



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Administrație și Relația cu CGMB

Direcția Asistență Tehnică și Juridică

Serviciul Transparență Decizională
Nr. 5458/11/15.10.2020

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 Șos. Pipera nr. 48A (nr. cadastral. 239465), Șos. Pipera nr. 46D - 46E - 48 - 48 C (nr. cadastral 238458), Șos. Pipera nr. 46 D - 46 E - 48 - 48 C (nr. cadastral 239466), sector 2, București

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: **27.11.2020**

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

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

În conformitate cu prevederile art. 7, alin. 4 din Legea 52/2003, republicată, până la data de **16 noiembrie 2020**, se pot trimite în scris, propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectele de acte normative supuse dezbaterii publice.

Propunerile, sugestiile, opiniile privind proiectele de acte normative, se vor transmite:

- prin site-ul www.pmb.ro;
- prin poștă pe adresa P.M.B. – B-dul Regina Elisabeta nr. 47, sector 5 – Direcția Asistență Tehnică și Juridică;
- depuse la Centrul de Informare – P.M.B., B-dul Regina Elisabeta, nr. 42, sector 5;
- pe e-mail la adresa: relatiipublice@pmb.ro.

Materialele transmise vor purta mențiunea:

„Recomandare la proiect de act normativ”

DIRECTOR GENERAL,
Marius Cristian Ghincea

Întocmit,
Expert Tiberiu Părvu

DIRECTOR EXECUTIV,
Mariana Brod

Șef serviciu,
Nicoleta Stănică



Consiliul General al Municipiului București

PROIECT

HOTĂRÂRE

Nr. _____ din

privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal

Șos. Pipera nr. 48A (nr. cadastral. 239465), Șos. Pipera nr. 46D - 46E- 48 - 48 C (nr. cadastral 238458), Șos.

Pipera nr. 46 D - 46 E – 48 - 48 C (nr. cadastral 239466), sector 2, București

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

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:

- Certificatul de urbanism nr. 12/ 1 P din 08.01.2019 emis de Primăria Sectorului 2.
- Avizul de oportunitate nr. 17/11.04.2019 emis de Primăria Municipiului București ;
- Agenția pentru Protecția Mediului București, Decizia Etapei de Încadrare nr. 7 din 28.01.2020 ;
- Avizul Comisiei Tehnice de Circulație – PMB nr. 5243/09.03.2020, împreună cu planșa vizată spre neschimbare nr. 1824463/20.02.2020;
- Avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare – PMB nr. 1790119/11.12.2019, împreună cu planșa vizată spre neschimbare nr. 1790119/11.12.2019 ;
- Declarația notarială – încheiere de autentificare nr. _____ de către _____, administrator al Societății Nusco Imobiliara S.A. ;
- Extrase de Carte Funciară nr. cerere 19248/10.03.2020, nr. cerere 19250/10.03.2020, nr. cerere 19249/10.08.2020;
- Adresa nr. 1818441/1781630/1624/15975 din 14.02.2020 emisă de PMB, Direcția Patrimoniu, Serviciul Cadastru;
- Adresa nr. 1357807, București 07.10.2019 emisă de Inspectoratul pentru Situații de Urgență " Dealul Spirii" București ;
- Plan topografic cu suprafețele de teren ce urmează a fi trecute în domeniul public, aferente nr. cadastral 239465, sc. 1/1000, întocmit de _____ certificat de autorizare Seria RO- B F nr. 0481;
- Dovada achitării taxei de exercitare a dreptului de semnătură RUR, factura nr. 1022671/27.02.2020.

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 – Șos. Pipera nr. 48A (nr. cadastral. 239465), Șos. Pipera nr. 46D - 46E- 48 - 48 C (nr. cadastral 238458), Șos. Pipera nr. 46 D - 46 E – 48 - 48 C (nr. cadastral 239466), sector 2, București , SECTOR 2**, în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef nr. 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. 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



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Direcția Urbanism – Serviciul Urbanism

Ca urmare a cererii adresate de **S.C. ADEST ARCHITECTURE SRL, arh.** în calitate de **proiectant de specialitate**, cu sediul în Municipiul București, Sectorul 1, Str. Fabrica de Cărămidă nr. 1A, casa 54, sector 1, telefon/fax. - , e-mail, pentru **S.C. NUSCO IMOBILIARA SRL** în calitate de beneficiar, înregistrată sub nr. 1827764/21.02.2020, nr. 1827762/21.02.2020, nr. 1834857/13.03.2020, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite:

AVIZ

NR. 30 / 13.04 . 2020

PUZ – Șos. Pipera nr. 48A (nr. cadastral. 239465),

Șos. Pipera nr. 46D - 46E- 48 - 48 C (nr. cadastral 238458),

Șos. Pipera nr. 46 D - 46 E – 48 - 48 C (nr. cadastral 239466), sector 2, București

GENERAT DE IMOBILUL : situat în București, **fost Șos. Pipera nr. 46D-46E-48-48C**, sector 2, București, în suprafață măsurată de **55273,00** (nr. cadastral 237133, notat în Extrasul de Carte Funciară nr. cerere 10294/18.02.2019), care s-a dezmembrat în două loturi – unul în suprafață de **54597,0 mp** (nr. cadastral 238457, notat în Extrasul de Carte Funciară 31300/15.05.2019) și celălalt în suprafață de **676,0 mp** (nr. 238458, notat în Extrasul de Carte Funciară nr. 31301/15.05.2019), **în prezent Șos. Pipera nr. 48A**, în suprafață de **49577,0 mp** (nr. cadastral 239465, notat în Extras de Carte Funciară nr. 19248/10.03.2020), Șos. Pipera nr. 46D - 46E - 48 - 48C, în suprafață de **5020,0mp** (nr. cadastral nr. 239466, notat în Extras de Carte Funciară nr. 19250/10.03.2020) și Șos. Pipera nr. 46D – 46E - 48 -48C, în suprafață de 676,0 mp (nr. cadastral 238458, notat în Extras de Carte Funciară nr. 19249/10.03.2020), este proprietate particulară, pentru care a fost emis Certificatul de urbanism nr. 12/1 "P" din 08.01.2019 (termen de valabilitate 24 luni de la data emiterii) de Primăria Sectorului 2.

Notă: S-a prezentat declarația notarială – încheiere de autentificare nr. , de către , administrator al Societății Nusco Imobiliara S.A.

Notă : S-a prezentat Plan topografic cu suprafețele de teren ce urmează a fi trecute în domeniul public, aferente nr. cadastral 239465, sc. 1/1000, întocmit de ing. certificat de autorizare Seria RO- B F nr. 0481.

Notă: S-a prezentat adresa nr. 1818441/1781630/1624/15975/Data 14.02.2020 emisă de PMB, Direcția Patrimoniu, Serviciul Cadastru.

În conformitate cu NORMELE METODOLOGICE din 26 februarie 2016 de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, "ART. 3, (3) În situația existenței unor litigii cu privire la limitele administrativ-teritoriale, zonele aflate în litigiu se evidențiază explicit în

planșele componente ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și vor fi prevăzute cu interdicție de construire până la reglementarea situației juridice. În cadrul documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism, pentru asigurarea coerenței dezvoltării spațiale vor fi cuprinse **prevederi cu caracter indicativ cu privire la modul de ocupare și utilizare a terenurilor și prioritățile de dezvoltare și pentru zonele aflate în litigiu.**"

INITIATOR: S.C. NUSCO IMOBILIARA SRL

PROIECTANT: S.C. ADEST ARCHITECTURE SRL

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA RUR: arh.



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

PREVEDERI PUG/ PUZ APROBATE ANTERIOR: Conform Planului Urbanistic General al Municipiului București aprobat cu HCGMB nr. 269/2000, cu modificările și completările ulterioare, imobilele sunt cuprinse în „A2b” – **subzona unităților industriale și de servicii.** **Regulamentul local de urbanism aferent PUZ – Închidere Inel Median de Circulație Zona de Nord – Autostrada Urbană – Tronson Lacul Morii – Șoseaua Colentina – Teritoriul de Referință nr. 3, prevede :**

- în cadrul Capitolului I, Dispoziții Generale, pct. 3 Domeniul de Aplicare - **“În cazul în care se dorește modificarea** uneia din condițiile de construire POT max., CUT max., H max. , aliniere, retrageri laterale, **derogarea de la prezentul regulament se va face în condițiile elaborării și aprobării unei noi documentații de urbanism PUZ, PUD conform legislației în vigoare.”**
- În cadrul Capitolului I, Dispoziții Generale, pct. 1 rolul RLU - **“Notă: Pentru terenurile proprietate privată afectate de Inelul Median de circulație, rezultând exproprieri pentru cauza de utilitate publică în procent mai mare sau egal cu 30% din suprafața totală se admit: ieșirile în consolă la etajele superioare către domeniul public (respectându-se o retragere minimă de 2.0 m a etajelor superioare ieșite în consola față de limita de proprietate rezultată).**

Notă: A fost prezentată adresa cu nr. 5562/12.02.2019 emisă de elaboratorul PUZ – Închidere Inel Median de Circulație Zona de Nord – Autostrada Urbană, S.C. Western Outdoor SRL, care menționează “considerăm că peste retragerea față de aliniament, care se referă la planul fațadelor “ alinierea clădirilor” conform planului de reglementări, reglementată pentru UTR 3_41 (5 m față de aliniamentele străzilor propuse și declarate obiective de utilitate publică OUP 6.2, OUP 11, OUP 18 și, respectiv, 20 m față de aliniamentul străzii propuse și declarată obiectiv de utilitate publică OUP 12), se pot prevedea ieșiri în consolă cu balcoane deschise de 2 m la etajele superioare ale clădirilor, deoarece respectă condiția de a nu se apropia la mai puțin de 2,0 m de aliniamentul propus al străzilor menționate.”

Imobilul a fost reglementat prin PUZ – Închidere Inel Median de Circulație Zona de Nord – Autostrada Urbană, tronson cuprins între Lacul Morii și Șos. Colentina, aprobat cu HCGMB nr. 294/28.11.2013, modificat cu HCGMB nr. 292/27.11.2014. Parcelele pe care se intenționează să se facă investiția sunt aferente Unității Teritoriale de Referință UTR 3_41 - reprezentând subzona mixtă cu funcțiuni predominante de comerț/servicii, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4E, cu funcțiuni admise de locuințe cu partiu obișnuit și locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere.

- **Regim de construire:** continuu sau discontinuu.

- **Funcțiuni predominante:** se admit – servicii și echipamente publice de nivel de sector și de cartier, comerț, activități manufacturiere, restaurant, baruri, cofetării, cafenele, etc; sport și recreere în spații acoperite; spații plantate - scuaruri, locuințe cu partiu obișnuit, locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere (...).

- **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:** Înălțimea maximă admisibilă este de 20,0m iar regimul de înălțime se stabilește la P+4 etaje; în intersecții se admit unul sau două niveluri suplimentare în planul fațadelor pe o lungime 15 m de la intersecția aliniamentelor, după care pot urma încă alte două niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0m și a tangentei la acesta la 45 (conform tabelului anterior); în cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 50,0m dacă strada are 6 sau 4 fire de circulație și pe o lungime de 25,0 m dacă strada are 2 fire de circulație, dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte.

-dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 5,0 metri și cu condiția să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe străzile laterale conform aliniatului anterior;

- pentru parcelele cu suprafața mai mare de 1500 mp, pentru care se solicită autorizarea unor clădiri cu altă funcțiune decât locuire (comerț, servicii , birouri și sedii de companii, etc), este admisă o înălțime maximă totală de 35,0m corespunzătoare unui regim de înălțime de P+6+Eth.

- **Procent de ocupare a terenului (POT):** POT max.= 60%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu max. 2 niveluri (8 niveluri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje, etc.;

- **Coefficient volumetric de Utilizare a Terenului (CUT):** CUT max.= 2,5 mp ADC/ mp teren;

- **Retragerea minimă față de aliniament :** (...) o retragere de minim 5,0 m pe arterele propuse pe latura Nordică, estică și Sudică a UTR – ului, conform planșei de Reglementări Urbanistice atașată.

- o retragere de minim 20,0m pe artera propusă pe latura Vestică a UTR-ului conform planșei de Reglementări Urbanistice atașată.

- **Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:** (...) clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0m (...).

- **Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă** – clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6,0 m, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

AVIZ DE OPORTUNITATE nr. 17 din 11.04.2019 emis de Primăria Municipiului București.

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

UTR 3_41 - reprezentând subzona mixtă cu funcțiuni predominante de comerț/servicii, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4E, conform PUZ – Închidere Inel Median de Circulație Zona de Nord – Autostrada Urbană.

- **Regim de construire:** discontinuu

- **Funcțiune predominantă** : Ansamblu cu funcțiuni mixte (preponderent locuințe colective, cu funcțiuni complementare locuirii - servicii, comerț, birouri, altele asemenea) detaliate în Regulamentul local de urbanism, aferent.

- **Regimul maxim de înălțime:**

- ✓ Pentru suprafața de **49577,0 mp** (nr. cadastral 239465, notat în Extras de Carte Funciară nr. 19248/10.03.2020) și suprafața de **5020,0mp** – drum acces (nr. cadastral nr. 239466, notat în Extras de Carte Funciară nr. 19250/10.03.2020) – **RHmax.= 2S+P+6E+Eth. și RHmax.= 2S+P+11E+Eth.**
- ✓ Pentru suprafața de **676,0 mp** (nr. cadastral 238458, notat în Extras de Carte Funciară nr. 19249/10.03.2020) – **nereglementat**



- **Procent de ocupare a terenului (POT):**

- ✓ Pentru suprafața de **49577,0 mp** (nr. cadastral 239465, notat în Extras de Carte Funciară nr. 19248/10.03.2020) și suprafața de **5020,0mp** – drum acces (nr. cadastral nr. 239466, notat în Extras de Carte Funciară nr. 19250/10.03.2020) – **POT max.= 45 %**
- ✓ Pentru suprafața de **676,0 mp** (nr. cadastral 238458, notat în Extras de Carte Funciară nr. 19249/10.03.2020) – **nereglementat**

- **Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT):**

- ✓ Pentru suprafața de **49577,0 mp** (nr. cadastral 239465, notat în Extras de Carte Funciară nr. 19248/10.03.2020) și suprafața de **5020,0mp** – drum acces (nr. cadastral nr. 239466, notat în Extras de Carte Funciară nr. 19250/10.03.2020) - **CUT max.= 2,5 mp ADC/mp teren**
- ✓ Pentru suprafața de **676,0 mp** (nr. cadastral 238458, notat în Extras de Carte Funciară nr. 19249/10.03.2020) – **nereglementat**

- **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:**

- ✓ Pentru suprafața de **49577,0 mp** (nr. cadastral 239465, notat în Extras de Carte Funciară nr. 19248/10.03.2020) și suprafața de **5020,0mp** (nr. cadastral nr. 239466, notat în Extras de Carte Funciară nr. 19250/10.03.2020) :
 - **Hmax.= 45,0 m pentru RHmax.=2S+P+11E+Eth.**
 - **Hmax.= 29,0m pentru RHmax.= 2S+P+6E+Eth.**
(etajul tehnic având strict destinația specifică.)
- ✓ Pentru suprafața de **676,0 mp** (nr. cadastral 238458, notat în Extras de Carte Funciară nr. 19249/10.03.2020) – **nereglementat**

- **Retragerea minimă față de aliniament:** min. 12,0 m față de aliniamentul aferent arterei propuse secțiunea B-B; min. 20,0 m față de aliniamentul aferent arterei propuse secțiunea C-C ; min. 5,0m față de aliniamentul aferent arterei propuse D-D și E-E, cu posibilitatea depășirii acestora cu max. 3,0m, la etajele superioare – balcoane (fără posibilitatea de a fi închise), cu respectarea specificațiilor Planului de Reglementări vizat spre neschimbare, cu respectarea specificațiilor Planului de Reglementări vizat spre neschimbare și ale Regulamentului local de urbanism aferent.

- **Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă** : clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 10,0 m, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, cu respectarea specificațiilor Planului de Reglementări vizat spre neschimbare și ale Regulamentului local de urbanism aferent.

- **Retragerea minimă față de limitele laterale și posterioare** : cu respectarea specificațiilor Planului de Reglementări vizat spre neschimbare și ale Regulamentului local de urbanism aferent.
- **Spații libere și spații plantate** : cu respectarea specificațiilor Planului de Reglementări vizat spre neschimbare și ale Regulamentului local de urbanism aferent.
- **Circulații și accese**: parcare și gararea autovehiculelor, profilul transversal al circulațiilor propuse vor respecta „Normele privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație” aprobate prin HCGMB nr. 66/2006 și conform Acordului de principiu nr. 5243/09.03.2020, împreună cu planșa nr. 1824463 feb.2020, vizată spre neschimbare, emis de Direcția Transporturi, Comisia Tehnică de Circulație a PMB.
- **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 și respectarea condițiilor prevăzute în Avizul Comisiei de Coordonare a PMB nr. 1790119/11.12.2019, împreună cu planșa nr. 1790119/11.12.2019, vizată spre neschimbare, emis de DGUAT - Direcția Urbanism.

Notă: La faza Autorizației de construire respectarea Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014 și Normativului privind proiectarea clădirilor de locuințe;

- La faza Autorizației de construire respectarea condițiilor specificate în adresa nr. 1357807/07.10.2019, București, emisă de Inspectoratul General pentru Situații de Urgență; adresa nr. 281293/26.09.2019 emisă de Unitatea Militară 0362 București, adresa nr. DT. 7663/01.09.2019 - Aviz nr. DT/7121 emisă de Ministerul Apărării Naționale, Statul Major al Apărării; adresa nr. 424.182/08.10.2019 emisă de Ministerul Afacerilor Interne, Direcția Generală Logistică, adresa nr. 24711/1376 din 30 sept 2010 emisă de Autoritatea Aeronautică Civilă Română.

Se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal – Șos. Pipera nr. 48A (nr. cadastral. 239465), Șos. Pipera nr. 46D - 46E- 48 - 48 C (nr. cadastral 238458), Șos. Pipera nr. 46 D - 46 E – 48 - 48 C (nr. cadastral 239466), sector 2, București, 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 nr. 3 anexată și vizată spre neschimbare și Regulamentul Local de Urbanism.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z.- ul care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. 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 P.U.Z.

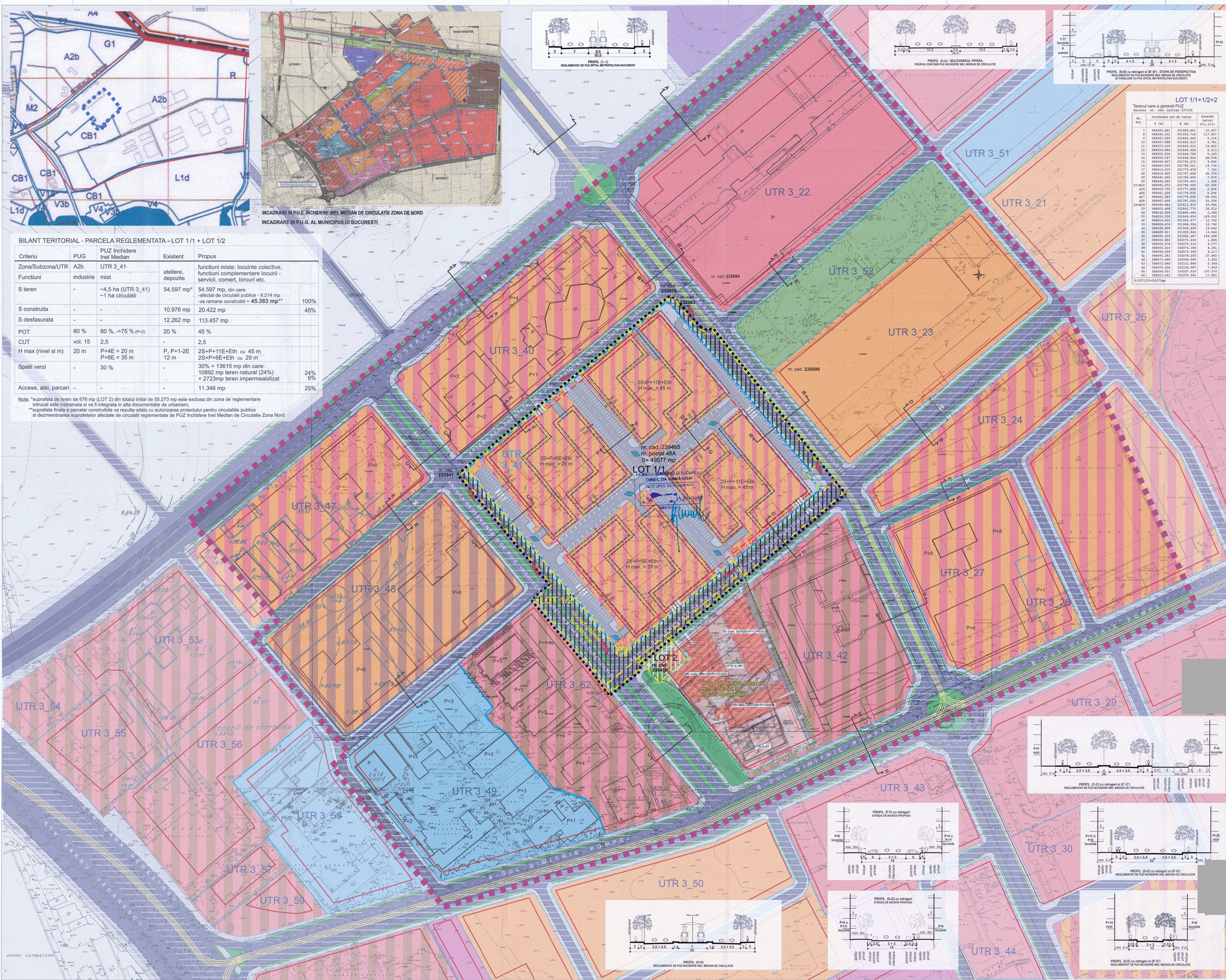
Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea PUZ și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 12/1 "P" din 08.01.2019 (termen de valabilitate 24 de luni de la data emiterii) emis de Primăria Municipiului Sectorului 2.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. ȘTEFAN CĂLIN DUMITRAȘCU

Redactat, ing.- urb. Camelia Garcușa 4ex./ 31.03.2020

Șef serviciu
arh. Cristina Tăpîrceanu



BILANT TERITORIAL - PARCELA REGLEMENTATA - LOT 1/1 + LOT 1/2					
Criteriu	PUG	P.U.Z. Inchidere Inel Median	Existent	Propus	
Zona/Subzona/UTR	A2b	UTR 3_41		funcțiuni mixte: locuinte colective, funcțiuni complementare locuirii - servicii, comerț, birouri etc.	
Funcțiuni	industrie	mixt		ateliere, depozite	
S teren	-	-4,5 ha (UTR 3_41) -1 ha circulații	54.597 mp*	54.597 mp, din care: -afectat de circulații publice - 9.214 mp -va ramane construiti = 45.383 mp**	100%
S construita	-	-	10.976 mp	20.422 mp	45%
S desfasurata	-	-	12.262 mp	113.457 mp	
POT	80 %	60 %, >75 % (P+2)	20 %	45 %	
CUT	vol. 15	2,5	-	2,5	
H max (nivel si m)	20 m	P+4E = 20 m P+6E = 35 m	P, P+1-2E 12 m	25+P+11E+Eth cu 45 m 25+P+6E+Eth cu 29 m	
Spatii verzi	-	30 %	-	30% = 13615 mp din care: 10892 mp teren natural (24%) + 2723mp teren impermeabilizat	24% 6%
Accese, alei, parcuri	-	-	-	11.346 mp	25%

Nota: *suprafata de teren de 676 mp (LOT 2) din totalul initial de 55.273 mp este exclusa din zona de reglementare intrucat este intratata si va fi integrata in alta documentatie de urbanism;
**suprafata finala a parcelei construite va rezulta odata cu autorizarea proiectului pentru circulatiile publice si dezmembrarea suprafetelor afectate de circulatii reglementate de P.U.Z. Inchidere Inel Median de Circulatie Zona Nord.

PLAN URBANISTIC ZONAL ȘOSEAUA PIPERA NR. 48A, 46D-46E-48-48C SECTOR 2, BUCUREȘTI

Teren care se reglementeaza				LOT 1/1			
Parcela nr. cad. 239465				Parcela nr. cad. 239465			
Nr. Pot.	Y [m]	X [m]	Suprafata [m²]	Nr. Pot.	Y [m]	X [m]	Suprafata [m²]
1	588300.948	33194.501	195,477	1	588300.948	33194.501	195,477
2	588300.948	33194.501	195,477	2	588300.948	33194.501	195,477
3	588300.948	33194.501	195,477	3	588300.948	33194.501	195,477
4	588300.948	33194.501	195,477	4	588300.948	33194.501	195,477
5	588300.948	33194.501	195,477	5	588300.948	33194.501	195,477
6	588300.948	33194.501	195,477	6	588300.948	33194.501	195,477
7	588300.948	33194.501	195,477	7	588300.948	33194.501	195,477
8	588300.948	33194.501	195,477	8	588300.948	33194.501	195,477
9	588300.948	33194.501	195,477	9	588300.948	33194.501	195,477
10	588300.948	33194.501	195,477	10	588300.948	33194.501	195,477
11	588300.948	33194.501	195,477	11	588300.948	33194.501	195,477
12	588300.948	33194.501	195,477	12	588300.948	33194.501	195,477
13	588300.948	33194.501	195,477	13	588300.948	33194.501	195,477
14	588300.948	33194.501	195,477	14	588300.948	33194.501	195,477
15	588300.948	33194.501	195,477	15	588300.948	33194.501	195,477
16	588300.948	33194.501	195,477	16	588300.948	33194.501	195,477
17	588300.948	33194.501	195,477	17	588300.948	33194.501	195,477
18	588300.948	33194.501	195,477	18	588300.948	33194.501	195,477
19	588300.948	33194.501	195,477	19	588300.948	33194.501	195,477
20	588300.948	33194.501	195,477	20	588300.948	33194.501	195,477
21	588300.948	33194.501	195,477	21	588300.948	33194.501	195,477
22	588300.948	33194.501	195,477	22	588300.948	33194.501	195,477
23	588300.948	33194.501	195,477	23	588300.948	33194.501	195,477
24	588300.948	33194.501	195,477	24	588300.948	33194.501	195,477
25	588300.948	33194.501	195,477	25	588300.948	33194.501	195,477
26	588300.948	33194.501	195,477	26	588300.948	33194.501	195,477
27	588300.948	33194.501	195,477	27	588300.948	33194.501	195,477
28	588300.948	33194.501	195,477	28	588300.948	33194.501	195,477
29	588300.948	33194.501	195,477	29	588300.948	33194.501	195,477
30	588300.948	33194.501	195,477	30	588300.948	33194.501	195,477
31	588300.948	33194.501	195,477	31	588300.948	33194.501	195,477
32	588300.948	33194.501	195,477	32	588300.948	33194.501	195,477
33	588300.948	33194.501	195,477	33	588300.948	33194.501	195,477
34	588300.948	33194.501	195,477	34	588300.948	33194.501	195,477
35	588300.948	33194.501	195,477	35	588300.948	33194.501	195,477
36	588300.948	33194.501	195,477	36	588300.948	33194.501	195,477
37	588300.948	33194.501	195,477	37	588300.948	33194.501	195,477
38	588300.948	33194.501	195,477	38	588300.948	33194.501	195,477
39	588300.948	33194.501	195,477	39	588300.948	33194.501	195,477
40	588300.948	33194.501	195,477	40	588300.948	33194.501	195,477
41	588300.948	33194.501	195,477	41	588300.948	33194.501	195,477
42	588300.948	33194.501	195,477	42	588300.948	33194.501	195,477
43	588300.948	33194.501	195,477	43	588300.948	33194.501	195,477
44	588300.948	33194.501	195,477	44	588300.948	33194.501	195,477
45	588300.948	33194.501	195,477	45	588300.948	33194.501	195,477
46	588300.948	33194.501	195,477	46	588300.948	33194.501	195,477
47	588300.948	33194.501	195,477	47	588300.948	33194.501	195,477
48	588300.948	33194.501	195,477	48	588300.948	33194.501	195,477
49	588300.948	33194.501	195,477	49	588300.948	33194.501	195,477
50	588300.948	33194.501	195,477	50	588300.948	33194.501	195,477
51	588300.948	33194.501	195,477	51	588300.948	33194.501	195,477
52	588300.948	33194.501	195,477	52	588300.948	33194.501	195,477
53	588300.948	33194.501	195,477	53	588300.948	33194.501	195,477
54	588300.948	33194.501	195,477	54	588300.948	33194.501	195,477
55	588300.948	33194.501	195,477	55	588300.948	33194.501	195,477
56	588300.948	33194.501	195,477	56	588300.948	33194.501	195,477
57	588300.948	33194.501	195,477	57	588300.948	33194.501	195,477
58	588300.948	33194.501	195,477	58	588300.948	33194.501	195,477
59	588300.948	33194.501	195,477	59	588300.948	33194.501	195,477
60	588300.948	33194.501	195,477	60	588300.948	33194.501	195,477
61	588300.948	33194.501	195,477	61	588300.948	33194.501	195,477
62	588300.948	33194.501	195,477	62	588300.948	33194.501	195,477
63	588300.948	33194.501	195,477	63	588300.948	33194.501	195,477
64	588300.948	33194.501	195,477	64	588300.948	33194.501	195,477
65	588300.948	33194.501	195,477	65	588300.948	33194.501	195,477
66	588300.948	33194.501	195,477	66	588300.948	33194.501	195,477
67	588300.948	33194.501	195,477	67	588300.948	33194.501	195,477
68	588300.948	33194.501	195,477	68	588300.948	33194.501	195,477
69	588300.948	33194.501	195,477	69	588300.948	33194.501	195,477
70	588300.948	33194.501	195,477	70	588300.948	33194.501	195,477
71	588300.948	33194.501	195,477	71	588300.948	33194.501	195,477
72	588300.948	33194.501	195,477	72	588300.948	33194.501	195,477
73	588300.948	33194.501	195,477	73	588300.948	33194.501	195,477
74	588300.948	33194.501	195,477	74	588300.948	33194.501	195,477
75	588300.948	33194.501	195,477	75	588300.948	33194.501	195,477
76	588300.948	33194.501	195,477	76	588300.948	33194.501	195,477
77	588300.948	33194.501	195,477	77	588300.948	33194.501	195,477
78	588300.948	33194.501	195,477	78	588300.948	33194.501	195,477
79	588300.948	33194.501	195,477	79	588300.948	33194.501	195,477
80	588300.948	33194.501	195,477	80	588300.948	33194.501	195,477
81	588300.948	33194.501	195,477	81	588300.948	33194.501	195,477
82	588300.948	33194.501	195,477	82	588300.948	33194.501	195,477
83	588300.948	33194.501	195,477	83	588300.948	33194.501	195,477
84	588300.948	33194.501	195,477	84	588300.948	33194.501	195,477
85	588300.948	33194.501	195,477	85	588300.948	33194.501	195,477
86	588300.948	33194.501	195,477	86	588300.948	33194.501	195,477
87	588300.948	33194.501	195,477	87	588300.948	33194.501	195,477
88	588300.948	33194.501	195,477	88	588300.948	33194.501	195,477
89	588300.948	33194.501	195,477	89	588300.948	33194.501	195,477
90	588300.948	33194.501	195,477	90	588300.948	33194.501	195,477
91	588300.948	33194.501	195,477	91	588300.948	33194.501	195,477
92	588300.948	33194.501	195,477	92	588300.948	33194.501	195,477
93	588300.948	33194.501	195,477	93	588300.948	33194.501	195,477
94	588300.948	33194.501	195,477	94	588300.948	33194.501	195,477
95	588300.948	33194.501	195,477	95	588300.948	33194.501	195,477
96	588300.948	33194.501	195,477	96	588300.948	33194.501	195,477
97	588300.948	33194.501	195,477	97	588300.948	33194.501	195,477
98	588300.948	33194.501	195,477	98	588300.948	33194.501	195,477
99	588300.948	33194.501	195,477	99	588300.948	33194.501	195,477
100	588300.948	33194.501	195,477	100	588300.948	33194.501	195,477

REGLEMENTARI FUNCTIONALE

LEGENDA

●

 LIMITA TERENULUI CE A GENERAT P.U.Z.

■

 LIMITA TERENULUI CE SE REGLEMENTEAZA LOT 1/1 SI LOT 2

■

 TEREN INSTRINAT - LOT 2

■

 - nu se reglementeaza

■

 LIMITA ZONEI DE STUDIU

■

 DOCUMENTATIILE DE URBANISM IN CURS DE APROBARE

■

 CIRCULATIILE P.U.Z. INCHIDERE INEL MEDIAN DE CIRCULATIE ZONA NORD

■

 CIRCULATII AUTO

■

 TROTUARE SI ALEI

■

 CIRCULATII REGLEMENTATE DE P.U.Z. INCHIDERE INEL MEDIAN CARE URMEAZA FI REALIZATE (hasura alba)

■

 LINII DE TRAMVAI EXISTENTE SI PROPUSE

■

 FUNCTIUNI d. P.U.Z. INCHIDERE INEL MEDIAN DE CIRCULATIE ZONA NORD

■

 UTR 3_41 INCADRARE IN P.U.Z. INCHIDERE INEL MEDIAN DE CIRCULATIE ZONA NORD

■

 ZONA cu functiune dominanta de LOCUIRE COLECTIVA

■

 ZONA MIXTA COMERT/SERVICII SI LOCUIRE COLECTIVA INALTA

■

 ZONA cu functiune dominanta COMERT/SERVICII SI LOCUIRE COLECTIVA JOASA

■

 ZONA COMERT SI SERVICII

■

 ZONA COMERT, SERVICII SI SERVICII PUBLICE

■

 ZONA INVIATAMANT

■

 ZONA DE PARCURSI

■

 SPATII VERZI DE ALINIAMENT

■

 ZONE NERELEMENTATE

■

 RETRAGEREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

■

 LIMITA UTR-urilor

■

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

aferent

PLAN URBANISTIC ZONAL

Sos. PIPERA Nr. 48A si 46D - 46E - 48 - 48C,
Sectorul 2, BUCURESTI

**ANSAMBLU DE IMOBILE CU FUNCTIUNI MIXTE -
LOCUINTE COLECTIVE, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
LOCUIRII: SERVICII, COMERT, BIROURI**

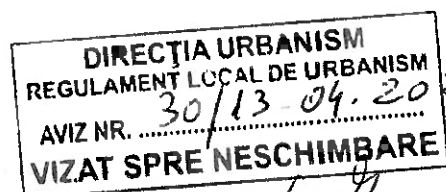
Amplasament: Sos. Pipera nr. 48A si 46D - 46E - 48 - 48C,
Sector 2, Bucuresti, Nr. Cad. 239465 si 239466

Beneficiar/ Investitor: S.C. NUSCO IMOBILIARA S.R.L.
Sos. Pipera Nr. 48, Sector 2, Bucuresti

Proiectant urbanism: ADEST Architecture SRL
Sediu: Bucuresti, Str. Fabrica de Caramida nr. 1A casa 54, sector 1
Punct lucru: Bucuresti, Str. Alexandru Sihleanu nr. 12, sector 3
Tel. 031.226.10.12 Fax : 031.226.10.14



Februarie 2020



ADEST ARCHITECTURE Srl

www.Adest.ro

REGISTERED OFFICE: BUCHAREST - 1A FAB. DE CARAMIDA STR. VILLA 54 - SECTOR 1 ROMANIA

WORKSHOP: 12 ALEXANDRU SIHLEANU STR. 030657 BUCHAREST - SECTOR 3T: +40 (0)31 226 1012 F: +40 (0)31 226 1014, Email

ADEST ARCHITECTURE LTD LIABILITY COMPANY REGISTERED IN BUCHAREST - ROMANIA WITH TRADE REGISTRY N: J40 7055 2000 - R13230187

TITLUL I - PRESCRIPTII GENERALE

I.1 ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM SI CORELAREA CU ALTE DOCUMENTATII

Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de amplasare a constructiilor in perimetrul aflat sub incidenta sa.

Normele cuprinse in prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executatii constructiilor in limitele terenului reglementat prin PUZ.

Prezentul Regulament preia prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996, republicat si ale R.L.U. aferent P.U.Z. Inchidere Inel Median de Circulatie Zona Nord / Autostrada Urbana aprobat cu HCGMB nr. 294/28.11.2013 si modificat cu HCGMB nr. 292/27.11.2014, conform caruia terenul LOT 1/1 + LOT 1/2 cuprinde UTR 3_41 – subzona mixta cu functiuni predominante comert si servicii, cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+4. De asemenea, in LOT 1/1 si LOT 1/2 sunt cuprinse suprafete de teren pentru care P.U.Z. Inchidere Inel Median de Circulatie Zona Nord a reglementat circulatii publice.

I.2 DOMENIU DE APLICARE

Teritoriului delimitat ca loturile LOT 1/1 si LOT 1/2 in PLANUL DE REGLEMENTARI care face parte integranta din PUZ, este identificat prin adresa Sos. Pipera Nr. 48A si 46D-46E-48-48C, Sector 2, Bucuresti si prin nr. cadastrale 239465 si 239466, are o suprafata totala de 54.597 mp si este situat in intravilanul Municipiului Bucuresti, in partea nordica a orasului, pe un teren cu urmatoarele vecinatati:

- la Sud-Vest – proprietate privata aferenta cailor de circulatii (nr. cad . 233341) si proprietati private cu functiuni de servicii – nr. cad 210281, 232496
- la Nord-Vest – proprietate privata aferenta cailor de circulatii – nr. cad . 232970
- la Nord-Est – proprietate privata cu functiuni de servicii – nr cad 236099
- la Sud-Est – proprietati private cu functiuni de servicii - nr. cad. 233089, 229519, 213707.

Regulamentul se aplica parcelei identificate ca UTR 3_41 ce va rezulta in urma dezmembrarii din terenul initial a suprafetelor afectate de circulatiile publice propuse prin P.U.Z. Inchidere Inel Median de Circulatie Zona Nord cu rectificarea de traseu propusa prin PUZ-ul de fata.

Conturul si suprafata finala a parcelei construibile vor rezulta odata cu autorizarea proiectului pentru circulatiile publice si dezmembrarea suprafetelor afectate de circulatii reglementate de PUZ Inchidere Inel Median de Circulatie Zona Nord.



I.3 DIVIZIUNEA TERENULUI IN ZONE

Regulamentul cuprinde prevederi cu privire la urmatoarele zone:

ZONA CU FUNCTIUNE MIXTA - LOCUINTE COLECTIVE, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUirii: SERVICII, COMERT, BIROURI
--

UTR 3_41 – Zona cu functiune mixta - locuinte colective (preponderent), functiuni complementare locuirii: servicii, comert, birouri - constituite in ansambluri de imobile avand regim de inaltime 2S+P+11E+Eth si 2S+P+6E+Eth

I.4 DEROGARI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI

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

- conditii de fundare dificile care justifica un mod de construire diferit de cel admis prin prezentul regulament;
- descoperirea in urma sapaturilor a unor marturii arheologice care impun salvarea si protejarea lor.

- Modificarea conditiilor de construire impuse prin prezentul regulament constituie modificare a regulamentului si poate avea loc numai pe baza unei documentatii de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal sau Plan Urbanistic de Detaliu, elaborate si aprobate conform legii, dupa caz.

=====



TITLUL II - PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE FUNCTIONALE

ZONA CU FUNCTIUNE MIXTA - PREPONDERENT LOCUINTE COLECTIVE, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII: SERVICII, COMERT, BIROURI

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

Art. 1 - Utilizari admise

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- locuinte colective cu partiu obisnuit;
- locuinte colective cu partiu special care includ spatii pentru profesii libere;
- comert de produse alimentare si nealimentare;
- restaurante, baruri, cafenele, cofetarii;
- birouri si sedii ale unor companii si firme, servicii profesionale, colective si personale, servicii financiar-bancare si de asigurari;
- sport si recreere in spatii acoperite;
- cabinete medicale, farmacii;
- agentii de turism;
- mici activitati manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- parcaje subterane, spatii tehnice subterane aferente functionarii imobilelor;
- parcaje la sol si alei carosabile de acces la parcaje;
- alei pietonale si trotuare de garda;
- spatii plantate - scuaruri.

Art. 2 - Utilizari admise cu conditionari

Sunt admise urmatoarele situatii:

- cladirile vor putea avea la parterul orientat spre strada functiuni care admit accesul publicului permanent sau conform unui program de functionare specific si vor fi prevazute cu vitrine luminate noaptea;
- se admit constructii cu functiuni tehnice necesare retelelor edilitare cu respectarea zonei de protectie indicata in specificatiile tehnice (avizele furnizorilor de utilitati urbane);
- celelalte functiuni admise in afara de locuinte nu vor putea depasi in totalitate 40% din ACD (pondera locuintelor va fi de minim 60% din ACD) si nu vor crea disconfort locuitorilor prin poluare, zgomot sau trafic suplimentar.

Art. 3 - Utilizari interzise

Sunt interzise urmatoarele tipuri de activitati si de constructii:

- activitati care pot provoca degradarea cladirilor;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura - inclusiv chioscuri si panouri publicitare, de orice dimensiune si indiferent de modalitatea lor de montare;
- depozitare en-gros;

30/13.04.2020

12

- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- statii de intretinere auto cu capacitate de peste 5 masini;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Art. 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

- Parcela construibila UTR 3_41 va fi stabilita definitiv odata cu autorizarea proiectului pentru circulatiile publice si dezmembrarea suprafetelor afectate de circulatii reglementate de PUZ Inchidere Inel Median de Circulatie Zona Nord.
- Parcela construibila are o suprafata aproximativa de 45.383 mp.
- Se va asigura acces la parcela pe toate laturile conform Planului de reglementari, prin intermediul circulatiilor reglementate de PUZ Inchidere Inel Median de Circulatie Zona Nord, iar pana la realizarea trecerii catre domeniul public a suprafetelor reglementate ca circulatii publice, prin acord de trecere sau servitute de trecere pe circulatiile realizate pe proprietatile persoanelor juridice ce detin aceste terenuri.

Art. 5 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament

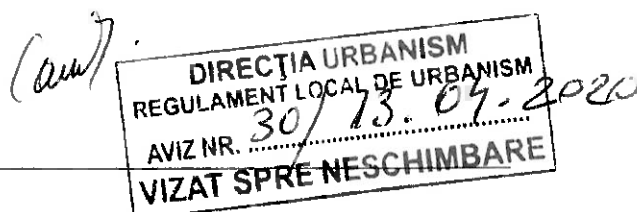
- Dispunerea cladirilor fata de aliniament se va face conform Planului de reglementari, dupa cum urmeaza:
 - fata de latura de SV a UTR - minim 20 m,
 - fata de latura de NE a UTR - minim 12 m,
 - fata de laturile de NV si SE a UTR - minim 5 m;
- Alinierea constructiilor va putea fi depasita cu balcoane deschise, nu mai mult de 3 m din planul fatadei;

Art. 6 - Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

- Parcela construibila este limitata de strazi. Pentru autorizare se va respecta amplasarea cladirilor in limitele indicate in Planul de reglementari.

Art. 7 - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

- Distanța dintre clădiri în planul fațadei va fi de minim 10 m. Clădirile vor fi dispuse conform Planului de reglementari.



13

Art. 8 - Circulatii si accese

- Se vor realiza circulatiile auto si pietonale reglementate de PUZ Inchidere Inel Median de Circulatie Zona Nord.
- Se va asigura acces la parcela pe toate laturile conform Planului de reglementari, prin intermediul circulatiilor reglementate de PUZ Inchidere Inel Median de Circulatie Zona Nord, iar pana la realizarea expropriarii catre domeniul public a suprafetelor reglementate ca circulatii publice, prin acord de trecere sau servitute de trecere pe circulatiile realizate pe proprietatile persoanelor juridice ce detin aceste terenuri.
- Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.
- In interiorul parcelei se va realiza o retea de drumuri private pentru a deservi parcarile subterane si cele amenajate la sol.
- In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in cladiri a persoanelor cu handicap locomotor sau cu dificultati de deplasare.

Art. 9 - Stationarea autovehiculelor

- Stationarea autovehiculelor se admite numai in parcajele special amenajate in interiorul parcelei sau in subsolurile imobilelor, deci in afara circulatiilor sau a spatiilor publice. Se vor realiza 2 niveluri de subsol si se vor amenaja locuri de parcare la sol cu respectarea prevederilor Articolului 4 din Anexa la OMS 119/2014.
- Calculul necesarului de locuri de parcare se va face in conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism si ale HCGMB nr. 66 din 06.04.2006 de aprobare a Normelor privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru noile constructii si amenajari autorizate pe teritoriul Municipiului Bucuresti si a prospectelor necesare unei corecte functionari a arterelor de circulatie pe teritoriul Municipiului Bucuresti.

Art. 10 - Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

- Inaltimea maxima admisibila: H max. 45 m pentru 2S+P+11E+Eth si H max. 29 m pentru 2S+P+6E+Eth.

Art. 11 - Aspectul exterior al cladirilor

- Arhitectura cladirilor va fi subordonata cerintelor specifice ale functiunilor propuse si exprimarii prestigiului investitorilor, cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al spatiilor cu acces public, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate.
- Etajul tehnic va fi realizat retras cu min. 3 m de la fatadele spre strada.
- Se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri avand in vedere perceperea acestora din circulatii publice si din curti semipublice.

Art. 12 - Conditii de echipare edilitara

- Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice. Lucrarile de bransament se vor realiza pe cat posibil ingropat, dupa aprobarea proiectelor de bransament de catre furnizorii de utilitati din zona si numai in conditiile avizate de acestia.
- Se va asigura evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare.

- Toate noile bransamente pentru apa, canalizare, electricitate, telefonie, internet si televiziune vor fi realizate ingropat.
- Se interzice dispunerea pe fatade a antenelor TV-satelit sau a unitatilor exterioare pentru aer conditionat sau ventilare, in locuri vizibile din circulatiile publice. Se recomanda conectarea cladirilor la unitati centralizate de telecomunicatii, incalzire si ventilare.
- In interiorul parcelei trebuie amenajate spatii pentru colectarea si depozitarea deseurilor menajere, pana la ridicarea lor de utilajele societatiilor de salubritate. Aceste locuri pot fi amenajate la subsolurile cladirilor sau in spatii inchise special destinate, cu respectarea normelor de igiena si a celor de siguranta la incendiu.

Art. 13 - Spatii libere si spatii plantate

- Minim 24% din suprafata parcelei construibile va fi amenajata ca spatiu verde pe teren natural. Inca 6% se vor amenaja spatii verzi pe pe sol impermeabilizat - peste subsoluri sau pe terase - prevazandu-se o grosime a solului care sa permita dezvoltarea vegetatiei si conditii de dreanare a excesului de umiditate.
- Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulatii pietonale, terase si, in acest sens, se recomanda realizarea parcarilor pentru autoturisme in proportie cat mai mare in subsolurile imobilelor.
- Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate.

Art. 14 - Imprejmuiri

- Spre strada se recomanda realizarea unor imprejmuiri cu gard transparent cu inaltime de pana la 2 m, din care soclu opac de max. 0,6 m, sau dublat de gard viu; accesul auto pe parcela se va inchide cu poarta transparenta sau cu bariera.
- Spatiile comerciale si alte servicii publice pot fi lipsite de gard.

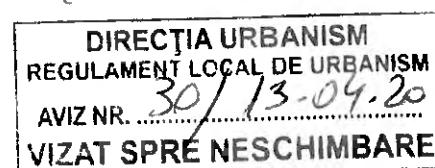
SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

POT maxim = 45%

Art. 16 - coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT maxim = 2,5 mp ADC / mp teren



Arh. Intocmit,



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Direcția Urbanism – Serviciul Urbanism

NR. 3524/13.06.2020

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

PUZ – Șos. Pipera nr. 48A (nr. cadastral. 239465),

Șos. Pipera nr. 46D - 46E- 48 - 48 C (nr. cadastral 238458),

Șos. Pipera nr. 46 D - 46 E – 48 - 48 C (nr. cadastral 239466), sector 2, București

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 (conform înscrisurilor), astfel:

- **etapa anunț de intenție** - 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei/perioada de desfășurare: 17.05.2019 – 01.06.2019.
- **etapa de elaborare a propunerilor** - 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei/perioada de desfășurare: 15.06.2019 – 03.07.2019.
- **etapa de avizare a proiectului** - 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei / perioada de desfășurare: 17.01.2020 – 04.02.2020.
- **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.

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

Nu au fost organizate întâlniri.

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

Pe portalul dedicat al PMB "URBONLINE" (<http://urbanism.pmb.ro>), secțiunea Planuri urbanism în consultare, nu sunt postate observații și propuneri ale cetățenilor.

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

Numărul persoanelor care au participat la acest proces. -

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

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

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

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

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

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

Referitor la propunerea soluției de reglementare a circulației au fost respectate cerințele din Acordul de principiu al Comisiei Tehnice de Circulație nr. 5243/09.03.2020, împreună cu planșa nr. 1824463/20.02.2020, vizată spre neschimbare, emis de Direcția Transporturi, Comisia Tehnică de Circulație a PMB.

Referitor la evaluarea de mediu PUZ- ul a fost supus procedurii de evaluare de mediu în urma căruia a fost emisă Decizia etapei de încadrare nr. 07 din 28.01.2020.

Pe parcursul procesului de informare și consultare cu publicul, din înscrisuri reiese faptul că nu au fost depuse observații sau reclamații cu privire la PUZ- ul descris mai sus.

Potrivit prevederilor Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și a H.C.G.M.B nr.136/30.08.2012 privind aprobarea Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului ce intră în competența de aprobare a consiliului general al Municipiului București art.12. a), b) și c) s-a întocmit prezentul raport privind documentația „PUZ – Șos. Pipera nr. 48A (nr. cadastral. 239465), Șos. Pipera nr. 46D - 46E- 48 - 48 C (nr. cadastral 238458), Șos. Pipera nr. 46 D - 46 E – 48 - 48 C (nr. cadastral 239466), sector 2, București .

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.

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

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. ȘTEFAN CĂLIN DUMITRAȘCU

Șef serviciu,
arh. Cristina Topîrceanu

Redactat, ing. – urb. Camelia Garcușa / 2ex./19.03.2020



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Primar General

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind Planul Urbanistic Zonal

PUZ – Șos. Pipera nr. 48A (nr. cadastral. 239465),

Șos. Pipera nr. 46D - 46E- 48 - 48 C (nr. cadastral 238458),

Șos. Pipera nr. 46 D - 46 E – 48 - 48 C (nr. cadastral 239466), sector 2, București

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

Amplasamentul care face obiectul documentației de urbanism PUZ – Șos. Pipera nr. 48A (nr. cadastral. 239465), Șos. Pipera nr. 46D - 46E- 48 - 48 C (nr. cadastral 238458), Șos. Pipera nr. 46 D - 46 E – 48 - 48 C (nr. cadastral 239466), se află în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 2.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului București aprobat cu HCGMB nr. 269/2000, cu modificările și completările ulterioare, imobilele sunt cuprinse în „A2b” – subzona unităților industriale și de servicii.

Imobilul a fost reglementat prin PUZ – Închidere Inel Median de Circulație Zona de Nord – Autostrada Urbană, tronson cuprins între Lacul Morii și Șos. Colentina, aprobat cu HCGMB nr. 294/28.11.2013, modificat cu HCGMB nr. 292/27.11.2014. Parcelele pe care se intenționează să se facă investiția sunt aferente Unității Teritoriale de Referință UTR 3_41 - reprezentând subzona mixtă cu funcțiuni predominante de comerț/servicii, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4E, cu funcțiuni admise de locuințe cu partiu obișnuit și locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere. Indicatori urbanistici: POT max.= 60%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu max. 2 niveluri (8 niveluri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje, etc. CUT max.= 2,5 mp ADC/ mp teren.

Prin certificatul de urbanism nr. 12/1 P din 08.01.2019 (termen de valabilitate 24 de luni de la data emiterii) emis de Primăria Sectorului 2, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, s-a stabilit necesitatea elaborării și aprobării unui plan urbanistic zonal.

Conform 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.

18

Planul urbanistic zonal – Șos. Pipera nr. 48A (nr. cadastral. 239465), Șos. Pipera nr. 46D - 46E- 48 - 48 C (nr. cadastral 238458), Șos. Pipera nr. 46 D - 46 E – 48 - 48 C (nr. cadastral 239466), sector 2, București, 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.

Reglementări urbanistice avizate: UTR 3_41 - reprezentând subzona mixtă cu funcțiuni predominante de comerț/servicii, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4E, conform PUZ – Închidere Inel Median de Circulație Zona de Nord – Autostrada Urbană.

- **Regim de construire:** discontinuu

- **Funcțiune predominantă :** Ansamblu cu funcțiuni mixte (preponderent locuințe colective, cu funcțiuni complementare locuirii - servicii, comerț, birouri, altele asemenea)

- **Regimul maxim de înălțime:**

- ✓ Pentru suprafața de **49577,0 mp** (nr. cadastral 239465, notat în Extras de Carte Funciară nr. 19248/10.03.2020) și suprafața de **5020,0mp** – drum acces (nr. cadastral nr. 239466, notat în Extras de Carte Funciară nr. 19250/10.03.2020) – **RHmax.= 2S+P+6E+Eth. și RHmax.= 2S+P+11E+Eth.**
- ✓ Pentru suprafața de **676,0 mp** (nr. cadastral 238458, notat în Extras de Carte Funciară nr. 19249/10.03.2020) – **nereglementat**

- **Procent de ocupare a terenului (POT):**

- ✓ Pentru suprafața de **49577,0 mp** (nr. cadastral 239465, notat în Extras de Carte Funciară nr. 19248/10.03.2020) și suprafața de **5020,0mp** – drum acces (nr. cadastral nr. 239466, notat în Extras de Carte Funciară nr. 19250/10.03.2020) – **POT max.= 45 %**
- ✓ Pentru suprafața de **676,0 mp** (nr. cadastral 238458, notat în Extras de Carte Funciară nr. 19249/10.03.2020) – **nereglementat**

- **Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT):**

- ✓ Pentru suprafața de **49577,0 mp** (nr. cadastral 239465, notat în Extras de Carte Funciară nr. 19248/10.03.2020) și suprafața de **5020,0mp** – drum acces (nr. cadastral nr. 239466, notat în Extras de Carte Funciară nr. 19250/10.03.2020) – **CUT max.= 2,5 mp ADC/mp teren**
- ✓ Pentru suprafața de **676,0 mp** (nr. cadastral 238458, notat în Extras de Carte Funciară nr. 19249/10.03.2020) – **nereglementat**

- **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:**

- ✓ Pentru suprafața de **49577,0 mp** (nr. cadastral 239465, notat în Extras de Carte Funciară nr. 19248/10.03.2020) și suprafața de **5020,0mp** (nr. cadastral nr. 239466, notat în Extras de Carte Funciară nr. 19250/10.03.2020) :
 - **Hmax.= 45,0 m pentru RHmax.=2S+P+11E+Eth.**
 - **Hmax.= 29,0m pentru RHmax.= 2S+P+6E+Eth.**
- ✓ Pentru suprafața de **676,0 mp** (nr. cadastral 238458, notat în Extras de Carte Funciară nr. 19249/10.03.2020) – **nereglementat**

Avizul Arhitectului - Șef s-a emis în baza prevederilor PUG-MB și ale Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București aprobat cu HCGMB nr. 269 /2000, cu modificările și completările ulterioare, ale certificatului de urbanism nr. 12/1 P din 08.01.2019 (termen de valabilitate 24 de luni de la data emiterii) emis de Primăria

Sectorului 2, București, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

În conformitate cu prevederile Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobată prin Ordinul nr. 2701/2010 au fost desfășurate activități de informare și consultare a publicului finalizate cu Raportul informării și consultării publicului.

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

Propunem spre aprobare proiectul de hotărâre privind aprobarea *Planului Urbanistic Zonal* – Șos. Pipera nr. 48A (nr. cadastral. 239465), Șos. Pipera nr. 46D - 46E- 48 - 48 C (nr. cadastral 238458), Șos. Pipera nr. 46 D - 46 E – 48 - 48 C (nr. cadastral 239466), sector 2, împreună cu anexele sale, Avizul Arhitectului Șef, Planul de reglementări vizat spre neschimbare, Regulamentul Local de Urbanism aferent, însoțit de Raportul de specialitate al Arhitectului-Șef și Raportul Informării și Consultării Publicului.

PRIMAR GENERAL,
GABRIELA FIREA



DIRECȚIA JURIDIC
DIRECTOR EXECUTIV,
ADRIAN IORDACHE



Camelia

Întocmit,
ing. – urb. Camelia Garcușa /ex.



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Direcția Urbanism – Serviciul Urbanism

Nr. 3582/16.04.2020

RAPORT DE SPECIALITATE

a proiectului de hotărâre privind Planul Urbanistic Zonal

PUZ – Șos. Pipera nr. 48A (nr. cadastral. 239465),

Șos. Pipera nr. 46D - 46E- 48 - 48 C (nr. cadastral 238458),

Șos. Pipera nr. 46 D - 46 E – 48 - 48 C (nr. cadastral 239466), sector 2, București

Prezentul Raport de specialitate s-a redactat în conformitate cu prevederile art. 136, alin. 8) din Ordonanța de urgență 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 PUZ – Șos. Pipera nr. 48A (nr. cadastral. 239465), Șos. Pipera nr. 46D - 46E- 48 - 48 C (nr. cadastral 238458), Șos. Pipera nr. 46 D - 46 E – 48 - 48 C (nr. cadastral 239466), se află în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 2.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului București aprobat cu HCGMB nr. 269/2000, cu modificările și completările ulterioare, imobilele sunt cuprinse în „A2b” – subzona unităților industriale și de servicii.

Imobilul a fost reglementat prin PUZ – Închidere Inel Median de Circulație Zona de Nord – Autostrada Urbană, tronson cuprins între Lacul Morii și Șos. Colentina, aprobat cu HCGMB nr. 294/28.11.2013, modificat cu HCGMB nr. 292/27.11.2014. Parcelele pe care se intenționează să se facă investiția sunt aferente Unității Teritoriale de Referință UTR 3_41 - reprezentând subzona mixtă cu funcțiuni predominante de comerț/servicii, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4E, cu funcțiuni admise de locuințe cu partiu obișnuit și locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere. Indicatori urbanistici: POT max.= 60%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu max. 2 niveluri (8 niveluri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje, etc. CUT max.= 2,5 mp ADC/ mp teren.

Prin certificatul de urbanism nr. 12/1 P din 08.01.2019 (termen de valabilitate 24 de luni de la data emiterii) emis de Primăria Sectorului 2, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, s-a stabilit necesitatea elaborării și aprobării unui plan urbanistic zonal.

Conform 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.

Planul urbanistic zonal – Șos. Pipera nr. 48A (nr. cadastral. 239465), Șos. Pipera nr. 46D - 46E- 48 - 48 C (nr. cadastral 238458), Șos. Pipera nr. 46 D - 46 E – 48 - 48 C (nr. cadastral 239466), sector 2, București, 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.

Reglementări urbanistice avizate: UTR 3_41 - reprezentând subzona mixtă cu funcțiuni predominante de comerț/servicii, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4E, conform PUZ – Închidere Inel Median de Circulație Zona de Nord – Autostrada Urbană.

- **Regim de construire:** discontinuu

- **Funcțiune predominantă :** Ansamblu cu funcțiuni mixte (preponderent locuințe colective, cu funcțiuni complementare locuirii - servicii, comerț, birouri, altele asemenea)

- **Regimul maxim de înălțime:**

- ✓ Pentru suprafața de **49577,0 mp** (nr. cadastral 239465, notat în Extras de Carte Funciară nr. 19248/10.03.2020) și suprafața de **5020,0mp** – drum acces (nr. cadastral nr. 239466, notat în Extras de Carte Funciară nr. 19250/10.03.2020) – **RHmax.= 2S+P+6E+Eth. și RHmax.= 2S+P+11E+Eth.**
- ✓ Pentru suprafața de **676,0 mp** (nr. cadastral 238458, notat în Extras de Carte Funciară nr. 19249/10.03.2020) – **nereglementat**

- **Procent de ocupare a terenului (POT):**

- ✓ Pentru suprafața de **49577,0 mp** (nr. cadastral 239465, notat în Extras de Carte Funciară nr. 19248/10.03.2020) și suprafața de **5020,0mp** – drum acces (nr. cadastral nr. 239466, notat în Extras de Carte Funciară nr. 19250/10.03.2020) – **POT max.= 45 %**
- ✓ Pentru suprafața de **676,0 mp** (nr. cadastral 238458, notat în Extras de Carte Funciară nr. 19249/10.03.2020) – **nereglementat**

- **Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT):**

- ✓ Pentru suprafața de **49577,0 mp** (nr. cadastral 239465, notat în Extras de Carte Funciară nr. 19248/10.03.2020) și suprafața de **5020,0mp** – drum acces (nr. cadastral nr. 239466, notat în Extras de Carte Funciară nr. 19250/10.03.2020) – **CUT max.= 2,5 mp ADC/mp teren**
- ✓ Pentru suprafața de **676,0 mp** (nr. cadastral 238458, notat în Extras de Carte Funciară nr. 19249/10.03.2020) – **nereglementat**

- **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:**

- ✓ Pentru suprafața de **49577,0 mp** (nr. cadastral 239465, notat în Extras de Carte Funciară nr. 19248/10.03.2020) și suprafața de **5020,0mp** (nr. cadastral nr. 239466, notat în Extras de Carte Funciară nr. 19250/10.03.2020) :
 - **Hmax.= 45,0 m pentru RHmax.=2S+P+11E+Eth.**
 - **Hmax.= 29,0m pentru RHmax.= 2S+P+6E+Eth.**
- ✓ Pentru suprafața de **676,0 mp** (nr. cadastral 238458, notat în Extras de Carte Funciară nr. 19249/10.03.2020) – **nereglementat**

Avizul Arhitectului - Șef s-a emis în baza prevederilor PUG-MB și ale Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București aprobat cu HCGMB nr. 269 /2000, cu modificările și completările ulterioare, ale certificatului de urbanism nr. 12/1 P din 08.01.2019 (termen de valabilitate 24 de luni de la data emiterii) emis de Primăria

Sectorului 2, București, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

În conformitate cu prevederile Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobată prin Ordinul nr. 2701/2010 au fost desfășurate activități de informare și consultare a publicului finalizate cu Raportul informării și consultării publicului.

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

Propunem spre aprobare proiectul de hotărâre privind aprobarea *Planului Urbanistic Zonal* – Șos. Pipera nr. 48A (nr. cadastral. 239465), Șos. Pipera nr. 46D - 46E- 48 - 48 C (nr. cadastral 238458), Șos. Pipera nr. 46 D - 46 E – 48 - 48 C (nr. cadastral 239466), sector 2, împreună cu anexele sale, Avizul Arhitectului Șef, Planul de reglementări vizat spre neschimbare, Regulamentul Local de Urbanism aferent, însoțit de Raportul de specialitate al Arhitectului-Șef și Raportul Informării și Consultării Publicului.

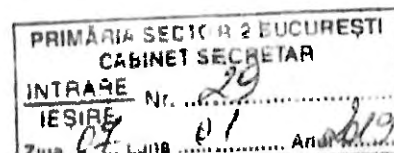
ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. ȘTEFAN CĂLIN DUMITRAȘCU



~~Șef serviciu,~~
~~arh. Cristina Topîrceanu~~

Camelia

Redactat, ing. – urb. Camelia Garcușa /2ex./31.03.2020



CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 12/1.P din 08.01. 2019

În scopul: construire ansamblu cu funcțiuni mixte și regim de înălțime -2S+P+11E+Fth (locuire colectivă, servicii, comerț, birouri și dotări complementare locuirii), amenajare incintă

Ca urmare a cererii adresate de S.C. NUSCO IMOBILIARA S.R.L., cu domiciliul/sediul în județul _____, municipiul / orașul / comuna București, sectorul 2, cod poștal _____, Șos. Pipera nr. 48, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____ telefon/ fax _____ e-mail _____, înregistrată la nr. 121355 din 05.11.2018

pentru imobilul - teren și / sau construcții - situat în municipiul București, sectorul 2, cod poștal _____, Șos. PIPERA nr. 46D-46E-48-48C identificat prin număr cadastral 237133; intabulat în CF nr. 237133 și/sau identificat prin planurile de situație scară 1 : 500 și scară 1 : 2000 anexate în temeiul reglementărilor documentațiilor de urbanism faza:

- **PUG** - Municipiul București aprobat cu HCGMB nr. 269/2000 prelungit cu HCGMB nr. 232/2012 și nr. 224/15.12.2015
- **PUZ** - Închidere Inel Median de Circulație Zona de Nord-Autostrada Urbană, tronson cuprins între Lacul Morii și Șoseaua Colentina, aprobat cu HCGMB nr. 294/28.11.2013 și modificat cu HCGMB nr. 292/27.11.2014

SE CERTIFICĂ

1. REGIMUL JURIDIC :

Imobil situat în intravilanul municipiului București -Sos Pipera nr. 46D-46E-48-48C, format din teren în suprafață de 55.273,00 mp și construcțiile C1-C22, reprezintă proprietatea societății comerciale NUSCO IMOBILIARA S.R.L conform extras de carte funciară nr. cerere 71500 din 31.10.2018.

Notă: imobilul nu se află amplasat în zona protejată așa cum este definită prin P.U.Z. „Zone Construite Protejate - Municipiul București” aprobat prin H.C.L.M.B. nr. 279/2000. De asemenea, nu este situat în raza de protecție a unui monument istoric și nu este cuprins în Lista Monumentelor Istorice 2015 - Municipiul București, anexă la Ordinul Ministrului Culturii nr. 2828/2015.

2. REGIMUL ECONOMIC :

existent: imobilul a fost reglementat prin PUZ-Închidere Inel Median de Circulație Zona de Nord-Autostrada Urbană, tronson cuprins între Lacul Morii și Șoseaua Colentina, aprobat cu HCGMB nr. 294/28.11.2013, modificat cu HCGMB nr. 292/27.11.2014

Parcela pe care se intenționează să se facă investiția sunt aferente Unității Teritoriale de Referință UTR 3 41-reprezentând subzona mixtă cu funcțiuni predominante de comerț/servicii și locuire colectivă înaltă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4.

Utilizări admise: locuințe cu partiu obișnuit, locuințe cu partiu special, servicii sociale colective și personale sedii ale unor organizații politice, echipamente aferente locuirii, hoteluri, pensiuni, agenții de turism, restaurante, baruri, cofetării, cafenele, sport, recreere în spații acoperite, parcaje la sol și multietajate, spații pietonale, pasaje pietonale acoperite, spații plantate, locuințe cu partiu obișnuit, locuințe cu partiu special

Utilizări interzise: activități productive poluante cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, construcții provizorii, depozitare en gros, depozitări de materiale re folosibile, platforme de pre colectare a deșeurilor urbane, stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini, curățatorii chimice, depozitarea pentru vânzarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice, lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spații publice și construcțiile pe parcelele adiacente

3. REGIMUL TEHNIC:

Conform PUZ - Închidere Inel Median de Circulație Zona de Nord-Autostrada Urbană, tronson cuprins între Lacul Morii și Șoseaua Colentina, aprobat cu HCGMB nr. 294/28.11.2013 (modificat cu HCGMB nr. 292/27.11.2014 - UTR 3 41- reprezentând subzona mixtă cu funcțiuni predominante de comerț/servicii și locuire colectivă înaltă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4.

Indicatori urbanistici admisi: POT maxim 60 %; CUT maxim = 2,5 mp.ADC/mp.teren

Înălțimea maximă admisibilă este de 20,0 m

În intersecții se admite unul sau două niveluri suplimentare în planul fațadelor pe o lungime de 15m de la intersecția aliniamentelor după care pot urma alte două niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu rază de 4 m și a tangentei la aceasta la 45 de grade.

Solicitarea de construire ansamblu cu funcțiuni mixte cu regim de înălțime -2S+P+11E+Eth se va analiza în baza unei documentații de urbanism PUZ care va fi elaborată, avizată și aprobată în condițiile Legii nr 350/2001, cu condiția obținerii prealabile a avizului de oportunitate al Arhitectului Șef al Municipiului București

Realizarea investiției presupune în prealabil realizarea infrastructurii, accese auto, pietonale și utilități conform art. 13, art 25+28 din Hotărârea nr. 525 din 27 iunie 1996, republicată, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/ ~~nu poate fi utilizat~~ în scopul ~~declarat~~ pentru înțelegere: obținerea avizului de oportunitate al Arhitectului Șef al Municipiului București, iar, în funcție de acesta, pentru elaborarea, avizarea și aprobarea documentației de urbanism PUZ

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: Agentia pentru Protecția Mediului București - Aleea Lacul Morii nr.1, sect.6

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 - a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului

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

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

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acestora asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

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

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

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFÎNȚARE va fi însoțită de următoarele documente: nu este cazul-faza PUZ.

Pentru stabilirea avizelor, acordurilor și a documentației tehnice necesare în vederea emiterii autorizației de construire se va solicita un nou certificat de urbanism, pe baza condițiilor aprobate prin documentația de urbanism PUZ.

a) ~~certificatul de urbanism;~~

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

c) ~~documentația tehnică - D.T., după caz:~~

~~[] D.T.A.C. [] D.T.O.E. [] D.T.A.D.~~

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

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

~~[] alimentare cu apă [] gaze naturale Alte avize/ acorduri~~
~~[] canalizare [] telefonizare []~~
~~[] alimentare cu energie electrică [] salubritate~~
~~[] alimentare cu energie termică [] transport urban []~~

d.2) ~~avize și acorduri privind:~~

~~[] securitatea la incendiu [] protecția civilă [] sănătatea populației~~

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

d.4) ~~studii de specialitate;~~

d.5) ~~alte avize/ acorduri/ documente;~~

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

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

g) ~~dovada privind achitarea taxelor legale.~~

~~taxa timbru arhitectură: 0,05 % din valoarea investiției, inclusiv dovada luării în evidență a proiectului la OAR~~

~~taxa pentru autorizația de construire/ desființare: 0,5% din valoarea investiției pentru locuințe și 1% pentru spații cu altă destinație și impozituri pentru construire, respectiv 0,1% din valoarea de impozitare a clădirii pentru desființări.~~

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



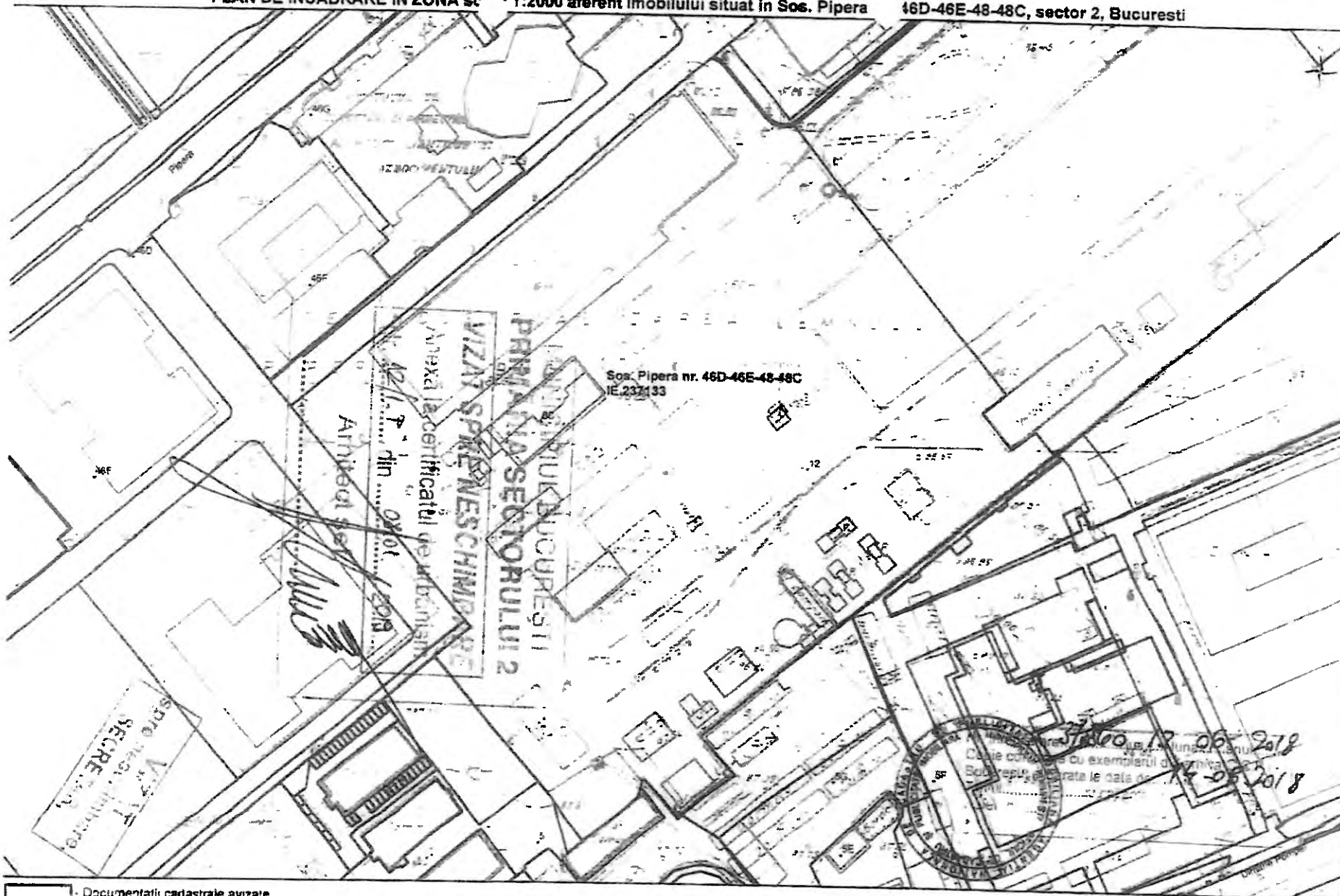
SECRETAR,
Elena Niță

ARHITECT ȘEF,
arch. urb. Alina Alisa Bratu

Achitat taxa de: 570,00 lei, conform OTP direct din 02.11.2018. Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de 11.02.2019

Întocmit, ing. Maria Dărbăban

PLAN DE INCADRARE IN ZONA sc 1:2000 aferent imobilului situat in Sos. Pipera 46D-46E-48-48C, sector 2, Bucuresti



- Documentatii cadastrale avizate
- Constructii inregistrate in sistemul integrat de cadastru si carte funciara
- Limita UAT

OCPI Bucuresti, B-dul Expozitiei, nr. 1A, sector 1, Bucuresti
Data 14.06.2018
Intocmit: TANASE Madalina



86



Legend

Scale 1:500



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI
AMENAJAREA TERITORIULUI
Direcția Urbanism – Serviciul Urbanism

romania2019.eu
Proiect de Serviciu de Urbanism și Amenajare a Teritoriului

Am primit
originala 11.04.2019



Ca urmare a cererii adresate de **S.C. ADEST ARCHITECTURE SRL**, cu sediu/ punct de lucru în București, Str. Alexandru Sihleanu nr. 12, sector 3, prin arh. , în calitate de elaborator, pentru **S.C. NUSCO IMOBILIARA SRL**, în calitate de beneficiar, înregistrată la Primăria Municipiului București sub nr. 1711702/20.02.2019.

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. 17 din data de 11.04 . 2019

pentru elaborarea

PUZ – STR. PIPERA NR. 46D – 46 E - 48 - 48C, SECTOR 2, BUCUREȘTI

generat de imobilul situat în București, Str. Pipera nr. 46D – 46 E - 48 - 48C, sector 2, București, în suprafață măsurată de 55273,0 mp este proprietate particulară (nr. cadastral 237133, notat în Extrasul de Carte Funciară nr. cerere 10294/18.02.2019), pentru care a fost emis Certificatul de urbanism nr. 12/ 1 "P" din 08.01.2019 de Primăria Sectorului 2, în scopul "construire ansamblu cu funcțiuni mixte și regim de înălțime 2S+P+11E+Eth (locuire colectivă, servicii, comerț, birouri și dotări complementare locuirii), amenajare incintă".

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ:

- **Zona reglementată** – terenul care a generat Planul Urbanistic Zonal.
- **Zona studiată** - cel puțin teritoriul delimitat conform planului anexă, care se poate modifica în funcție de situația existentă analizată astfel încât să fie justificată soluția urbanistică propusă.
- Documentația PUZ va fi întocmită la o scară convenabilă, 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, puse la dispoziție de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară al Municipiului București, aflate în proprietate. Extrasele CF, la zi, se vor anexa la documentație.

Încadrare în documentațiile de urbanism aprobate:

Conform PUG – MB, aprobat prin HCGMB nr. 269/2000, cu valabilitatea prelungită prin HCGMB nr. 977/2018, imobilul este cuprins în subzona "A2b – subzona unităților industriale și de servicii, POTmax. = 80%, Hmax. = 20,0 m".

Imobilul a fost reglementat prin PUZ – Închidere Inel Median de Circulație Zona de Nord – Autostrada Urbană, tronson cuprins între Lacul Morii și Șos. Colentina, aprobat cu HCGMB nr. 294/28.11.2013, modificat cu HCGMB nr. 292/27.11.2014. Parcelele pe care se intenționează să se

facă investiția sunt aferente Unității Teritoriale de Referință UTR 3_41 - reprezentând subzona mixtă cu funcțiuni predominante de comerț/servicii, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4E, cu funcțiuni admise de locuințe cu partiu obișnuit și locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere ; **POT max.=60%**, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu max. 2 niveluri (8 niveluri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje, etc.; **CUT max.= 2,5 mp ADC/ mp teren**; Înălțimea maximă admisibilă este de 20,0m iar regimul de înălțime se stabilește la P+4 etaje; în intersecții se admit unul sau două niveluri suplimentare în planul fațadelor pe o lungime 15 m de la intersecția aliniamentelor, după care pot urma încă alte două niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0m și a tangentei la acesta la 45 (conform tabelului anterior); în cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelunge regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 50,0m dacă strada are 6 sau 4 fire de circulație și pe o lungime de 25,0 m dacă strada are 2 fire de circulație, dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte.

-dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 5,0 metri și cu condiția să nu rămână vizibile calcanalele clădirilor învecinate; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe străzile laterale conform aliniatului anterior;

- pentru parcelele cu suprafața mai mare de 1500 mp, pentru care se solicită autorizarea unor clădiri cu altă funcțiune decât locuire (comerț, servicii , birouri și sedii de companii, etc), este admisă o înălțime maximă totală de 35,0m corespunzătoare unui regim de înălțime de P+6+Eth.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

- **Funcțiune propusă:** Ansamblu cu funcțiuni mixte (preponderent locuințe colective, cu funcțiuni complementare locuirii - servicii, comerț, birouri, altele asemenea)

- Argumentarea soluției urbanistice se va face în corelare cu situația existentă (susținută de documentar fotografic concludent) din zona studiată având în vedere regimul de construire (alinieri, înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor), cu documentațiile de urbanism aprobate sau în curs de aprobare, cu respectarea Codului Civil, cu recomandările din prezentul aviz, astfel încât să se asigure o dezvoltare urbanistică echilibrată.

- Tratarea cu atenție a alinierii și a regimului de construire a construcțiilor existente/propuse. Alinierea construcțiilor, retragerile față de limite laterale și posterioare ale proprietății vor fi astfel cuantificate încât să asigure vecinilor confortul urban în raport cu traficul generat, poluarea, regimul de înălțime. În planșa de reglementări se va figura limita construcțiilor subterane.

- Studierea/rezolvarea circulației carosabile/pietonale din interiorul parcelei în discuție, în relație cu cea existentă publică, precizarea drumurilor publice și drumurilor de utilitate privată, precizarea profilurilor transversale ale acestora (existente – propuse).

- Dotări publice complementare - funcțiunilor propuse. Se va acorda atenție modului de tratare a spațiului public și se vor prezenta soluții pentru revitalizarea și reconstrucția complexă urbană.

- Ilustrare de urbanism privind soluția de urbanism propusă – perspective, integrate în situ.

- Propuneri vizând dezvoltarea spațiilor verzi, procentul de spațiu verde realizat pe sol. Vor fi ilustrate propunerile vizând maximul de spațiu verde de realizat (plantații de arbori/arbuști, cu organizarea unei zone compacte pentru odihnă și agrement) accesele și locurile de parcare, împrejurimi, etc.

3. Indicatori urbanistici obligatorii:

Soluție de urbanism care să se încadreze în prevederile Art. 32 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare; **POT minim - maxim = 45% - 60%**, se va stabili în funcție de condițiile de amplasare în cadrul terenului, excluzând suprafețele pentru asigurarea acceselor carosabile, pietonale, spațiului verde conform legislației în vigoare; **CUT max.= 2,5 mp ADC/mp teren**, RHmax. se va definitiva prin PUZ, se va stabili în funcție de principiile de compoziție privind soluția urbanistică și Hmax. se va exprima în metri.

Reglementările se vor coordona cu PUZ Sector 2, în curs de elaborare.

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

- Reglementarea circulațiilor, acceselor, și a echipării edilitare se va argumenta în mod obligatoriu pe baza studiilor de specialitate – avize pentru faza de aprobare.
- Se vor asigura accesele, circulațiile și necesarul locurilor de parcare și garare conform HCGMB nr. 66/ 2006;
- Rezolvarea locurilor de parcare/garare în afara circulațiilor publice, se recomandă amplasarea locurilor de parcare sub/în construcție, reducerea impermeabilizării terenului peste minimum necesar.

5. Capacitățile de transport admise:

- Se vor studia capacitățile de transport admise, aspectele critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației, și se vor stabili prin Avizul Comisiei Tehnice de Circulație a Primăriei Municipiului București.

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

- Pentru *etapa de aprobare a planului, după avizarea propunerilor preliminare*: Certificat de urbanism în termen de valabilitate; Avizul Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București; 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; Avizul Autorității Aeronautice Civile, Române (dacă este cazul); Extras de Carte Funciară, la zi pentru terenul ce a generat PUZ; alte avize/studii conform legislației în vigoare și dovada achitării taxei de exercitare a dreptului de semnătură RUR.

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 12/ 1 “P” din 08.01.2019 emis de Primăria Sectorului 2.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct la data de 11.04.2019.

ARHITECT SEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. ȘTEFAN CALIN DUMITRAȘCU

Șef serviciu,
arh. Cristina Topîrceanu

Camelia

Întocmit, îng.- urb. Camelia Garcușa/2ex./12.03.2019



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 – STR. PIPERA NR. 46D – 46E - 48 - 48C, sector 2, București

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

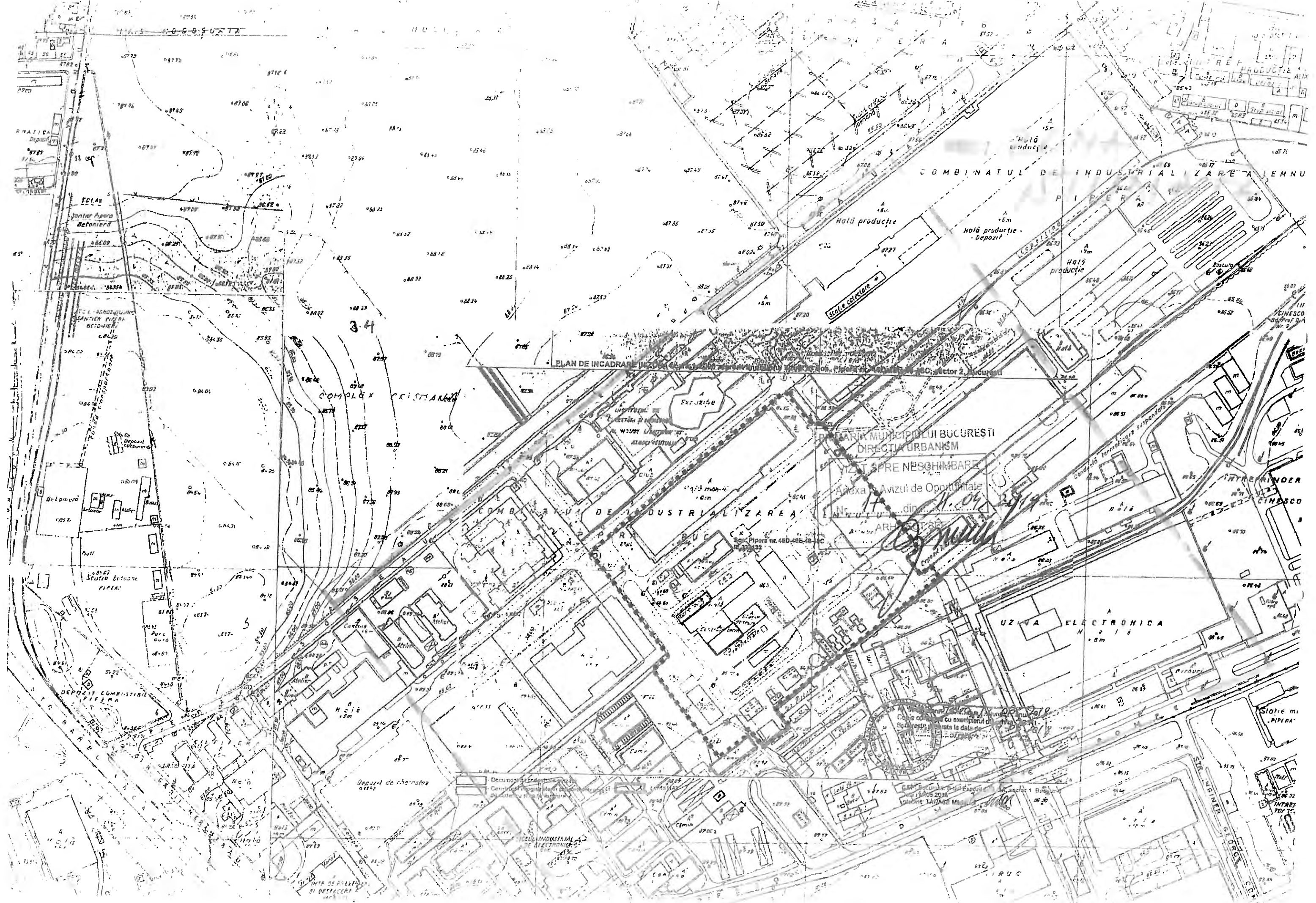
ELABORATOR : S.C. ADEST ARCHITECTURE SRL- arh

**ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. ȘTEFAN CALIN DUMITRASCU**

Redactat

Redactat, ing.- urb. Camelia Garcușa/2ex./12.03.2019

Șef serviciu,
pparh. Cristina Topîrceanu





AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI

18870/28.01.2020

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. 7 din 28.01.2020

A.P.M. BUCUREȘTI	
Al. Lacul Morii Nr. 1, Sector 6, Bucureș	
INTBARE	Nr. 18870
IEȘIRE	
Zi 28	Luna 01
An 2020	

Ca urmare a notificării adresate de NUSCO IMOBILIARA SRL, cu sediul în Șoseaua Pipera nr. 48, Pavilion Administrativ, et. 2, camera nr. 20, Sector 2, București, privind planul urbanistic zonal PUZ – Șoseaua Pipera nr. 46D - 46E - 48 - 48C, sector 2 - construire ansamblu cu funcțiuni mixte regim de înălțime 2S+P+6E+11E+Eth (locuire colectivă, servicii, comerț, birouri și dotări complementare locuirii), amenajare incintă, înregistrată la APM București cu nr. 18870/19.09.2019, și completată ulterior cu documentația nr. 21502/06.11.2019, în baza:

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

Agenția pentru Protecția Mediului București

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 09.01.2020;
- 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 – construire ansamblu cu funcțiuni mixte regim de înălțime 2S+P+6E+11E+Eth (locuire colectivă, servicii, comerț, birouri și dotări complementare locuirii), amenajare incintă - Șoseaua Pipera nr. 46D - 46E - 48 - 48C, sector 2, București, nu necesită evaluare de mediu, nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.



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

Planul Urbanistic de Zonal prevede soluționarea și reglementarea din punct de vedere urbanistic a arealului în suprafață de 55.273,00 mp pentru care Primăria Sectorului 2 a emis Certificatul de Urbanism nr. 12/1"P" din 08.01.2019.

Obiectivul lucrării îl constituie realizarea unui ansamblu cu funcțiuni mixte și regim de înălțime -2S+P+6E+11E+Eth (locuire colectivă, servicii, comerț, birouri și dotări complementare locuirii), amenajare incintă în București, sector 2, Șoseaua Pipera nr. 46D - 46E - 48 - 48C.

Indicatorii Urbanistici avizați (conform Aviz Preliminar nr. 83/16.09.2019 emis de Primăria Municipiului București, Direcția Urbanism), sunt: POT = max. 45%, CUTmax = 2,5 mp ADC/mp teren, RHmax. = 2S+P+11E+Eth, Hmax = 45 m;

Bilanț teritorial conform planului de situație propus:

- suprafață teren - 55.273 mp,
- suprafață rămasă după expropieri - 45.430 mp,
- suprafață construită - 20.443 mp,
- suprafață accese, alei, parări - 11.358 mp,
- suprafață spații verzi pe sol natural - 10.903 mp,
- suprafață spații verzi peste subsol betonat- 2.726 mp;

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

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

Suprafața de spații verzi pe sol natural de 10.903 mp (24%) și suprafața de spațiu verde pe subsol betonat de 2.727 (6%) din suprafață, va fi amenajată și întreținută.

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

Motivele care au stat la baza luării deciziei sunt următoarele :

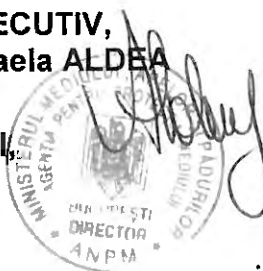
- planul urbanistic zonal analizat nu are efecte semnificative asupra mediului;
- opiniile exprimate, pe baza criteriilor relevante prevazute în anexa nr. 1 la H.G. nr. 1076/2004, de membrii Comitetului Special Constituit în cadrul ședinței din data de 09.01.2020;
- informarea publicului s-a realizat 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. Sorin COSTESCU



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI

Adresa: Alea 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

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



Nesecret
Ex.nr. 1
Nr. 1357807
București-07.10.2019

Către,

S.C. NUSCO IMOBILIARA S.R.L.

**București, Șos. Pipera nr. 48, Pavilion administrativ, Etaj 2, Camera nr. 20,
sector 2**

Urmare a cererii dumneavoastră, înregistrată la Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Dealul Spirii” București-Ilfov cu nr. **1357807/09.09.2019**, vă precizăm faptul că, pentru această fază a proiectului „AVIZ DE OPORTUNITATE ÎN VEDEREA ELABORĂRII ȘI APROBĂRII UNUI PUZ PENTRU ANSAMBLU DE IMOBILE CU FUNCȚIUNI MIXTE – LOCUINTE COLECTIVE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII: SERVICII, COMERT, BIROURI 2S+P+11E+Eth și 2S+P+6E+Eth” – în București, Șos. Pipera nr. 46D-46E-48-48C, sector 2, nu este necesară obținerea avizului de securitate la incendiu.

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

În cazul în care imobilele dumneavoastră fac parte din *categoriile de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu conform prevederilor H.G.R. nr. 571/2016, veți solicita*, potrivit prevederilor art. 30 din Legea nr. 307/2006 *privind apărarea împotriva incendiilor*, cu modificările și completările ulterioare, **avizul în vederea obținerii autorizației de construire.**

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

P. INSPECTOR ȘEF
Colonel

dr. ing. ȘCHIOBŢ ORLANDO-CĂTĂLIN

NESECRET
2/1



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Patrimoniu

Serviciul Cadastru

Număr: 1818441/1781630/1624/15975/Data: 14.02.2020

Spre știință:

Primăria sectorului 2

Direcția Venituri Buget Local - Sector 2

Către,

Societatea NUSCO IMOBILIARA SA

Sos Pipera nr.48, Pavilion Administrativ, camera nr.20, sector 2

Urmare cererilor dvs. înregistrate la Primăria Municipiului București cu nr.1818441/30.01.2020, 1781630/2019 și la Direcția Patrimoniu cu nr.1624/31.01.2020, 15975/2019 prin care solicitați „atribuirea de număr poștal pentru lotul nr.239465 (în suprafață de 49577 mp) din București, sector 2, sos Pipera 46D-46E-48-48C”, vă aducem la cunoștință următoarele:

Imobilul, lotul 1, în suprafață de 49577 mp, pentru care Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București a deschis Cartea funciară nr. 239465 care face obiectul Actului de dezmembrare autenticat sub nr. de notar public pentru care s-a folosit adresa „Sos Pipera nr.46D-46E-48-48C”, având la bază Actul de dezmembrare autenticat sub nr. de notar public, Actul de alipire autenticat sub nr. de notar public, Actul de dezmembrare autenticat sub nr. de notar public, Actul de dezmembrare autenticat sub nr. de notar public, Actul de dezmembrare autenticat sub nr. de notar public, Actul de dezmembrare autenticat sub nr. de notar public, Actul de dezmembrare autenticat sub nr. de notar public, Contractul de vânzare – cumpărare autenticat sub nr. de notar public, Contractul de vânzare cumpărare autenticat sub nr. 9 de notar public, Actul de dare în plată autenticat sub nr. de notar public, Actul de adjudecare emis de BEJ, întocmit la data de 14.11.2003 în dosarul de executare nr.247/2003, va purta provizoriu numărul 48A pe ȘOSEAUA PIPERA, sector 2, București.

Precizăm că accesul la imobilul în cauză este reglementat conform Declarației autentificate sub nr. de notar public prin lotul cu numărul cadastral 232970.

Identificarea imobilului s-a făcut în baza documentației cadastrale tehnice avizată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București - imobilul fiind individualizat cu numărul cadastral 239465.

Definitivarea adresei administrative se va face după intabularea în Cartea funciară a dreptului de proprietate cu adresa atribuită prin prezenta și anexarea dovezii intabulării în Cartea Funciară.

Orice neînțelegeri cu privire la identificarea și măsurarea parcelelor de teren, precum și cu privire la proprietarii acestora, se vor soluționa de către instanțele judecătorești fără implicarea Primăriei Municipiului București.

Prezenta este valabila 60 de zile de la data emiterii și servește numai la evidențierea imobilului în cadrul procedurii de publicitate imobiliară și nu conferă niciun alt drept.

Cu stimă.

Director executiv,

Mariana **PERSUNARU** ția



Șef serviciu,

ing. Dragoș RENAUD

Întocmit,
Expert superior,

ing. Cristina IONESCU
Data: 13.02.2020 / 4 ex.

conform H.C.G.M.B. nr.244/2019, s-au încasat 8 RON cu chitanța nr.234923



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului

COMISIA DE COORDONARE

Nr. 1790119/ 11. 12. 2019

AVIZUL COMISIEI DE COORDONARE

FAZA DOCUMENTAȚII DE URBANISM

Din P.V. nr. 42/15.11.2019 al sedinței

Comisiei de Coordonare a P.M.B.

Nr. 3. SC NUSCO IMOBILIARA PROIECT SRL prin **SC ADEST Architecture SRL**, cu sediul/domiciliul în București, Șos. Pipera nr. 48, sector 2 București, prezintă spre avizare documentația de preordonare a „P.U.Z. – ului „ȘOS. PIPERA NR. 46D – 46E – 48 – 48C SECTOR 2””, împreună cu avizele administratorilor de rețele edilitare. În conformitate cu Dispoziția Primarului General nr. 812/24.06.2014 completată cu Dispoziția Primarului General nr. 304/29.02.2016, se avizează favorabil, strict din punct de vedere al rețelelor edilitare, planul de preordonare 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 57,3 mc/zi ce va fi asigurat din gospodărie proprie alimentat din rețeaua publică de apă;

- relocarea rețelei telefonice existentă pe amplasament, se va realiza în baza unui proiect tehnic avizat de către o firmă abilitată de Ministerul Comunicațiilor și Tehnologiei Informaticii, pe cheltuiala beneficiarului;

- relocarea rețelelor electrice existente pe amplasament, se va realiza în baza unui proiect tehnic avizat de către o firmă abilitată A.N.R.E, pe cheltuiala beneficiarului;

- la faza DTAc beneficiarul va reveni cu o solicitare de aviz STB – conform aviz STB nr. 7996/06.06.2019

- se vor prevedea: gospodărie apă dotată cu hidrofor, rezervă intangibilă de incendiu, bazin de retenție și stație de pompare ape pluviale, separatoare de hidrocarburi, PT-uri, calculate conform normativelor în vigoare;

- * la faza de Autorizare de Construire se va prezenta un studiu de impact privind interacțiunea dintre elementele mediului urban și „Ansamblul de imobile cu funcțiune mixtă Hmax = 2S+P+11E+Eth și 2S++6E+Eth - șos. Pipera nr. 46D – 46E – 48 – 48C sector 2, București”, la structura hidrogeologică existentă, cu prezentarea măsurilor de preservare a sistemului existent. Acest studiu va putea fi utilizat de către municipalitate în vederea constituirii unei baze de date specializate.”

- * se vor respecta prevederile „Strategiei de dezvoltare și funcționare pe termen mediu și lung a serviciului public de salubritate în Municipiul București” aprobat cu HCGMB nr. 82/28.04.2015 stipulate în Cap. III 3.C Activitatea de salubritate menajeră” și cap. III.3.D. Managementul Integrat al Deseurilor în conformitate cu activitățile desfășurate.

- pentru faza de Autorizație de Construire se vor respecta prevederile art. 13 al HG 525/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- **se vor respecta condițiile impuse prin avizele anexa la documentație;**
- proiectantul, verficatorul, executantul și beneficiarul rămân direct răspunzători de respectarea normelor tehnice și legislației în vigoare;
- proiectantul și beneficiarul răspund pentru exactitatea și veridicitatea datelor și înscrisurilor cuprinse în documentația ce a stat la baza emiterii prezentului aviz;
- se va respecta planul de precoordonare anexat avizului,
- documentația va continua procedura de avizare și aprobare în conformitate cu legislația în vigoare.
- prezentul aviz este valabil numai la faza **P.U.Z.**

PREȘEDINTE – COMISIE,
DIRECTOR GENERAL
DANIEL ISTRATE

VICEPREȘEDINTE – COMISIE,
DIRECTOR EXECUTIV,
CĂTĂLINA GUȘAVAN

SECRETAR – COMISIE,
CĂTĂLINA IORDACHE

ARHITECT ȘEF AL
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
Arh. Ștefan Călin DUMITRAȘCU

REPREZENTANT
DU-COMISIE ,
Valentina Ionescu

FPS-2.3.2.6-02/2

Intocmit, ing. Camelia Puiu



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Transporturi

COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE

Nr. 5243/..09.03..2020.

Feb 2025

1824463

Către

S.C. NUSCO IMOBILIARA S.A.

Șos. Pipera nr. 48, Ap. 20, sectorul 2, 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. Pipera nr. 46D-46E-48-48C, sectorul 2, București”, conform Certificatului de Urbanism nr. 12/IP din 08.01.2019 eliberat de Primăria Sectorului 2 București, Declarației Notariale cu încheiere de autentificare nr. la B.I.N. „”, Studiului de Circulație nr. 630/2020 elaborat de PFA ing. Avizului Preliminar nr. 84 din 19.09.2019 și planului anexat la aviz.

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

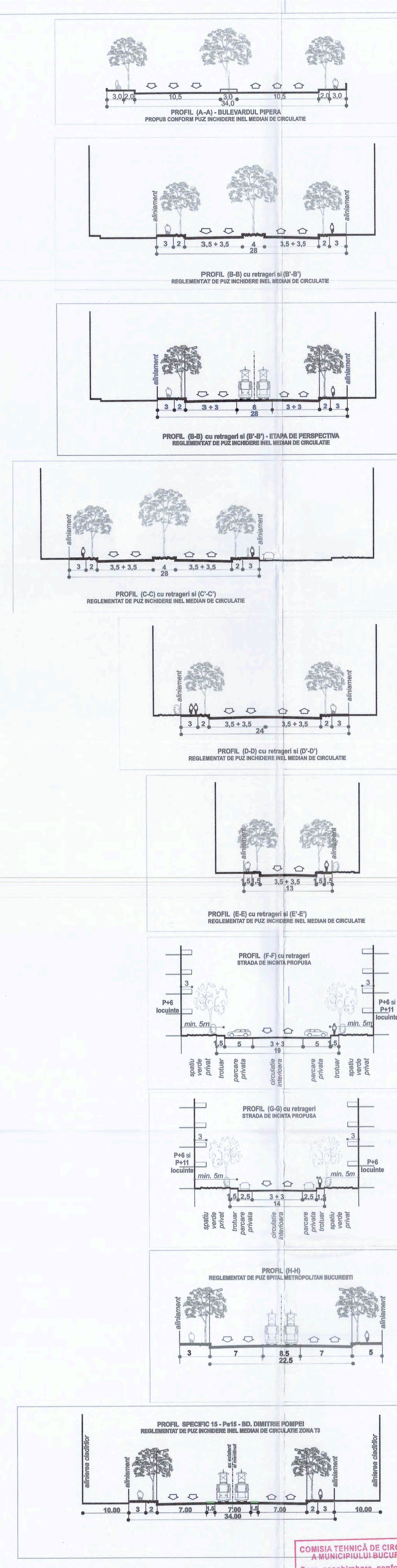
Pentru avizul comisiei veți reveni la următoarea fază de proiectare (D.T.A.C.), după aprobarea documentației P.U.Z. și obținerea Hotărârii Consiliului General al Municipiului București, fază la care veți prezenta un Studiu de Circulație actualizat privind impactul imobilului asupra traficului din zonă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

PRESEDINTE COMISIE

MIHAI TEODORESCU

VICEPRESEDINTE COMISIE
FILIP ATANASIU

Redactat: B.M. – 2 exemplare – 09.03.2020



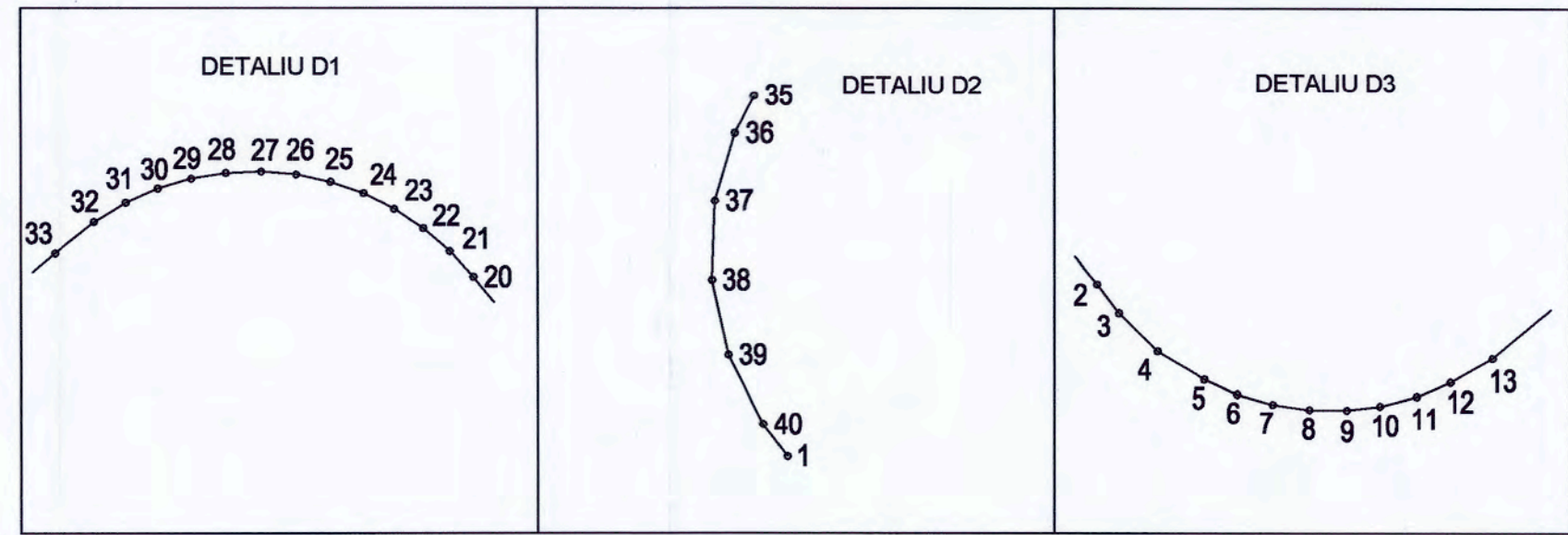
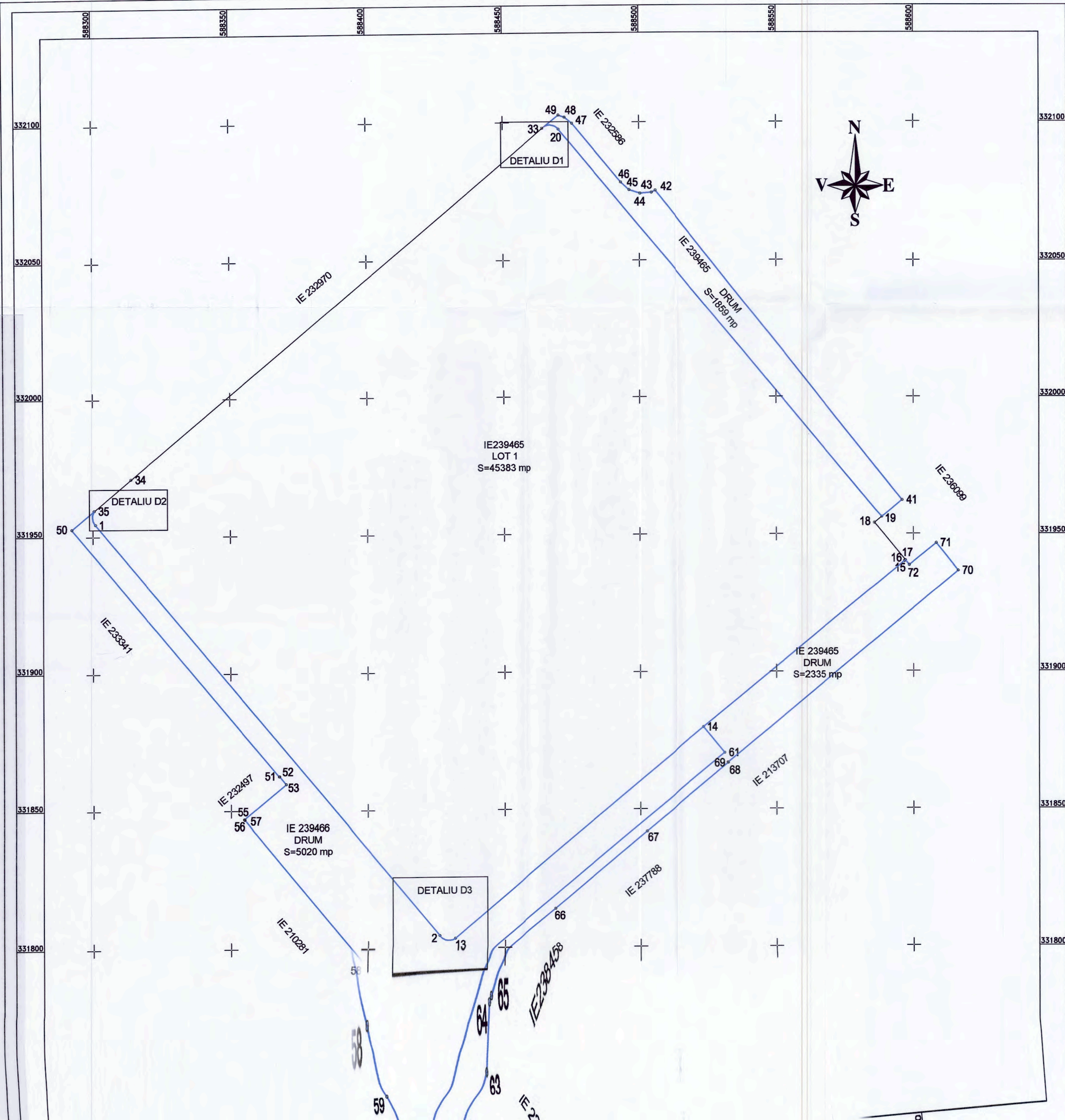
Proiectat / Desenat	
---------------------	--

Self project / Deservat		
Proiectat / Deservat		

This aerial photograph shows a road intersection. A proposed median is indicated by a dashed line across the road. The surrounding area includes parking lots, buildings, and other roads.



Self project / Deserai	
Projectat / Deserai	



Parcela (LOT 1)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	331954.501	588300.948	195.477
2	331804.347	588426.108	0.513
3	331803.941	588426.422	0.771
4	331803.399	588426.970	0.788
5	331802.998	588427.648	0.512
6	331802.799	588428.120	0.523
7	331802.660	588428.624	0.525
8	331802.587	588429.144	0.532
9	331802.582	588429.676	0.476
10	331802.638	588430.149	0.543
11	331802.769	588430.676	0.524
12	331802.961	588431.164	0.688
13	331803.295	588431.766	119.336
14	331879.774	588523.374	94.917
15	331939.985	588596.749	0.306
16	331940.188	588596.978	0.182
17	331940.322	588597.101	17.626
18	331953.940	588585.911	3.413
19	331956.124	588588.534	184.150
20	332097.581	588470.631	0.500
21	332097.951	588470.295	0.499
22	332098.277	588469.917	0.500
23	332098.553	588469.500	0.500
24	332098.775	588469.052	0.499
25	332098.939	588468.581	0.500
26	332099.044	588468.092	0.500
27	332099.086	588467.594	0.499
28	332099.066	588467.095	0.500
29	332098.984	588466.602	0.500
30	332098.842	588466.123	0.500
31	332098.640	588465.666	0.533
32	332098.365	588465.210	0.715
33	332097.919	588464.651	197.070
34	331970.942	588313.941	17.601
35	331959.601	588300.481	0.591
36	331959.074	588300.213	1.010
37	331958.105	588299.928	1.131
38	331956.975	588299.884	1.087
39	331955.913	588300.118	1.080
40	331954.948	588300.604	0.564

S (1)=45383mp P=848.682m

Parcela (DRUM)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
16	331940.188	588596.978	0.306
15	331939.985	588596.749	94.917
14	331879.774	588523.374	12.179
61	331870.381	588531.126	151.647
60	331773.675	588414.315	7.720
62	331767.468	588418.905	30.376
63	331786.654	588442.455	7.475
64	331793.903	588444.280	1.008
65	331794.550	588445.053	30.707
66	331813.915	588468.884	43.586
67	331841.770	588502.408	39.012
68	331866.684	588532.429	0.184
69	331866.854	588532.359	109.222
70	331936.577	588616.431	12.762
71	331946.556	588608.476	12.748
72	331938.609	588598.508	2.217
17	331940.322	588597.101	0.182

S (3)=2335mp P=556.248m

Parcela (DRUM)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	331954.501	588300.948	0.564
40	331954.948	588300.604	1.080
39	331955.913	588300.118	1.087
38	331956.975	588299.884	1.131
37	331958.105	588299.928	1.010
36	331959.074	588300.213	0.591
35	331959.601	588300.481	10.657
50	331952.734	588292.331	117.547
51	331862.440	588367.593	0.124
52	331862.519	588367.688	3.781
53	331852.615	588370.109	19.822
55	331846.924	588354.882	0.213
56	331846.760	588355.018	0.103
57	331846.826	588355.097	69.508
58	331793.272	588399.407	9.892
59	331785.521	588405.553	14.734
60	331773.675	588414.315	151.647
61	331870.381	588531.126	12.179
14	331879.774	588523.374	119.336
13	331803.295	588431.766	0.688
12	331802.961	588431.164	0.524
11	331802.769	588430.676	0.543
10	331802.638	588430.149	0.476
9	331802.582	588429.676	0.532
8	331802.587	588429.144	0.525
7	331802.660	588428.624	0.523
6	331802.799	588428.120	0.512
5	331802.998	588427.648	0.788
4	331803.399	588426.970	0.771
3	331803.941	588426.422	0.513
2	331804.347	588426.108	195.477

S (4)=5020mp P=736.881m

PLAN TOPOGRAFIC CU SUPRAFETELE DE
TEREN CE URMEAZA A FI TRECUTE
IN DOMENIU PUBLIC, AFERENTE LOT 1
SCARA 1,1000

SISTEM DE PROIECTIE: STEREO 70

INTOCMIT





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

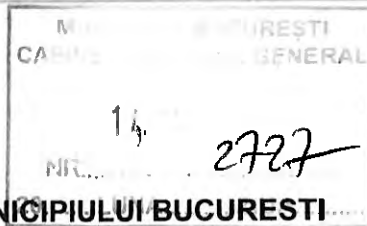
Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Direcția Urbanism – Serviciul Urbanism

Nr. 11508/13.10.2020

CĂTRE,

CABINET SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI



Vă transmitem alăturat, în vederea demarării procedurilor legale de aprobare, Proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism „PUZ – Șos. Pipera nr. 48A (nr. cadastral. 239465), Șos. Pipera nr. 46D - 46E- 48 - 48 C (nr. cadastral 238458), Șos. Pipera nr. 46 D - 46 E – 48 - 48 C (nr. cadastral 239466), sector 2, București”, care îndeplinește condițiile legale impuse de prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare. Menționăm faptul că documentația conține date cu caracter personal.

Proiectul conține un număr de 55 piese scrise și piese desenate, și are în componență următoarele documente:

- Referat de aprobare al Primarului General al Municipiului București – 1EX ÎN ORIGINAL;
- ✓ - Raportul de specialitate al Arhitectului Șef al Municipiului București – 1EX ÎN ORIGINAL;
- ✓ - Propunere Proiect de hotărâre – 1EX;
- ✓ - Raportul Informării și Consultării Publicului nr. 3524/13.04.2020 – 1EX ÎN ORIGINAL
- ✓ - Avizul Arhitectului Șef nr. 30/13.04.2020 – 2 EX ÎN ORIGINAL ;
- Planuri de reglementări urbanistice, vizate spre neschimbare – 2 EX ÎN ORIGINAL;
- Regulament de Urbanism – 2 EX ÎN ORIGINAL;
- Certificatul de urbanism nr. 12/ 1 P din 08.01.2019 emis de Primăria Sectorului 2.
- ✓ - Avizul de oportunitate nr. 17/11.04.2019 emis de Primăria Municipiului București ;
- ✓ - Agenția pentru Protecția Mediului București, Decizia Etapei de Încadrare nr. 7 din 28.01.2020 ;



Log. Procedura 54
Legiu. 52/2003
15.10.2020

