

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Secretar General

Direcția Asistență Tehnică și Juridică a CGMB
Serviciul Transparență Decizională

ANUNȚ

În conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003 se aduc la cunoștință publică următoarele proiecte de acte normative :

1. Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – PUZ-DRUMUL GĂRII NR. 67-75, 81-93, Sector 1.
2. Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – PUZ-ȘOS. BUCUREȘTI-PLOIEȘTI NR. 147, Sector 1.
3. Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – PUZ – STR. PANAIT ISTRATI NR. 104-106, Sector 1.

Proiectele de acte normative, mai sus amintite, cu documentația de bază pot fi consultate:

- pe site-ul P.M.B. – www.pmb.ro
- la sediul PMB, B-dul Regina Elisabeta nr. 47, sector 5 (panou afișaj)
- la Centrul de Informare, B-dul Regina Elisabeta nr. 16, sector 5

Proiectele de acte normative se pot obține în copie, pe bază de cerere depusă la Centrul de Informare.

În conformitate cu prevederile art. 6, alin. 4 din Legea 52/2003 până la data de **26.02.2010** 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 a C.G.M.B.;
- depuse la Centrul de Informare – P.M.B.;
- B-dul Regina Elisabeta nr. 16, sector 5.

Materialele transmise vor purta mențiunea:

„Recomandare la proiect de act normativ”





Consiliul General al Municipiului București

HOTĂRÂRE

Nr. ____ din _____

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal

PUZ – STR. PANAIT ISTRATI NR. 104 - 106, SECTOR 1

Având în vedere expunerea de motive a Primarului General al Municipiului București și raportul Direcției de Urbanism și Amenajarea Teritoriului;

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 avizele emise de:

- Primăria Sectorului 1: Certificatul de Urbanism nr. 3864/84/I/38122 din 22.12.2009;
- Primăria Municipiului București: Aviz de oportunitate nr. 2/ 13.01.2010;
- Comisia Tehnică de Urbanism și Amenajarea Teritoriului CTUAT - DUAT a PMB : Aviz de urbanism nr. 2/ 1/ 1/ 21.01.2009 - R 21.01.2010;
- Ministerul Dezvoltării, Regionale și Locuinței: Aviz nr. 86/ 2009;
- Agenția Regională pentru Protecția Mediului București: Aviz nr. 869/ 71/ 24.03.2009;
- Comisia de Coordonare Lucrări Edilitare a PMB: Aviz nr. 799360/ 11.02.2009;
- Comisia Tehnică de Circulație: Aviz nr. 880/ 02.02.2009;

Ținând seama de prevederile:

Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, 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 H.C.G.M.B. nr. 269 /21.12.2000;

În temeiul prevederilor art. 36 alin. 2, lit. c, art. 36 alin. 5, lit. c și art. 45 alin. 2, lit. e din Legea administrației publice locale nr. 215 /2001, republicată;

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal – STR. PANAIT ISTRATI NR. 104 - 106, sector 1, pentru o suprafață studiată de 2,5 ha. din care suprafața parcelei care a generat documentația **ST = 416,45 mp.**, compusă din **Lotul de la nr. 104 = 216.45 mp.** din care 82.97 mp. suprafață concesionată și 133.48 mp. proprietate privată persoană fizică și **Lotul de la nr. 106 = 200,00 mp** din care 150.00 mp. proprietate privată persoană fizică și 50.00 mp. suprafața solicitată spre concesionare.

Conform PUG-MB aprobat cu HCGMB nr. 269/2000, zona studiată prin PUZ se află parțial în subzona **L2a** (lotul de la nr. 104) - subzona locuințelor individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P - P+2 niveluri situate în afara zonei protejate și parțial în subzona funcțională **M3** (lotul de la nr. 106) - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri.

Indicatorii urbanistici caracteristici sunt: pentru **L2a**: POT max: 45%; CUT max: 0,9 - 1.3(pt. P+2) ; H max: înălțimea din proiectul inițial al lotizării; pentru **M3**: POT max: 60%; CUT max: 2,5; H max: P+4.

Condiții de construire aprobate:

Funcțiuni mixte: LOCUINȚE, COMERȚ, SERVICII, BIROURI.

POTmax = 60%; CUTmax = 3; Rh.max = S+P+3E+E4R; Hmax = 15m.

Art.2 Prezenta documentație reprezintă regulament de urbanism și nu dă dreptul la construire.

Art.3 Perioada de valabilitate a prezentei documentații de urbanism este de 5(cinci) ani .

Această hotărâre a fost aprobată în ședința a Consiliului General al Municipiului București din data de

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

București, 2009

SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

TUDOR TOMA

PRIMAR GENERAL

Etaj: 1, cam. 101

tel.: 305 55 89; 305 55 90; 305 55 00 int. 1101

fax: 312 00 30

e-mail: primar@bucuresti-primaria.ro



Primăria Municipiului București

EXPUNERE DE MOTIVE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal PUZ – STR. PANAIT ISTRATI NR. 104 - 106, SECTOR 1

Legea nr. 453/2001, pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor stipulează obligația administrației publice locale de a elibera certificate de urbanism și autorizații de construire pe baza documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate după cum urmează :

- pentru terenuri amplasate în localitatea, pe baza planurilor urbanistice (PUZ, PUD) aprobate și a regulamentelor aferente acestora.

Amplasamentul care face obiectul documentației de urbanism PUZ – STR. PANAIT ISTRATI NR. 104 - 106, se află în zona de nord-vest a Municipiului București în aria urbană delimitată de B-dul Ion Mihalache, str. Turda, Calea Griviței și str. Caraiman, pe teritoriul administrativ al sectorului 1.

Conform PUG-MB aprobat cu HCGMB nr. 269/2000, zona studiată prin PUZ se află parțial în subzona **L2a** (lotul de la nr. 104) - subzona locuințelor individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P - P+2 niveluri situate în afara zonei protejate și parțial în subzona funcțională **M3** (lotul de la nr. 106) - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri.

Indicatori urbanistici reglementați: L2a: POT max: 45%; CUT max: 0,9 - 1.3(pt. P+2) ; H max: înălțimea din proiectul inițial al lotizării, **M3:** POT max: 60%; CUT max: 2,5; H max: P+4.

Funcțiunea avizată: MIXTA: LOCUINȚE, COMERT, SERVICII, BIROURI.

Indicatori urbanistici avizați: POTmax=60%; CUTmax=3; Rh.max= S+P+3E+E4R; Hmax= 15m.

Planul Urbanistic Zonal, având avizele Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism (CTATU -PMB), Comisiei de Urbanism și Amenajarea Teritoriului (CUAT - CGMB), și alte avize solicitate conform prevederilor legale în vigoare, conform prevederilor art. 45 alin. 2, lit. e, și art. 36 alin. 2, lit. c și art. 36 alin. 5, lit. c din Legea administrației publice locale nr. 215/2001 republicată, cu modificările și completările ulterioare, se supune dezbaterii Consiliului General al Municipiului .

In scopul de mai sus, prezentăm spre dezbateră alăturatul proiect de hotărâre .

PRIMAR GENERAL,

Prof. dr. Sorin Mircea OPRESCU



Primăria Municipiului București

Direcția Generală de Dezvoltare, Investiții și Planificare Urbană

B-dul Regina Elisabeta 47, sector 5, București, România
Tel.: 305 55 20; tel. centrală: 305 55 00 int. 1125; fax: 305 55 10
<http://www.bucuresti-primaria.ro>



SMC certificat ISO 9001 : 2000



SMM certificat ISO 14001 : 2004

Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal PUZ – STR. PANAIT ISTRATI NR. 104 - 106, SECTOR 1

Legea nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor stipulează obligația administrației publice locale de a elibera certificate de urbanism și autorizații de construire pe baza documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate după cum urmează :

- pentru terenuri amplasate în localități, pe baza planurilor urbanistice (PUZ, PUD) aprobate și a regulamentelor aferente acestora.

Amplasamentul care face obiectul documentației de urbanism PUZ – STR. PANAIT ISTRATI NR. 104 - 106, se află în zona de nord-vest a Municipiului București în aria urbană delimitată de B-dul Ion Mihalache, str. Turda, Calea Griviței și str. Caraiman, pe teritoriul administrativ al sectorului 1.

Conform PUG-MB aprobat cu HCGMB nr. 269/2000, zona studiată prin PUZ se află parțial în subzona **L2a** (lotul de la nr. 104) - subzona locuințelor individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P - P+2 niveluri situate în afara zonei protejate și parțial în subzona funcțională **M3** (lotul de la nr. 106) - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri.

Indicatori urbanistici reglementați: L2a: POT max: 45%; CUT max: 0,9 - 1.3(pt. P+2) ; H max: înălțimea din proiectul inițial al lotizării, **M3:** POT max: 60%; CUT max: 2,5; H max: P+4.

Funcțiunea avizată: MIXTA: LOCUINȚE, COMERT, SERVICII, BIROURI.

Indicatori urbanistici avizați: POTmax=60%; CUTmax=3; Rh.max= S+P+3E+E4R; Hmax= 15m.

Planul Urbanistic Zonal, având avizele Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism (CTATU-PMB), Comisiei de Urbanism și Amenajarea Teritoriului (CUAT-CGMB), și alte avize solicitate conform prevederilor legale în vigoare, conform prevederilor art. 45 alin. 2, lit. e, și art. 36 alin. 2, lit. c și art. 36 alin. 5, lit. c din Legea administrației publice locale nr. 215/2001 republicată, se supune dezbaterii Consiliului General al Municipiului.

Certificăm că documentația prezentată spre dezbatere conține toate avizele solicitate prin avizul CTUAT nr. 2/ 1/ 1/ 21.01.2009 - R 21.01.2010.

În scopul de mai sus, prezentăm spre dezbatere alăturatul proiect de hotărâre .

ARHITECT SEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
ARH. GHEORGHE PĂTRAȘCU





Primăria Municipiului București

Direcția Generală de Dezvoltare, Investiții și Planificare Urbană

B-dul Regina Elisabeta 47, sector 5, București, România
Tel.: 305 55 20; tel. centrală: 305 55 00 int. 1125; fax: 305 55 10
<http://www.bucuresti-primaria.ro>



SMC certificat ISO 9001 : 2000



SMM certificat: ISO14001 : 2004

Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Nr. 882946/130/21.01.2010

AVIZ DE URBANISM nr. 2/ 1/ 1/ 21.01.2009 - R 21.01.2010 **PUZ – STR. PANAIT ISTRATI NR. 104 - 106, SECTOR 1**

Prezentul aviz este emis în baza AVIZULUI DE OPORTUNITATE NR. 2/ 13.01.2010
și înlocuiește AVIZUL DE URBANISM nr. 2/ 1/ 1/ 21.01.2009

BENEFICIAR: TITU GABRIEL
ELABORATOR: S.C. URBAN AMBITION S.R.L.

SUPRAFATA STUDIATA prin PUZ: O suprafață de aprox. 2,5 Ha. din care parcela care a generat PUZ în suprafață totală de ST = 416,45 mp. compus din Lotul de la nr. 104 = 216.45 mp. din care 82.97 mp. suprafață concesionată și 133.48 mp. proprietate privată a beneficiarului și Lotul de la nr. 106 = 200,00 mp din care 150.00 mp. proprietate privată a beneficiarului și 50.00 mp. suprafață solicitată spre concesionare.

AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU: Zona analizată și reglementată prin PUZ se afla în zona de nord-vest a Municipiului București în aria urbană delimitată de B-dul Ion Mihalache, str. Turda, Calea Grivitei și str. Caraiman.

PREVEDERI PUG/PUZ APROBATE ANTERIOR: Conform RLU - PUG, aprobat cu HCGMB nr. 269/2000, amplasamentul este cuprins parțial în subzona funcțională: L2a (lotul de la nr. 104) - subzona locuințelor individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P - P+2 niveluri situate în afara zonei protejate; și parțial în subzona funcțională: M3 (lotul de la nr. 106) - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri.

Indicatorii urbanistici reglementați:

L2a: POT max: 45%; CUT max: 0,9 - 1.3(pt. P+2) ; H max: înălțimea din proiectul inițial al lotizării.

M3: POT max: 60%; CUT max: 2,5; H max: P+4.

CERTIFICAT DE URBANISM NR. 3864/84/1/38122 din 22.12.2009 emis de Primăria Sectorului 1.

SE AVIZEAZĂ PLANUL URBANISTIC ZONAL, CONFIGURATIA EDIFICABILULUI SI INDICATORII URBANISTICI CONFORM PLANULUI DE REGLEMENTARI VIZAT SPRE NESCHIMBARE

FUNCTIUNEA AVIZATA: MIXTA: LOCUINȚE, COMERT, SERVICII, BIROURI.

INDICATORII URBANISTICI AVIZAȚI: POTmax = 60%; CUTmax = 3; Rh.max = S+P+3E+E4R; Hmax = 15 m.

CIRCULAȚII, ACCESE: Parcarea și gararea autovehiculelor și 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.

ACORDURI, AVIZE NECESARE PENTRU APROBARE: avizul Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței, avizul Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București, avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare a PMB, avizul Comisiei Tehnice de Circulație, alte avize conform legislației în vigoare.

În conformitate cu adresa nr. 2/ 15.01.2009 emisă de Comisia Juridică și de Disciplină – C.G.M.B: Extras de Carte Funciară la zi pentru imobilul ce a generat PUZ; Declarație Notarială din care să rezulte că proprietarii imobilelor cuprinse în aria de studiu au fost informați de către beneficiarul studiului de urbanism de propunerea ce urmează a fi aprobată în C.G.M.B., și că acesta își asumă orice consecințe juridice ce ar putea decurge din afectarea dreptului de proprietate al acestora.

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

* La nivel de A.C. se vor respecta prevederile O.M.T.C.T. nr. 1730/21.09.2006.

Prezentul aviz modifică și completează prevederile documentațiilor de urbanism avizate anterior, este valabil 5 (cinci) ani și poate fi folosit numai după aprobarea documentației de urbanism.

Certificatul de urbanism se va elibera respectând datele tehnice solicitate prin acest aviz.

Șef serviciu,
ing. Ioana Balaurea

Referent,
arh. Stelian Constantinescu

ARHITECT SEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. GHEORGHE PĂTRAȘCU

FPS-21-01/7



Primăria Municipiului București

Direcția Generală Infrastructură și Servicii Publice

B-dul Regina Elisabeta 47, sector 5, București, România
Tel/fax: 305 55 35; tel.centrală : 305 55 00, int. 1252
<http://www.bucuresti-primaria.ro>



S/MC certifica ISO 9001 : 2000



SMM certifica: ISO14001 : 2004

Direcția Transporturi, Drumuri, Sistemizarea Circulației

Nr..... 880 / 02.02.2009
ian2918

799362

Către

S.C. URBAN AMBITION S.R.L.

În ședința Comisiei Tehnice de Circulație din data de 29.01.2009 s-a dat acordul de principiu, din punct de vedere tehnic al circulației rutiere, pentru documentația, « P.U.Z. – rezidență și servicii, în regim de înălțime S+P+4E+5E retras – str. Panait Istrati nr. 104 - 106 », conform planului anexat, cu asigurarea unui număr de locuri de parcare în incintă în conformitate cu H.C.G.M.B. nr. 66/2006.

Pentru avizul comisiei veți reveni după obținerea certificatului de urbanism la următoarea fază de proiectare, faza P.A.C.

DIRECTOR EXECUTIV





Primăria Municipiului București

Direcția Generală de Dezvoltare, Investiții și Planificare Urbană

B-dul Regina Elisabeta 47, sector 5, București, România
Tel.: 305 55 20; tel. centrală: 305 55 00 int. 1125; fax: 305 55 10
<http://www.bucuresti-primaria.ro>



S/MC cert. nr. 5141 ISO 9001 : 2000



S/M cert. nr. 5141 ISO 14001 : 2004

Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Nr. 799360/ 11.02.2009

AVIZ DE PRECOORDONARE REȚELE

SC URBAN AMBITION, cu domiciliul/sediul în municipiul București, str. Mircești nr. 24, prezintă spre avizare documentația de preordonare a P.U.Z. – ului „STRADA PANAITI ISTRATI NR. 104-106, SECTOR 1, BUCUREȘTI”

În conformitate cu Dispoziția Primarului General nr. 433/1996, ținând cont ca amplasamentul propus se află în zonă bine structurată, se avizează favorabil din punct de vedere al rețelelor edilitare documentația de urbanism menționată mai sus, cu condițiile:

- se vor respecta memoriul și planul de reglementări din documentație.
- Se anexează planul de reglementări.

ARHITECT ȘEF AL
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

GHEORGHE PATRASCU

COORDONATOR COMPARTIMENT,
COMPARTIMENTUL ECHIPARE
TEHNICO EDILITARA

Ing. Andrei Zaharescu

Întocmit:

Nicoleta Cazacu

FPS-21-02/6



MINISTERUL MEDIULUI
AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI

AGENȚIA REGIONALĂ PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI

Nr. 869/71/24.03.2009

Catre: **Domnul TITU GABRIEL**
București, sect. 1, Calea Grivitei nr. 234, bl. 1, sc. B, et. 1, ap. 35

Referitor: Solicitare aviz de mediu pentru **P.U.Z. – Locuinte, comert, servicii, birouri** - str. Panait Istrati nr. 104-106, sect. 1, București.

Ca urmare a notificării adresate de d-lui **TITU GABRIEL** cu domiciliul în București, sect. 1, Calea Grivitei nr. 234, bl. 1, sc. B, et. 1, ap. 35, înregistrată la A.R.P.M. București cu nr. 869/71/20.02.2009

în urma analizării documentelor transmise și a verificării,
în urma parcurgerii etapei de încadrare,
în baza HGR nr. 57/2009 privind organizarea și funcționarea Ministerului Mediului și a OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului aprobată și modificată prin Legea nr. 265/2006, modificată și completată prin OUG nr. 114/2007 și OUG 164/2008, în conformitate cu HGR nr. 1076/2004 (art. 13), urmează ca **Planul Urbanistic Zonal - Locuinte, comert, servicii, birouri** - str. Panait Istrati nr. 104-106, sect. 1, București să fie supus procedurii de adoptare fără aviz de mediu.

Planul Urbanistic Zonal prevede soluționarea și reglementarea din punct de vedere urbanistic a arealului în suprafața totală de 416, 45 mp (conform Avizului de Urbanism nr. 2/1/1/21.01.2009 emis de Primăria Municipiului București - Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului).

Obiectivul lucrării îl constituie realizarea unui imobil cu funcțiunea de birouri și locuinte având regimul de înălțime S+P+3E-E4 retras.

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

Suprafața de spații verzi în procent de 30 % din suprafața totală a terenului va fi amenajată și întreținută, iar parcajele se vor amenaja conform PUG.

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

Avand in vedere opiniile exprimate de membrii Comisiei Special Constituite in cadrul sedintei din data de 12.03.2009 si in absenta comentariilor din partea publicului ca urmare a celor 3 anunturi publicate de titular, **Planul Urbanistic Zonal - Locuinte, comert, servicii, birouri** - str. Panait Istrati nr. 104-106, sect. 1, Bucuresti urmeaza a fi supus procedurii de adoptare fara aviz de mediu.

Elaboratorul si beneficiarul documentatiei de urbanism raspund pentru exactitatea si veridicitatea datelor si inscrisurilor cuprinse in documentatia de urbanism ce a stat la baza emiterii deciziei etapei de incadrare.

DIRECTOR EXECUTIV,
chim. Simona Mihaela Saceanu



SEF SERVICIU AUTORIZARE SI
CONTROLUL CONFORMARII,
ing. Roxana Costache

INTOCMIT
ing. Roxana Costache



Primăria Municipiului București

Direcția Generală de Dezvoltare, Investiții și Planificare Urbană

B-dul Regina Elisabeta 47, sector 5, București, România
Tel.: 305 55 20; tel. centrală: 305 55 00 int. 1125; fax: 305 55 10
<http://www.bucuresti-primaria.ro>



SMC certificat ISO 9001 : 2000



SMM certificat ISO 14001 : 2004

Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului

APROBAT,
PRIMAR GENERAL,
Prof. Dr. Sorin Mircea OPRESCU

Nr. 882946/130/2010

AVIZ DE OPORTUNITATE nr. 2/ 13.01.2010

Având în vedere, solicitarea D-lui TITU GABRIEL în calitate de beneficiar și a S.C. URBAN AMBITION S.R.L., în calitate de proiectant, CERTIFICATUL DE URBANISM nr. 3864/84/I/38122 din 22.12.2009 emis de PRIMARIA SECTORULUI 1, se emite prezentul aviz în vederea elaborării documentației:

PUZ – STR. PANAIT ISTRATI NR. 104 - 106, SECTOR 1

TERENUL CE FACE OBIECTUL ELABORĂRII PUZ: O suprafață totală de ST = 416,45 mp. compus din Lotul de la nr. 104 = 216.45 mp. din care 82.97 mp. suprafață concesionată și 133.48 mp. proprietate privată a beneficiarului și Lotul de la nr. 106 = 200,00 mp din care 150.00 mp. proprietate privată a beneficiarului și 50.00 mp. suprafața solicitată spre concesionare.

PREVEDERI PUG/PUZ APROBATE ANTERIOR: Conform RLU - PUG, aprobat cu HCGMB nr. 269/2000, amplasamentul este cuprins parțial în subzona funcțională: L2a (lotul de la nr. 104) - subzona locuințelor individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P - P+2 niveluri situate în afara zonei protejate; și parțial în subzona funcțională: M3 (lotul de la nr. 106) - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri.

Indicatorii urbanistici reglementați:

L2a: POT max: 45%; CUT max: 0,9 - 1.3(pt. P+2) ; H max: înălțimea din proiectul inițial al lotizării.
M3: POT max: 60%; CUT max: 2,5; H max: P+4.

ELEMENTELE PRINCIPALE ALE DEZVOLTĂRII URBANISTICE PROPUSE:

Reglementare generală cu caracter mixt, preponderent rezidențial:

locuințe colective, birouri, comerț și servicii cu regim mediu de înălțime (P+3-4E).

Indicatorii urbanistici propuși:

POT max. 60%; CUT max: 3; RmaxH: P+3E+E4 retras.

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

1. TERENUL CARE URMEAZĂ A FI REGLEMENTAT PRIN PUZ:

- Planul de reglementări urbanistice și de regim juridic al terenurilor va fi întocmit în mod obligatoriu pe suport topocadastral vizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară al Municipiului București.
- Reglementarea circulațiilor, a acceselor și a echipării edilitare se va argumenta în mod obligatoriu pe baza studiilor de specialitate: STUDIU DE CIRCULAȚIE și STUDIU REȚELE EDILITARE, ale căror arie de studiu se va extinde astfel încât să fie cuprinse suprafețele afectate și elementele de rețea majoră municipală existente în zonă.
- Circulația terenurilor va fi reprezentată pe planul de reglementări, elementele analitice vor fi incluse în bilanțul teritorial.
- Bilanțul teritorial va cuprinde datele referitoare la existent, propus și efect, în UM și %, pe funcțiuni și categorii de folosință a terenurilor.

2. CATEGORIA/ CATEGORIILE FUNCȚIONALĂ/ FUNCȚIONALE A/ ALE DEZVOLTĂRII ȘI EVENTUALE SERVITUȚI:

- Reglementare generală cu caracter mixt, preponderent rezidențial.
Indicatorii urbanistici vor respecta prevederile art. 46 (7) din Legea nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare; Hmax. se va exprima în metri.

Retragerile față de limitele de proprietate vor fi stabilite astfel încât să fie asigurat vecinilor confortul urban și un potențial echivalent de dezvoltare.

3. **REGLEMENTARI OBLIGATORII SI DOTĂRI DE INTERES PUBLIC NECESARE:**

- Asigurarea utilităților prin extinderea rețelelor publice și a echipamentelor speciale necesare.
- Asigurarea locurilor de parcare și garare conform HCGMB nr. 66/2006.

4. **AVIZE/ ACORDURI SOLICITATE PRELIMINAR ÎNTOCMIRII PUZ, CARE ÎȘI PĂSTREAZĂ VALABILITATEA ȘI PE PARCURSUL AVIZĂRII ȘI APROBĂRII, CU CONDIȚIA NEMODIFICĂRII PARAMETRILOR RELEVANȚI:** nu este cazul.

NOTA: Prezentul aviz este eliberat în temeiul LEGII nr. 242/2009 privind aprobarea O.G. nr. 27/2008 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și reprezintă punctul de vedere al structurii de specialitate din PMB. Soluția urbanistică poate suferi modificări pe parcursul procedurii de avizare și aprobare a PUZ. Decizia privind aprobarea PUZ aparține CGMB conform competenței stabilite prin lege.

Șef serviciu,
ing. Ioana Balaurea

Referent,
arh. Stelian Constantinescu

ARHITECT SEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. GHEORGHE PĂTRĂȘCU





România

**MINISTERUL DEZVOLTĂRII
REGIONALE ȘI LOCUINȚEI**
Direcția Generală Dezvoltare
Teritorială

Nr.12.168/DGDT/31.03.2009

București, bd. Dinicu Golescu nr. 38 , sector 1
Telefon/fax : 0372.114.521

Către,

SC URBAN AMBITION S.R.L.
Str. Miercani nr. 24, sector 1, Bucuresti

AVIZ nr. 86 / 2009

Denumire: „P.U.Z. – Locuințe comerț, servicii, birouri - str. PANAIT ISTRATI nr. 104 -
106” sector 1, București

Proiectant: S.C. URBAN AMBITION S.R.L.

Beneficiar: TITU GABRIEL

Constatând că documentația a fost elaborată în conformitate cu prevederile:
Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul - cu modificările și
completările ulterioare,

Hotărârii Guvernului nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de
urbanism,

Ordinului Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului nr. 91/1991 privind
procedura de autorizare și conținutul documentațiilor prevăzute de Legea 50/ 1991 cu
modificările ulterioare și normele metodologice de aplicare nr.1430/2005,

Ordinului comun M.L.P.T.L. nr. 6/ 2003 și MAP nr.139/2003

Ministerul Dezvoltării Regionale și Locuinței

emite următorul

AVIZ

„P.U.Z. – Locuințe comerț, servicii, birouri - str. PANAIT ISTRATI nr. 104 - 106”
sector 1, București - cu condițiile pe verso

DIRECTOR GENERAL

Anca Ileana GINAVAR



Înainte de aprobarea documentației de către Consiliul local, acesta are obligația de a verifica modul în care
au fost preluate în documentație condițiile impuse prin avize.



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 3864/84.11/38122 din 22.12.2009

Elaborarea documentatiei pentru autorizarea lucrarilor de construire privind extinderea
ÎN SCOPUL: si supraetajarea unui imobil de locuinte si birouri S+P+3E+et.4Retras

Urmare a cererii adresate de⁽¹⁾ **TITU GABRIEL**
cu domiciliul⁽²⁾ in judetul municipiul orasul comuna Bucuresti
satul Sectorul 1 cod postal
strada Calca Grivitei nr. 234 bloc I sc. B et. I ap. 35
telefon/ fax E-mail
înregistrata la nr. 38122 din 09.11.2009

Pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat în Bucuresti sectorul 1, cod postal
strada **Panait Istrati** nr. **104 - 106**, bl., sc., et., ap. sau
identificat prin⁽³⁾ Planuri cadastrale sc. 1/500 si 1/2000

În temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. /, faza PUG/PUZ/PUD,
aprobata prin Hotarârea Consiliului General al Municipiului Bucuresti / Local al sectorului 1,
nr. 269/21.12.2000

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii
republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, se

CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC

Terenul intravilan format din doua loturi alaturate cu S=216,45mp+150,13mp=366,58mp (din masurate cadastrale) si constructiile de pe acesta, conform actelor anexate, se prezinta dupa cum urmeaza:

- terenul de la adresa din str.Panait Istrati nr.106 avand suprafata de 150mp din acte (S=150,13mp din masurate cadastrale), identificat cu nr. cad.4079 inscris in CF nr.18079 a sect.1 Bucuresti,, constituie proprietate particulara conform Contractului de vanzare-cumparare aut. sub nr.488 din 24.03.2000 de BNP Popper Constanta si Extrasului de Carte funcia emis de OCPI sub nr.1088005 din 19.11.2007;

- imobilul de la adresa din str.Panait Istrati nr.104, identificat cu nr. cad.16555/1 inscris in CF nr.39861 a sect Bucuresti, este format din cota indiviza de 1/2 din constructia proprietate particulara aflata in indiviziune si terenul avand suprafata totala de 216,45mp (din care terenul cu S=133,48mp aflat sub constructie constituie proprietate de stat atribuit folosinta iar terenul cu S=82,97mp constituie proprietate de stat concesionata) conform Contractului de vanzare-cumparare aut. sub nr.110/26.01.2004 de BNP Cutaru Eugenia si Contractului de concesiune aut. de BNPA "Notarex si nr.313/13.05.2008.

S-au prezentat adresele emise de PMB sub nr.42177/29.01.2008 si 42176/29.01.2008 privind inexistenta notificarilor si revendicarilor in baza Legii nr.10/2001 pentru imobilul situat la adresa din str.Panait Istrati nr.104-106.

Imobilul nu figureaza pe Lista Monumentelor Istorice actualizata prin Ordinul nr. 2314/2004 al ministrului Culturii si Cultelor si nu se afla in zona de protectie a monumentelor istorice de pe aceasta lista.

2. REGIMUL ECONOMIC

Terenul este cuprins in zona fiscala „ A ” a Mun.Bucuresti .

In prezent pe teren exista o locuinta si anexe gospodaresti in regim de inaltime-parter.

Conform PUG-Municipiul Bucuresti, amplasamentul se inscrie partial in subzona « L2a » - subzona locuintel individuale si colective mici realizate pe baza unor lotizari anterioare cu P-P+2 niveluri situate in afara zonei protejate partial in subzona « M3 » ce permite realizarea de constructii in regim de inaltime P+4 cu functiuni mixte dupa cum urmeaza: - Utilizari admise : institutii, comert, servicii , sedii ale unor companii si firme, servicii sociale, colective personale, comerț cu amănuntul, hoteluri, pensiuni, restaurante, baruri, cofetării, cafenele, sport și recreere, locuințe cu partiu obișnuit, locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale ,etc.

- Utilizari interzise : activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat de construcții provizorii de orice natură; depozitare en-gros; stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini; curățatori chimice, depozitari de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vânzare unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizit din circulațiile publice sau din instituțiile publice.

(1) Numele si prenumele solicitantului

(2) Adresa solicitantului

(3) Date de identificare a imobilului

3. REGIMUL TEHNIC:

Conform RLU aferent PUG-MB pentru zona « L2a » in care este cuprins partial terenul sunt prevazuti indicatorii urbanistici: POTmax.=45%, CUTmax.pentru P+1E=0,9 si CUTmax.pentru P+2E=1,3, cu Hmax=10m de la CTA iar pentru zona « M3 » in care este cuprins partial terenul s-au prevazut indicatorii urbanistici: POT max = 60 % (cu posibilitatea acoperirii restului terenului in proportie de 75% cu cladiri cu maxim 2 niveluri si Hmax=8m pentru activitati comerciale, sali de spectacole, garaje, etc.), CUTmax=2,5 si regimul de inaltime P+4E cu inaltimea maxima ce nu va depasi distanta dintre aliniamente.

In prezent pe teren exista o locuinta si anexe gospodaresti in regim de inaltime-parter- constructii ce sunt propuse a fi desfiintate partial in baza unei autorizatii de desfiintare (documentatie separata).

Dupa eliberarea partiala a terenului de constructiile existente, in vederea amenajarii de spatii pentru locuinte si birouri, se propune extinderea si supraetajarea cladirii existente, rezultand regimul final de inaltime S+P+3E+et.4Retras, intr-un edificabil amplasat cuplat la calcanul existent la limita din dreapta a terenului, cu pastrarea alinierii acestuia spre strada, si retras min.3,0m fata de limitele din stanga si posterioara ale proprietatii.

Se propun indicatorii urbanistici : POTmax=60% si CUTmax=3,0.

Avand in vedere faptul ca terenul se inscrie in doua unitati teritoriale diferite (L2a si M3) si intrucat propunerea prezentata nu respecta reglementarile urbanistice stabilite prin PUG privind CUTmax, conditiile de construire pe acest amplasament pot fi stabilite numai in baza unui P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal) aprobat in conditiile legii, documentatie care, intrucat CUT propus nu depaseste cu mai mult de 20% CUT aprobat prin PUG pentru zona "M3", poate fi initiata de beneficiar in conformitate cu prevederile art.32 alin(6) din Legea 350/2001 modificate conform art.1, pct.4 din Legea 242 din 23.06.2009 privind aprobarea Ordonantei Guvernului Romaniei nr.27/2008 si in conformitate cu prevederile art.50 si 51 din Legea 350/2001.

Se va asigura numarul minim de locuri de parcare auto in incinta proprie prevazute de HCGMB nr.66/06.04.2006 si se vor respecta prevederile HCGMB nr.347/25.11.2008 cu privire la spatiile verzi.

NOTA: 1.In conformitate cu art.1, alin.(1) din Legea nr.50/1991 (modificat prin art. 1, pct. 1 din O.U.G. nr. 214/2008), autorizatia de construire sau de desfiintare se emite numai la solicitarea titularului unui drept real asupra unui imobil - teren și/sau constructii - identificat prin număr cadastral;

2.Prezentul certificat de urbanism are doar caracter informativ cu privire la regimul juridic, economic si tehnic al imobilului, astfel cum acestea reies din documentatiile de urbanism legal aprobate, precum si din documentele anexate cererii de catre solicitant. Primaria Sectorului 1 nu este responsabila pentru existenta unor litigii aflate pe rolul instantelor judecatoresti sau a unor cereri formulate conform legilor de restituire in vigoare, altele decat cele mentionate in documentatia anexata cererii.

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat in scopul declarat pentru:

Promovarea unui P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal)

CERTIFICATUL DE URBANISM NU TINE LOC DE AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE / DESFIINTARE SI NU CONFERA DREPTUL DE A EXECUTA LUCRARI DE CONSTRUCTII

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :

In scopul elaborarii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii -de desfiintare - solicitantul se va adresa autoritatii competente pentru protectia mediului :

Agentia pentru Protectia Mediului Bucuresti (Aleea Lacul Morii nr.1, Sector 6, Bucuresti);

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 97/11/CE, prin carti de consultatie se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice / private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului

In situatia in care autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste necesitatea evaluarii efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente cu privire la mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii

In situatia in care, dupa emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE VA FI ÎNSOTITA DE URMATOARELE DOCUMENTE:

- a) Certificatul de urbanism;
- b) Dovada titlului asupra imobilului, teren si constructii, (copie legalizata)
- c) Documentatia tehnica

D.T.A.C. : Documentatie tehnica pentru autorizarea lucrarilor de construire

- d) Avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism
- d.1. Avize si acorduri privind utilitatile urbane si infrastructura:

Alte avize/acorduri : Declaratii notariale ; acorduri vecini ;

d.2. Avize si acorduri privind:

d.3. Avizele/acordurile specifice ale administratiei publice centrale si/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

d.4. Studii de specialitate:

e) Actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului – Agentia pentru Protectia Mediului Bucuresti
(Aleea Lacul Morii nr. 1, Sector 6, Bucuresti);

f) Dovada privind achitarea taxelor legale

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

PRIMARUL SECTORULUI I
AL MUNICIPIULUI BUCURESTI,

ANDREI IOAN CHILIMAN

INTOCMIT,
Arh. Marina Lupascu

Achitat taxa de: 7.0 lei, conform chitantei nr. 1142903 din 09.11.2009
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de 22.12.2009

SECRETAR,
BOGDAN NICOLAE GRIGORESCU

ARHITECT SEF,
Arh. ANDREI MARINESCU

SEF SERVICIU,
CRISTIAN GHEORGHE

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE VA FI ÎNSOTITA DE URMATOARELE DOCUMENTE:

- a) Certificatul de urbanism;
- b) Dovada titlului asupra imobilului, teren si constructii, (copie legalizata)
- c) Documentatia tehnica

D.T.A.C. : Documentație tehnică pentru autorizarea lucrărilor de construire

- d) Avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism
d.1. Avize si acorduri privind utilitatile urbane si infrastructura:

Alte avize/acorduri : Declaratii notariale ; acorduri vecini ;

- d.2. Avize si acorduri privind:

d.3. Avizele/acordurile specifice ale administratiei publice centrale si/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

d.4. Studii de specialitate:

- e) Actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului – Agentia pentru Protectia Mediului Bucuresti (Aleea Lacul Morii nr.1, Sector 6, Bucuresti);

- f) Dovada privind achitarea taxelor legale

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

**PRIMARUL SECTORULUI 1
AL MUNICIPIULUI BUCURESTI,**

ANDREI IOAN CHILIMAN

INTOCMIT,
Arh. Marina Lupascu

**SECRETAR,
BOGDAN NICOLAE GRIGORESCU**

**ARHITECT SEF,
Arh. ANDREI MARINESCU**

**SEF SERVICIU,
CRISTIAN GHEORGHE**

Achitat taxa de: **7.0 lei**, conform chitantei nr. **1142903** din **01.11.2009**
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de





PLAN URBANISTIC ZONAL

STR. PANAIT ISTRATI, NR. 104-106 BUCURESTI, SECTOR 1

REGLEMENTARE SC. 1/500

LEGENDA




LIMITE

-  LIMITA PUZ
-  LIMITA TEREN CONCESIONAT
-  LIMITA TEREN SOLICITAT SPRE CONCESIONARE
-  LIMITA ETAJ 4

FUNCTIUNI

-  LOCUINTE INDIVIDUALE
-  LOCUINTE COLECTIVE
-  IMOBIL EXISTENT P+4E - 5 E retras
-  COMERT / SERVICII / RESTAURANT
-  SPATIU VERDE / LOT
-  SPATII VERZI AMENAJATE
-  LINIE TRAMVAI
-  CIRCULATII PIETONALE
-  CIRCULATII AUTO
-  PARCAJ

REGLEMENTARI

-  EDIFICABIL PROPUZ TEREN str. P. Istrati, nr. 104-106
-  EDIFICABIL DE PRINCIPIU
-  ACCESE CAROSABILE PROPUSE

TEREN PROPRIETATE PRIVATA PANAIT ISTRATI nr. 104-106 -
- conform acte de proprietate - TITU GABRIEL

- S. TEREN str. Panait Istrati nr. 104-106 - 366.45 MP
- S. TEREN PROPRIETATE PRIVATA - 133.48 + 150.0 MP (conform acte)
- S. TEREN CONCESIONAT - 82.97 MP (conform acte - P.Istrati, nr. 104)
- S. TEREN SOLICITAT SPRE CONCESIONARE - 50.0 MP (P.Istrati, nr. 106)

POT max = 60.00%

CUT max = 3.00

H max = S+P+3-4R

FUNCTIUNE PROPUSE: LOCUINTE SI BIROURI



*** EDIFICABILELE DIN AFARA TERENULUI CE A
GENERAT PUZUL (CONTUR ROSU) SUNT CU CARACTER ORIENTATIV

PROIECTANT DE SPECIALITATE URBAN AMBITION SRL <small>STRADA AMERICA, NR. 24, SECTOR 1, BUCURESTI, TEL. 021468000 AMBITIUN1@HOTMAIL.COM, CUIA P022826801, RO 2822320000000000001</small>		DENUMIREA PROIECTULUI "PUZ STR. PANAIT ISTRATI, nr.104-106" BENEFICIAR: TITU GABRIEL		PROIECT NR. 58/2007
PROIECTAT	arh. Mihal Pavel	SCARA:	TITLUL PLANSEI:	REGLEMENTARE
DESENAT	arh. Mihal Pavel	1/500		
SEF PROIECT	urb. Aurora Banca	DATA: 2007		