



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Dirrecția Generală Administrație și Relația cu CGMB

Dirrecția Asistență Tehnică și Juridică

Serviciul Transparență Decizională
Nr. 5452/1/19.10.2020

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 STR. BAICULUI NR. 51, 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: **03 decembrie 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/instituti/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 nr. 52/2003, republicată, până la data de **19.11.2020**, se pot trimite în scris, propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectele de acte normative supuse dezbaterii publice.

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

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

Materialele transmise vor purta mențiunea:

„Recomandare la proiect de act normativ”

DIRECTOR GENERAL,
Marius Cristian Ghincea

DIRECTOR EXECUTIV,
Mariana Brod

Șef serviciu,
Nicoleta Surică

Întocmit,
Expert Dana Duca



Consiliul General al Municipiului București

PROIECT

HOTĂRÂRE

Nr. _____ din

**privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal
STR. BAICULUI NR. 51, 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. 1685/111 „B” din 05.12.2018 (termen de valabilitate 12 luni de la data emiterii, prelungit până în data 05.12.2020), emis de Primăria Sectorului 2.
- Avizul de oportunitate nr. 54 din 19.08.2019 emis de Primăria Municipiului București ;
- Agenția pentru Protecția Mediului București, Decizia Etapei de Încadrare nr. 96 din 23.12.2019;
- Avizul Comisiei Tehnice de Circulație – PMB nr. 24340/16.12.2019, împreună cu planșa vizată spre neschimbare nr. 1797966/05.12.2019;
- Avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare – PMB nr. 1816454/10.03.2020, împreună cu planșa vizată spre neschimbare nr. 1816454/10.03.2020 ;
- Declarația notarială – încheiere de autentificare nr. _____ a Domnului _____ ;
- Adresa nr. 1357888, București, 26.09.2019 emisă de Inspectoratul General pentru Situații de Urgență;
- Adresa nr. 339017/22.11.2019 emisă de Unitatea Militară 0362 București;
- Adresa nr. DT. 9416/27.11.2019 - Aviz nr. DT/8887 emisă de Ministerul Apărării Naționale, Statul Major al Apărării;
- Adresa nr. 426759/21.11.2019 emisă de Ministerul Afacerilor Interne, Direcția Generală Logistică;
- Adresa nr. 31101/1774 din 10 dec.2019 emisă de Autoritatea Aeronautică Civilă Română;
- Extras de Carte Funciară nr. cerere 14961/24.02.2020;
- Dovada achitării taxei de exercitare a dreptului de semnătură RUR, OP nr. 795/11.03.2020.

Ținând seama de prevederile:

- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- 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 – Str. Baicului nr. 51, 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.

– **RUR D,E**, în calitate de **proiectant de specialitate**, cu sediul în Municipiul București, Sectorul 1, Str. Fabrica de Căramidă nr. 1A, casa 54, sector 1, telefon/fax. - , e-mail, pentru **NEW WAY DEVELOPMENT SRL** în calitate de beneficiar, înregistrată sub nr. 1827757/21.02.2020, nr. 1834847/13.03.2020, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite:

AVIZ

NR. 29 / 13.04 .2020

PUZ – Str. Baicului nr. 51, sector 2, București

GENERAT DE IMOBILUL: Str. Baicului nr. 51, sector 2, București, în suprafață măsurată de **9983,0mp** – este proprietate particulară (nr. cadastral 201120, notat în Extrasul de Carte Funciară nr. cerere 14961/24.02.2020, pentru care a fost emis Certificatul de urbanism nr. 1685/111 "B" din 05.12.2018 (termen de valabilitate 12 luni de la data emiterii, prelungit până în data de 05.12.2020) de Primăria Sectorului 2.

Notă : Declarația notarială – încheiere de autentificare nr.

a Domnului

INITIATOR: S.C. NEW WAY DEVELOPMENT SRL

PROIECTANT: S.C. ADEST ARCHITECTURE SRL

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA RUR: arh.

– RUR D, E

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 **subzona "A3" – subzona unităților mici și mijlocii productive și de servicii**. Indicatori urbanistici reglementați : POTmax.= 60%, CUTvolumetric maxim = 9 m³ / mp teren, Hmax.= 9,0m.

• Conform prevederilor RLU-PUG, zona funcțională A - ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE, pentru toate UTR sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități. În cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și/sau este necesară schimbarea destinației, se cere P.U.Z.

- **Regim de construire:** -

- **Funcțiuni predominante:** Pentru toate platformele industriale va fi necesară elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale. Se admit activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinate producției, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, cercetării industriale și anumitor activități comerciale care nu necesită suprafețe mari de teren.

Se admit: - parcaje la sol și multietajate; - stații de întreținere și reparații auto; - stații de benzină; - comerț, alimentație publică și servicii personale; - locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților; Utilizări admise cu condiționări: activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția



diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani; - extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării; - se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni: 1. birouri incluzând oricare din următoarele utilizări: a) birouri profesionale sau de afaceri; b) servicii pentru afaceri; c) instituții financiare sau bancare; d) poștă și telecomunicații 2. activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări: a) producție manufacturieră; b) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară; c) activități de cercetare - dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale; d) depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale; e) depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi; în cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate; - în cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.

- **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:** în conformitate cu viitorul P.U.Z., cu următoarele condiționări: se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 9,0 metri; înălțimea pe străzile interioare ale zonei industriale nu va depăși distanța între aliniamente. (...)

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

- **Coeficient volumetric de utilizare a terenului (CUT):** max. $9 \text{ m}^3 / \text{mp teren}$;

- **Retragerea minimă față de aliniament :** Prin P.U.Z. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrale și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de : - 10,00 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a; - 6,00 metri pe străzile de categoria a III-a. - la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, având o lungime de minim 12.0 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.0 metri pe străzi de categoria a III-a.

- **Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:** conform prevederilor viitorului P.U.Z., cu următoarele condiționări: - clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic); - în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri; - în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6.00 metri; - în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât A, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone; - se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului.

AVIZ DE OPORTUNITATE nr. 54 din 19.08.2019 emis de Primăria Municipiului București.

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

- **Reconversie funcțională - Zona mixtă "M"**

- **Regim de construire:** discontinuu (izolat)

- **Funcțiune predominantă:** Ansamblu de locuințe colective (funcțiune dominantă), cu dotări conexe locuirii – comerț, servicii, altele asemenea, detaliate în Regulamentul local de urbanism, aferent.

- **Regimul maxim de înălțime:** $RH_{max} = 2S + P + 4E + E_{th}$ spre Str. Baicului, pe limita stângă de proprietate, cu $RH_{max} = 2S + P + 11E + E_{th}$ în adâncime, spre Str. Dimitrie Grozdea, cu respectarea specificațiilor Planului de Reglementări vizat spre neschimbare și ale Regulamentului local de urbanism aferent.

- **Procent de ocupare a terenului (POT):** maxim 55 %,

- **Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT):** maxim 3 mp ADC/mp teren.

- **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:** $H_{max} = 43,0\text{m}$ pentru $2S + P + 11E + E_{th}$; $H_{max} = 20,0 \text{ m}$ pentru $2S + P + 4E + E_{th}$, etajul tehnic având strict destinația specifică, cu respectarea specificațiilor Planului de Reglementări vizat spre neschimbare și ale Regulamentului local de urbanism aferent.

- **Retragerea minimă față de aliniament:** min. 5,0m de la Str. Dimitrie Grozdea și min. 4,0 m de la Str. Baicului; cu posibilitatea depășirii acestora cu max. 2,0m, la etajele superioare – balcoane (fără posibilitatea de a fi închise), dar nu la mai puțin de 3,0 m față de aliniamentul străzii, cu respectarea specificațiilor Planului de Reglementări vizat spre neschimbare și ale Regulamentului local de urbanism aferent.

- **Retragerea minimă față de limitele laterale și posterioare :** min. 5,0 m față de limita laterală Vest și min. 5,0 m față de artera de circulație propusă secțiunea C-C, cu posibilitatea depășirii acestora cu max. 2,0m, la etajele superioare – balcoane (fără posibilitatea de a fi



închise), cu respectarea specificațiilor Planului de Reglementări vizat spre neschimbare și ale Regulamentului local de urbanism aferent.

- **Spații libere și spații plantate** : amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei aferentă proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi pe sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului care să permit dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor, și condiții de drenare a excesului de umiditate.

- **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. 24340/16.12.2019, împreună cu planșa nr. 1797966/05.12.2019, 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. 1816454/10.03.2020, împreună cu planșa nr. 1816454/10.03.2020, 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; S-a prezentat Studiul de Însorire, întocmit de arh.

- La faza Autorizației de construire respectarea condițiilor specificate în adresa nr. 1357888, București, 26.09.2019 emisă de Inspectoratul General pentru Situații de Urgență; adresa nr. 339017/22.11.2019 emisă de Unitatea Militară 0362 București; adresa nr. DT. 9416/27.11.2019 - Aviz nr. DT/8887 emisă de Ministerul Apărării Naționale, Statul Major al Apărării; adresa nr. 426759/21.11.2019 emisă de Ministerul Afacerilor Interne, Direcția Generală Logistică; adresa nr. 31101/1774 din 10 dec. 2019 emisă de Autoritatea Aeronautică Civilă Română.

Se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal – Str. Baicului nr. 51, 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. 4 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 Certificatul de Urbanism nr. 1685/111 "B" din 05.12.2018 (termen de valabilitate 12 luni de la data emiterii, prelungit până în data de 05.12.2020) de Primăria Sectorului 2.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. ȘTEFAN CĂLIN DUMITRAȘCU

Camelia

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

Sef serviciu,
arh. Cristina Topiroeanu

P.U.Z. STRADA BAICULUI NR. 51, SECTOR 2, BUCURESTI

LOCUINTE COLECTIVE

REGLEMENTARI URBANISTICE - SPATII VERZI

LEGENDA

LIMITE

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT PUZ
- LIMITA ZONA REGLEMENTATA
- LIMITA DOCUMENTATII DE URBANISM APROBATE/ IN CURS DE APROBARE
- LIMITA PARCELE

FUNCTIUNI

- LOCUINTE INDIVIDUALE PE PARCELA
- LOCUINTE COLECTIVE
- COMERT / SERVICII / BIROURI
- CULTE
- INDUSTRIE / DEPOZITARE
- SPATII VERZI
- ZONA CF
- CIRCULATII AUTO
- CIRCULATII PIETONALE

REGIM DE INALTIME

- P - P+1
- P+2 - P+3
- P+4 - P+6
- P+7 - P+10

REGLEMENTARI URBANISTICE

- LIMITA MAXIMA DE IMPLANTARE CONSTRUCTII
- EDIFICABIL POSIBIL (CU CARACTER DE PRINCIPIU)
- ACCES AUTO SI PIETONALPROPOS
- ACCES AUTO OCAZIONAL
- DRUM DE UTILITATE PRIVATA DESCHIS CIRCULATIEI PUBLICE
- CIRCULATIE DE INCINTA PROPUA
- ALINIERE PROPUA
- LIMITA SUBSOL

CIRCULATII PROPUA (prin Masterplan Baiculi

- CIRCULATIE AUTO
- CIRCULATIE PIETONALA
- TRANSPORT IN COMUN
- SPATIU VERDE

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUC

PLAN URBANISTIC Z

Str. BAICULUI NR. 51

Nr. Cad: 201120, Sector 2, Buc

Beneficiar/ Investitor
S.C. NEW WAY DEVELOPMENT S.R.L.

Proiectant specialitate urbanism

adest
ARCHITECTURE

Titlul plansei
REGLEMENTARI URBANISTICE

Director/Administrator

Sef proiect

Proiectat/Desenat

FAZA
P.U.Z.

DATA
02.2020

SCALA
1:1000

Parcela (teren)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi	
	X [m]	Y [m]	D(i,i+1)
1	328433.393	591699.182	4.498
2	328437.524	591697.402	3.972
3	328440.904	591695.315	21.929
4	328460.839	591686.178	2.622
5	328462.260	591688.381	3.234
6	328465.489	591688.195	22.460
7	328487.940	591688.840	16.678
8	328504.618	591688.965	60.821
9	328559.733	591663.244	9.513
10	328555.156	591654.904	53.891
11	328529.379	591607.578	16.531
12	328521.585	591593.000	15.861
13	328514.103	591579.015	12.496
14	328502.971	591584.693	13.108
15	328491.323	591590.705	1.985
16	328489.559	591591.616	14.423
17	328481.733	591579.501	14.614
18	328468.541	591585.789	0.719
19	328469.014	591586.330	1.260
20	328467.922	591586.958	1.801
21	328468.789	591588.537	15.325
22	328455.168	591595.560	12.200
23	328462.526	591605.292	1.026
24	328463.127	591606.124	25.070
25	328442.892	591620.925	11.927
26	328433.608	591628.412	0.888
27	328432.921	591628.974	6.967
28	328435.638	591635.389	23.178
29	328446.102	591656.070	27.978
30	328420.784	591667.977	33.656
31	328433.393	591699.182	

S(teren)=9983.33mp P=450.633 33.656

INDICATORI URBANISTICI EXISTENTI (conform PUG)

A3 - subzona unităților mici și mijlocii productive și de servicii
P.O.T. maxim - 60%
C.U.T. volumetric maxim - 9 mc/ mp teren
H maxim - 9 m

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

M - zona mixta - ansamblu de locuințe colective cu dotări conexe locuirii
P.O.T. maxim - 55%
C.U.T. maxim - 3 mp ADC/ mp teren
RH maxim - 2S+P+11E+Eth și 2S+P+4E+Eth
H maxim - 43 m și 20 m

BILANT TERITORIAL

Criteriu	PUG	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
UTR	A3	A3		M	
S teren	9983	9983	100	9983	100
S construită	-	-	-	5490	55
S desfășurată	-	-	-	29949	-
POT	60	60		55	
CUT	9 vol	9 vol		3	
RH max	-	-	-	2S+P+4E+Eth 2S+P+11E+Eth	-
H max	9 m	9 m		20 43	

Spații Verzi	Pe sol	Pe placă	1997		20	
					998	10
					1408	15

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
aferent
PLAN URBANISTIC ZONAL
Str. BAICULUI Nr. 51, Sector 2, Bucuresti

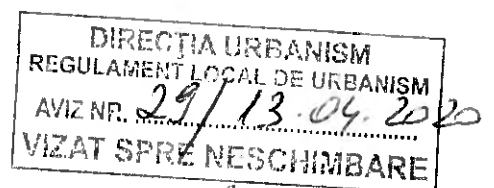
Nr. Cad: 201120

Ansamblu rezidential si dotari conexe – 2S+P+11E+Eth

Amplasament: Bucuresti, Str. BAICULUI Nr. 51, Sector 2
Nr. Cad. 201120

Beneficiar/ Investitor: NEW WAY DEVELOPMENT S.R.L.
Str. Baicului nr. 51, camera 4, 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

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 executarii constructiilor in limitele terenului reglementat prin PUZ.

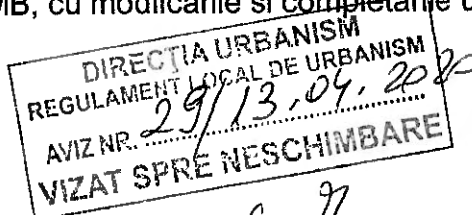
I.2. BAZA LEGALA A DOCUMENTATIEI

La baza elaborarii RLU-ului aferent PUZ Str. Baicului, nr. 51, Sector 2, Bucuresti sta Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR 525/1996 si ale caror prevedeti sunt detaliate in conformitate cu conditiile specifice zonei studiate.

Intreaga documentatie de urbanism este intcomita in confromitate cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000.

De asemenea, RLU-ul se sprijina pe o vasta baza legala formata din:

- Leagea nr. 50/1991 (completata, modificata si republicata) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare
- Legea nr. 265/2006 privind protectia mediului
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei
- O.G. nr. 43/1997 aprobata prin Legea nr. 82/1998 privind regimul juridic
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor
- Ordinul nr. 2701/2010 privind informarea si consultarea publicului
- Anexa nr. 1 – HCGMB nr. 66/06.04.2006 – Norme privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru noile constructii si amenajari autorizate pe teritoriul Mun. Bucuresti si a prospectelro necesare unei corecte functionari a arterelor de circulatie
- Anexa nr. 1 – HCGMB nr. 113/2016 – Programul integrat de Gestionare a Calitatii Aerului in Mun. Bucuresti, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Anexa nr 1 – HCGMB nr. 136/2012 – Regulament local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism si de amenajare a teritoriului ce intra in competenta de aprobare a CGMB, cu modificarile si completarile ulterioare
- Codul Civil



I.3. DOCUMENTATII APROBATE ANTERIOR ELABORARII PUZ

- PUG Bucuresti aprobat prin HCGMB nr. 269/2000

I.4 DOMENIU DE APLICARE

Teritoriului delimitat in PLANUL DE REGLEMENTARI care face parte integranta din PUZ, este identificat prin adresa Str. Baicului, nr. 51, Sector 2, Bucuresti si prin nr. cadastral 201120, are o suprafata de 9983 mp si este situat in intravilanul Municipiului Bucuresti, in partea nord-estica a orasului, pe un teren cu urmatoarele vecinatati:

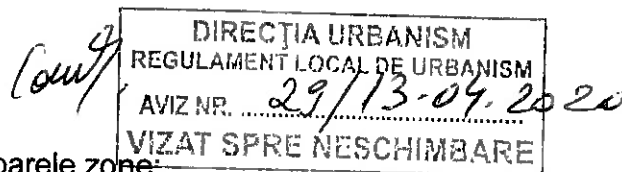
- la Nord – domeniu public – Str. Dimitrie Grozdea;
- la Est – terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice -neconstruit
- la Sud – domeniu public – str Baicului;
- la Vest - terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice – locuinte colective

RLU devinde act de autoritate al administratiei publice locale in momentul in care este aprobat prin Hotararea Consiliului General al Municipiului Bucuresti. Aprobarea se face pe baza avizelor obtinute si a acordurilor prevazute de lege.

Normele cuprinse in acest RLU sunt obligatorii la faza de autorizare a viitorului ansamblu mixt.

I.5 DIVIZIUNEA TERENULUI IN ZONE

Regulamentul cuprinde prevederi cu privire la urmatoarele zone:



ZONA MIXTA

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 unor documentatii de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal sau Plan Urbanistic de Detaliu, elaborate si aprobate conform legii

TITLUL II – REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

II.1. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL

- Dupa caz, arborii al caror amplasament nu permit realizarea lucrarilor de construire prevazute si care pot fi transplantati, vor fi reamplasati, pe amplasamente noi, ori se va proceda la plantari de puieti, in concordanta cu planurile de amenajare peisajera, in amplasamente ce vor fi stabilite de catre autoritatea publica in domeniu.
- Toate constructiile si amenajarile vor fi racordate la retele edilitare. Retelele edilitare vor fi amplasate in subteran la minim 3,00 m departare de arborii ce urmeaza a fi pastrati.
- Incalzirea obiectivelor din ansamblu se va realiza cu instalatii cu gaz metan sau cu instalatii electrice sau prin racordarea la sistemul public de termoficare. Sunt interzise sistemele de incalzire cu combustibili care prin ardere pot produce perdele de fum.
- Deseurile rezultate, atat din activitati de construire cat si ca urmare a utilizarii ulterioare a constructiilor vor fi depozitate in containere inchise, selectate in prealabil si vor fi evacuate periodic, prin contract cu o societate de salubritate.

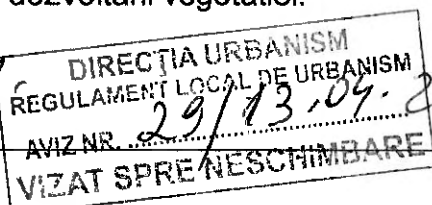
II.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

- Toate operatiunile de construire, amenajare si exploatare a obiectivelor ce urmeaza a fi realizate sunt supuse reglementarilor si legislatiei in vigoare, privitoare la calitatea constructiei si la siguranta in exploatare.
- In realizarea si exploatarea obiectivelor propuse, vor fi utilizate numai materiale, echipamente, utilaje si tehnologii omologate conform legii.
- Sistemul rutier va fi dimensional si executat in conformitate cu legislatia in vigoare astfel incat sa fie facilitat accesul autovehiculelor pentru interventie si pentru serviciu (se respecta HCGMB nr. 66/2006).

II.3. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLGATORII

II.3.1. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Cladirile propuse, indiferent de conformitate, functiune, modalitate de amplasare pe parcela vor avea in planul fatadei, conform plansei de Reglementari Urbanistice:
 - - fata de latura de S - minim 4 m,
 - - fata de latura de N - minim 5 m,
 - Alinierea constructiilor va putea fi depasita cu balcoane deschise, pe o lungime de maxim 2 m din planul fatadei, dar nu la mai putin de 3 m fata de aliniamentul strazii
- Constructiile subterane vor putea fi amplasate si pe aliniamentul stradal, cu conditia ca toate elementele constructive ale acceselor, pietonale sau carosabile, sa se realizeze numai in interiorul parcelei si in interiorul suprafetei edificabile. Suprafata superioara finita a acestora nu va depasi nivelul trotuarului si va fi tratat unitar cu restul amenajarilor. In cazul amenajarii de spatii verzi in spatiul dintre aliniament si retragerea fata de acesta se va asigura o adancime a solului(pamant vegetal) propice dezvoltarii vegetatiei.



II.3.2. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELEI

- Cladirile vor fi retrase de la limitele parcelelor conform plansei de Reglementari Urbanistice.
- - fata de latura de E - minim 10 m fata de limita, respectiv min 5 fata de strada propusa;
- - fata de latura de V - minim 5 m;

II.4. REGULI CU PRIVIRE LA MODERNIZAREA CIRCULATIEI PUBLICE SI ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

II.4.1. MODERNIZAREA CIRCULATIILOR PUBLICE

- Se propune pastrarea circulatiilor publice la profilul actual.

II.4.2. ACCESE SI CIRCULATII PE PARCELA

- Accesul auto si pietonal se va realiza din Str. Baicului si Str. Dimitrie Grozdea, din strada propusa (strada ce leaga Str. Baicului de Str. Dimitrie Grozdea), cat si prin intermediul aleii carosabile situate in Vestul terenului.

II.4.3. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice sau comunitare, respectand HCGMB nr. 66/2006.

II.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

- Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico edilitare.
- Apele meteorice vor fi preluate de sistemul de canalizare.
- Toate retelele si instalatiile tehnico-edilitare vor fi amplasate pe cat posibil subteran.

II.6. REGULI CU PRIVIRE LA PARAMETRII URBANISTICI

- Calculul parametrilor urbanistici se face in conformitate cu Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, Anexa nr. 2.
- Calculul regimului de inaltime al cladirilor se va face luand in considerare un nivel curent standard de 3 – 4.5 m.

II.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI, IMPREJMUIRI SI ILUMINAT PUBLIC

II.7.1. SPATII VERZI

- Se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor, arborii importanti existenti avand peste 4 m inaltime si diametrul tulpinii peste 15 cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 6-10 arbori in perimetrul viitoarelor amenajari peisagere de pe terenurile ce au generat PUZ
- Terenul care nu este acoperit cu constructii platforme si circulatii va fi acoperit cu gazon si plantat cu un arbore la fiecare 100 mp

- Deasupra constructiilor subterane se vor putea amenaja spatii verzi, cu conditia ca grosimea minima a stratului de pamant vegetal sa fie de 40 cm. Se va sigura irigarea spatiilor verzi precum si drenarea apelor meteorice.

II.7.2. IMPREJMUIRI

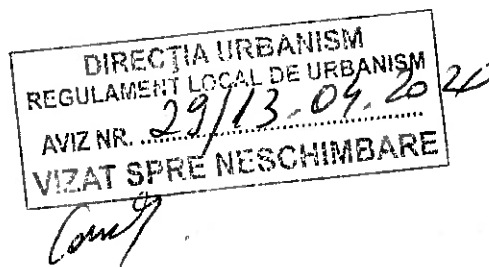
- Birourile, spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.
- Spre strada se recomanda realizarea unor imprejurimi cu gard transparent cu inaltime de pana 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.
- Se permit imprejurimi de max 2,5 m spre limitele laterale si posterioare parcelei

II.7.3. ILUMINATUL PUBLIC

- Iluminatul public si pe parcela poate fi asigurat cu lampi amplasate pe stalpi sau pe constructii.
- Iluminatul exterior se va putea realiza cu lampi cu flux luminos orientat astfel incat sa nu deranjeze traficul aerian sau rutier.

II.7.4. FIRME SI RECLAMA COMERCIALA

- Se pot amplasa firme si reclame pe cladiri, Conformarea firmelor si panourilor suport pentru reclama comerciala vor fi puse in acord cu arhitectura si volumetria cladirilor si vor fi autorizate cu respectarea prevederilor Legii nr. 185/2013 privind amplasarea si autorizarea mijloacelor de publicitate.



TITLUL III - PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE FUNCTIONALE

ZONA MIXTA

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

Art. 1 - Utilizari admise

Funciune dominanta – locuinte colective

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- locuinte colective cu partiu obisnuit;
- locuinte colective cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale;
- functiuni complementare locuirii – activitati de invatamant, sanatate, comert si alimentatie publica, servicii
- 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;
- activitati de invatamant
- 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

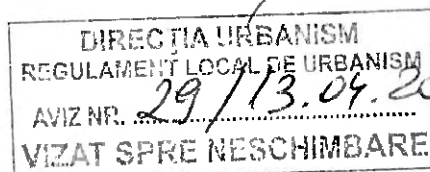
Sunt admise urmatoarele situatii:

- 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 (ponderea 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;
- 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 refolosibile;
- 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 are o suprafata de 9983 mp
- Se va asigura acces la parcela pe toate laturile conform Planului de reglementari, prin intermediul circulatiilor reglementate, pe domeniul public sau prin acord de trecere sau servitute de trecere pe circulatiile realizate pe proprietatile persoanelor fizice sau juridice ce detin aceste terenuri.

Art. 5 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament

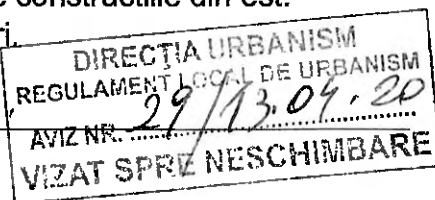
- Dispunerea cladirilor fata de aliniament se va face conform Planului de reglementari, dupa cum urmeaza:
 - fata de latura de S - minim 4 m,
 - fata de latura de N - minim 5 m,
- Alinierea constructiilor va putea fi depasita cu balcoane deschise, pe o lungime de maxim 2 m din planul fatadei, dar nu la mai putin de 3 m fata de aliniamentul strazii

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

- Dispunerea cladirilor fata de limitele laterale se va face conform Planului de reglementari, dupa cum urmeaza:
 - fata de latura de E - minim 10 m fata de limita, respectiv min 5 fata de strada propusa;
 - fata de latura de V - minim 5 m;
- Retragera minima a constructiilor va putea fi depasita cu balcoane deschise pe o lungime de maxim 2 m din planul fatadei

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

- Distanța dintre cladiri in planul fatadei va fi conform plansei de reglementari, respectiv de minim 17 m intre constructiile aflate in sud si minim 20 intre constructiile din est.
- Cladirile vor fi dispuse conform Planului de reglementari.



Art. 8 - Circulatii si accese

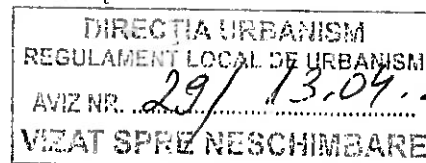
- Accesul auto si pietonal se va realiza din Str. Baicului si Str. Dimitrie Grozdea, si din strada propusa conform Plansei de Reglementari Urbanistice, strada ce leaga Str. Baicului de Str. Dimitrie Grozdea, cat si prin intermediul aleii carosabile situate in Vestul terenului.
- Caracteristicile acceselor 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 unei distante de min 5 m de ferestrele camerelor de locuit.
- 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. 43 m pentru 2S+P+11E+Eth
 - H max. 20 m pentru 2S+P+4E+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.
- 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 reteaua 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 societatile 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 20% din suprafata parcelei construibile va fi amenajata ca spatiu verde pe teren natural. Inca 10% se vor amenaja spatii verzi deasupra unor constructii - subsoluri si terase
- 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

- Se admite realizarea unei imprejmuiri de max. 2,5 m pentru limitele laterale spre vecini.
- Se admite realizarea de imprejmuiri transparente de max. 2 m, cu soclu opac de 60 cm, dublate de gard viu pentru limitele spre strada.
- Accesul auto pe parcela se va inchide cu poarta transparenta sau cu bariera.
- Spatiile comerciale si alte servicii publice pot fi lipsite de gard.

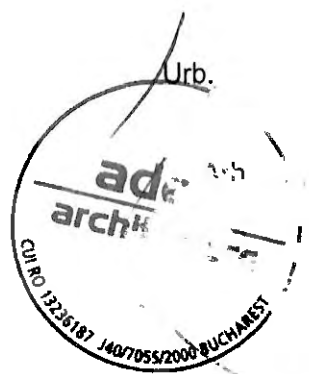
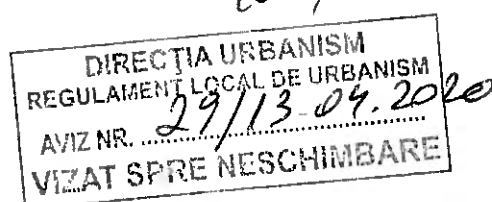
SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT maxim = 55%

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

CUT maxim = 3 mp ADC / mp teren



Intocmit,

Sef proiect,



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Direcția Urbanism – Serviciul Urbanism

NR. 3525/13.04.2020

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

PUZ – Str. Baicului nr. 51, 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: 10.05.2019 -27.05.2019.
- **etapa de elaborare a propunerilor** - 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei/perioada de desfășurare: 03.09.2019 -18.09.2019 și 31.05.2019 – 17.06.2019.
- **etapa de avizare a proiectului** - 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei / perioada de desfășurare: 08.02.2020 – 25.02.2020.
- **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.

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

Numărul persoanelor care au participat la acest proces – deținătorii dreptului de proprietate al imobilelor învecinate.

Din înscrisuri reiese faptul că la Registratura Primăriei Municipiului București au fost înregistrate sesizări/memorii din partea vecinilor, printre care enumerăm :

- memoriul înregistrat la PMB cu nr. 1742576/03.06.2019 de către Domnul Cucu Cătălin, în numele Asociației de Proprietari Bloc 81, din Str. Baicului nr. 83.

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

- " Doamna Ghica Plaza (str. Paharnicul Turturea nr. 18bis) : în urma construirii acestui ansamblu (...) zona a devenit una extrem de aglomerată, două benzi de pe Str. Paharnicul Turturea fiind complet ocupate ; nivelul de înălțime, în zona în care investitorul dorește să ridice aceste blocuri, regimul de înălțime este P+4E, iar trenul este încadrat numai între case; experiența celorlalte blocuri ne spune că locurile de parcare vor fi cele de pe

stradă, în condițiile în care în acest moment zona a devenit deja aglomerată față de acum 10 ani; Asociația de proprietari bloc 81 din strada Baicului 83, sector 2, București își exprimă totala dezabrobare pentru acest proiect, fiind direct afectată de construirea unor imobile cu un asemenea nivel de înălțime și funcțiuni multiple"

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

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.

- răspunsul elaboratorului înregistrat la PMB cu nr. 1747152/18.06.2019, la Direcția Urbanism cu nr. 7412/19.06.2019, a cărei fotocopie o anexăm.
- adresa nr. 1742576/06.06.2019 emisă de PMB, către S.C. Adest Architecture SRL – proiectant și S.C. New Way Development SRL - beneficiar, și spre știință - Asociația de Proprietari Bloc 81.

6. 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, al Comisiei Tehnice de Circulație / PMB și al 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. 24340/16.12.2019, împreună cu planșa nr. 1797966/05.12.2019, 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. 96 din 23.12.2019.

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 – Str. Baicului nr. 51, 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.

Față 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 CALIN DUMITRAȘCU**

Camelia

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

Șef serviciu,
arn. Cristina Topîrceanu



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Primar General

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind Planul Urbanistic Zonal

PUZ – Str. Baicului nr. 51, 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 – Str. Baicului nr. 51, 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, imobilul este cuprins în subzona "A3" – subzona unităților mici și mijlocii productive și de servicii. Indicatori urbanistici reglementați : $POT_{max.} = 60\%$, $CUT_{volumetric\ maxim} = 9\ m^3 / mp\ teren$, $H_{max.} = 9,0m$.

Conform prevederilor RLU-PUG, zona funcțională A - ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE, pentru toate UTR sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități. În cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și/sau este necesară schimbarea destinației, se cere P.U.Z.

Prin certificatul de urbanism nr. 1685/111 "B" din 05.12.2018 (termen de valabilitate 12 de luni de la data emiterii, prelungit până în data de 05.12.2020) 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 - Str. Baicului nr. 51, 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:** Reconversie funcțională - Zona mixtă "M" ; Regim de construire: discontinuu (izolat) ; Funcțiune predominantă: Ansamblu de locuințe colective (funcțiune dominantă), cu dotări conexe locuirii – comerț, servicii, altele asemenea, detaliate în Regulamentul local de urbanism, aferent ; Regimul maxim de înălțime: $RH_{max.} = 2S+P+4E+Eth$ spre Str. Baicului, pe limita stângă de

proprietate, cu $RH_{max} = 2S + P + 11E + Eth$ în adâncime, spre Str. Dimitrie Grozdea, cu respectarea specificațiilor Planului de Reglementări vizat spre neschimbare și ale Regulamentului local de urbanism aferent; Procent de ocupare a terenului (POT): maxim 55 %; Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT): maxim 3 mp ADC/mp teren; Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor: $H_{max} = 43,0m$ pentru $2S + P + 11E + Eth$; $H_{max} = 20,0 m$ pentru $2S + P + 4E + Eth$, etajul tehnic având strict destinația specifică, cu respectarea specificațiilor Planului de Reglementări vizat spre neschimbare și ale Regulamentului local de urbanism aferent.

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. 1685/111 "B" din 05.12.2018 (termen de valabilitate 12 de luni de la data emiterii, prelungit până în data de 05.12.2020) 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* – Str. Baicului nr. 51, 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 HORDACHE**



Camg
Întocmit,
ing. – urb. Camelia Garcușa /2ex.



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Direcția Urbanism – Serviciul Urbanism

NR. 3534 / 16.04.2020

RAPORT DE SPECIALITATE

a proiectul de hotărâre privind Planul Urbanistic Zonal

PUZ – Str. Baicului nr. 51, 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 – Str. Baicului nr. 51, 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, imobilul este cuprins în subzona "A3" – subzona unităților mici și mijlocii productive și de servicii. Indicatori urbanistici reglementați : POTmax.= 60%, CUTvolumetric maxim = 9 m³ / mp teren, Hmax.= 9,0m.

Conform prevederilor RLU-PUG, zona funcțională A - ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE, pentru toate UTR sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități. În cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și/sau este necesară schimbarea destinației, se cere P.U.Z.

Prin certificatul de urbanism nr. 1685/111 "B" din 05.12.2018 (termen de valabilitate 12 de luni de la data emiterii, prelungit până în data de 05.12.2020) 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 – Str. Baicului nr. 51, 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:** Reconversie funcțională - Zona mixtă "M" ; Regim de construire: discontinuu (izolat) ; Funcțiune predominantă: Ansamblu de locuințe colective (funcțiune dominantă), cu dotări conexe locuirii – comerț, servicii, altele asemenea, detaliate în Regulamentul local de urbanism, aferent ; Regimul maxim de înălțime: RHmax.= 2S+P+4E+Eth spre Str. Baicului, pe limita stângă de proprietate, cu RHmax.= 2S+P+11E+Eth în adâncime, spre Str. Dimitrie Grozdea, cu

respectarea specificațiilor Planului de Reglementări vizat spre neschimbare și ale Regulamentului local de urbanism aferent; Procent de ocupare a terenului (POT): maxim 55 %; Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT): maxim 3 mp ADC/mp teren; Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor: Hmax.= 43,0m pentru 2S+P+11E+Eth.; Hmax.= 20,0 m pentru 2S+P+4E+Eth, etajul tehnic având strict destinația specifică, cu respectarea specificațiilor Planului de Reglementări vizat spre neschimbare și ale Regulamentului local de urbanism aferent.

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. 1685/111 "B" din 05.12.2018 (termen de valabilitate 12 de luni de la data emiterii, prelungit până în data de 05.12.2020) 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* – Str. Baicului nr. 51, 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

Sef serviciu,
arh. Cristina Topîrceanu

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

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 1685/11.12.2018 din 05.12.2018

În scopul: construire ansamblu rezidențial și dotări conexe- întocmire, avizare și aprobare documentație de urbanism PUZ

Ca urmare a cererii adresate de SC NEW WAY DEVELOPMENT SRL cu domiciliul/sediul în județul -, municipiul / orașul / comuna București, satul/sectorul 2, cod poștal -, str. Baicului nr.51, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/ fax -, e-mail -, înregistrată la nr. 110882 din 08.10.2018, pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în municipiul București, sectorul 2, cod poștal -, str. BAICULUI nr.51, identificat prin număr cadastral 201120 (fost 3311), intabulat în CF nr. 201120 (fost 7175), și/sau identificat prin planurile de situație scara 1: 5000 și scara 1 : 2000 anexate, în temeiul reglementărilor documentațiilor de urbanism faza:

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

• **PUZ/PUD** - aprobat cu -

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

SE CERTIFICĂ

1. REGIMUL JURIDIC :

Imobilul situat în intravilanul Municipiului București, str. Baicului nr.51, compus din teren în suprafață de 9.983mp și construcțiile edificate pe acesta, se află în proprietate particulară- persoană juridică, așa cum rezultă din actele menționate în Extrasul de carte funciară pentru informare emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București pentru cererea nr.62644/02.10.2018.

Construcțiile C1-C8 sunt notate în cartea funciară ca fiind radiate, în baza Autorizației de desființare nr. emisă de Primăria Sectorului 2.

În cartea funciară a imobilului cu nr.201120 sunt înscrise sarcini.

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

2. REGIMUL ECONOMIC :

-Folosința actuală: construcții industriale și edilitare;

-Destinație:

-Conform PUG București, imobilul se află în subzona A3 - subzona unităților mici și mijlocii productive și de servicii;

-Utilizări funcționale admise: Pentru toate platformele industriale va fi necesară elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale. Pentru toate UTR sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și / sau este necesară schimbarea destinației se cere P.U.Z. (reparcelare / reconfigurare); Pentru toate zonele de tip A situate pe terenuri libere sau în extinderile intravilanului sunt necesare documentații P.U.Z. avizate conform legii.

În subzona A3 se admit activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinate producției, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, cercetării industriale și anumitor activități comerciale care nu necesită suprafețe mari de teren; parcaje la sol și multietajate; stații de întreținere și reparații auto; stații de benzină; comerț, alimentație publică și servicii personale; locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

-Utilizări funcționale admise cu condiționări: Activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării; se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni. 1. birouri incluzând oricare din următoarele utilizări: a) birouri profesionale sau de afaceri; b) servicii pentru afaceri; c) instituții financiare sau bancare; d) poștă și telecomunicații; 2. activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări: a) producție manufacturieră; b) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară; c) activități de cercetare - dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale; d) depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale; e) depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi; în cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate;

-Utilizări funcționale interzise: se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic; se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA; se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

3. REGIMUL TEHNIC :

Conform Regulamentului de urbanism aferent PUG București, pentru toate platformele industriale va fi necesară elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale. Pentru toate UTR sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități: în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și/ sau este necesară schimbarea destinației, se cere PUZ (reparcelare/conformare).

Pe terenul cu suprafața de 9.938mp se poate studia construirea unui ansamblu rezidențial cu dotări conexe, prin reconversia funcțională a subzonei, cu respectarea Codului Civil și a prevederilor unei documentații de urbanism PUZ (Plan Urbanistic Zonal), elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-sef și aprobat, conform competenței, de primarul general al municipiului București, conform Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

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

Conform Memoriului general anexat, întocmit de arh. , se intenționează construirea de apartamente de mici dimensiuni, amplasate în construcții în regim de înălțime 2S+P+6E și 2S+P+11E, cu spații cu altă destinație la parter, birouri, servicii, spații publice, parcuri pe teren și subterane.

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

Documentația va avea în vedere o eventuală extindere a profilului transversal al străzii Baicului, care va fi confirmată prin Avizul Serviciului Proiecte Urbane din Primăria Municipiului București.

În funcție de gradul de detaliere al PUZ-ului aprobat, poate să apară necesitatea întocmirii, avizării și aprobării unor documentații de urbanism PUD.

După aprobarea documentației de urbanism PUZ, se vor solicita noi certificate de urbanism necesare obținerii autorizațiilor de construire.

NOTE :

1.Realizarea investiției presupune realizarea prealabilă a infrastructurii, acceselor auto și pietonale, utilităților, etc, conform Art.13, 25-28 din HG nr.525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism.

2.Documentația de urbanism PUZ se va corela cu studiile de circulație și documentațiile de urbanism demarate pentru parcelele din zonă (str. Baicului nr.55- PUZ cu Aviz preliminar nr.20/23.02.2018, str. Baicului nr.31-Lot 3-PUZ cu aviz de oportunitate nr.104/09.08.2018, str. Baicului nr.31-PUZ cu Aviz preliminar nr.45/02.04.2018, etc).

3.Conform Art. 1*) , alin.1 din Legea nr. 50/1991 din 29 iulie 1991 republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, executarea lucrărilor de construcții este permisă numai pe baza unei autorizații de construire sau de desființare, emisă în condițiile prezentei legi, la solicitarea titularului unui drept real asupra unui imobil - teren și/sau construcții - identificat prin număr cadastral, în cazul în care legea nu dispune altfel.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/ nu poate fi utilizat în scopul declarat pentru/ înțreținut: elaborarea, avizarea și aprobarea unei documentații de urbanism PUZ pentru construire ansamblu rezidențial și dotări conexe

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.
În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.
În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente: NU ESTE CAZUL-promovare documentație de urbanism PUZ

următoarele documente: NU ESTE CAZUL-promovare documentație de urbanism PUZ
a) certificatul de urbanism (copie);

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

~~e) documentația tehnică D.T., după caz (2 exemplare originale):~~

~~[] D.T.A.G.~~

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

~~1-D.T.A.D.~~

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

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura;

~~[] alimentare cu apă~~

~~[] gaze naturale~~

~~Alte avize/acorduri~~

~~[]~~ canalizare

~~[] telefonizare~~

H

~~[] alimentare cu energie electrică~~

☒ salubritate

43

☐ alimentare cu energie termică

☐ transport-urban

[4]

~~d.2) avize și acorduri privind:~~

☐ securitatea la incendiu

~~[] protecția civilă~~

~~[] sănătatea populației~~

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

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

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

f) dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România;

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

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

- taxa timbru-arhitectură:

~~- taxa pentru autorizația de construire/ desființare:~~

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

PRIMAR,

Toader Dongur Mikai



SECRETAR,

Elena Niță

[Signature]

~~ARCHITECT/SEF.~~

arh. urb. Alina Alisa Bratu

ARHITECT SEE,
arh. urb. Alina Alisa Bratu

Achitat taxa de: 104.0 lei conform chitanței nr. 4099 din 08.10.2018
Prezentul certificat de achitare este emis în baza chitanței nr. 4099 din 08.10.2018

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 06.12.2018

Întocmit, ing. *Camelia Bordanu*

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

De la data de 01.12.2019 până la data de 05.12.2020.

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



SECRETAR,

ARHITECT ȘEF

Data prelungirii valabilității : nov 2019
Achitat taxa de : 20,0 lei, conform chitanței nr. 11413 din 04.11.2019
Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poștă.

SADU – CU
Ediția 1/ Revizia 0

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ SCARA 1:2000 aferent imobilului situat în Str. Baicului, Nr. 51, sector 2, București



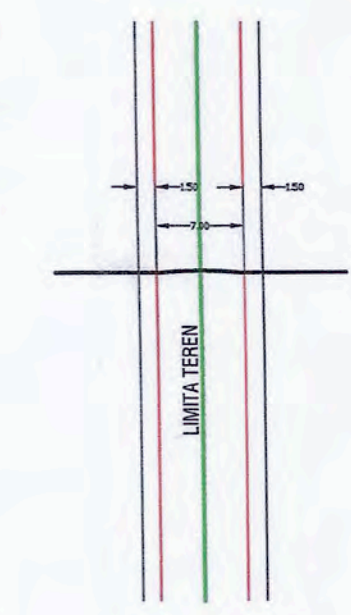
CCPI București, Bd. Expoziției, Nr. 1A, Sector 1, ROMÂNIA
Data: 08.12.2017
Informații: Artian Pălin

Documentații cadastrale avizate
Construcții înregistrate în sistemul



VIZAT
Spre înregistrare
SECRET

STR. BAICULUI NR.51, S2-BUCURESTI



LIMITA TEREN S=9983 MP
STRADA PROPUISA 7.00 M
STRAZI EXISTENTE
MUNICIPIUL BUCURESTI
PRIMĂRIA SECTORULUI 2
VIZAT SI INREGISTRARE
Anexa la planul de urbanism
Nr. 168/11/05.12.2018

STR. BAICULUI NR.51, S2-BUCURESTI

PLAN SITUATIE

SC 1/500

Faza CU

OCPI Bucuresti, Bd. Expozitie, Nr. 1A, Sector 1, ROMANIA
Data: 05.12.2017
Intocmit



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului
Direcția Urbanism – Serviciul Urbanism

APROBAT,
PRIMAR GENERAL
Gabriela Firea



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. urb. - RUR D,E, în calitate de elaborator**, pentru **S.C. NEW WAY DEVELOPMENT SRL**, în calitate de beneficiar, înregistrată la Primăria Municipiului București sub nr. 1759289/29.07.2019, nr. 1753995/10.07.2019.

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. 54 din data de 19.08 . 2019

pentru elaborarea

PUZ – STR. BAICULUI NR. 51, SECTOR 2, București

Prezentul Aviz de oportunitate înlocuiește Avizul de oportunitate nr. 2/01.02.2019

generat de imobilul situat în București, **Str. Baicului nr. 51, sector 2, București**, în suprafață măsurată de **9983,0 mp** este proprietate particulară (nr. cadastral 201120, notat în Extrasul de Carte Funciară nr. cerere 5585/29.01.2019), pentru care a fost emis Certificatul de urbanism nr. 1685/111 "B" din 05.12.2018 de Primăria Sectorului 2.

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 “A3” – subzona unităților mici și mijlocii productive și de servicii.

Indicatori urbanistici reglementați : POTmax.= 60%, CUTvolumetric maxim = 9 m³ / mp teren, Hmax.=9,0m.

- Conform prevederilor RLU-PUG, zona funcțională A-ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE, pentru toate UTR sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități. În cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și/sau este necesară schimbarea destinației, se cere P.U.Z.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

- Funcțiune propusă: Reconversie funcțională - Zona mixtă “M” - Ansamblu de locuințe colective (funcțiune dominantă), cu dotări conexe locuirii – comerț, servicii, altele asemenea.
- PUZ Sector 2 în curs de elaborare – Aviz preliminar nr. 59/03.06.2019 prevede Zonă mixtă “M”.

- Argumentarea soluției urbanistice se va face în corelare cu situația existentă din zona studiată având în vedere regimul de construire (alinieri, înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor). Situația existentă va fi susținută de documentar fotografic concludent.

- Soluția urbanistică corelată cu documentațiile de urbanism aprobate sau în curs de aprobare, cu Studiul de fundamentare privind coordonarea dezvoltării urbanistice în zona polului urban Baicului - Obor elaborat de Abagiu Global Services SRL, Centrul de Cercetare, Proiectare, Expertiza și Consulting București SRL și Urban Trafic SRL, cu vecinătățile - construcțiile existente, cu respectarea Codului Civil, cu recomandările din prezentul aviz, astfel încât să se asigure o dezvoltare urbanistică echilibrată, să fie asigurat confortul urban.

- Se vor prezenta cel puțin două variante/ posibilități de amplasare/volumetrie pentru același obiectiv, care impune o abordare comparată a soluțiilor, în scopul găsirii variantei optime de realizare, corelate cu posibilitatea de construire pe parcelele alăturate – edificabile orientative pentru parcelele alăturate.

- 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 și însoțirea justificată printr-un Studiu de însoțire. În planșa de reglementări se va figura limita construcțiilor subterane.

- Studiul/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.

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

- Vor fi ilustrate propunerile vizând maximul de spațiu verde de realizat (suprafețe, plantații de arbori, etc cu organizarea unei zone compacte pentru odihnă și agrement), accesele și locurile de parcare, împrejurimi, etc.

- Propuneri vizând dezvoltarea spațiilor verzi, procentul de spațiu verde realizat pe sol.

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 maxim = 55 %**, 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.= 3 mpADC/mpteren, RHmax.= 2S+P+11E+Eth, Hmax.= 43,0m.**

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 ; Acordul băncii Cyform Financing Limited; Extras de Carte Funciară, la zi pentru terenul ce a generat PUZ; dovada achitării taxei de exercitare a dreptului de semnătură RUR, alte avize/studii conform legislației în vigoare.

7. Obligațiile inițiatorului PUZ ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului: În vederea aplicării prevederilor Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobată cu Ordinul MDRT nr. 2701/ 2010 publicat în Monitorul Oficial, Partea I, nr. 47 din 19.01.2011, înainte de transmiterea pe circuitul tehnic de avizare, inițiatorul și elaboratorul documentației de urbanism au obligația să respecte cerințele consemnate în Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului ce intră în competența de aprobare a Consiliului General al Municipiului București aprobat prin HCGMB nr. 136/ 2012 conform Documentului de planificare a procesului de informare și consultare a publicului anexă la prezentul aviz. (Etapa inițiere realizată pentru Avizul de oportunitate nr. 2/01.02.2019 rămâne valabilă, urmând a se continua cu Etapa de elaborare).

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 1685/111 "B" din 05.12.2018 emis de Primăria Sectorului 2.

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

ARHITECT SEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. ȘTEFAN GALIN DUMITRAȘCU



Șef serviciu,
arh. Cristina Topîrceanu

Handwritten signature

Redacția Ing.- urb. Camelia Garcușa/2ex./31.07.2019

Bd Regina Elisabeta nr. 47, cod poștal 050013, sector 5 București, România
Tel: 021.305 55.00
http://www.pmb.ro



- ZONA -
STUDIO 7A

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

la Avizul de Oportunitate

53 din 12 08

86
ARCHITECT SEF

IE 201120
Str. Balcuului, Nr. 9

OCPI Bucuresti, Bd. Expoziției, Nr. 1A, Sector 1, ROMÂNIA
Data: 08.12.2017
Informant: Adrian Păun



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. 96 din 23.12.2019

BUCUREȘTI
Al. Lacul Morii Nr. 1, Sector 6, București
ENTRARE Nr. 22.984
IEȘIRE
Zi. 23 Luna 12 An 2019

Ca urmare a notificării adresate de **S.C. NEW WAY DEVELOPMENT S.R.L.**, cu sediul în str. Baicului, nr. 51, cam. 4, sector 2, București, privind planul urbanistic zonal **PUZ – Ansamblu cu locuințe colective, cu dotări conexe locuirii – comert, servicii - str. Baicului, nr. 51, sector 2, București**, înregistrată la APM București cu nr. 22484/25.11.2019, 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 12.12.2019;
- în conformitate cu prevederile art. 5, alin.3, pct. a și a anexei nr. 1 – Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- în lipsa comentariilor din partea publicului interesat,

Decide:

Planul urbanistic zonal PUZ – Ansamblu cu locuințe colective, cu dotări conexe locuirii – comert, servicii - str. Baicului, nr. 51, sector 2, București, nu necesită evaluare de mediu, nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.

Planul Urbanistic de Zonal prevede soluționarea și reglementarea din punct de vedere urbanistic a arealului în suprafață de 9983 mp, pentru care Primăria Municipiului București, Direcția Urbanism a emis Aviz Preliminar nr. 86/08.10.2019.



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI

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

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

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



Obiectivul lucrării îl constituie reglementarea urbanistica în vederea construirii unui ansamblu cu locuințe colective, cu dotări conexe locuirii – comerț, servicii – cu regim de înălțime 2S+P+4E+Eth și 2S+P+11E+Eth în Strada Baicului, nr. 51, sector 2, București.

Indicatorii Urbanistici avizați (conform Aviz Preliminar nr. 86/08.10.2019 emis de Primăria Municipiului București, Direcția Urbanism), sunt:

POT = max. 55%

CUTmax = 3 mp ADC/mp teren

Hmax = 43 m pentru 2S+P+11E+Eth și 20 m pentru 2S+P+4E+Eth

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 instituții.

Suprafața de spații verzi de 2995 mp (30% din suprafața terenului), din care 1997 mp (20% din suprafața terenului) pe sol natural și 998 mp (10% din suprafața terenului) peste placă, va fi amenajată și întreținută.

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

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

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

Motivele care au stat la baza luării deciziei sunt următoarele :

- planul urbanistic zonal analizat nu are efecte semnificative asupra mediului;
- opiniile exprimate, pe baza criteriilor relevante prevăzute în anexa nr. 1 la H.G. nr. 1076/2004, de membrii Comitetului Special Constituit în cadrul ședinței din data de 12.12.2019;
- informarea publicului s-a realizat ca urmare a celor 3 anunțuri publice privind inițierea procesului de elaborare a PUZ-ului și decizia etapei de încadrare a planului și prin afișarea deciziei etapei de încadrare pe site-ul APM București.

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

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

DIRECTOR EXECUTIV,

Dr. Ing. Simona Mihaela ALDEA

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

Întocmit,
Ing. Andrei STROIAN



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



Către

S.C. ADEST ARCHITECTURE S.R.L.

Municipiul București, str. Alexandru Sihleanu, nr. 12, sector 3

Ca urmare a adresei dumneavoastră referitoare la documentația pentru Plan Urbanistic Zonal „Construire ansamblu rezidențial și dotări conexe” situat în intravilanul municipiului București, str. Baicului, nr. 51, nr. cad. 201120 (fost 3311), CF nr. 201120 (fost 7175), sector 2, beneficiar: S.C. NEW WAY DEVELOPMENT S.R.L., vă comunicăm **avizul favorabil** în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 și precizările aprobate prin Ordinul comun al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, Ministerului Apărării Naționale, Serviciului Român de Informații și Ministerului Afacerilor Interne nr. 3422/1995.

Prezentul aviz a fost eliberat în baza Certificatului de Urbanism nr. 1685/111 „B” din 05.12.2018, emis de Primăria Sectorului 2 și în baza Avizului de Oportunitate nr. 2 din 01.02.2019, emis de Primăria Municipiului București, și este valabil numai însoțit de Planșa de Reglementări Urbanistice, vizată de noi spre neschimbare.

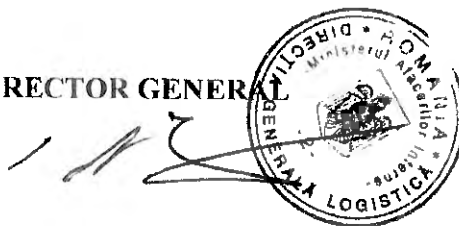
Se vor respecta cu strictețe limitele amplasamentului și soluțiile tehnice de realizare prevăzute în documentație.

În cazul producerii unor perturbații sau prejudicii de orice natură la nivelul sistemelor de comunicații ale M.A.I., avizul se consideră automat suspendat până când se vor lua măsurile necesare care să asigure încetarea și nerepetarea acestora; contravaloarea lucrărilor de remediere a instalațiilor avariate, precum și daunele cauzate de întreruperea comunicațiilor, vor fi suportate de cel care a produs avaria.

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

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

DIRECTOR GENERAL



P.U.Z. STRADA BAICULUI
NR. 51, SECTOR 2, BUCURESTI

LOCUINTE COLECTIVE

REGLEMENTARI URBANISTICE

LEGENDA

LIMITE

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT PUZ
- LIMITA ZONA REGLEMENTATA
- LIMITA DOCUMENTATII DE URBANISM APROBATE/ IN CURS DE APROBARE
- LIMITA PARCELE

FUNCTIUNI

- LOCUINTE INDIVIDUALE PE PARCELA
- LOCUINTE COLECTIVE
- COMERT / SERVICII / BIROURI
- CULTE
- INDUSTRIE / DEPOZITARE
- SPATII VERZI
- ZONA CF
- CIRCULATII AUTO
- CIRCULATII PIETONALE

REGIM DE INALTIME

- P - P+1
- P+2 - P+3
- P+4 - P+6
- P+7 - P+10

REGLEMENTARI URBANISTICE

- LIMITA MAXIMA A CONSTRUCTIILOR
- EDIFICABIL POSIBIL (CU CARACTER DE PRINCIPIU)
- ACCES AUTO SI PIETONAL PROPUSE
- ACCES AUTO OCAZIONAL
- DRUM DE UTILITATE PRIVATA DESCHIS CIRCULATIEI PUBLICE
- CIRCULATIE DE INCINTA PROPUSE
- ALINIERE PROPUSE
- LIMITA SUBSOL

CIRCULATII PROPUSE (prin Mas

- CIRCULATIE AUTO
- CIRCULATIE PIETONALA
- TRANSPORT IN COMUNITATE
- SPATIU VERDE

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI

PLAN URBANISTIC ZONAL

Str. BAICULUI NR. 51

Nr. Cad: 201120, Sector 2, Bucuresti

Beneficiar/Investitor
S.C. NEW WAY DEVELOPMENT S.R.L.

Str. Baicului nr. 51, camera 4
Sector 2, Bucuresti - CUI 18912921

Proiectant specialitate urbanism

adest
ARCHITECTURE

Str. Alexandru Sibileanu nr. 12,
Sector 3, Bucuresti - CUI 13236187
office@adest.ro, www.adest.ro

Titlul plansei
REGLEMENTARI URBANISTICE

PLANSĂ
4

Director/Administrator

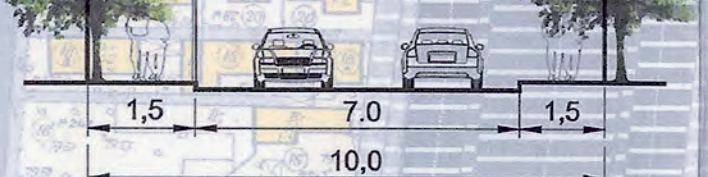
Sef proiect

Proiectat/Desenat

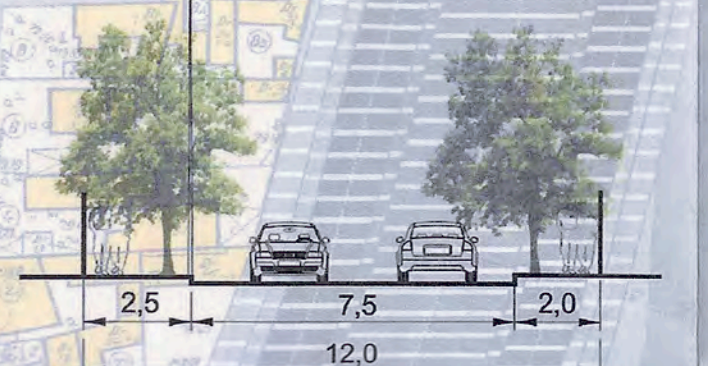
P.U.Z.

SCARA

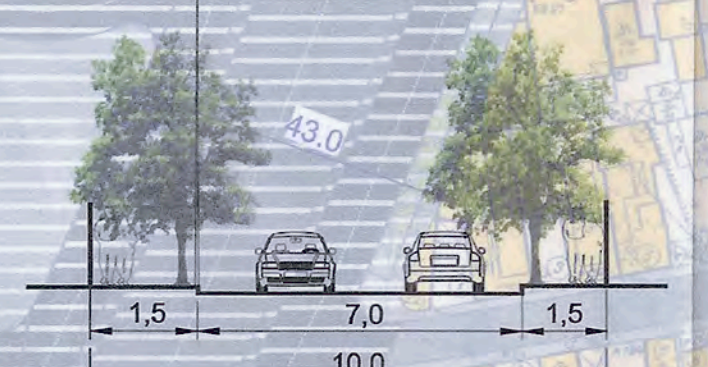
09.2019
1:1000



SECTIUNE B-B'
Profil existent si mentinut - Str. Dimitrie G



SECTIUNE A-A'
Profil existent si mentinut - Str. Baicului



SECTIUNE C-C'
Profil strada propusa

Parcela (teren)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	328433.393	591699.182	4.498
2	328437.524	591697.402	3.972
3	328440.904	591695.315	21.929
4	328460.839	591686.178	2.622
5	328462.260	591688.381	3.234
6	328465.489	591688.195	22.460
7	328487.940	591688.840	16.678
8	328504.618	591688.965	60.821
9	328559.733	591663.244	9.513
10	328555.156	591654.904	53.891
11	328529.379	591607.578	16.531
12	328521.585	591593.000	15.861
13	328514.103	591579.015	12.496
14	328502.971	591584.693	13.108
15	328491.323	591590.705	1.985
16	328489.559	591591.616	14.423
17	328481.733	591579.501	14.614
18	328468.541	591585.789	0.719
19	328469.014	591586.330	1.260
20	328467.922	591586.958	1.801
21	328468.789	591588.537	15.325
22	328455.168	591595.560	12.200
23	328462.526	591605.292	1.026
24	328463.127	591606.124	25.070
25	328442.892	591620.925	11.927
26	328433.608	591628.412	0.888
27	328432.921	591628.874	6.967
28	328435.638	591635.389	23.178
29	328446.102	591656.070	27.978
30	328420.784	591667.977	33.656
31	328433.393	591667.977	33.656

S (teren)=9983.33mp P=450.633m

INDICATORI URBANISTICI EXISTENTI (conform PUG)

A3 - subzona unitatilor mici si mijlocii productive si de servicii
P.O.T. maxim - 60%
C.U.T. volumetric maxim - 9 mc/ mp teren
H maxim - 9 m

INDICATORI URBANISTICI PROPUSE

M - zona mixta - ansamblu de locuinte colective cu dotari conexe locuirii
P.O.T. maxim - 55%
C.U.T. maxim - 3 mp ADC/ mp teren
H maxim - 2S+P+11E+Eth si 2S+P+4E+Eth
PH maxim - 43 m si 20 m

BILANT TERITORIAL

Criteriu	PUG	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
UTR	A3	A3		M	
S teren	9983	9983	100	9983	100
S construita	-	-	-	5490	55
S desfasurata	-	-	-	29949	-
POT	60	60		55	
	9 vol	9 vol		3	
CUT	-	-	-	2S+P+4E+Eth	-
	-	-	-	2S+P+11E+Eth	-
H max	9 m	9 m		20	
	-	-	-	43	
Pe sol	-	-	-	1997	20
	-	-	-	008	10



Către,

NEW WAY DEVELOPMENT S.R.L.

Str. Baicului, nr. 51, camera 4, sector 2, București

Urmare a adresei dumneavoastră, înregistrată la Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Dealul Spirii” București-Ilfov cu nr. 1357955 din 19.09.2019, vă precizăm faptul că, faza de proiect P.U.Z. pentru „*construire ansamblu rezidențial și dotări conexe, cu regim de înălțime 2S+P+1IE+Eth*” conform Certificatului de Urbanism nr. 1685/111”B” din 05.12.2018 emis de Primăria Sectorului 2 și Avizului de Oportunitate nr. 2 din 01.02.2019, emis de Primăria Municipiului București, în str. Baicului nr. 51, sector 2, București, nu face obiectul avizării/autorizării privind securitatea la incendiu, întrucât nu se încadrează în prevederile H.G.R. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu.

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

După aprobarea fazei P.U.Z., în cazul în care imobilele dumneavoastră fac parte din categoriile de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu/protecție civilă, conform prevederilor H.G.R. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu și H.G.R. 862/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții la care este obligatorie realizarea adăposturilor de

NESECRET

1/2

protecție civilă, precum și a celor la care se amenajează puncte de comandă de protecție civilă, în vederea emiterii autorizației de construire, veți solicita, potrivit art. 30 din Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor - republicată, respectiv art. 20 din Legea 481/2004 privind protecția civilă, cu modificările și completările ulterioare, avizul de securitate la incendiu/protecție civilă.

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

INSPECTOR ȘEF
Colonel

dr. ing. ȘCHIOPU ORLANDO-CĂTĂLIN

NESECRET
2/2

Calea 13 Septembrie nr. 135, sector 5, București, cod poștal: 050719,
Tel. 021.207.55.00 / fax. 021.316.51.16, E-mail: contact@isubif.ro

44

38



UNITATEA MILITARĂ 0362 BUCUREȘTI
Nr. 339.017 din 22.11.2019

NESECRET
Ex. nr. 4

Către

S.C. ADEST ARCHITECTURE S.R.L.
- București, str. Alexandru Sihleanu nr. 12, sector 3 -

La solicitarea dumneavoastră, înregistrată la Serviciul Român de Informații cu nr. 321.848 din 06.11.2019, privind **"Planul Urbanistic Zonal"** în vederea realizării investiției "Construire ansamblu rezidențial și dotări conexe", în amplasamentul din municipiul BUCUREȘTI, str. Baicului nr. 51, C.F. nr. 201.120, sector 2, beneficiar S.C. NEW WAY DEVELOPMENT S.R.L., vă comunicăm că, potrivit prevederilor Ordinului comun al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, ministrului de Interne, directorului Serviciului Român de Informații și ministrului Apărării Naționale nr. 4221/1995 și ale art. 56 alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, **s-a avizat favorabil** documentația depusă de dumneavoastră.

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

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

Prezentul aviz a fost eliberat pe baza Certificatului de urbanism nr. 1685/111 B din 05.12.2018, emis de Primăria Sectorului 2.

Vă restituim alăturat documentația.

Cu stimă,

ȘEFUL UNITĂȚII



Către,
S.C. NEW WAY DEVELOPMENT S.R.L.
AVIZ NR. DT/8887

La Certificatul de Urbanism nr. 1685/111 B din 05.12.2018;

În baza prevederilor art. 56 alin. 1 din Legea nr. 350/2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare* și Ordinului Comun al M.L.P.A.T., M.I., S.R.I. și M.Ap.N. nr. M.30/1995, **Statul Major al Apărării avizează favorabil PLANUL URBANISTIC ZONAL** pentru terenul în suprafață de 9.983,00 mp, situat în intravilanul municipiului București, str. Baicului, nr. 51, nr. cad. 201120, C.F. nr. 201120, sectorul 2, în vederea realizării obiectivului de investiții „**Construire ansamblu rezidențial și dotări conexe**”, conform documentației de urbanism depuse.

Avizul este condiționat de:

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

Nu poate fi folosit pentru eliberarea autorizației de construire.

Încălcarea oricărei condiții de mai sus atrage de la sine anularea avizului cât și răspunderea juridică a beneficiarului lucrării.

Pentru eliberarea avizului specific al Statului Major al Apărării, în vederea obținerii **autorizației de construire**, este necesar să trimiteți documentația tehnică (D.T.A.C.) pentru obiectivul de investiții, ce urmează a se realiza în zona studiată, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 *privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare* și H.G. nr. 62 din 07.02.1996 *privind aprobarea Listei obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General, cu modificările și completările ulterioare*.

ROMÂNIA
SEFUL UNITĂȚII MILITARE 02515 „D” BUCUREȘTI





AUTORITATEA AERONAUTICĂ CIVILĂ ROMÂNĂ
ROMANIAN CIVIL AERONAUTICAL AUTHORITY

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

Nr. 31101/ 1774 din 10 DEC 2013

NEW WAY DEVELOPMENT SRL

București, str. Vidra nr. 31, sector 6

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

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

Autoritatea Aeronautică Civilă Română emite prezentul

AVIZ DE PRINCIPIU

pentru realizarea PUZ - construire ansamblu rezidențial pe terenul situat în municipiul București, str. Baicului nr. 51, CF 201120, NC 201120, sector 2. Amplasamentul este situat în zona III de servitute aeronautică civilă a Aeroportului Internațional București Băneasa Aurel Vlaicu, la 6645,00 m S față de axa pistei 07 - 25 și la 458,10 m E față de pragul 25, este definit de următoarele coordonate geografice: 44°27'03,06" Lat. N; 26°09'00,39" Long. E iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 79,12 m.

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

1. Respectarea destinației, a amplasamentului și a datelor precizate în documentația transmisă spre avizare;
2. Prezentul aviz este emis ca urmare a analizei de specialitate din punct de vedere aeronautic, are caracter exclusiv tehnic și are la bază Certificatul de Urbanism nr. 1685/ 111 "B" din 05.12.2018;
3. Respectarea înălțimii maxime a construcției de 43,00 m, respectiv cota absolută maximă de 122,12 m (79,12 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 43,00 m înălțimea maximă a construcției);
4. Organizarea de șantier/ macaralele nu fac obiectul prezentului aviz. Pentru acestea se va solicita avizul AACR ulterior;
5. Furnizarea de coordonate geografice în sistemul WGS 84, precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate numai de agenți geodezi autorizați de AACR;
6. Obligația beneficiarului de a înștiința viitorii proprietari/ chiriași/ locatari cu privire la respectarea prevederilor cuprinse în prezentul aviz;

AACR CONTACT

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

e-mail: dir.gen@caa.ro





AUTORITATEA AERONAUTICĂ CIVILĂ ROMÂNĂ
ROMANIAN CIVIL AERONAUTICAL AUTHORITY

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

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

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

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

DIRECTOR GENERAL
Armand Petrescu
Armand PETRESCU



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului

COMISIA DE COORDONARE
Nr. 1816454/ 10.03.2020

AVIZUL COMISIEI DE COORDONARE

FAZA DOCUMENTAȚII DE URBANISM

Din P.V. nr. 03/31.01.2020 al sesiunii
Comisiei de Coordonare a P.M.B.

Nr. 3. SC ADEST ARCHITECTURE SRL pentru NEW WAY DEVELOPMENT SRL cu sediul/domiciliul în municipiul București, prezintă spre avizare documentația de precoordonare a „P.U.Z. – ului „STR. BAICULUI NR. 51 SECTOR 2”, împreună cu avizele administratorilor de rețele edilitare. În conformitate cu Dispoziția Primarului General nr. 812/24.06.2014 completată cu Dispoziția Primarului General nr. 304/29.02.2016, se avizează favorabil, strict din punct de vedere al rețelelor edilitare, planul de precoordonare pentru imobilul menționat mai sus cu condițiile:

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

- debitul mediu total de apă necesar estimat – conform memoriului anexat este de 101,90 mc/zi ce va fi asigurat din gospodărie proprie alimentat din rețeaua publică de apă;

- se vor prevedea: gospodărie apă menajeră și incendiu dotată cu rezervor tampon și grupuri de pompare; separator de hidrocarburi, bazin de retenție, PT, 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 locuințe colective, cu dotări conexe locuirii – comerț, servicii, $H_{max} = S + P + 11E + Eth$, $H_{max} = 2S + P + 4E + Eth$ (etaj tehnic având strict destinația specifică), str. Baicului nr. 51 sector 2, București”, la structura hidrogeologică existentă, cu prezentarea măsurilor de preservare a sistemului existent. Acest studiu va putea fi utilizat de către municipalitate în vederea constituirii unei baze de date specializate.”

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

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

- se vor respecta condițiile impuse prin avizele anexa la documentație;
- proiectantul, verificatorul 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**

**ARHITECT ȘEF AL
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
Arh. Ștefan Călin DUMITRAȘCU**

**SECRETAR COMISIE,
Cătălina IORDACHE**

**REPREZENTANT COMISIE DU,
Valentina IONESCU**

FPS-2.3.2.6-02/2

Intocmit, 3ex, ing. Camelia Puiu

P.U.Z. STRADA BAICULUI NR. 51, SECTOR 2, BUCURESTI

LOCUINTE COLECTIVE

REGLEMENTARI URBANISTICE

LEGENDA

LIMITE

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT PUZ
- LIMITA ZONA REGLEMENTATA
- LIMITA DOCUMENTATII DE URBANISM APROBATE/ IN CURS DE APROBARE
- LIMITA PARCELE

FUNCTIUNI

- LOCUINTE INDIVIDUALE PE PARCELA
- LOCUINTE COLECTIVE
- COMERT / SERVICII / BIROURI
- CULTE
- INDUSTRIE / DEPOZITARE
- SPATII VERZI
- ZONA CF
- CIRCULATII AUTO
- CIRCULATII PIETONALE

REGIM DE INALTIME

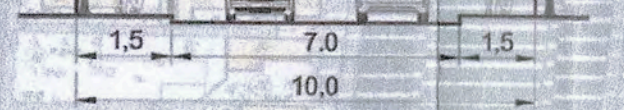
- P - P+1
- P+2 - P+3
- P+4 - P+6
- P+7 - P+10

REGLEMENTARI URBANISTICE

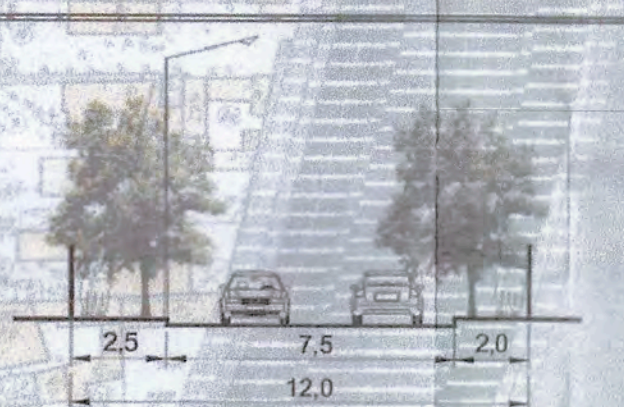
- LIMITA MAXIMA DE IMPLANTARE CONSTRUCTII
- EDIFICABIL POSIBIL (CU CARACTER DE PRINCIPIU)
- ACCES AUTO SI PIETONAL PROPOS
- ACCES AUTO OCAZIONAL
- DRUM DE UTILITATE PRIVATA DESCHIS CIRCULATIEI PUBLICE
- CIRCULATIE DE INCINTA PROPUA
- ALINIERE PROPUA
- LIMITA SUBSOL

CIRCULATII PROPUA (prin Masterplan Baicului)

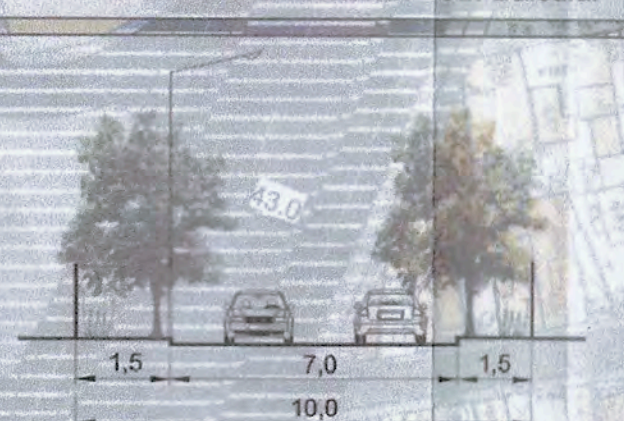
- CIRCULATIE AUTO
- CIRCULATIE PIETONALA
- TRANSPORT IN COMUN
- SPATIU



SECTIUNE B-B'
Profil existent si mentinut - Str. Dimitrie G



SECTIUNE A-A'
Profil existent si mentinut - Str. Baicului



SECTIUNE C-C'
Profil strada propusa

Parcela (teren)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi D(1,i+1)	
	X [m]	Y [m]	
1	328433.393	591699.182	4.498
2	328437.524	591697.402	3.972
3	328440.904	591695.315	21.929
4	328460.839	591686.178	2.622
5	328462.260	591688.381	3.234
6	328465.489	591688.195	22.460
7	328487.940	591688.840	16.678
8	328504.618	591688.965	60.821
9	328559.733	591663.244	9.513
10	328555.156	591654.904	53.891
11	328529.379	591607.576	16.531
12	328521.585	591593.000	15.861
13	328514.103	591579.015	12.496
14	328502.971	591584.693	13.108
15	328491.323	591590.705	1.985
16	328489.559	591591.616	14.423
17	328481.733	591579.501	14.614
18	328468.541	591585.789	0.719
19	328469.014	591586.330	1.260
20	328467.922	591586.958	1.801
21	328468.789	591588.537	15.325
22	328455.168	591595.560	12.200
23	328462.526	591605.292	1.026
24	328463.127	591606.124	25.070
25	328442.892	591620.925	11.927
26	328433.608	591628.412	0.888
27	328432.921	591628.412	0.888
28	328435.638	591628.974	6.967
29	328446.102	591635.389	23.178
30	328446.102	591635.070	27.978
31	328420.784	591635.977	33.656

S(teren)=9983.33mp 667.977 33.656

pe=90, 633n



BILANT TERITORIAL

Criteria	PUG	Existent mp	%	Propus mp	%
UTR	A3	A3		M	
S teren	9983	9983	100	9983	100
S construita	-	-	-	5490	55
S desfasurata	-	-	-	29949	-
POT	60	60		55	
CUT	9 vol	9 vol		3	
H max	-	-	-	2S+P+4E+Eth	-
Rmax H	9 m	9 m		2S+P+11E+Eth	43
Spatii Verzi	Pe sol	-	-	1997	20
Accese/Alei/Parcari	Pe placa	-	-	998	10
		-	-	1498	15

LEGENDA

Retele editate existente

- Conducta alimentare cu apa
- Zona protectie sanitara PREMO 1000mm si PEID 180mm
- Canalizare sistem unitar
- Conducta gaze naturale
- Instalatii electrice subterane (LES)
- Cabluuri electrice subterane 11kV
- Relea aeriana de iluminat
- Relea termoficare primara
- Relea termoficare secundara

Retele editate proiectate

- Bra Brans
- Brg Brans
- R Racord
- E Elect
- brans

Retele editate proiectate in incinta

- Conducta alimentare cu apa
- Canalizare menajera
- Canalizare pluviala
- Conducta gaze naturale
- Separator hidrocarburi, bazin retentie si statie pompare
- ape pluviale amplasat in incinta
- Gospodarie de apa
- Post trafo amplasat in incinta

NOTA

Loturile cu suprafata S>1000mp vor fi prevazute in incinta cu bazin de retentie ape pluviale. Pentru stabilirea volumului bazinului de retentie s-a luat in calcul un debit: Q=35l/mp x suprafata incinta

Evacuarea apelor din bazin se face prin pompare.

Beneficiar/Investitor
S.C. NEW WAY DEVELOPMENT

Proiectant specialitate urbanism
adest ARCHITECTURE

Titlul planului
PLAN PRECOORDONARE REELE EDILITARE

Director/Administrator
Sef proiect
Proiectat/Desenat

Str. Baicului nr. 51, camera 4
Sector 2, Bucuresti - CUI 18912821

Str. Alexandru Sibileanu nr. 12
Sector 3, Bucuresti - CUI 13236787
office@adest.ro, www.adest.ro

PLANS
P.1

DATA
11.2019

SCALA
1:1000



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Transporturi

COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE

Nr. 24340/...16.12.2019.

Dec 0525

1797966

Către,

S.C. NEW WAY DEVELOPMENT S.R.L.
Str. Baicului nr. 51, Cam. 4, sectorul 2, București

În ședința Comisiei Tehnice de Circulație din data de 05.12.2019 s-a dat acordul de principiu, din punct de vedere tehnic al circulației rutiere și pietonale, pentru documentația „P.U.Z. – Str. Baicului nr. 51, sectorul 2, București”, conform Certificatului de Urbanism nr. 1685/111B din 05.12.2018 eliberat de Primăria Sectorului 2 București, Avizului Preliminar nr. 86 din 08.10.2019, Studiului de Circulație nr. 615/2019 elaborat de PFA ing. studiului și planului anexat la aviz.

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

VICEPREȘEDINTE COMISIE

FILIP ATANASIU



Redactat: B.M. 2 exemplare – 16.12.2019

mbacau

P.U.Z. STRADA BAICULUI NR. 51, SECTOR 2, BUCURESTI

LOCUINTE COLECTIVE

REGLEMENTARI URBANISTICE - SPATII VERZI

LEGENDA

LIMITE

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT PUZ
- LIMITA ZONA REGLEMENTATA
- LIMITA DOCUMENTATII DE URBANISM APROBATE/ IN CURS DE APROBARE
- LIMITA PARCELE

FUNCTIUNI

- LOCUINTE INDIVIDUALE PE PARCELA
- LOCUINTE COLECTIVE
- COMERT / SERVICII / BIROURI
- CULTE
- INDUSTRIE / DEPOZITARE
- SPATII VERZI
- ZONA CF
- CIRCULATII AUTO
- CIRCULATII PIETONALE

REGIM DE INALTIME

- P - P+1
- P+2 - P+3
- P+4 - P+6
- P+7 - P+10

REGLEMENTARI UR

- LIMITA MAXII
- EDIFICABIL PO
- ACCES AUTO SI PIETONAL PROPUSS
- ACCES AUTO OCAZIONAL
- DRUM DE UTILITATE PRIVATA DESCHIS CIRCULATIEI PUBLICE
- CIRCULATIE DE INCINTA PROPUSS
- ALINIERE PROPUSS
- LIMITA SUBSOL
- SPATIU VERDE PE SOL NATURAL
- SPATIU VERDE PE PLACA
- CIRCULATII PROPUSS (prin Masterplan Baicului Obor)
- CIRCULATIE AUTO
- CIRCULATIE PIETONALA
- TRANSPORT IN COMUN
- SPATIU VERDE

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI

PLAN URBANISTIC ZONAL
Str. BAICULUI NR. 51

Nr. Cad: 201120, Sector 2, Bucuresti

Beneficiar/ Investitor
S.C. NEW WAY DEVELOPMENT S.R.L.

Proiectant specialitate urbanism

adest
ARCHITECTURE

Titlul plansei
REGLEMENTARI URBANISTICE - SPATII VERZI

Director/Administrator
Sef proiect
Proiectat/Desenat

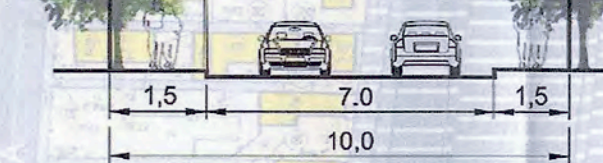
Str. Baicului nr. 51, camera 4
Sector 2, Bucuresti - CUI 18912921

Str. Alexandru Shtienaru nr. 12,
Sector 3, Bucuresti - CUI 13236187
office@adest.ro, www.adest.ro

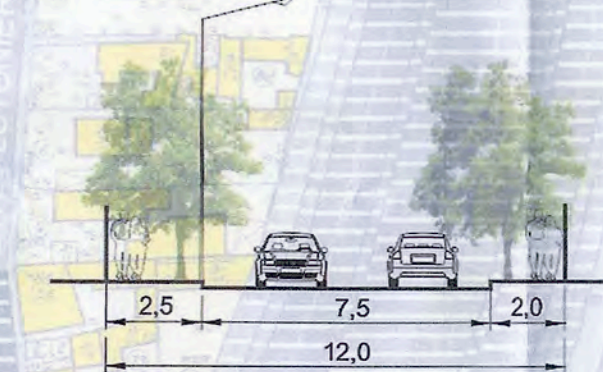
PLANSA
4.1

FAZA
P.U.Z.

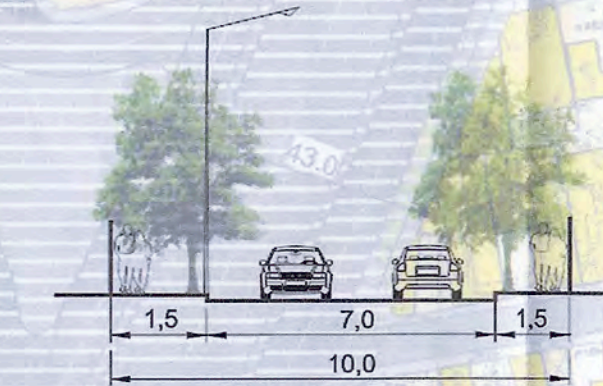
SCALA
09.2019 1:1000



SECTIUNE B-B'
Profil existent si mentinut - Str. Dimitrie G



SECTIUNE A-A'
Profil existent si mentinut - Str. Baicului



SECTIUNE C-C'
Profil strada propusa

Parcela (teren)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi
	X [m]	Y [m]	D(i,i+1)
1	328433.393	591699.182	4.491
2	328437.524	591697.402	3.977
3	328440.904	591695.315	21.972
4	328460.839	591686.178	2.622
5	328462.260	591688.381	3.234
6	328465.489	591688.195	22.460
7	328487.940	591688.840	16.678
8	328504.618	591688.965	60.821
9	328559.733	591663.244	9.513
10	328555.156	591654.904	53.891
11	328529.379	591607.578	16.531
12	328521.585	591593.000	15.861
13	328514.103	591579.015	12.496
14	328502.971	591584.693	13.108
15	328491.323	591590.705	1.981
16	328489.559	591591.616	14.423
17	328481.733	591579.501	14.614
18	328468.541	591585.789	0.719
19	328469.014	591586.330	1.260
20	328467.922	591586.958	1.801
21	328468.789	591588.537	15.325
22	328455.168	591595.560	12.200
23	328462.526	591605.292	1.026
24	328463.127	591606.925	25.070
25	328442.892	591620.124	11.927
26	328433.608	591628.925	0.888
27	328432.921	591628.412	6.967
28	328435.638	591635.974	23.178
29	328446.102	591658.389	27.978
30	328420.784	591667.070	33.656
31	328420.784	591667.070	
S(teren)=9983.33mp			P=1.977
			450.633m

S(teren)=9983.33mp
450.633m

INDICATORI URBANISTICI EXISTENTI (conform PUG)

A3 - subzona unitatilor mici si mijlocii productive si de servicii
P.O.T. maxim - 60%
G.U.T. volumetric maxim - 9 mc/ mp teren
H maxim - 9 m

INDICATORI URBANISTICI PROPUSSI

M - zona mixta - ansamblu de locuinte colective cu dotari conexe locuirii
P.O.T. maxim - 55%
G.U.T. maxim - 3 mp ADC/ mp teren
H maxim - 43 m

BILANT TERITORIAL

Criteriu	PUG	Existent	Propus	
		mp	%	mp
UTR	A3	A3	M	
S teren	9983	9983	100	9983
S construita	-	-	-	5490
S desfasurata	-	-	-	29949
POT	60	60	55	
CUT	9 vol	9 vol	3	
H max	-	-	2S+P+4E+Eth	-
			2S+P+11E+Eth	
Rmax H	9 m	9 m	20	43

50/100. Jucan
30/100. Jucan
14.10.2020



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Direcția Urbanism – Serviciul Urbanism

Nr. 11514 / 13.10.2020

MUNICIPIUL BUCUREȘTI	
CABINET SECRETAR GENERAL	
NR. 14.10.2020	2726
20.....LUNA.....	ZIUA.....

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 – Str. Baicului nr. 51, 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 54 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. 3525/13.04.2020 – 1EX ÎN ORIGINAL
- ✓ - Avizul Arhitectului Șef nr. 29/13-04.2020 – 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. 1685/111 „B” din 05.12.2018 (termen de valabilitate 12 luni de la data emiterii, prelungit până în data 05.12.2020), emis de Primăria Sectorului 2.
- ✓ - Avizul de oportunitate nr. 54 din 19.08.2019 emis de Primăria Municipiului București ;
- ✓ - Agenția pentru Protecția Mediului București, Decizia Etapei de Încadrare nr. 96 din 23.12.2019;
- ✓ - Avizul Comisiei Tehnice de Circulație – PMB nr. 24340/16.12.2019, împreună cu planșa vizată spre neschimbare nr. 1797966/05.12.2019;
- ✓ - Avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare – PMB nr. 1816454/10.03.2020, împreună cu planșa vizată spre neschimbare nr. 1816454/10.03.2020 ;
- ✓ - Declarația notarială – încheiere de autentificare nr. 9 a Domnului
- ✓ - Adresa nr. 1357888, București, 26.09.2019 emisă de Inspectoratul General pentru Situații de Urgență;
- ✓ - Adresa nr. 339017/22.11.2019 emisă de Unitatea Militară 0362 București;
- ✓ - Adresa nr. DT. 9416/27.11.2019 - Aviz nr. DT/8887 emisă de Ministerul Apărării Naționale, Statul Major al Apărării;
- ✓ - Adresa nr. 426759/21.11.2019 emisă de Ministerul Afacerilor Interne, Direcția Generală Logistică;



Jucan Jucan
109 procedura
cf. Legii 52/2003
15.10.2020
48

- Adresa nr. 31101/1774 din 10 dec.2019 emisă de Autoritatea Aeronautică Civilă Română;
- Extras de Carte Funciară nr. cerere 14961/24.02.2020;
- Dovada achitării taxei de exercitare a dreptului de semnătură RUR, OP nr. 795/11.03.2020.

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, prevede la articolul nr. 56 – alin. (7), următoarele:

“În termen de maximum 45 de zile de la finalizarea dezbaterii publice și înaintarea expunerii de motive elaborate de primar/președintele consiliului județean și a raportului de specialitate elaborat de către arhitectul-șef, consiliul județean sau local are obligația să emită o hotărâre prin care aprobă sau respinge documentația de amenajare a teritoriului sau urbanism.”

Mulțumim pentru colaborare,

**DIRECTOR EXECUTIV,
ARH. DIANA OLTEANU**

**Șef serviciu,
arh. Cristina Topîrceanu**


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