 7 noiembrie 1995 pentru aprobarea Precizarilor privind avizarea documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, precum si a documentatiilor tehnice pentru autorizarea executarii constructiilor;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119 din 4 februarie 2014;
- Codul Civil din 17.07.2009;

INCADRARE IN REGULAMENTELE DE URBANISM APROBATE PENTRU AMPLASAMENT

Terenul ce face obiectul prezentei documentatii de urbanism este cuprins conform Regulamentului Planului Urbanistic General al Mun. Bucuresti in:

a. subzona L1d cu urmatoarele caracteristici:

L1d – locuinte individuale mici cu parcele cu POT<20%, situate in zona culoarelor plantate propuse pentru ameliorarea climatului Capitalei.

b. **V4** – spatii verzi pentru protectia cursurilor de apa

conform PUZ – “Complex Rezidential, Sos. Straulesti, nr. 93-199, Sector 1” aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 360/13.12.2007, prelungit cu H.C.G.M.B. 227/15.12.2015:

a. Subzona ZLSc zona locuintelor semicolective:

- UTR 1 – POTmax= 50-60%, CUTmax.=2,5, Rhmax.= P+2E+3R;
- UTR 2 – POTmax.= 50%, CUTmax.= 1,8%, Rhmax. = D+P+2E+M;

b. Subzona ZL1:

- UTR 1 – POTmax= 35%, CUTmax.= 1, Rhmax.= D+P+2E;

c. Subzona ZL2:

- UTR1 – POTmax.= 44%, CUT 1,5, Rhmax.= D+P+1E+2R;

d. Subzona ZS:

- UTR1 – POTmax.= 70%, CUTmax.= 2,5, Rhmax.= D+P+2E;

e. Subzona ZV:

- UTR4 – POTmax.= 15%, CUTmax.= 0,2, Rhmax.= P.

I.3 DIVIZIUNEA TERENULUI IN ZONE

Regulamentul cuprinde prevederi cu privire la urmatoarele zone:

ZONA LOCUINTE - UTR 1 - (nr. cad. 267421) - LOCUINTE COLECTIVE SI INDIVIDUALE

ZONA VERDE – V4 - Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă

I.4 DEROGARI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI

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

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

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

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

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

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

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

9

TITLUL II - PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE FUNCTIONALE

Pe terenul identificat mai sus urmeaza a se realiza constructii cu functiunea locuinte colective si individuale, sport si agrement, este format din doua unitatati teritoriale de referinta UTR 1 si UTR - V4, pentru care se modifica si adapteaza reglementarile din PUZ "Complex Rezidential, Sos. Straulesti, nr. 93-199, Sector 1" aprobat cu HCGMB nr. 277 din 15.12.2015 .

SUBZONA UTR 1

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

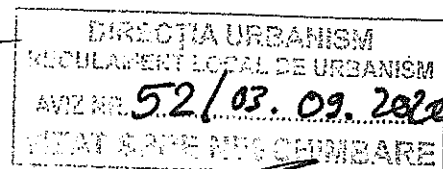
- locuințe unifamiliale, individuale pe lot, cuplate si insiruite în proprietate privată;
- locuinte colective;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberele.
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejmui.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- locuințele din clădiri colective medii pot fi de standard mediu sau ridicat;
- locuințele sociale nu vor depăși **20%-30%** din numărul total al locuințelor dintr-o operațiune urbanistică și nu vor distona în nici o privință în raport cu locuințele în proprietate privată;
- echipamente publice amplasate la parterul blocurilor de locuit se recomandă să aibă un acces separat de cel al locatarilor;
- conform DPG nr. 1431 / 2000: se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu - cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.;
- se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.;
- se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste **50 - 70** apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent.

10

[Signature]



20

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

În conformitate cu DPG nr. 1431 / 2000:

- se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, alimentație publică, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații etc.;
- se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor etc.;

Se interzic la nivelul ansamblului următoarele activități și lucrări:

- curățătorii chimice;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze;
- stații de întreținere auto peste 5 mașini;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

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

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

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

- clădirile colective de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau o circulație pe un lot privat cu legatura în circulație publică; sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică sau prin intermediul unor circulații private;

- clădirile de locuit unifamiliale pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau o circulație pe un lot privat cu legatura în circulație publică; sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică sau prin intermediul unor circulații private;

- clădirile de locuit unifamiliale pot fi dispuse izolat, cuplat sau insiruit.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRII FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

- clădirile vor avea parterul retras cu **1,5 - 5 m.** de la aliniamentul Soselei Straulesti rezultat în urma lărgirii – conform PUZ aprobat – “Complex Rezidențial, Sos. Straulesti, nr. 93-199, Sector 1” aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 360/13.12.2007, prelungit cu H.C.G.M.B. 227/15.12.2015.
- se admit ieșiri în consolă (balcoane, logii, copertine) din planul fațadei cu maxim 1,5 m. pe maxim 1/3 din lungimea fațadelor.
- În interiorul parcelei clădirile pot fi dispuse pe aliniamentul strazilor interioare, private, nou create sau retras cu maxim 5 m.

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

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

- parterul clădirilor se vor retrage cu min **3 m** față limita laterală Nord
- parterul clădirilor se va retrage cu **3 – 9 m** fata de limita laterala Sud
- parterul clădirilor se vor retrage cu min **45 m** față limita cu lacul Grivita
- se admit ieșiri în consolă (balcoane, logii, copertine) din planul fatadei pana la limita a 2/3 din lungimea fatadei.

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

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

- în cazul în care clădirile sunt alcătuite din mai multe corpuri acestea se vor cupla astfel încât să se urmărească forma edificabilului figurat.
- între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **10 m**; distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării, dar nu mai puțin de **4 m**

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

- a. Accesul la amplasament se face atat direct din Soseaua Straulesti, cat si prin lotul cu numarul cadastral 228515, lot detinut in proprietate indiviza, cu functiunea de acces, ce va avea un profil de 9 m. – carosabil 6 m. si doua trotuare de cate 1,5 metri.
- b. Racordarea acceselor la Sos. Straulesti a fost reglementata prin PUZ. "Complex Rezidential, Sos. Straulesti, nr. 93-199, Sector 1" aprobat cu HCGMB nr. 277 din 15.12.2015.
- c. Sos. Straulesti este propusă pentru lărgire conform PUZ aprobat de la un profil actual de 15,5 m. la un profil total de 23,0 m.
- d. Circulatiile interioare vor fi cu circulatie auto in sens unic – o bandă pe sens cu lățimea de 5 m., doua trotuare cu latimea de 1,5 m.; strazile prevazute cu parcare perpendicular pe o parte (5m.) vor avea un profil total de 13 m.; cele prevazute cu parcare laterala pe ambele părți vor avea un profil total de 18 m.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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

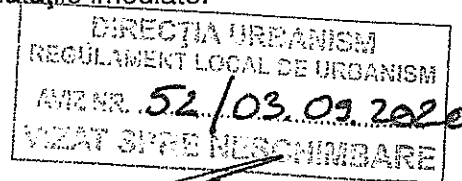
- clădirile vor avea maxim S/D+P+2E+M cu Hmax propus = 14 m. ;
- nivelurile tehnice vor fi rezervate exclusiv spatiilor tehnice aferente scarilor, liftului, instalatiilor, accesului pe terase.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

[Signature]

[Signature]



ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Conform P.U.Z. și a avizelor obținute de la deținătorii de rețele, cu următoarele condiționări:

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare ;
- scurgerea apelor pluviale se va face prin canalizarea interioară, la teren și/sau în bazin de retenție ape pluviale cu deversare prin pompare în rețeaua stradală, pe timp uscat sau noaptea ;
- în urma implementării studiului Apa Nova și construirii rețelilor de canalizare menajeră și pluvială pe Sos. Străulești, imobilele propuse se va racorda la acestea.
- alimentarea cu energie electrică se va face din rețeaua existentă în zonă;
- energia termică se va produce în centrala termică proprie, pe gaz metan, realizându-se bransament la rețeaua de gaz metan care se va prelungi până la locație.
- telefonizarea se va asigura dintr-un bransament realizat în baza proiectului de specialitate întocmit de TELECOM.
- Alimentarea cu apa potabilă se va realiza din rețeaua Dn 180 PEID pozată sub carosabilul Sos. Străulești;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

- terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și trotuarelor, va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- terenul amenajat ca spațiu verde (spații de joc, de odihnă și grădini de fațadă decorative) va reprezenta cel puțin 20% din suprafața totală a terenului .
- din aceste spații minim 10% vor fi destinate folosinței în comun;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Gardurile spre aliniament vor fi transparente, vor avea un soclu opac de maxim 0,60 metri, vor avea înălțimea maximă de 2,20 m.

Gardurile spre limitele laterale și posterioare ale parcelei vor fi opace din zidarie sau lemn și vor avea înălțimea maximă de 2,50 m.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT maxim = 45%

- în POT astfel calculat nu sunt incluse spațiile tehnice cu condiția să fie rezervate spațiile necesare pentru lucrările edilitare și în zona de spațiu verde să fie menținut un strat de sol cu grosime de min. 3,0m, pentru a se evita impermeabilizarea excesivă a terenului.

- POT definit conform Legii 350.

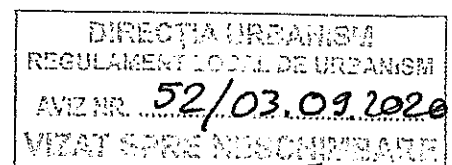
ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 1,5 mp. ADC / mp. teren

- CUT definit conform Legii 350.
- Indicii urbanistici se vor aplica la suprafața de teren de 19.867 mp.



13 7



23

ARTICOLUL 17 – BILANT TERITORIAL

SUPRAFATA TEREN	19.867 mp	100%
CONSTRUCTII	8.937 mp	45%
CIRCULATII SI ALEI	4.970 mp	25%
SPATII VERZI LA SOL	5.960 mp	30%

SUBZONA UTR V4**SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ****ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- pe fâșia de protecție de **50,0** metri din lungul oglinzilor de apă ale lacurilor, cu funcțiune ecologică și peisagistică, se admit următoarele: clădiri pentru cultură, sport, recreere și anexe, drum de halaj, alei, amenajări de mici dimensiuni pentru odihnă, agrement, joc și sport, debarcadere, anexe sanitare, mici puncte de alimentație publică specifice programului de parc.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.

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

- conform planului de reglementari avizat

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRII FAȚĂ DE ALINIAMENT

- nu este cazul

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

- clădirile se vor amplasa la limita sudică a amplasamentului, retrase cu minim 12 m. de la limita sud și cu minim. 10. de la limita vest cu lacul Grivita.

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

- Nu este cazul

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.

14

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor va fi parter.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțim

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirea va fi transparentă de 2,00 metri înălțime din care un soclu opac de 0,60 metri dublata de gard viu

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

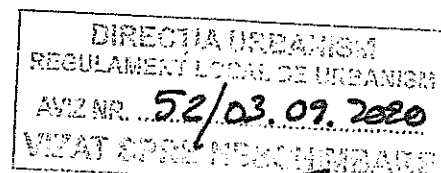
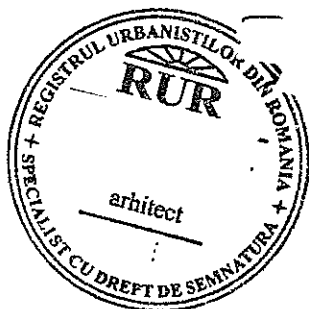
POT maxim = 15%

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

CUT maxim 0,2 mp. ADC/ mp. teren

- Indicii urbanistici se vor aplica la suprafața de teren de 5.887 mp.

Întocmit,





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Direcția Urbanism

SERVICIUL URBANISM

Nr. 10073 / 03.09.2020

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

PUZ – ȘOSEAUA STRĂULEȘTI NR. 93-199, NC267421, SECTOR 1

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

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

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

- **etapa anunț de intenție** - 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei/perioada de desfășurare: **23.05.2019 - 07.06.2019;**
- **etapa de elaborare a propunerilor** - 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei/perioada de desfășurare: **22.06.2019-07.07.2019 și 20.11.2019-05.12.2019;**
- **etapa de avizare a proiectului** - 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei / perioada de desfășurare: **29.06.2020 - 13.07.2020**
- **etapa de aprobare a PUZ** - proiectul de hotărâre privind aprobarea PUZ urmează a fi supus dezbaterii publice în conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare, prin procedura standard prin intermediul site-ului www.pmb.ro.

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

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

Nu au fost organizate întâlniri.

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

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

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

16



4

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

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

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

- Asociația de proprietari Străulești 117A;

2. **Numărul persoanelor care au participat la acest proces**

Asociația de proprietari Străulești 117A;

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

Pe parcursul procedurilor de Consultare a publicului, pentru soluția urbanistică propusă a fost depusă o petiție online, pe portalul UrbOnline, anexată la prezentul Raport.

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

Au fost transmise către Primăria Municipiului București punctul de vedere formulat de către elaboratorul documentației de urbanism prin adresa Nr.1745092/11.06.2019, răspunsul fiind afișat pe portalul UrbOnline;

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

Punctul de vedere a fost transmis Primăriei Municipiului București, de către elaboratorul documentației de urbanism prin adresa Nr. 1745092/11.06.2019;

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

După obținerea Avizului Arhitectului Șef, pentru a deveni operațional, planul urbanistic urmează procedura de aprobare conform competențelor stabilite prin lege. Procedura prealabilă presupune obținerea avizelor de specialitate solicitate prin avizul prealabil de la instituțiile interesate și abilitate prin lege, procedură ce presupune de asemenea analiza proiectului în cadrul unor comisii alcătuite din specialiști în domeniile respective. În mod obligatoriu se cer avizele Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București, al Comisiei Tehnice de Circulație / PMB și al Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare / PMB și, după caz, cele ale Autorității Aeronautice Civile Române, MAI-ISU, Ministerul Culturii și A.N. Apele Române. Astfel au fost obținute următoarele avize: PMB - Comisia Tehnică de Circulație – Avizul - nr. 5923/1825951/25.02.2020; PMB - Comisia de Coordonare Rețele Edilitare PMB - nr.1832644/10.06.2020; Agenția pentru Protecția Mediului București–Decizia nr.18/11.05.2020; Ministerul Afacerilor Interne – ISU "București-Ilfov" – Adresa nr.510452/10.04.2020; Autoritatea Aeronautică Civilă Română – Aviz Nr.6022/408/04.05.2020; Ministerul Culturii – Aviz Nr.533/S/25.05.2020; A.N. Apele Române – Aviz Nr.7287 / 28.07.2020.

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.

17

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

Potrivit prevederilor Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și a H.C.G.M.B nr.136/30.08.2012 privind aprobarea Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului ce intră în competența de aprobare a consiliului general al Municipiului București art.12. a), b) și c) s-a întocmit prezentul raport privind documentația „PUZ – ȘOSEAUA STRĂULEȘTI NR. 93-199, NC267421, 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.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. ȘTEFAN CALIN DUMITRAȘCU



Sef serviciu
Arh. Cristina TOPĂRCEANU

Întocmit, Urb. Bogdan TODERAȘ
2ex/12.08.2020

18.



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Primar General

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind Planul Urbanistic Zonal
ȘOSEAUA STRĂULEȘTI NR. 93-199, NC267421, SECTOR 1

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

Amplasamentul care face obiectul documentației de urbanism **Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism – ȘOSEAUA STRĂULEȘTI NR. 93-199, NC267421, SECTOR 1**, se află în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 1.

Conform PUG-MB și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București aprobat cu HCGMB nr. 269/ 2000 (cu completările și prelungirile ulterioare), imobilul se încadrează în Unitatea Teritorială de Referință - L1d - locuințe individuale mici cu parcele cu POT < 20% situate în zona culoarelor plantate propuse pentru ameliorarea climatului Capitalei și V4 - Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă (Lacurile Colentinei, Lacul Morii etc.), iar prin Plan Urbanistic Zonal "Ansamblul Rezidențial Șos. Străulești, Nr.93-199, Sector 1", aprobat cu HCGMB Nr.360/13.12.2007, prelungit cu HCGMB Nr.227/15.12.2015, aflat în termen de valabilitate, terenul se află încadrat în unitățile teritoriale de referință: ZLSc_UTR1 – zona locuințelor semicolective, POTmax=50-60%, CUTmax=2,5 mpADC/mp Teren, Rhmax=D+P+2E+E3R; ZLSc_UTR2 - zona locuințelor semicolective, POTmax=50%, CUTmax=1,8 mpADC/mp Teren, Rhmax=D+P+2E+M; ZL2_UTR1 - zona locuințelor individuale cu regim mic de înălțime, POTmax=45%, CUTmax=1,5 mpADC/mp Teren, Rhmax=D+P+1E+E2R; ZS_UTR1 - zona servicii, POTmax=70%, CUTmax=2,5 mpADC/mp Teren, Rhmax=D+P+2E; ZL1_UTR1 – zona locuințelor individuale pe parcele mari, POTmax=35%, CUTmax=1,0 mpADC/mp Teren, Rhmax=D+P+2E; ZV – zonă verde protecția malurilor de apă, POTmax=15%, CUTmax=0,2 mpADC/mp Teren, Rhmax=Parter.

Prin Certificatul de Urbanism Nr.311/39/S/7203 din 06.03.2019 emis de Primăria Sectorului 1 a Municipiului București, în conformitate cu prevederile art.32, lit c) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, s-a stabilit necesitatea elaborării și aprobării unui plan urbanistic zonal.

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

Conform Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului ce intră în competența de aprobare a Consiliului General al Municipiului București aprobat cu HCGMB nr.136/30.08.2012 a fost îndeplinită procedura de informare și consultare a publicului, finalizată cu Raportul informării și consultării publicului nr...../.....2020.

Avizul Arhitectului-Şef s-a emis în acord cu prevederile PUG-MB şi ale Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului Bucureşti aprobat cu HCGMB nr. 269/2000 (cu modificările şi completările ulterioare), Plan Urbanistic Zonal "Ansamblul Rezidenţial Şos. Străuleşti, Nr.93-199, Sector 1" aprobat cu HCGMB Nr.360/13.12.2007, prelungit cu HCGMB Nr.227/15.12.2015, ale Certificatului de Urbanism Nr.311/39/S/7203 din 06.03.2019 emis de Primăria Sectorului 1 a Municipiului Bucureşti şi ale avizelor/acordurilor: PMB - Comisia Tehnică de Circulaţie - Avizul - nr. 5923/1825951/25.02.2020; PMB - Comisia de Coordonare Reţele Edilitare PMB - nr.1832644/10.06.2020; Agenţia pentru Protecţia Mediului Bucureşti-Decizia nr.18/11.05.2020; Ministerul Afacerilor Interne - ISU "Bucureşti-Ilfov" - Adresa nr.510452/10.04.2020; Autoritatea Aeronautică Civilă Română - Aviz Nr.6022/408/04.05.2020; Ministerul Culturii - Aviz Nr.533/S/25.05.2020; A.N. Apele Române - Aviz Nr.7287 / 28.07.2020, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare.

Planul urbanistic zonal **ŞOSEAUA STRĂULEŞTI NR. 93-199, NC267421, SECTOR 1**, reglementează 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, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor.

Indicatorii urbanistici reglementaţi prin prezenta documentaţie sunt: UTR 1: POTmax=45,00%, CUTmax=1,5 mpADC/mp.teren, RH=P+2E+M, UTR V4: POTmax=15,00%, CUTmax=0,2 mpADC/mp.teren, RH=P.

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

Propunem spre aprobare proiectul de hotărâre privind **Planul Urbanistic Zonal - ŞOSEAUA STRĂULEŞTI NR. 93-199, NC267421, SECTOR 1**, împreună cu anexele sale, Avizul Arhitectului Şef, Planul de reglementări vizat spre neschimbare, Regulamentul Local de Urbanism aferent, însoţit de Raportul de specialitate al Arhitectului-Şef şi Raportul Informării şi Consultării Publicului.

**PRIMAR GENERAL,
GABRIELA FIREA**



Întocmit,
Urb. Bogdan TODERAŞ

20



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Direcția Urbanism

SERVICIUL URBANISM

Nr. ~~1607~~ / 03.09.2020

RAPORT DE SPECIALITATE

privind Planul Urbanistic Zonal

ȘOSEAUA STRĂULEȘTI NR. 93-199, NC267421, SECTOR 1

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

Amplasamentul care face obiectul documentației de urbanism **Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism – ȘOSEAUA STRĂULEȘTI NR. 93-199, NC267421, SECTOR 1**, se află în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 1.

Conform PUG-MB și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București aprobat cu HCGMB nr. 269/ 2000 (cu completările și prelungirile ulterioare), imobilul se încadrează în Unitatea Teritorială de Referință - L1d - locuințe individuale mici cu parcele cu POT < 20% situate în zona culoarelor plantate propuse pentru ameliorarea climatului Capitalei și V4 - Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă (Lacurile Colentinei, Lacul Morii etc.), iar prin Plan Urbanistic Zonal "Ansamblul Rezidențial Șos. Străulești, Nr.93-199, Sector 1", aprobat cu HCGMB Nr.360/13.12.2007, prelungit cu HCGMB Nr.227/15.12.2015, aflat în termen de valabilitate, terenul se află încadrat în unitățile teritoriale de referință: ZLSc_UTR1 – zona locuințelor semicolective, POTmax=50-60%, CUTmax=2,5 mpADC/mp Teren, Rhmax=D+P+2E+E3R; ZLSc_UTR2 - zona locuințelor semicolective, POTmax=50%, CUTmax=1,8 mpADC/mp Teren, Rhmax=D+P+2E+M; ZL2_UTR1 - zona locuințelor individuale cu regim mic de înălțime, POTmax=45%, CUTmax=1,5 mpADC/mp Teren, Rhmax=D+P+1E+E2R; ZS_UTR1 - zona servicii, POTmax=70%, CUTmax=2,5 mpADC/mp Teren, Rhmax=D+P+2E; ZL1_UTR1 – zona locuințelor individuale pe parcele mari, POTmax=35%, CUTmax=1,0 mpADC/mp Teren, Rhmax=D+P+2E; ZV – zonă verde protecția malurilor de apă, POTmax=15%, CUTmax=0,2 mpADC/mp Teren, Rhmax=Parter.

Prin Certificatul de Urbanism Nr.311/39/S/7203 din 06.03.2019 emis de Primăria Sectorului 1 a Municipiului București, în conformitate cu prevederile art.32, lit c) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, s-a stabilit necesitatea elaborării și aprobării unui plan urbanistic zonal.

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

Conform Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului ce intră în competența de aprobare a Consiliului General al Municipiului București aprobat cu HCGMB nr.136/30.08.2012 a fost îndeplinită procedura de informare și consultare a publicului, finalizată cu Raportul informării și consultării publicului nr...../.....2020.

Avizul Arhitectului-Şef s-a emis în acord cu prevederile PUG-MB și ale Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București aprobat cu HCGMB nr. 269/2000 (cu modificările și completările ulterioare), Plan Urbanistic Zonal "Ansamblul Rezidențial Șos. Străulești, Nr.93-199, Sector 1" aprobat cu HCGMB Nr.360/13.12.2007, prelungit cu HCGMB Nr.227/15.12.2015, ale Certificatului de Urbanism Nr.311/39/S/7203 din 06.03.2019 emis de Primăria Sectorului 1 a Municipiului București și ale avizelor/acordurilor: PMB - Comisia Tehnică de Circulație - Avizul - nr. 5923/1825951/25.02.2020; PMB - Comisia de Coordonare Rețele Edilitare PMB - nr.1832644/10.06.2020; Agenția pentru Protecția Mediului București-Decizia nr.18/11.05.2020; Ministerul Afacerilor Interne - ISU "București-Ilfov" - Adresa nr.510452/10.04.2020; Autoritatea Aeronautică Civilă Română - Aviz Nr.6022/408/04.05.2020; Ministerul Culturii - Aviz Nr.533/S/25.05.2020; A.N. Apele Române - Aviz Nr.7287 / 28.07.2020, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Planul urbanistic zonal **ȘOSEAUA STRĂULEȘTI NR. 93-199, NC267421, SECTOR 1**, reglementează regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor.

Indicatorii urbanistici reglementați prin prezenta documentație sunt: UTR 1: POTmax=45,00%, CUTmax=1,5 mpADC/mp.teren, RH=P+2E+M, UTR V4: POTmax=15,00%, CUTmax=0,2 mpADC/mp.teren, RH=P.

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

Propunem spre aprobare proiectul de hotărâre privind **Planul Urbanistic Zonal – ȘOSEAUA STRĂULEȘTI NR. 93-199, NC267421, 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-Şef și Raportul Informării și Consultării Publicului.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
ARH. ȘTEFAN CALIN DUMITRAȘCU

Șef serviciu,
Arh. Cristina TOPIRCEANU

Întocmit,
Urb. Bogdan TODERAȘ
2ex./12.08.2020

22



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 211 / 39 / S. / 7203 din 06.03.2019

ÎN SCOPUL: „Construire ansamblu de locuințe colective P+3E+4E retras, împrejmuire teren și organizare de execuție; promovare P.U.Z.”.

Ca urmare a cererii adresate de ⁽¹⁾ S.C. 29 Iancu Nicolae Residence S.R.L. prin
, cu domiciliul/sediul în județul , municipiu/oraș/comună București, satul, sectorul 1 , cod poștal-, str.
Int. Răsăritului nr.9 , bl.- , sc.- , et.- , ap.- , telefon/ fax-, E-mail-, înregistrată la nr.7203 din 19.02.2019,
pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în București sectorul 1, cod poștal -,șos. Străulești
nr.93-199, sau identificat prin ⁽³⁾ planuri cadastrale scara 1: 500 și 1: 2000,

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism faza PUZ, aprobată prin H.C.G.M.B nr.
360/13.12.2007 cu valabilitatea prelungită prin H.C.G.M.B nr. 227/15.12.2015.

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Se prezintă Contract de vânzare aut. sub , Anexa nr. 1. Conform
mențiunii din cererea de emitere a certificatului de urbanism suprafața terenului este de 25.754 mp, respectiv
433,50mp.

Conform Extras pentru informare a , emis de B.C.P.I. sector 1 în baza cererii
nr.13625 din 14.02.2019 pentru - teren intravilan situat în șos. Străulești nr.93-199, suprafața este de 25.754mp,
proprietar este 29 Iancu Nicolae Residence S.R.L. , nu sunt înscrieri privitoare la sarcini, iar categoria de
folosință este - curți construcții. Conform Extras pentru informare a , emis de B.C.P.I.
sector 1 în baza cererii nr.13624 din 14.02.2019 pentru - teren intravilan situat în șos. Străulești nr.93-199,
suprafața este de 867mp, proprietar este S.C. Arc 2002 S.R.L. și 29 Iancu Nicolae Residence S.R.L. , nu sunt
înscrieri privitoare la sarcini, iar categoria de folosință este - curți construcții.

Imobilul se află parțial în situl arheologic nr.10, "Dămăroaia – Pod" înscris la poziția 28cod B-I-s-B-
17865de imobil înscris pe lista Monumentelor Istorice și se află în culoarul de zbor al Aeroportului Băneasa.

2. REGIMUL ECONOMIC

În prezent terenul este liber de construcții (conform Extras C.F.).

Conform PUG-MB amplasamentul este cuprins preponderent în subzona L1d- locuințe individuale mici
cu parcele cu P.O.T. < 20% situate în zona culoarelor plantate propuse pentru ameliorarea climatului Capitalei
și parțial în subzona V4 - spații verzi pentru protecția cursurilor de apă (Lacurile Colentinei, Lacul Morii etc.).

Imobilul a făcut obiectul P.U.Z. "Ansamblu rezidențial Șos. Străulești nr. 93-199, sector 1" aprobat cu
H.C.G.M.B. nr. 360/ 13.12.2007 prelungit cu H.C.G.M.B. nr. 227/ 15.12.2015, Aviz de urbanism nr. 49/ 12/
28.11.2007, Avizul Arhitectului șef al M.B. nr. 17/ 12.10.2012 privind prelungirea valabilității P.U.Z. menționat
anterior și plan de reglementări urbanistice și se încadrează în teritoriile de referință: ZLSc – zona locuințelor
semicolective; ZL1- zona locuințelor individuale; ZL2 – zona locuințelor individuale cu regim mic de înălțime;
ZS – zona servicii și ZV – zona verde pentru protecția cursurilor de apă.

Amplasamentul se află în zona fiscală A.

3. REGIMUL TEHNIC:

Conform P.U.Z. "Ansamblu rezidențial Șos. Străulești nr. 93-199, sector 1" aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 360/13.12.2007 prelungit cu H.C.G.M.B. nr. 227/15.12.2015, Aviz de urbanism nr. 49/12/28.11.2007, Avizul Arhitectului șef al M.B. nr. 17/12.10.2012 privind prelungirea valabilității P.U.Z. menționat anterior și plan de reglementări urbanistice, indicatorii urbanistici avizați sunt: pentru ZLSc - UTR1, POTmax.= 50-60%, CUTmax.=2,5 Rhmax=D+P+2E+3Eretras / UTR2 - POTmax.=50%, CUTmax.=1,8, Rhmax=D+P+2E+M; pentru ZL1 - UTR1, POTmax.=35%, CUTmax.=1, Rhmax= D+P+2E; pentru ZL2 - UTR1, POTmax.=45%, CUTmax.=1,5, Rhmax=D+P+1E+2Eretras; pentru ZS, UTR1 POTmax.=70%, CUTmax.=2,5, Rhmax=D+P+2E; pentru ZV, UTR4, POTmax.= 15%, CUTmax.=0,2, Rhmax=P. Terenul poate fi afectat de tramele stradale stabilite prin documentațiile de urbanism aprobate.

Beneficiarul solicită certificatul de urbanism în vederea, edificării unui ansamblu de locuințe colective, cu regim de înălțime P+3E+4Eretras, împrejmuire teren, organizarea execuției și promovare P.U.Z. Conform memoriu de arhitectură, se propune schimbarea de funcțiune, din locuințe individuale în locuințe colective, reconfigurarea UTR-urilor și circulațiilor, modificarea înălțimii maxime cu păstrarea CUT-ului mediu pe întreg lotul, respectiv 1,5mpADC/mp/teren.

În conformitate cu prevederile Legii nr.350/ 2001- privind amenajarea teritoriului și urbanismul (cu modificările și completările ulterioare), art.32, alin.(1) „În cazul în care realizarea investiției pentru care s-a solicitat emiterea certificatului de urbanism necesită modificarea sau detalierea prevederilor documentațiilor de urbanism în vigoare pentru zona respectivă ori condițiile specifice ale amplasamentului sau natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică competentă are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism: c) să condiționeze autorizarea investiției propuse 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 de oportunitate a documentației de urbanism...”, iar conform alin.(7) „Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată”.

Amplasamentul este cel figurat pe planurile anexe.

Solicitantul (proiectantul) este direct răspunzător de identificarea cadastrală a imobilului în documentele care stau la baza eliberării prezentului certificat de urbanism și pentru corectitudinea acestora.

NOTĂ :

1) Prezentul certificat de urbanism are doar caracter informativ cu privire la regimul juridic, economic și tehnic al imobilului, astfel cum acestea reies din documentațiile de urbanism legal aprobate, precum și din documentele anexate cererii de către solicitant. Sectorul 1 al Municipiului București nu este responsabil pentru existența 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 pe baza unei autorizații de construire sau de 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) După promovare PUZ se va solicita CU de construire.

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

Aviz de oportunitate și promovare P.U.Z.

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 evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului

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

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

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE VA FI ÎNȘOȚITĂ 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.

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

în 2 ex. originale, verificată tehnic, însoțită de expert și însoțită de evaluare 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.

**PRIMARUL SECTORULUI 1
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,**

Delegare de atribuții conform art.112 din Legea nr.213/2001,
Administratorul public al Sectorului 1 al Municipiului București,

Petruța Ulmeanu

SECRETARUL SECTORULUI 1,

Daniela Nicoleta Cefalan

ARHITECT ȘEF,

Ciobanu Oprescu Olivia Ana

ÎNTOCMIT,
Iolanda Aniței

ȘEF BIROU
Cristian Gheorghe

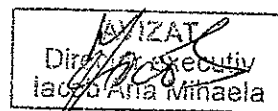
Achitat taxa de : 266 lei conform chitanță nr.47347(138) /19.02.2019

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

Formular 6

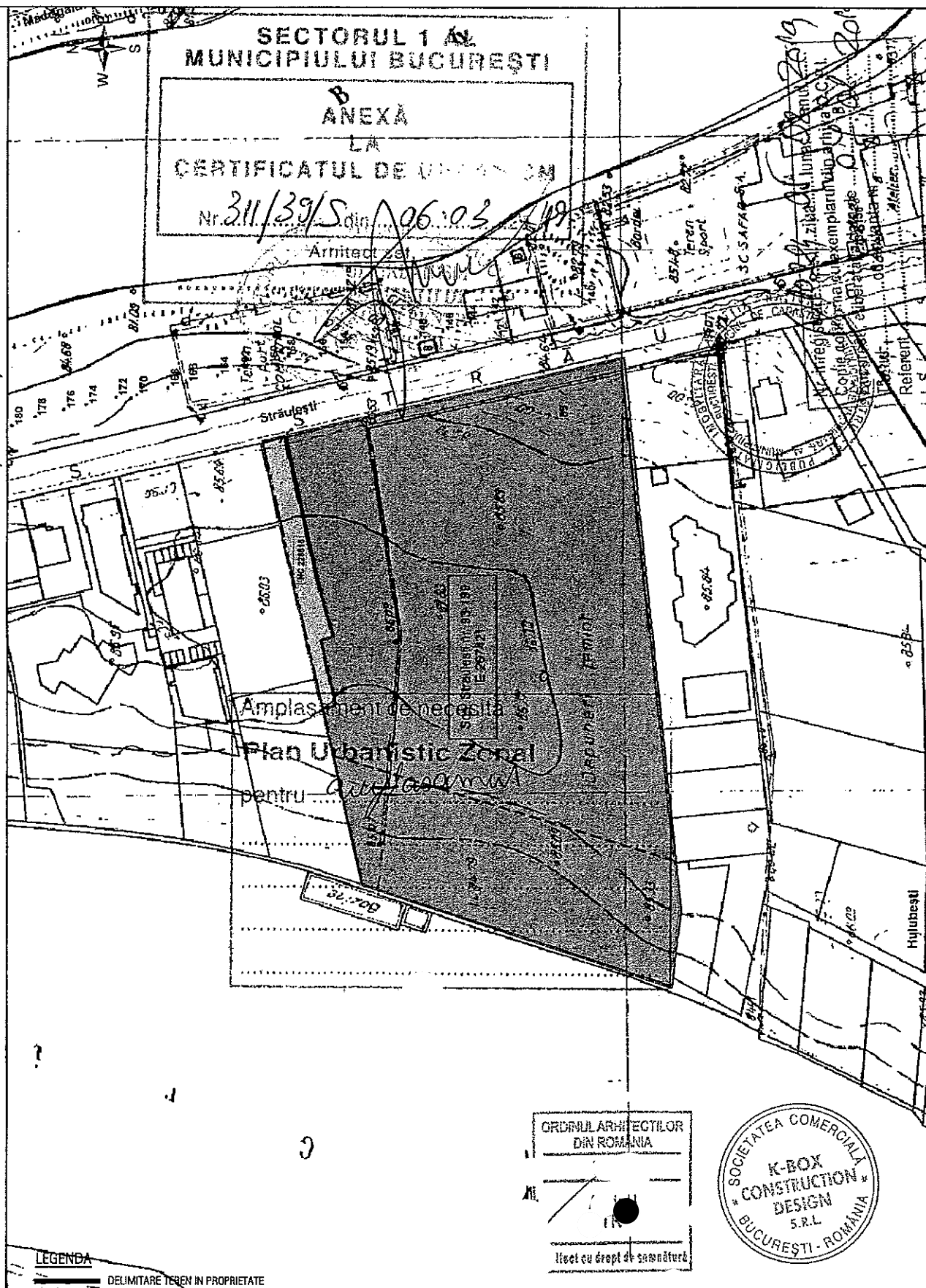
Red. 2 ex. I.A. 2019

pagina 3 din 4



42

PLAN CADASTRAL scara 1:2000 aferent imobilului situat in Sos. Straulesti nr. 93-199, sector 1, Bucuresti



K-BOX CONSTRUCTION DESIGN		SC K-BOX CONSTRUCTION DESIGN SRL Calea Floreasca nr 39 sector 1 Bucuresti, Romania Numar Inregistrare J40/10782/2011; CUI R 29079097		Beneficiar:	Proiect Nr.
Specificatie		Nume	Semnatura	Scara	KB
Sef proiect				1:2000	
Proiectat					Faza
Desenat				Data	CU
				februarie 2019	Plansa nr
					A.01

S.C. 29 IANCU NICOLAE RESIDENCE S.R.L.

Titlu proiect:
CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE, P+3E+4ER,
IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE DE EXECUTIE,
PROMOVARE PUZ

Titlu plansa:
PLAN DE INCADRARE

26

48

a

Bazin
Bazin

ZV
H_{max} - P
POT - 15%
CUT - 0.2 mp.ADC/mp.teren

Sos. STRAULESTI, nr. 93-199
P+3E+4ER
POT - 45%
CUT - 1.5 mp.ADC/mp.teren
NC 267421

NC 228515

SECTORUL 1 AL
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 311/39/5 05.03 2019
Arhitect șef: [Signature]
[Stamp: ÎNTOINȚĂȘIRE
ALTEORIZATII DE
CONSTRUCȚII
CASA A

Amplasament ce necesită
Plan Urbanistic Zonal
pentru *amplasament*

Depuneri de pământ

IE 258905

IE 258901

IE 258899

IE 258897

IE 258897

IE 257498

IE 257498

IE 257498

LEGENDA

- DELIMITARE TEREN IN PROPRIETATE
- EDIFICABIL
- ZV - ZONA VERDE PENTRU PROTECTIA CURSURILOR DE APA

SOCIETATEA COMERCIALA
K-BOX
CONSTRUCTION
DESIGN
S.R.L.
BUCUREȘTI - ROMANIA

Nr. înregistrare: [Stamp]
Copie conforma cu exemplarul din Arhiva S.C.P.I.
București, eliberată la data de [Stamp]
Tariful: [Stamp]
[Stamp: 05.03.2019]

SC K-BOX CONSTRUCTION DESIGN SRL				Beneficiar:	Proiect Nr.
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara		KB
Sef proiect			1:500	Titlu proiect:	Faza
Proiectat				CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE, P+3E+4ER, IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE DE EXECUTIE, PROMOVARE PUZ	CU
Desenat			Data	Titlu plansa:	Plansa nr
			februarie 2019	PLAN DE SITUATIE	A.02



APROBAT,
PRIMAR GENERAL
Gabriel PIREA



Ca urmare a cererii adresate de **SC 29 IANCU NICOLAE RESIDENCE SRL**, prin reprezentant a în calitate de Proiectant de Urbanism prin **SC LORA/CONSTRUCȚII S.R.L.**, cu domiciliul/sediul în București, Str. Grigore Cobălcescu Nr.46, Sector 1 telefon/fax: -, e-mail -, înregistrată la Primăria Municipiului București cu nr.1720337 din 20.03.2019.

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

AVIZ DE OPORTUNITATE

Nr. 29 din data de 16.05 .2019
pentru elaborarea

PUZ – ȘOSEAUA STRĂULEȘTI NR. 93-199, NC267421, SECTOR 1

Pentru REALIZAREA LOCUINȚE COLECTIVE, generat de imobilul situat în București, ȘOSEAUA STRĂULEȘTI, NR.93-199, NC267421, Sector 1, în suprafață totală de 25.754,00 mp proprietate privată persoană juridică (conform Extras CF), în conformitate cu Certificatul de Urbanism Nr.311/39/S/7203 din 06.03.2019 eliberat de Primăria Sectorului 1 a Municipiului București, cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ:

- Zona reglementată – Terenul care a generat documentația de urbanism;
- Zona studiată – Conform planului anexă la prezentul aviz;

• PREVEDERI PUG/PUZ APROBATE ANTERIOR:

- o Conform Planului Urbanistic General al Municipiului București aprobat cu HCGMB nr. 269/2000 (completată cu H.C.G.M.B. nr.324/17.11.2010, H.C.G.M.B. nr.241/20.12.2011, H.C.G.M.B. nr.232/19.12.2012, H.C.G.M.B. nr.224/15.12.2015, H.C.G.M.B. nr.341/14.06.2018 și H.C.G.M.B. nr.877/12.12.2018), imobilul este situat în următoarele unități teritoriale de referință:
 - L1d - locuințe individuale mici cu parcele cu POT < 20% situate în zona culoarelor plantate propuse pentru ameliorarea climatului Capitalei, având următorii indicatori urbanistici admiși: POTmax=maximum 20%; CUTmax=0,7 mp.ADC/mpTeren pentru P+2E; RHmax=P+2E (10,0m);
 - V4 - Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă (Lacurile Colentinei, Lacul Morii etc.), având următorii indicatori urbanistici admiși: POT=maximum 15% (construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale); CUTmax=0,2 mp.ADC/mpTeren; RHmax=P+2E;
- o Conform Plan Urbanistic Zonal "Ansamblul Rezidențial Șos. Străulești, Nr.93-199, Sector 1", aprobat cu HCGMB Nr.360/13.12.2007, prelungit cu HCGMB Nr.227/15.12.2015, aflat în termen de valabilitate, terenul se află încadrat în unitățile teritoriale de referință:
 - ZLSc_UTR1 – zona locuințelor semicolective, POTmax=50-60%, CUTmax=2,5 mpADC/mp Teren, Rhmax=D+P+2E+E3R;
 - ZLSc_UTR2 - zona locuințelor semicolective, POTmax=50%, CUTmax=1,8 mpADC/mp Teren, Rhmax=D+P+2E+M;
 - ZL2_UTR1 - zona locuințelor individuale cu regim mic de înălțime, POTmax=45%, CUTmax=1,5 mpADC/mp Teren, Rhmax=D+P+1E+E2R;

- ZS_UTR1 - zona servicii, POTmax=70%, CUTmax=2,5 mpADC/mp Teren, Rhmax=D+P+2E;
- ZL1_UTR1 - zona locuințelor individuale pe parcele mari, POTmax=35%, CUTmax=1,0 mpADC/mp Teren, Rhmax=D+P+2E;
- ZV - zonă verde protecția malurilor de apă, POTmax=15%, CUTmax=0,2 mpADC/mp Teren, Rhmax=Parter;
- Conform PUZ Coordonator Sector 1, documentație aflată în procedură de avizare, având obținut Avizul Preliminar Nr.24/27.03.2019, se propune o modificare a indicatorilor urbanistici aprobați prin trecerea de la o zonă de locuințe individuale mici către o zonă cu funcțiuni mixte și un regim superior de înălțime;
- Documentația PUZ va fi întocmită la o scară adecvată (1/2000, 1/1000 sau 1/500, în format analogic și digital), pe suportul topografic realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970, actualizat pe baza ortofotoplanurilor, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, vizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară a Municipiului București. Planșele suport și Extrasele de Carte funciara se vor anexa la documentație în original;
- Aria de studiu cuprinsă în planul de reglementări urbanistice va fi suportul unei argumentări coerente a soluției urbanistice și a modului de integrare a acesteia în cadrul construit și infrastructura existente, în corelare cu documentațiile de urbanism și proiectele publice aprobate sau în curs de aprobare, cu situația existentă din zona studiată (circulații, aliniere, înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor, etc.);
- Analiza situației existente pentru zona studiată va fi realizată în mod multicriterial: încadrarea în reglementările urbanistice prevăzute de documentațiile legal aprobate (PUG/PUZ și altele dacă este cazul), funcțiune și regimul tehnic al construcțiilor (monumente, valoare arhitecturală și ambientală, etc.), densitatea de ocupare a parcelelor (POT, CUT), starea și regimul de înălțime al construcțiilor existente. Se vor reprezenta documentațiile de urbanism (PUZ/PUD) aprobate/avizate, cuprinse în aria de studiu, inclusiv documentul de aprobare/avizare al acesteia.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

- Funcțiuni propuse: LOCUINȚE COLECTIVE;
- Pentru subzona funcțională V4 se vor păstra funcțiunile conform PUG Municipiul București;
- Retragera construcțiilor față de aliniament se va determina prin documentația de urbanism și se va corela cu documentațiile aprobate sau aflate în proces de avizare/aprobare și cu Autorizațiile de Construire emise. Retragerile față de limitele laterale vor fi egale cu 1/2 din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3,00m, iar față de cele posterioare vor fi egale cu 1/2 din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5,00m și se vor determina prin documentația de urbanism, astfel încât să se asigure confortul urban al rezidenților în raport cu traficul generat, însoțirea, poluarea, etc;
- Vor fi ilustrate propunerile vizând maximul de spațiu verde de realizat (suprafețe, plantații de arbori, etc. de minim 30%), accesele și locurile de parcare, împrejurimi, etc. Se va evita impermeabilizarea solului mai mult decât este necesar. Se va analiza relația cu vecinătățile și se va corela cu documentațiile de urbanism din zonă și cu Autorizațiile de Construire emise;
- Planșa de reglementări urbanistice va fi redactată în limbaj urbanistic și va cuprinde elemente de circulație a terenurilor necesare sistematizării circulațiilor carosabile și pietonale cu caracter public. Bilanțul teritorial va cuprinde date comparative, referitoare la existent și propus, menționate în UM și %, pe funcțiuni și categorii de folosință a terenurilor, inclusiv suprafețele rezervate sistematizării privind circulațiile publice. În planșa *Regimul juridic și circulația terenurilor* vor fi reprezentate distinct toate parcelele și servituțile aferente acestora și care fac obiectul reglementării;
- Regulamentul Local de Urbanism aferent documentației va cuprinde și detalia prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, înălțimea minimă și maximă admisă.

3. Indicatori urbanistici obligatorii:

- Se vor reconfigura UTR-urile definite prin PUZ - "Ansamblul Rezidențial Șos. Străulești, Nr.93-199, Sector 1" și se va păstra valoarea medie a CUT=1,50 mp ADC/mp Teren pentru întreg UTR-ul, POT maxim=40%;

- Indicatorii urbanistici pentru subzona funcțională V4 se vor încadra în valorile maxime prevăzute prin PUG - **CUT max=0,2 mp ADC/mp.teren; POTmax=15%**;
- Regimul de înălțime și conformarea spațial volumetrică a propunerilor se vor determina prin documentația de urbanism;

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

- Reglementarea circulațiilor, a acceselor și a echipării edilitare se va argumenta în mod obligatoriu pe baza studiilor de fundamentare: Studiu de circulație și Studiu rețele edilitare, astfel încât în zona studiată să fie cuprinse și elementele de rețea majoră de nivel municipal, existente și propuse prin documentațiile de urbanism (PUG/PUZ), cu integrarea acestora, după caz. Se vor corela cu prevederile documentațiilor aprobate sau aflate în procedură de vizare/aprobare;
- Reglementarea acceselor carosabile și pietonale, precum și asigurarea parcajelor se va face cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. Nr.66/2006;
- Asigurarea echipării edilitare necesare va fi o rezultantă a extinderii/modernizării rețelelor publice existente prin grija dezvoltatorului;

5. Capacitățile de transport admise: Se vor stabili prin concluziile studiilor de fundamentare și a avizului Comisiei Tehnice de Circulație;

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

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism Nr.311/39/S/7203 din 06.03.2019, eliberat de Primăria Sectorului 1 a Municipiului București. Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct la data de.....

ARHITECT SEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. ȘTEFAN CĂLIN DUMITRAȘCU

Sei Serviciu
Arh. Cristina TOPIRCEANU

Întocmit,
Urb. Bogdan TODERAȘ
2ex/09.04.2019

30

51



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea
Teritoriului

Direcția Urbanism - Serviciul Urbanism



DOCUMENTUL DE PLANIFICARE A PROCESULUI DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI

PUZ – ȘOSEAUA STRĂULEȘTI NR. 93-199, NC267421, SECTOR 1

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

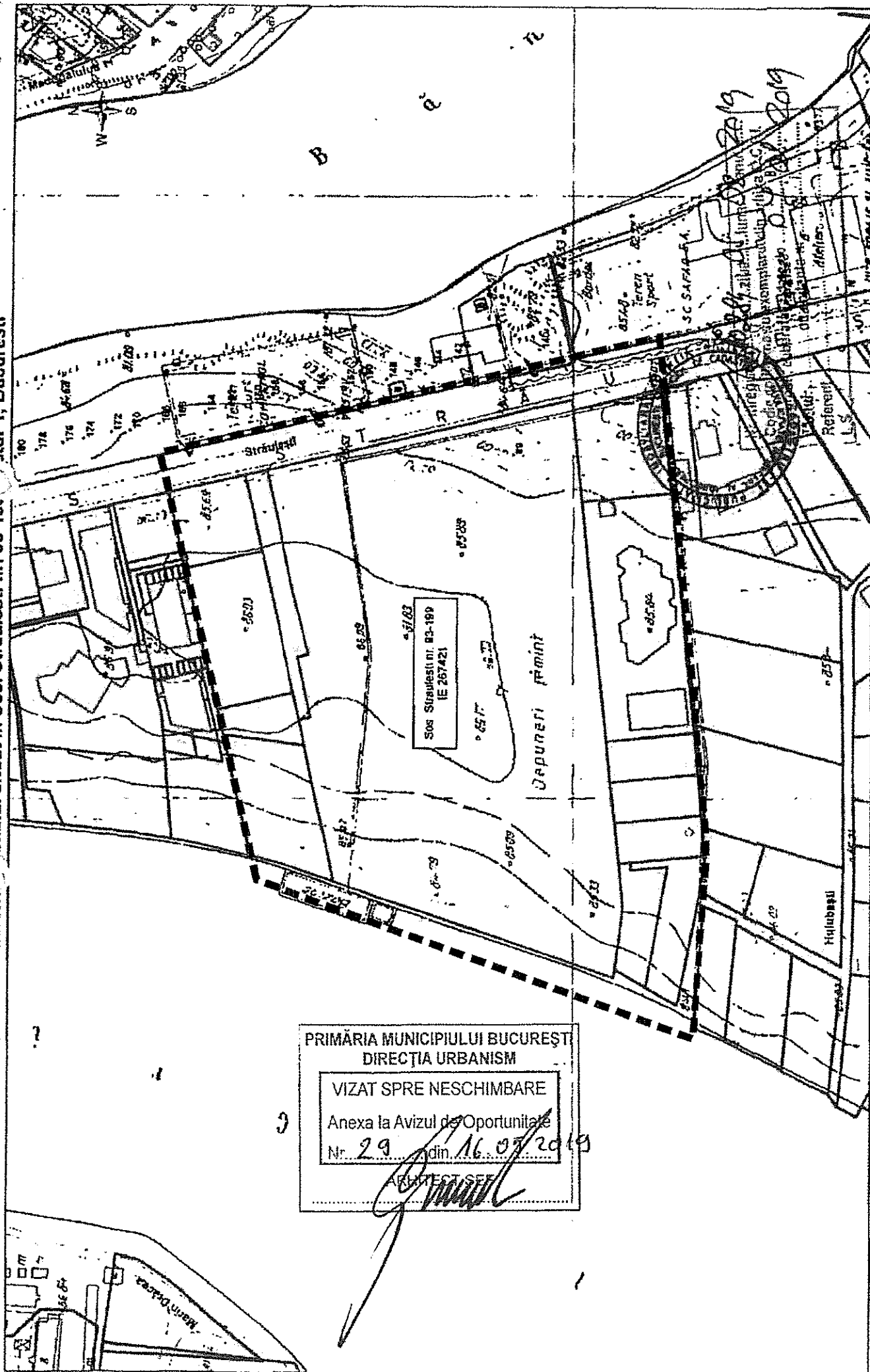
ELABORATOR: SC LORA CONSTRUCT S.R.L.

ARHITECT SEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. ȘTEFAN CALIN DUMITRĂSCU

Sef Serviciu
Arh. Cristina TOPÎRCEANU

Întocmit,
Urb. Bogdan TODERAȘ
2ex/09.04.2019

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL scara 1:2000 aferent  bilului situat in Sos. Straulesti nr. 93-199  stor 1, Bucuresti



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA URBANISM

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexa la Avizul de Oportunitate

Nr. 29 din 16.07.2019

ARHITECT SEE

OCPI Bucuresti, Bd-ul Expozitiei, nr. 1A, sector 1, Bucuresti
Data: 2019
Intocmit: Mihaela Radu

 documentati cadastrale avizate
 constructii introduse in sistemul integrat de cadastru si cartea funciara

32

52



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului
Direcția Urbanism
Serviciul Urbanism

Ca urmare a cererii adresate de **SC 29 IANCU NICOLAE RESIDENCE SRL**, prin reprezentant în calitate de Proiectant de Urbanism prin **SC LORA CONSTRUCT S.R.L.**, cu domiciliul/sediul în București, Str. Grigore Cobălcescu Nr.46, Sector 1 telefon/fax., e-mail -, înregistrată la Primăria Municipiului București cu nr.1799554 din 05.12.2019.

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

AVIZ PRELIMINAR

NR. 08 / 04.02 .2020

PENTRU

PUZ – ȘOSEAUA STRĂULEȘTI NR. 93-199, NC267421, SECTOR 1

PREZENTUL AVIZ PRELIMINAR MODIFICĂ AVIZUL PRELIMINAR Nr.74/06.08.2019 și are ca scop revizuirea soluției avizate anterior

GENERAT DE IMOBILUL SITUAT ÎN: București, ȘOSEAUA STRĂULEȘTI, NR.93-199, NC267421, Sector 1, în suprafață totală de 25.754,00 mp proprietate privată persoană juridică (conform Extras CF) și NC228515 în suprafață de 867,00mp (drum de acces), în conformitate cu Certificatul de Urbanism Nr.311/39/S/7203 din 06.03.2019 eliberat de Primăria Sectorului 1 a Municipiului București, cu respectarea următoarelor condiții:

INITIATOR:

SC 29 IANCU NICOLAE RESIDENCE SRL

PROIECTANT:

SC LORA CONSTRUCT SRL

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA

RUR:

AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFATĂ ZONA STUDIATĂ ÎN PUZ: Zona studiată prin PUZ se află pe teritoriul administrativ al Sectorului 1.

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

- Conform Planului Urbanistic General al Municipiului București aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000 (completată cu H.C.G.M.B. nr. 324/17.11.2010, H.C.G.M.B. nr. 241/20.12.2011, H.C.G.M.B. nr. 232/19.12.2012, H.C.G.M.B. nr. 224/15.12.2015, H.C.G.M.B. nr. 341/14.06.2018 și H.C.G.M.B. nr.877/12.12.2018), imobilul este situat în unitatea teritorială de referință:
 - **L1d** - locuințe individuale mici cu parcele cu POT < 20% situate în zona culoarelor plantate propuse pentru ameliorarea climatului Capitalei;
 - **Regim de construire:** continuu sau discontinuu
 - **Funcțiuni predominante:** locuințe individuale;
 - **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:** Rh=P + 2 niveluri (10,0metri);

33



53

- **Procent de ocupare a terenului:** $POT_{max} = 20\%$;
 - **Coeficient de Utilizare a Terenului:** $CUT_{max} = 0,7$ mp ADC/ mp. Teren. Se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;
 - **Retragerea minimă față de aliniament:** clădirile se vor dispune numai în regim de construire izolat, retrase față de aliniament la o distanță de minim 4,0 metri;
 - **Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:** clădirile construite în regim înșiruit se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de maxim 15.0 metri; clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri; clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri. Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5.0 metri;
 - **V4** - Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă (Lacurile Colentinei, Lacul Morii etc.);
 - **Regim de construire:** continuu sau discontinuu
 - **Funcțiuni predominante:** pe fâșia de protecție de 50,0 metri (30,0 metri în unele P.U.Z.-uri aprobate anterior) din lungul oglinzilor de apă ale lacurilor, cu funcțiune publică, ecologică și peisagistică, se admit următoarele: drum de halaj, alei, amenajări de mici dimensiuni pentru odihnă, agrement, joc și sport, debarcadere, anexe sanitare, mici puncte de alimentație publică specifice programului de parc;
 - **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:** cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși $P + 2$ niveluri;
 - **Procent de ocupare a terenului:** 15%, cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale;
 - **Coeficient de Utilizare a Terenului:** 0,2 mp ADC/ mp. teren;
 - **Retragerea minimă față de aliniament:** conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
 - **Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:** conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- Conform Plan Urbanistic Zonal "Ansamblul Rezidențial Șos. Străulești, Nr.93-199, Sector 1", aprobat cu HCGMB Nr.360/13.12.2007, prelungit cu HCGMB Nr.227/15.12.2015, aflat în termen de valabilitate, terenul se află încadrat în unitățile teritoriale de referință:
 - **ZLSc_UTR1** – zona locuințelor semicolective, $POT_{max} = 50-60\%$, $CUT_{max} = 2,5$ mpADC/mp Teren, $Rh_{max} = D + P + 2E + E3R$;
 - **ZLSc_UTR2** - zona locuințelor semicolective, $POT_{max} = 50\%$, $CUT_{max} = 1,8$ mpADC/mp Teren, $Rh_{max} = D + P + 2E + M$;
 - **ZL2_UTR1** - zona locuințelor individuale cu regim mic de înălțime, $POT_{max} = 45\%$, $CUT_{max} = 1,5$ mpADC/mp Teren, $Rh_{max} = D + P + 1E + E2R$;
 - **ZS_UTR1** - zona servicii, $POT_{max} = 70\%$, $CUT_{max} = 2,5$ mpADC/mp Teren, $Rh_{max} = D + P + 2E$;
 - **ZL1_UTR1** – zona locuințelor individuale pe parcele mari, $POT_{max} = 35\%$, $CUT_{max} = 1,0$ mpADC/mp Teren, $Rh_{max} = D + P + 2E$;
 - **ZV** – zonă verde protecția malurilor de apă, $POT_{max} = 15\%$, $CUT_{max} = 0,2$ mpADC/mp Teren, $Rh_{max} = Parter$;
 - Conform PUZ Coordonator Sector 1, documentație aflată în procedură de avizare, având obținut Avizul Preliminar Nr.24/27.03.2019, se propune o modificare a indicatorilor urbanistici aprobați

prin trecerea de la o zonă de locuințe individuale mici către o zonă cu funcțiuni mixte și un regim superior de înălțime;

- Pe teren sunt în proces de edificare imobile în baza AC Nr.355/34/S/15631 din 10.07.2019 emisă de Primăria Sectorului 1 (Sc autorizat = 1.214,50mp, Sd autorizat = 5.110,20mp, Rh=P+2E+M);

AVIZ DE OPORTUNITATE nr. 29/ 16.05.2019

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

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

- **U.T.R. : UTR 1;**
 - **Regim de construire:** continuu sau discontinuu;
 - **FUNCȚIUNI:** LOCUINȚE COLECTIVE;
 - **Regimul de înălțime:** RHmax= P+2E+M;
 - **Procent de ocupare a terenului:** POTmaxim = 45,00%;
 - **Coeficient de Utilizare a Terenului:** CUTmaxim = 1,50 mp.ADC/mp. Teren;
 - **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:** se va determina pe baza avizelor specifice;
 - **Retragerea minimă față de aliniament:** între 0,00m și 3,00m; vor fi respectate specificațiile Planului de Reglementări vizat spre neschimbare;
 - **Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:** 3,00m; vor fi respectate specificațiile Planului de Reglementări vizat spre neschimbare;
 - **Retrageri minime față de malul lacului:** 50,00m;
- **U.T.R. :V4 - Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă;**
 - **Regim de construire:** continuu sau discontinuu
 - **Funcțiuni predominante:** Sport și agrement, drum de halaj;
 - **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:** Parter;
 - **Procent de ocupare a terenului:** POTmax=15%, cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale;
 - **Coeficient de Utilizare a Terenului:** CUTmax=0,2 mp ADC/ mp. teren;
 - **Retragerea minimă față de aliniament:** vor fi respectate specificațiile Planului de Reglementări vizat spre neschimbare;
 - **Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:** vor fi respectate specificațiile Planului de Reglementări vizat spre neschimbare;
- **Circulații și accese:** parcare și gararea autovehiculelor, profilul transversal al circulațiilor propuse vor respecta „Normele privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație” aprobate prin HCGMB nr. 66/2006 și se vor corela cu propunerile de dezvoltare din PUZ Coordonator Sector 1 (Aviz Preliminar Nr.24/27.03.2019);
- **Echipare tehnico - edilitară:** Rețelele edilitare aferente se vor realiza anterior rețelei stradale, dacă este cazul. Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de utilități tehnico-edilitare existente în zonă și corelarea cu propunerile de dezvoltare din PUZ Coordonator Sector 1 (Aviz Preliminar Nr.24/27.03.2019);
- **Soluția propusă va fi susținută de studii de fundamentare:** Studiu de însorire, Studiu geotehnic, Studiu de circulație, Studiu Rețele Tehnico-Edilitare;

Acorduri/ avize specifice ale organismelor centrale și/ sau teritoriale pentru etapele avizare/ aprobare PUZ: avizul Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București, avizul Agenției Naționale Apele Române, avizul Ministerului Culturii și Identității Naționale, avizul Autorității Aeronautice Civile din România, avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare a PMB, avizul

35



54

Comisiei Tehnice de Circulație a PMB, avizul Inspectoratului pentru Situații de Urgență „Dealul Spirii” București – Ilfov. Dovada achitării taxei de exercitare a dreptului de semnătură RUR. Extrase de Carte Funciară actualizate. Certificat de urbanism în termen de valabilitate. Alte avize conform legislației în vigoare.

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

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

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

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

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
ARH. ȘTEFAN CALIN DUMITRASCU

Sef serviciu
Arh. Cristina Topirceanu

Întocmit, Urb. Bogdan TODERAȘ
2ex/23.01.2020

**PUZ LOCUINTE COLECTIVE
CU FUNCTIUNI CONEXE
SOS. STRAULESTI, NR. 93-199, SECTOR 1
Nr. Cad. 267421**

LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA PARCELEI CARE A GENERAT P.U.Z.
 - LIMITA PUZ
 - LIMITA ZONA STUDIATA
 - LIMITE DE PROPRIETATE
 - LIMITA UTR
 - EDIFICABIL DE PRINCIPIU
 - LIMITA EDIFICABIL
 - ALINIAMENT PROPUZ
 - LIMITA PUZ APROBAT

REGLEMENTARI

- LUCIU APA
- ZONA LOCUINTE
- ZONA VERDE V4
- CONSTRUCTII EXISTENTE P+1E
- CONSTRUCTII EXISTENTE P+3E
- CIRCULATII CAROSABILE (STRAZI)
- CIRCULATII PIETONALE
- CIRCULATII POSIBILE PIETONALE OCAZIONAL CAROSABILE
- CIRCULATII INTERIOARE
- CONSTRUCTII AUTORIZATE
- CONSTRUCTII PROPUSE
- SPORT, AGREMENT
- LARGIRE SOS. STRAULESTI (8 = 1055 mp.)
- accese auto

INDICATORI URBANISTICI UTR 1

	CONFORM PUG	CONFORM PUZ APROBAT	EXISTENT AUTORIZAT AC N. 285/2019 din 10.07.2019	PROPUZ PRIN PUZ
ZONA	L1d	L1d	UTR 1	UTR 1
S teren (m ²)	19.867	19.867	19.867	19.867
S construita (m ²)	0	9.933	1.214,5	8.900
S desfasurata (m ²)	0	29.800	5.110,2	29.800
POT	20%	50%	6,1 %	45%
CUT	0,7	1,5	0,25	1,5
H max.	P+2E	P+2E+3R	P+2E+M	P+2E
Spatii verzi	30%	30%	68,9%	30% din care 2/3 pe sol natural
Accese, alei, parcuri	-	20%	25%	25%

INDICATORI URBANISTICI UTR V4

	CONFORM PUG	CONFORM PUZ APROBAT	PROPUZ
ZONA	V4	V4	V4
S teren (m ²)	5.887	5.887	5.887
S construita (m ²)	883	706	580
S desfasurata (m ²)	883	883	580
POT	15%	15%	15%
CUT	0,2	0,2	0,2
H max.	P	P	P
Spatii verzi	85%	85%	85%
Accese, alei, parcuri	-	3%	5%

PROIECTANT ARHITECTURA

K-BOX CONSTRUCTION DESIGN SRL
Nr. Inregistrare J40/10782/2011
CUI R 29079097
TEL: 0211 428 66 36

PROIECTANT URBANISM

LORA CONSTRUCT
ARHITECTURA, REZISTENTA, URBANISM, INSTALATII
J52/432/1993, CUI R 04286636

PROIECTANT ARHITECT

LORA CONSTRUCT
URBANIST, ARHITECT, ARHITECT, ARHITECT, URBANIST

BENEFICIAR:

SOS. STRAULESTI, NR. 93-199, SECTOR 1, BUCURESTI

PROIECT: PUZ LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI CONEXE

SOS. STRAULESTI, NR. 93-199, Nr. Cad. 267421

TITLU PLANSA:

PLAN PROPUNERI URBANISTICE

Data 01/2020

Scara 1:500

Nr. planşa 0,07



ROMÂNIA
MINISTERUL CULTURII

DIRECȚIA PENTRU CULTURĂ A MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

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

Nr.1085/ 25.05.2020

Către: 29 IANCU NICOLAE RESIDENCE S.R.L.

Spre știință: - PRIMĂRIA SECTORULUI I BUCUREȘTI
Direcția Urbanism
- MINISTERUL CULTURII
Direcția Patrimoniu Cultural

AVIZ NR. 533 / S / 25.05.2020

Plan Urbanistic Zonal

Construire ansamblu de locuințe colective

Municipiul București, sectorul 1, Șoseaua Străulești nr. 93-199

Obiectivul: Imobil
Amplasament: Municipiul București, sectorul 1, Șoseaua Străulești nr. 93-199
Proiect: Construire ansamblu de locuințe colective
Faza: PUZ
Proiectant: S.C. Lora Construct S.R.L., S.C. K-Box Construction & Design S.R.L.
Beneficiar: 29 IANCU NICOLAE RESIDENCE S.R.L.

Amplasamentul se află parțial în Situl nr.10 - Dămăroaia Pod ce figurează ca monument în Lista monumentelor istorice actualizată în anul 2015.

Documentația conține: acte de proprietate, carte funciară, Certificatul de Urbanism nr. 311/39/S/7203 din 06.03.2019 emis de Primăria Sector 1 al Municipiului București, planuri topografice sc. 1:500 și 1:2000, Aviz de Oportunitate nr. 29/ 16.05.2019 emis de Primăria Municipiului București, Aviz Preliminar nr. 08/ 04.02.2020 emis de Primăria Municipiului București, Certificat de descărcare de sarcină arheologică, documentație PUZ - piese scrise și desenate, ilustrație de arhitectură.

Se propun următoarele: prin documentația PUZ se propune construirea unui ansamblu de locuințe colective:

- UTR1 – locuințe colective: indicatori urbanistici: POTmax=45%, CUTmax=1,5 mp ADC/mp teren; Rh max=P+2E+M;
- UTR V4 – sport/agrement: indicatori urbanistici: POTmax=15%, CUTmax=0,2 mp ADC/mp teren; Rh max=P.

-retragerile minime față de aliniament, limitele laterale și amplasarea construcțiilor unele față de altele pe parcelă, accesurile, echiparea edilitară vor respecta Planul de Reglementări vizat spre neschimbare.

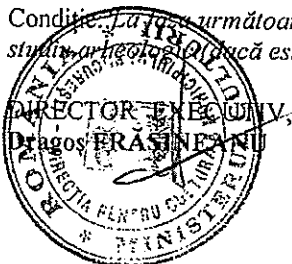
Urmare a analizării documentației în ședința Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice București–Ilfov din data de 11.05.2020, în conformitate cu Legea nr. 422/2001, privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare, art. 34 alin.6, "avizele prevăzute la alin. 5) lit. e, h, se pot emite doar incluzând propunerea Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice sau după caz, a Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice", se acordă:

AVIZ FAVORABIL

pentru lucrările solicitate

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

Condiție: La următoarea (DTAC) se va prezenta delimitarea sitului arheologic în funcție de care se va realiza un studiu arheologic (dacă este în sit) sau supraveghere arheologică (dacă este în zonă de protecție a sitului).



CONSILIER SUPERIOR,
Sidonia TEODORESCU

DT

38

44

PUZ

**PUZ LOCUINTE COLECTIVE
CU FUNCTIUNI CONEXE**
SOS. STRAULESTI, NR. 93-199, SECTOR 1
Nr. Cad. 267421

LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA PARCELEI CARE A GENERAT P.U.Z.
 - LIMITA P.U.Z.
 - LIMITA ZONA STUDIATA
 - LIMITA DE PROPRIETATE
 - LIMITA UTR
 - EDIFICIIL DE PRINCIPIU
 - LIMITA EDIFICABIL
 - ALINIAMENT PROPU
 - LIMITA SIT ARHEOLOGIC
 - LIMITA ZONA PROTECTIE SIT ARHEOLOGIC
 - LIMITA P.U.Z. APROBAT
- REGLEMENTARI**
- LUCIU APA
 - ZONA LOCUINTE
 - ZONA VERDE V4
 - CONSTRUCTII EXISTENTE P+1E
 - CONSTRUCTII EXISTENTE P+3E
 - CIRCULATII CAROSABILE (STRAZI)
 - CIRCULATII PIETONALE
 - CIRCULATII POSIBILE PIETONALE OCAZIONAL CAROSABILE
 - CIRCULATII INTERIOARE
 - CONSTRUCTII AUTORIZATE
 - CONSTRUCTII PROPUSE
 - SPORT, AGREMENT
 - LARGIRE SOS. STRAULESTI (S + 1055 mp)
 - acces auto



REGLEMENTARI

- LUCIU APA
- ZONA LOCUINTE
- ZONA VERDE V4
- CONSTRUCTII EXISTENTE P+1E
- CONSTRUCTII EXISTENTE P+3E
- CIRCULATII CAROSABILE (STRAZI)
- CIRCULATII PIETONALE
- CIRCULATII POSIBILE PIETONALE OCAZIONAL CAROSABILE
- CIRCULATII INTERIOARE
- CONSTRUCTII AUTORIZATE
- CONSTRUCTII PROPUSE
- SPORT, AGREMENT
- LARGIRE SOS. STRAULESTI (S + 1055 mp)
- acces auto

INDICATORI URBANISTICI UTR 1

	CONFORM PUG	CONFORM PUG APROBAT	EXISTENT AUTORIZAT AC 11.2024/2023	PROPU
ZONA	L1d	L1d	UTR 1	UTR 1
S teren (m²)	19.867	19.867	19.867	19.867
S construita (m²)	0	8.933	1.214,5	8.900
S desfasurata (m²)	0	23.800	5.110,2	23.800
POT	20%	50%	6,1 %	45%
CUT	0,7	1,5	0,25	1,5
H max.	P+2E	P+2E+3R	P+2E+M	P+2E
Spatii verzi	30%	30%	68,9%	30% din care 2/3 pe sol natural
Acces, alei, parcar	-	20%	25%	25%

INDICATORI URBANISTICI UTR V4

	CONFORM PUG	CONFORM PUG APROBAT	PROPU
ZONA	V4	V4	V4
S teren (m²)	5.887	5.887	5.887
S construita (m²)	883	706	580
S desfasurata (m²)	883	883	580
POT	15%	15%	15%
CUT	0,2	0,2	0,2
H max.	P	P	P
	85%	85%	85%
	3%	3%	3%

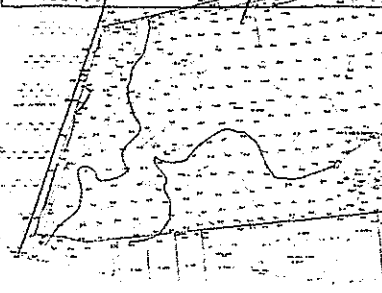
COORDONATE PUNCTE DE CONTUR SISTEM STEREO 1970

Nr.	X	Y	IE
1	584619.6	333546.9	267421
2	584605	333543.6	267421
3	584596.1	333541.5	267421
4	584575.8	333536.8	267421
5	584552.7	333530.4	267421
6	584551.6	333535.3	267421
7	584526.6	333539.5	267421
8	584525.4	333534.6	267421
9	584464.2	333520.5	267421
10	584458.8	333519.3	267421
11	584419.9	333401.7	267421
12	584427.5	333400.7	267421
13	584419.1	333398	267421
14	584485.7	333401.8	267421
15	584531	333406.6	267421
16	584590.7	333412.9	267421
17	584616.7	333415.7	267421
18	584654.6	333419.7	267421
19	584658.9	333420.2	267421
20	584657.1	333428.1	267421
21	584629.1	333549	267421
22	584619.6	333546.9	267421

DIRECTIA PENTRU CULTURA
A MUNICIPIULUI BUCURESTI

Valabil cu Aviz nr. 533/S/25.05.2023

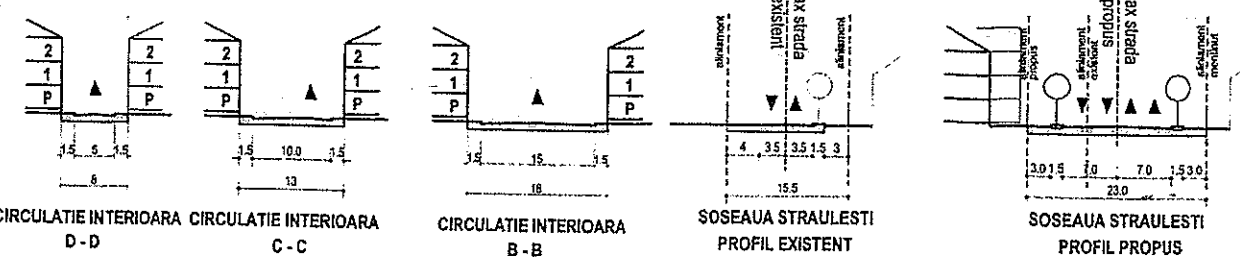
Semnatura



PROIECTANT ARHITECTURA
SC K-BOX CONSTRUCTION DESIGN SRL
Calea Forestiera nr. 30 sector 1
Bucuresti, Romania
Nr. Inregistrare J40-10782011
CUI R 2907097
TEL.



BENEFICIAR:
S.C. 29 IANCU NICOLAE RESIDENCE SRL
ADRESA:
SOS. STRAULESTI, NR. 93-199
SECTOR 1, BUCURESTI
PROIECT:
PUZ LOCUINTE COLECTIVE CU
FUNCTIUNI CONEXE
TITLU PLANSA:
PLAN
01/2020
Sara

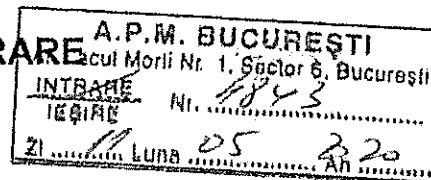




AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. 18 din 11.05.2020



Ca urmare a notificării adresate de S.C. 29 IANCU NICOLAE RESIDENCE S.R.L., cu sediul în Str. Grigore Cobalcescu , nr. 46, sector 1, Bucuresti, privind planul urbanistic zonal PUZ – „Locuinte colective si functiuni conexe”, amplasat în București, Sector 1, Sos. Straulesti, nr. 93 - 199, înregistrată la APM Bucuresti cu nr. 4843/24.02.2020, în baza:

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

Agenția pentru Protecția Mediului București

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 27.04.2020;
- în conformitate cu prevederile art. 5, alin.3, pct. a și a anexei nr. 1 – Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- în lipsa comentariilor din partea publicului interesat,

Decide:

Planul urbanistic zonal PUZ – „Locuinte colective si functiuni conexe”, amplasat în București, Sector 1, Sos. Straulesti, nr. 93 - 199, nu necesită evaluare de mediu, nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.

Planul Urbanistic de Zonal prevede soluționarea și reglementarea din punct de vedere urbanistic a arealului în suprafață de 25754 mp, pentru care Primăria Municipiului București, Direcția Urbanism a emis Aviz Preliminar nr. 08/04.02.2020.



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI

Adresa: Aleea Lacul Morii nr. 1, sector 6, Cod 060841

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

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



Obiectivul lucrării îl constituie reglementarea urbanistica în vederea construirii de locuințe colective și funcțiuni conexe cu regim de înălțime P+2E+M în București, Sector 1, Sos. Straulești, nr. 93-199.

Indicatorii Urbanistici avizați (conform Aviz Preliminar nr. 08/04.02.2020 emis de Primăria Municipiului București, Direcția Urbanism), sunt:

U.T.R. : U.T.R. 1 – 19867 mp.

POT = max. 45%

CUTmax = 1,5 mp ADC/mp teren

Rhmax = P+2E+M

U.T.R. : V4 – 5887 mp.

POT = max. 15%

CUTmax = 0,2 mp ADC/mp teren

Rhmax = P

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

Suprafața de spații verzi de 10977 mp (42% din suprafața totală a terenului), din care:

- 5017 mp - 85% din suprafața V4
- 3973 – 20% din suprafața U.T.R. 1 pe sol natural
- 1987 mp 10 % din suprafața U.T.R. 1 peste placă, subsol va fi amenajată și întreținută.

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

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

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

Motivele care au stat la baza luării deciziei sunt următoarele :

- planul urbanistic zonal analizat nu are efecte semnificative asupra mediului;
- opiniile exprimate, pe baza criteriilor relevante prevăzute în anexa nr. 1 la H.G. nr. 1076/2004, de membrii Comitetului Special Constituit în cadrul ședinței din data de 27.04.2020;
- informarea publicului s-a realizat ca urmare a celor 3 anunțuri publice privind inițierea procesului de elaborare a PUZ-ului și decizia etapei de încadrare a planului și prin afișarea deciziei etapei de încadrare pe site-ul APM București.

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

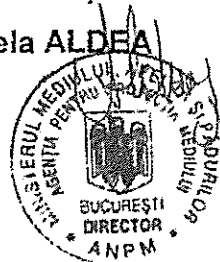
Prezenta decizie poate fi contestată în conformitate cu prevederile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004 cu modificările și completările ulterioare.

DIRECTOR EXECUTIV,

Dr. Ing. Simona Mihaela ALDEA

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

Întocmit,
Ing. Andrei STROIAN



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI

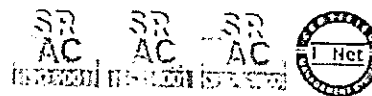
Adresa: Aleea Lacul Morii nr. 1, sector 6, Cod 060841

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

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



Administrația Bazinală de Apă ARGEȘ-VEDEA
Sistemul de Gospodărire a Apelor Ilfov-București



Nr. 7287/28.07.2020

F-AA-29

Către,

S.C. 29 IANCU NICOLAE RESIDENCE S.R.L.,
Mun. București, sector 1, str. Grigore Cobălcescu, nr. 46, subsol, camera 6

Ca urmare a cererii dvs. și a documentației înregistrate la Administrația Națională "Apele Române" - Administrația Bazinală de Apă Argeș Vede, Sistemul de Gospodărire a Apelor Ilfov-București cu nr. 7287 din 25.06.2020, prin care solicitați Aviz de gospodărire a apelor pentru PUZ: "Construire ansamblu de locuințe colective P+3E+4E retras", Mun. București, sector 1, Șos. Străulești, nr. 93 - 199, vă comunicăm următoarele:

1. Din analiza documentelor transmise de dvs., rezultă:

- pentru PUZ: "Construire ansamblu de locuințe colective P+3E+4E retras", Primăria Sectorului 1 al Mun. București a emis Certificatul de Urbanism nr. 311/39/S/7203 din 06.03.2019;
- prin documentația înaintată se propune reglementarea unor suprafețe de teren de 25754 mp, respectiv 433,50 mp, în vederea realizării unui ansamblu de locuințe;
- terenul ce face obiectul solicitării se află pe malul râului Colentina, în vecinătatea lacului de acumulare Grivița, acumulare aflată în administrarea A.L.P.A.B.;
- alimentarea cu apă se va face prin intermediul rețelei publice, la documentație fiind anexat Avizul nr. 91909227 din 09.07.2019, emis de S.C. APA NOVA BUCUREȘTI S.A.
- apele uzate menajere vor fi evacuate în rețeaua publică de canalizare, prin intermediul rețelei de canalizare ce aparține d-lui Valeriu Romulus Serban Patriciu, în baza Convenției autentificată notarial cu nr. 1529 din 19.07.2018.
- apele pluviale vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi, apoi vor fi evacuate într-un bazin de retenție, de unde vor fi folosite la întreținerea spațiilor verzi din incinta amplasamentului.

2. În conformitate cu prevederile Legii Apelor nr.107/1996, cu modificările și completările ulterioare,

- art. 3, alin. (1[^]) „Aparțin domeniului public al statului albiile sectoarelor cursurilor de apă cu lungimi mai mici de 5 km și cu bazine hidrografice care nu depășesc suprafața de 10 km², sectoare amenajate cu lucrări de gospodărire a apelor, aflate în domeniul public de interes național și amplasate în zona de confluență a cursului de apă principal”;
- art. 3, alin. (3[^]) „Lacurile de acumulare permanente a căror execuție a fost finanțată din fonduri alocate de la bugetul de stat, lucrările hidrotehnice aferente și suprafețele din lac aflate sub cota coronamentului barajului fac parte din domeniul public al statului și se includ în categoria terenurilor acoperite de apă, asimilându-se cu noțiunea de albie minoră. Administrația Națională «Apele Române» este singura autoritate de administrare a acestora, cu excepția bunurilor deținute, prin efectul actelor normative, de către terțe persoane”;
- art. 40, alin. (1) „În scopul asigurării protecției albiilor, malurilor, construcțiilor hidrotehnice și îmbunătățirii regimului de curgere al apelor, se instituie zone de protecție pentru albiile și suprafața lacurilor de acumulare...”, respectiv alin. 2 „lățimea zonelor de protecție este stabilită conform anexei nr. 2,”;

Administrația Bazinală de Apă Argeș-Vede

Cod Fiscal: RO 24427093 / 05.09.2008

Cod IBAN: RO 93 TREZ 0465 0220 1X01 3903

Calea Câmpulung, Nr. 6-8, c.p. 110 147

Pitești, Județul Argeș

Centrala tel. +40 248 223 449, Fax +40 248 220 878

Dispecerat tel. +40 248 220 599, Fax +40 248 211 549

Cabinet Director tel. +40 248 218 250



42

Sistemul de Gospodărire a Apelor Ilfov-București

Cod Fiscal: RO 24427093 / 05.09.2008

Cod IBAN: RO09TREZ706501701X012981 deschis pe

CF 18319194, Trezoreria Sector 6 București

Splaiul Independenței Nr. 294, c.p. 060 031

Sector 6, București

Centrala tel. +40 213 182 229, Fax +40 213 182 220

Dispecerat tel. +40 213 184 449, Fax +40 213 182 228

Pagina 1 din 2

44

- anexa nr.2 alin. c) – "lăţimea zonelor de protecţie în jurul lacurilor de acumulare se stabileşte între Nivelul Normal de Retenţie (NNR) şi cota coronamentului";

Prin urmare, se instituie zona de protecţie a acumulării Griviţa pe suprafaţa cuprinsă între curba de nivel de 83,55 mdMN75 (corespunzătoare cotei Nivelului Normal de Retenţie) şi curba de nivel de 84,95 mdMN75 (corespunzătoare cotei coronamentului).

- art. 49 alin. (1) "Se interzice amplasarea în zona inundabilă a albiei majore şi în zonele de protecţie, de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de noi locuinţe sau anexe ale acestora".

Conform anexei nr. 1 din Legea Apelor nr. 107/1996, cu modificările şi completările ulterioare, definiţia zonei de protecţie este următoarea: "Zona adiacentă cursurilor de apă, lucrărilor de gospodărire a apelor, construcţiilor şi instalaţiilor aferente, în care se introduc, după caz, interdicţii sau restricţii privind regimul construcţiilor sau exploatarea fondului funciar, pentru a asigura stabilitatea malurilor sau construcţiilor, respectiv pentru prevenirea poluării resurselor de apă".

- art. 81, alin.(1) «executarea sau punerea în funcţiune de lucrări construite pe ape sau care au legătură cu apele, precum şi modificarea sau extinderea acestora, fără aviz/autorizaţie sau fără respectarea avizului ori a autorizaţiei de gospodărire a apelor» şi alin (18) «depozitarea în albie sau pe malurile cursurilor de apă, ale canalelor, lacurilor, bălţilor ..., pe baraje şi diguri sau în zonele de protecţie a acestora a materialelor de orice fel», constituie contravenţii în domeniul apelor, dacă nu sunt săvârşite în astfel de condiţii încât, potrivit legii penale, să fie considerate infracţiuni.

3. Beneficiarul este obligat să obţină toate avizele/acordurile/punctele de vedere, conform legislaţiei în vigoare, necesare realizării investiţiei şi să respecte condiţiile impuse prin acestea.

4. Indicatorii de calitate ai apelor uzate menajere evacuate în canalizarea orăşenească se vor încadra în limitele impuse de H.G.188/2002 (Anexa2) - Normativul NTPA-002/2002, modificată şi completată cu H.G. 352/2005, coroborate cu Acordul emis de S.C. APA NOVA Bucureşti S.A.

5. Indicatorii de calitate ai apelor pluviale evacuate la teren se vor încadra în limitele impuse de H.G. 188/2002 (Anexa 3)- Normativul NTPA-001/2002, modificată şi completată cu H.G. 352/2005.

6. Pe parcursul execuţiei, beneficiarul şi constructorul vor lua permanent măsuri pentru respectarea legislaţiei în domeniul gospodăririi apelor şi protecţiei calităţii apelor de suprafaţă şi subterane.

7. În cazul producerii unei poluări accidentale pe parcursul execuţiei lucrărilor se va anunţa imediat dispeceratul Sistemului de Gospodărire a Apelor Ilfov-Bucureşti (tel: 021.318.44.49).

8. Orice lucrări care au legătură cu apele se vor face numai cu avizul organelor competente de gospodărire a apelor, conform legislaţiei în vigoare.

NOTĂ: Administraţia Naţională "Apele Române" - Administraţia Bazinală de Apă Argeş-Vedea, Sistemul de Gospodărire a Apelor Ilfov-Bucureşti, nu este răspunzătoare pentru eventualele prejudicii ulterioare cauzate de existenţa unor litigii privind terenul studiat prin PUZ.

Prezenta constituie Consultanţă tehnică şi va servi la promovare PUZ.

DIRECTOR,
Alexandru POPESCU



ȘEF SERVICIU AVIZE, AUTORIZAȚII
Marijana CAZAN

Întocmit
Oana NENU

43



AUTORITATEA AERONAUTICĂ CIVILĂ ROMÂNĂ
ROMANIAN CIVIL AERONAUTICAL AUTHORITY

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

Nr. 6022 / 408 din 04 MAY 2020

S.C. 20 IANCU NICOLAE S.R.L.

Spre
știință: **1. COMPANIA NAȚIONALĂ "AEROPORTURI BUCUREȘTI" S.A. - AEROPORTUL
INTERNĂȚIONAL BUCUREȘTI BĂNEASA AUREL VLAICU
2. R.A. ROMATSA**

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

Autoritatea Aeronautică Civilă Română emite prezentul

AVIZ DE PRINCIPIU

pentru documentația „Promovare PUZ - Ansamblu de locuințe colective”, pe terenul situat în mun. București, șos, Străulești nr. 93-199, sector 1. Amplasamentul este situat în zona I de servitute aeronautică civilă, la 136 m nord față de prelungirea axei pistei 07 - 25 a Aeroportului Internațional București Băneasa Aurel Vlaicu și la 1903,90 m vest de pragul 07 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 86,86 m.

Amplasamentul obiectivului este definit de următoarele coordonate geografice: 44°29'46,36" latitudine N; 26°03'44,17" longitudine E.

La elaborarea proiectului tehnic de execuție se va ține seama de următoarele:

1. Respectarea amplasamentelor și a datelor precizate în documentația transmisă spre avizare;
2. Prezentul aviz este emis ca urmare a analizei de specialitate din punct de vedere aeronautic, are caracter exclusiv tehnic și are la bază Certificatul de Urbanism nr. 311/39/S/ 7203 din 06.03.2019;
3. Respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 14 m, respectiv cota absolută maximă de 100,86 m (86,86 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 14 m înălțimea maximă a obiectivelor);
4. Furnizarea de coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate numai de specialiști autorizați în domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnătură conform legislației aplicabile;
5. Obligația beneficiarului de a înștiința viitorii proprietari / chiriași / locatari cu privire la respectarea prevederilor cuprinse în prezentul aviz;

AACR CONTACT

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

e-mail: dir.gen@caa.ro



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

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

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

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

DIRECTOR GENERAL

Armand PETRESCU


45



Către,

29 IANCU NICOLAE RESIDENCE S.R.L.
Str. Grigore Cobălcescu nr. 46, camera 6, sector 1, București

Urmare a adresei dumneavoastră, înregistrată la Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Dealul Spirii” București-Ilfov cu nr. 510452 din 08.04.2020, vă precizăm faptul că, faza de proiect P.U.Z. pentru „**construire ansamblu de locuințe colective P+3E+4Eretras**” conform Certificatului de Urbanism nr. 311/39/S/7203 din 06.03.2019 emis de Primăria Sectorului 1 și Avizului de Oportunitate nr. 29 din 16.05.2019 emis de primăria Municipiului București, în șos. Străulești nr. 93-199, sector 1, București, nu face obiectul avizării/autorizării privind securitatea la incendiu, întrucât nu se încadrează în prevederile H.G.R. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu.

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

După aprobarea fazei P.U.Z., în cazul în care imobilele dumneavoastră fac parte din categoriile de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu/protecție civilă, conform prevederilor H.G.R. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu și H.G.R. 862/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții la care este obligatorie realizarea adăposturilor de protecție civilă, precum și a celor la care se amenajează puncte de comandă de protecție civilă, în vederea emiterii autorizației de construire, veți solicita, potrivit art. 30 din Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor - republicată, respectiv art. 20 din Legea 481/2004 privind protecția civilă, cu modificările și completările ulterioare, avizul de securitate la incendiu/protecție civilă.

Prezenta adresă își pierde valabilitatea în situația în care s-au modificat condițiile care au stat la baza eliberării acesteia și nu constituie aviz/autorizație de securitate la incendiu/ protecție civilă.

INSPECTOR ȘEF

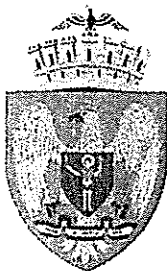
Colonel

dr. ing. ȘCHIORU ORLANDO-CĂTĂLIN

NESECRET
1/1

46

45



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului

COMISIA DE COORDONARE
Nr. 1832644/ 10.06.2020

AVIZUL COMISIEI DE COORDONARE

FAZA DOCUMENTAȚII DE URBANISM

Din P.V. nr. 11/21.05.2020 al sedinței
Comisiei de Coordonare a P.M.B.

Nr. 1. SC 29 IANCU NICOLAE RESIDENCE SRL cu sediul/domiciliul în București, str. Grigore Cobălcescu nr. 46, sector 1, prezintă spre avizare documentația de precoordonare a „P.U.Z. – ului „ȘOS. STRĂULEȘTI NR. 93 - 199, SECTOR 1”, împreună cu avizele administratorilor de rețele edilitare. În conformitate cu Dispoziția Primarului General nr. 812/24.06.2014 completată cu Dispoziția Primarului General nr. 304/29.02.2016, se avizează favorabil, strict din punct de vedere al rețelilor edilitare, planul de precoordonare pentru imobilul menționat mai sus cu condițiile:

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

- debitul mediu total de apă necesar estimat – conform memoriului anexat este de 157,90 mc/zi ce va fi asigurat din gospodărie proprie alimentat din rețeaua publică de apă;

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

- costul extinderii rețelilor 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 salubritate în Municipiul București” aprobat cu HCGMB nr. 82/28.04.2015 stipulate în Cap. III 3.C Activitatea de salubritate menajeră” și cap. III.3.D. Managementul Integrat al Deseurilor în conformitate cu activitățile desfășurate.

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

- se vor respecta condițiile impuse prin avizele anexa la documentație;

- proiectantul, verificatorul și beneficiarul rămân direct răspunzători de respectarea normelor tehnice și legislației în vigoare;

- proiectantul și beneficiarul răspund pentru exactitatea și veridicitatea datelor și înscrisurilor cuprinse în documentația ce a stat la baza emiterii prezentului aviz;

- se va respecta planul de precoordonare anexat avizului,
- documentația va continua procedura de avizare și aprobare în conformitate cu legislația în vigoare.

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

**PREȘEDINTE COMISIE,
DIRECTOR GENERAL
Daniel ISTRATE**

**VICEPREȘEDINTE COMISIE,
DIRECTOR EXECUTIV
Cătălina GUSAVAN**

**SECRETAR COMISIE,
Cătălina IORDACHE**

**ARHITECT ȘEF AL
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
Arh. Ștefan Galin DUMITRASCU**

**REPREZENTANT COMISIE DU,
Valentina IONESCU**

FPS-2.3.2.6-02/2

Intocmit, Camelia Puiu

48

36

NOTA

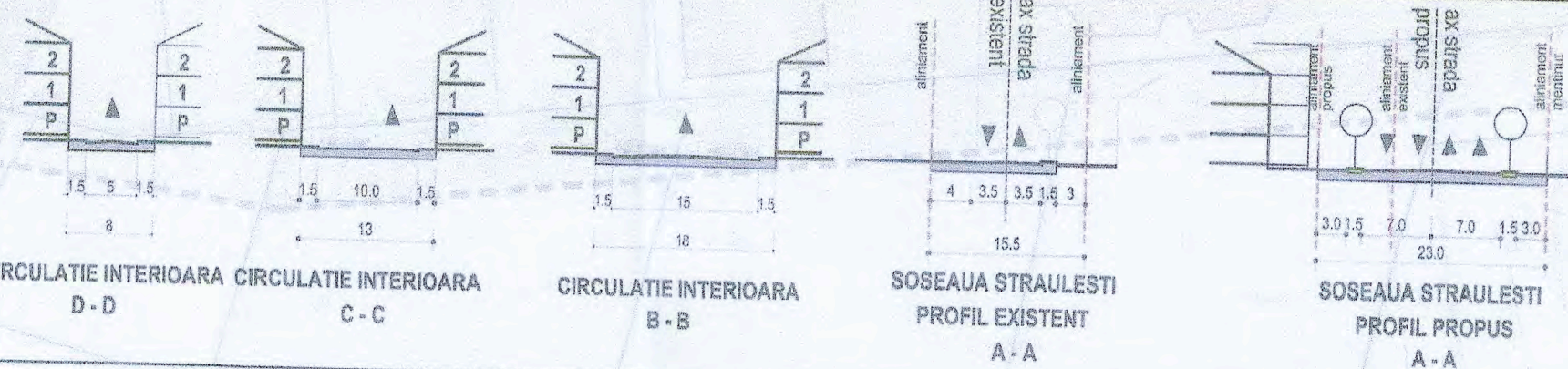
Terenul studiat face parte din PUZ Sos. Strulesti nr. 93-199, aprobat prin HCGMB nr. 360 din 13.12.2007
Prin PUZ-ul studiat in prezent, pe o parcela mai mica, se pastreaza coeficientii urbanistici din PUZ-ul initial aflat in termen de valabilitate si anume: POT, CUT, Hmaxim.
Se reconfigureaza edificabilul din locuinte unifamiliale pe lot in locuinte insiruite.
Se pastreaza accesele pe lot.
Racordurile canalizari menajere si pluviale sunt conditionate de realizarea retelelor stradale de canalizare.
Se vor respecta conditiile impuse prin HCGMB 820/2018

RETELE EXISTENTE

- a — Retea apa potabila
- c — Retea canalizare menajera
- p — Retea canalizare pluviala
- g — Retea gaze
- T — Retea telefonie
- e — Retea electrica subterana
- e — Retea electrica de iluminat public LES-Luxten
- fo — Retea de fibra optica-Netcity

RETELE PROIECTATE

- c — Retea canalizare menajera
- p — Retea canalizare pluviala
- a — Retea apa potabila
- g — Retea gaze
- fo — Retea fibra optica
- e — Retea electrica
- GA — Gospodarie de apa menajer si incendiu, dotata cu rezervor tampon si grupuri de pompare
- BR — Bazin de retentie
- SH — Separator de hidrocarburi
- PT — Post trafo
- CA — Camera apometru
- CR — Camera retentie



PUZ

PUZ LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI CONEXE

SOS. STRAULESTI, NR. 93-199, SECTOR 1

Nr. Cad. 267421

- ### LEGENDA
- LIMITE
 - LIMITA PARCELI CARE A GENERAT P.U.Z.
 - LIMITA PUZ
 - LIMITA ZONA STUDIATA
 - LIMITE DE PROPRIETATE
 - LIMITA UTR
 - EDIFICABIL DE PRINCIPIU
 - LIMITA EDIFICABIL
 - ALINIAMENT PROPUZ
 - LIMITA PUZ APROBAT

- ### REGLEMENTARI
- LUCIU APA
 - ZONA LOCUINTE
 - ZONA VERDE V4
 - CONSTRUCTII EXISTENTE P+1E
 - CONSTRUCTII EXISTENTE P+3E
 - CIRCULATII CAROSABILE (STRAZI)
 - CIRCULATII PIETONALE
 - CIRCULATII POSIBILE PIETONALE OCAZIONAL CAROSABILE
 - CIRCULATII INTERIOARE
 - CONSTRUCTII AUTORIZATE
 - CONSTRUCTII PROPUSE
 - SPORT, AGREMENT
 - LARGIRE SOS. STRAULESTI (S = 1000 m)
 - ACCES AUTO

INDICATORI URBANISTICI UTR 1

	CONFORM PUG	CONFORM PUZ APROBAT	EXISTENT AUTORIZAT AC Nr. 2552/4/1993 din 10.07.2010	PROPUZ
ZONA	L1d	L1d	UTR 1	UTR 1
S teren (m²)	19.867	19.867	19.867	19.867
S construita (m²)	0	9.933	1.214,5	8.900
S desfasurata (m²)	0	29.800	5.110,2	29.800
POT	20%	50%	0,1 %	45%
		1,5	0,25	1,5
		P+2E+3R	P+2E+M	P+2E
		30%	66,9%	30% din care 2/3 pe sol natural
		20%	25%	25%

INDICATORI URBANISTICI UTR V4

	CONFORM PUG	CONFORM PUZ APROBAT	PROPUZ
ZONA	V4	V4	V4
S teren (m²)	5.887	5.887	5.887
S construita (m²)	883	708	580
S desfasurata (m²)	883	883	580
POT	15%	15%	15%
CUT	0,2	0,2	0,2
H max.	P	P	P
Spatii verzi	85%	85%	85%
Accese, alei, parcuri		3%	5%

PROIECTANT ARHITECTURA

K-BOX
Bucuresti, Romania
Nr. Inregistrare J40/10762/2011
CUI R.29070097
TEL. 021 432 1998
SC K-BOX CONSTRUCTION DESIGN SRL
ARHITECTURA
PROIECTARE
REGISTRATA, URBANISM
INSTRALATII
NR. 432/1998, CUI
R. 29070097

BENEFICIAR:
SOS. STRAULESTI, NR. 93-199, SECTOR 1, BUCURESTI

PROIECT:
PUZ LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI CONEXE
SOS. STRAULESTI, NR. 93-199, Nr. Cad. 267421

TITLU PLANSA:
PLAN PROPUNERI URBANISTICE

Data:
01/2020
Scara:
1:500
Nr. planșă:
U.07

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
DIRECTIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul de preordonare
18.06.2020
1832644
ARHITECT



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Transporturi

COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE

Nr. 5923/... 25.02.2020 -

Feb 2031

1825951

Către,

Domnul
pentru S.C. 29 IANCU NICOLAE RESIDENCE S.R.L.
Intrarea Răsadului nr. 9, sectorul 1, București

În ședința Comisiei Tehnice de Circulație din data de 20.02.2020 s-a dat acordul de principiu, din punct de vedere tehnic al circulației rutiere și pietonale, pentru documentația „P.U.Z. – Șos. Străulești nr. 93-199, sectorul 1, București”, conform Certificatului de Urbanism nr. 311/39/S/7203 din 06.03.2019 eliberat de Primăria Sectorului 1 București, Studiului de Circulație elaborat de SC TRAFFIC AUDIT CONSULTING SRL, Avizului Preliminar nr. 08 din 04.02.2020 și planului anexat la aviz.

Pentru avizul Comisiei Tehnice de Circulație veți reveni la următoarea fază de proiectare (D.T.A.C.), după aprobarea documentației P.U.Z. și obținerea Hotărârii Consiliului General al Municipiului București, fază la care veți prezenta un Studiu de Circulație actualizat privind impactul imobilului asupra traficului din zonă.

PREȘEDINTE COMISIE

MIHAI TEODORESCU

VICEPREȘEDINTE COMISIE
FILIP ATANASIU

Redactat: B.M. – 2 exemplare – 25.02.2020

M. Băcău

50

PUZ LOCUINTE COLECTIVE
CU FUNCTIUNI CONEXE
SOS. STRAULESTI, NR. 93-199, SECTOR 1
Nr. Cad. 267421

LEGENDA

LIMITE

- LIMITA PARCELEI CARE
A GENERAT P.U.Z.
--- LIMITA PUZ
--- LIMITA ZONA STUDIATA
--- LIMITE DE PROPRIETATE
--- LIMITA UTR
--- EDIFICABIL DE PRINCIPIU
--- LIMITA EDIFICABIL
--- ALINIAMENT PROPUZ
--- LIMITA SIT ARHEOLOGIC
--- LIMITA ZONA PROTECTIE
SIT ARHEOLOGIC
--- LIMITA PUZ APROBAT

REGLEMENTARI

- LUCIU APA
--- ZONA LOCUINTE
--- ZONA VERDE V4
--- CONSTRUCTII EXISTENTE P+1E
--- CONSTRUCTII EXISTENTE P+3E
--- CIRCULATII CAROSABILE (STRAZI) PUBLICE
--- CIRCULATII PIETONALE PUBLICE
--- CIRCULATII POSIBILE PIETONALE
OCAZIONAL CAROSABILE
--- CIRCULATII INTERIOARE PRIVATE
--- CONSTRUCTII AUTORIZATE
--- CONSTRUCTII PROPUSE
--- SPORT, AGREMENT
--- LARGIRE SOS. STRAULESTI
(S = 1055 mp.)
--- accese auto

INDICATORI URBANISTICI UTR 1

	CONFORM PUG	CONFORM PUZ APROBAT	EXISTENT AUTORIZAT AC nr. 355/548/15631 din 10.07.2019	PROPUZ PRIN PUZ
ZONA	L1d	L1d	UTR 1	UTR 1
S teren (m ²)	19.867	19.867	19.867	19.867
S construita (m ²)	0	9.933	1.214,5	8.900
S desfasurata (m ²)	0	29.800	5.110,2	29.800
POT	20%	50%	6,1 %	45%
CUT	0,7	1,5	0,25	1,5
H max.	P+2E	P+2E+3R	P+2E+M	P+2E
Spatii verzi	30%	30%	68,9%	30% din care 2/3 pe sol natural
Accese, alei, parcar		20%	25%	25%

INDICATORI URBANISTICI UTR V4

	CONFORM PUG	CONFORM PUZ APROBAT	PROPUZ
ZONA	V4	V4	V4
S teren (m ²)	5.887	5.887	5.887
S construita (m ²)	883	706	580
S desfasurata (m ²)	883	883	580
POT	15%	15%	15%
CUT	0,2	0,2	0,2
H max.	P	P	P
Spatii verzi	85%	85%	85%
Accese, alei, parcar		3%	5%

PROIECTANT ARHITECTURA
K-BOX
CONSTRUCTION
Nr. Inregistrare 140/10782/2011
CUI R 29079097
TEL. 021 220 22 22

PROIECTANT URBANISM
SC K-BOX CONSTRUCTION DESIGN SRL
ARHITECTURA, REZISTENTA, URBANISM, INSTALATII
Nr. Inregistrare 140/10782/2011
CUI R 29079097
TEL. 021 220 22 22

PROIECTANT URBANISM
LORA
CONSTRUCT

URBANIST
ARHITECT
ARHITECT
ARHITECT
URBANIST

BENEFICIAR:	ADRESA: SOS. STRAULESTI, NR. 93-199, SECTOR 1, BUCURESTI
PROIECT: PUZ LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI CONEXE SOS. STRAULESTI, NR. 93-199, Nr. Cad. 267421	TITLU PLANSA: PLAN PROPUNERI CIRCULATII Data 02/2020 Scara 1:500 Nr. planşa U.07

REGLEMENTARI CONFORM
PUZ COORDONATOR SECTOR 1
DOCUMENTATIE IN CURS DE AVIZARE

29

REGLEMENTARI CONFORM PUG

COORDONATE PUNCTE DE CONTUR
SISTEM STEREO 1970

Nr.	x	y	IE
1	584619.6	333546.9	267421
2	584605	333543.6	267421
3	584596.1	333541.5	267421
4	584575.8	333536.8	267421
5	584552.7	333530.4	267421
6	584551.6	333535.3	267421
7	584526.6	333529.5	267421
8	584525.4	333534.6	267421
9	584464.2	333520.5	267421
10	584458.8	333519.3	267421
11	584419.9	333401.7	267421
12	584427.5	333400.7	267421
13	584449.1	333398	267421
14	584485.7	333401.8	267421
15	584531	333406.6	267421
16	584590.7	333412.9	267421
17	584616.7	333415.7	267421
18	584654.6	333419.7	267421
19	584658.9	333420.2	267421
20	584657.1	333428.1	267421
21	584629.1	333549	267421
22	584619.6	333546.9	267421

N.C. 267421
POT = 45%
CUT = 1,5
Hmax. = P+2E+M

