



**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
BUCUREȘTI**
Secretar General

Directia Asistență Tehnică și Juridică

1122/1/19 .04.2012

Serviciul Transparență decizională

ANUNȚ

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

**- Proiect de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism
P.U.Z. – Str. Sebastian nr. 88, sector 5**

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

- pe site-ul P.M.B. – www.pmb.ro;
- la sediul PMB, str. Splaiul Independenței nr. 291-293, sector 6.

Proiectul de act normativ se poate 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 **02.05.2012**, se pot trimite în scris, propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectul de act normativ supus 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. – str. Splaiul Independenței nr. 291-293, sector 6 – Directia Asistență Tehnică și Juridică;
 - de puse la Centrul de Informare – P.M.B.;
- Materialele transmise vor purta mențiunea:

„Recomandare la proiect de act normativ”

DIRECTOR EXECUTIV,
GEORGIANA ZAMFIR



Sef serviciu,
Gabi Florea

Întocmit,
Consilier Jur. Liliiana Șerban
19.04.2012





Consiliul General al Municipiului București

HOTĂRÂRE

Nr.: ___ din ___

privind aprobarea documentației de urbanism
P.U.Z. - STR. SEBASTIAN NR. 88, SECTOR 5

Având în vedere Expunerea de motive a Primarului General și Raportul de specialitate al Direcției de Urbanism :

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

Ținând cont de Raportul Informării și Consultării Populației:

Văzând avizele și acordurile obținute de la :

PRIMĂRIA SECTOR 5, BUCUREȘTI: CERTIFICAT DE URBANISM nr. 597-S/29.08.2011.

PRIMAR GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI: AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 27/29.09.2011.

AVIZ PRELIMINAR nr. 1044802/10440/08.12.2011.

MINISTERUL MEDIULUI ȘI PĂDURILOR-AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI:

AVIZ nr. 18165/92/23.01.2012.

AUTORITATEA AERONAUTICĂ CIVILĂ ROMÂNĂ : Aviz nr. 2037/44/07.02.2012.

MINISTERUL DEZVOLTĂRII REGIONALE ȘI TURISMULUI: Adresa nr. 1744/D.G.D.T./27.02.2012.

COMISIA DE COORDONARE REȚELE EDILITARE-P.M.B.: Aviz nr. 1034452/11842/23.01.2012.

COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE-P.M.B. : Aviz nr. 1034452/11842/23.01.2012.

AVIZUL DE URBANISM NR. 4/30.03.2012.

Tinând 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 și prelungit cu H.C.G.M. B. nr. 324/2010 și H.C.G.M.B. nr. 241/2011.
- În temeiul prevederilor art. 45 alin. 2 lit. e, art. 36 alin. 2 lit. C, art. 36 alin. 5 lit. C, și art. 115, alin. (1), lit. B, din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, se supune aprobării Consiliului General al Municipiului :

.....
CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
.....

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1: Se aprobă documentația de urbanism "PUZ-STR. SEBASTIAN NR. 88, SECTOR 5", pentru terenul în suprafață de 78576,33 mp (conform studiului tehnic avizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București), teren proprietate persoană juridică.

Condiții de construire aprobate :

FUNCTIUNI AVIZATE: hipermagazin și ansamblu rezidențial.

INDICATORI URBANISTICI AVIZAȚI:

U.T.R. CB3: : POTmax=55%; CUTmax=2,0; Rmaxh=P- P+3E / Hmax=15-18 m.

U.T.R.M2:POTmax=60-65%; CUTmax=3,5;

Rmaxh=P+14E - Hmax=42,00m (conform Avizului nr. 2037/44/07.02.2012 emis de Autoritatea Aeronautică Civilă Română).

Art.2: Prezenta documentație reprezintă regulament de urbanism și nu dă dreptul la construire până la obținerea autorizației de construire.

Art.3: Planul Urbanistic Zonal este valabil până la aprobarea unor alte reglementări urbanistice contrare.

Art.4: Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului București vor aduce la îndeplinirea prevederilor prezentei hotărâri.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
București ,2012

Contrasemnează,

SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
TUDOR TOMA



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Cabinet Primar General

EXPUNERE DE MOTIVE

privind aprobarea documentației de urbanism PUZ – STR. SEBASTIAN NR. 88, SECTOR 5

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 localități, pe baza planurilor urbanistice (PUZ sau PUD) aprobate și a regulamentelor aferente acestora .

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului București aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000 și completată cu H.C.G.M.B. nr. 324/17.11.2010 și H.C.G.M.B. nr. 241/2011, amplasamentul care a generat studiul se încadrează în Zona CB3 – zonă destinată polilor urbani principali.

Indicatori urbanistici reglementați : POTmax. = 70%; CUT max.= 4,5; Rmaxh=se reglementează prin PUZ.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, se pot aduce următoarele modificări reglementărilor din Planul Urbanistic General:

„ART. 32

(1) În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism:

a) să respingă în mod justificat cererea de modificare a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate;

b) să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea și aprobarea de către autoritatea publică locală competentă a unui plan urbanistic zonal;

c) să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea unui plan urbanistic zonal, prin grija investitorului privat, în condițiile legii, și de aprobarea acestuia de către autoritatea publică locală, numai în situația solicitării construirii de parcuri industriale, parcuri tehnologice, supermagazine, hipermagazine, parcuri comerciale, parcuri culturale, zone de producție, zone de dezvoltare a unor ansambluri rezidențiale noi, infrastructură de transport, în situația extinderii intravilanului localității cu cel puțin 10.000 mp pentru funcțiuni de locuire sau cu cel puțin 5.000 mp pentru funcțiuni de servicii sau producție;

d) să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea și aprobarea unui plan urbanistic de detaliu;

e) să permită întocmirea documentației tehnice pentru autorizația de construire, în situația solicitării construirii pe o parcelă în cadrul unui front continuu construit preexistent în care clădirile de pe parcelele adiacente au același regim de înălțime cu cel solicitat.

(2) Pentru situațiile prevăzute la alin. (1) lit. c), inițierea Planului Urbanistic Zonal se face după obținerea unui aviz de oportunitate întocmit de arhitectul-șef și aprobat, după caz, conform competenței, de președintele consiliului județean, cu avizul prealabil al primarului localității, de primarul localității, respectiv primarul general al municipiului București. ~ a) prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: 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.”



Prin Certificatul de urbanism nr. 597-S/29.08.2011 emis de Primăria Sectorului 5, la regimul economic și regimul tehnic, se precizează faptul că, posibilitatea construirii pe amplasamentul respectiv poate fi stabilită numai prin întocmirea, avizarea și aprobarea unei documentații de urbanism – Plan Urbanistic Zonal.

În acest sens, având în vedere prevederile legale sus-menționate, a fost emis Avizului de oportunitate nr. 27/29.09.2011

Ulterior, urmare concluziilor dezbaterilor Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism din cadrul Primăriei Municipiului București, a fost emis Avizul preliminar nr. 1044802/10440/08.12.2011.

Articolul 16 alin. 1.3 al Ordonanței de Urgență nr. 7/2011 care a modificat și completat Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, prevede următoarele:
„(1^3) Avizul arhitectului-șef este un aviz tehnic care înglobează și corelează punctele de vedere ale instituțiilor avizatoare competente și nu se supune deliberării consiliului județean/consiliului local/Consiliului General al Municipiului București, după caz.”

În acest sens, s-au solicitat și prezentat în completarea documentației de urbanism, Avize de la următoarele Instituții : Ministerul Dezvoltării, Regionale și Turismului (Aviz nr. 1744/D.G.D.T./2012); Agenția Regională pentru Protecția Mediului București (Decizia nr. 18165/92/2012); Autoritatea Aeronautică Civilă Română (Aviz nr. 2037/44/2012); Comisia de Coordonare Rețele Edilitare-PMB (Aviz nr. 1056813/2012); Comisia Tehnică de Circulație – P.M.B. (Aviz nr. 1034452/11842/2012).

Având în vedere faptul că s-au respectat prevederile legale în vigoare, și faptul că prin Avizele sus-menționate s-au avizat favorabil atât funcțiunile propuse, cât și noii indicatorii urbanistici reglementați, a fost emis Avizul de urbanism nr. 4/30.03.2012, prin care s-au avizat următoarele reglementări urbanistice:

FUNCTIUNI : hipermagazin și ansamblu rezidențial.

INDICATORI URBANISTICI :

U.T.R. CB3 : POTmax=55%; CUTmax=2,0; Rmaxh=P- P+3E / Hmax=15-18 m.

U.T.R.M2: POTmax=60-65%; CUTmax=3,5;

Rmaxh=P+14E - Hmax=42,00m (conform Avizului nr. 2037/44/07.02.2012 emis de Autoritatea Aeronautică Civilă Română).

Totodată, menționăm faptul că, dezbaterile publice s-a efectuat în conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2.701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

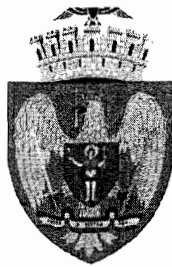
Față de cele prezentate, Planul Urbanistic Zonal, având avizele și acordurile solicitate conform prevederilor legale în vigoare, se supune dezbaterii Consiliului General al Municipiului București, în conformitate cu prevederile art. 45- alin. 2-lit. e, art. 36- alin. 2-lit. c și art. 36-alin. 5-lit. c din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată.

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

PRIMĂR GENERAL,

Prof. Dr. 85 MIRCEA OPRESCU





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală de Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

RAPORT

privind aprobarea documentației de urbanism PUZ – STR. SEBASTIAN NR. 88, SECTOR 5

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 localități, pe baza planurilor urbanistice (PUZ sau PUD) aprobate și a regulamentelor aferente acestora .

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului București aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000 și completată cu H.C.G.M.B. nr. 324/17.11.2010 și H.C.G.M.B. nr. 241/2011, amplasamentul care a generat studiul se încadrează în Zona CB3 – zonă destinată polilor urbani principali.

Indicatori urbanistici reglementați : POTmax. = 70%; CUT max.= 4,5; Rmaxh=se reglementează prin PUZ.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, se pot aduce următoarele modificări reglementărilor din Planul Urbanistic General:

„ART. 32

(1) În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism:

a) să respingă în mod justificat cererea de modificare a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate;

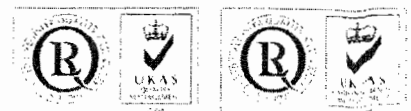
b) să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea și aprobarea de către autoritatea publică locală competentă a unui plan urbanistic zonal;

c) să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea unui plan urbanistic zonal, prin grija investitorului privat, în condițiile legii, și de aprobarea acestuia de către autoritatea publică locală, numai în situația solicitării construirii de parcuri industriale, parcuri tehnologice, supermagazine, hipermagazine, parcuri comerciale, parcuri culturale, zone de producție, zone de dezvoltare a unor ansambluri rezidențiale noi, infrastructură de transport, în situația extinderii intravilanului localității cu cel puțin 10.000 mp pentru funcțiuni de locuire sau cu cel puțin 5.000 mp pentru funcțiuni de servicii sau producție;

d) să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea și aprobarea unui plan urbanistic de detaliu;

e) să permită întocmirea documentației tehnice pentru autorizația de construire, în situația solicitării construirii pe o parcelă în cadrul unui front continuu construit preexistent în care clădirile de pe parcelele adiacente au același regim de înălțime cu cel solicitat.

(2) Pentru situațiile prevăzute la alin. (1) lit. c), inițierea Planului Urbanistic Zonal se face după obținerea unui aviz de oportunitate întocmit de arhitectul-șef și aprobat, după caz, conform competenței, de președintele consiliului județean, cu avizul prealabil al primarului localității, de primarul localității, respectiv primarul general al municipiului București. ” a) prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: 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.”



Prin Certificatul de urbanism nr. 597-S/29.08.2011 emis de Primăria Sectorului 5, la regimul economic și regimul tehnic, se precizează faptul că, posibilitatea construirii pe amplasamentul respectiv poate fi stabilită numai prin întocmirea, avizarea și aprobarea unei documentații de urbanism – Plan Urbanistic Zonal.

În acest sens, având în vedere prevederile legale sus-menționate, a fost emis Avizului de oportunitate nr. 27/29.09.2011

Ulterior, urmare concluziilor dezbaterilor Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism din cadrul Primăriei Municipiului București, a fost emis Avizul preliminar nr. 1044802/10440/08.12.2011.

Articolul 16 alin. 1.3 al Ordonanței de Urgență nr. 7/2011 care a modificat și completat Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, prevede următoarele:
„(1³) Avizul arhitectului-șef este un aviz tehnic care înglobează și corelează punctele de vedere ale instituțiilor avizatoare competente și nu se supune deliberării consiliului județean/consiliului local/Consiliului General al Municipiului București, după caz.”

În acest sens, s-au solicitat și prezentat în completarea documentației de urbanism, Avize de la următoarele Instituții : Ministerul Dezvoltării, Regionale și Turismului (Aviz nr. 1744/D.G.D.T./2012); Agenția Regională pentru Protecția Mediului București (Decizia nr. 18165/92/2012); Autoritatea Aeronautică Civilă Română (Aviz nr. 2037/44/2012); Comisia de Coordonare Rețele Edilitare-PMB (Aviz nr. 1056813/2012); Comisia Tehnică de Circulație – P.M.B. (Aviz nr. 1034452/11842/2012).

Având în vedere faptul că s-au respectat prevederile legale în vigoare, și faptul că prin Avizele sus-menționate s-au avizat favorabil atât funcțiunile propuse, cât și noii indicatorii urbanistici reglementați, a fost emis Avizul de urbanism nr. 4/30.03.2012, prin care s-au avizat următoarele reglementări urbanistice:

FUNȚIUNI : hipermagazin și ansamblu rezidențial.

INDICATORI URBANISTICI :

U.T.R. CB3 : POT_{max}=55%; CUT_{max}=2,0; R_{maxh}=P- P+3E / H_{max}=15-18 m.

U.T.R.M2: POT_{max}=60-65%; CUT_{max}=3,5;

R_{maxh}=P+14E - H_{max}=42,00m (conform Avizului nr. 2037/44/07.02.2012 emis de Autoritatea Aeronautică Civilă Română).

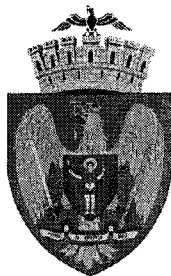
Totodată, menționăm faptul că, dezbaterea publică s-a efectuat în conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2.701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Față de cele prezentate, Planul Urbanistic Zonal, având avizele și acordurile solicitate conform prevederilor legale în vigoare, se supune dezbaterii Consiliului General al Municipiului București, în conformitate cu prevederile art. 45- alin. 2-lit. e, art. 36- alin. 2-lit. c și art. 36-alin. 5-lit. c din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată.

Arhitect Șef al municipiului București,

Arh. Gheorghe Pătrașcu





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

AVIZ DE URBANISM nr. 4/30.03.2012
PUZ – STR. SEBASTIAN NR. 88, SECTOR 5

BENEFICIAR: S.C. BALKAN PETROLEUM S.A

ELABORATOR: S.C. ARHIS DESIGN SRL – URB RUR DANIEL JITARU

NR. ÎNREGISTRARE CERERE: P.M.B. REGISTRATURĂ NR. 1067264/21.03.2012.

SUPRAFAȚA REGLEMENTATĂ prin PUZ: S-78576,33mp conform studiului tehnic avizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București, teren proprietate persoană juridică.

AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU: Zona analizată și reglementată prin PUZ se află situată în Sectorul 5 al Municipiului București.

PREVEDERI PUG/ PUZ APROBATE ANTERIOR: Conform Planului Urbanistic General al Municipiului București aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000 și completată cu H.C.G.M.B. nr. 324/17.11.2010 și H.C.G.M.B. nr. 241/2011, amplasamentul care a generat studiul se încadrează în Zona CB3 – zonă destinată polilor urbani principali.

Indicatori urbanistici reglementați : POTmax. = 70% ; CUT max.= 4,5; Rmaxh-se reglementează prin PUZ.

CERTIFICAT DE URBANISM nr. 597-S/29.08.2011 eliberat de PRIMĂRIA SECTORULUI 5.

AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 27/29.09.2011.

AVIZ PRELIMINAR nr. 1044802/10440/08.12.2011.

AVIZUL MINISTERULUI MEDIULUI ȘI PĂDURILOR-AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI: AVIZ nr. 18165/92/23.01.2012.

AVIZUL AUTORITĂȚII AERONAUTICE CIVILE ROMÂNE : Aviz nr. 2037/44/07.02.2012.

MINISTERUL DEZVOLTĂRII REGIONALE ȘI TURISMULUI: Adresa nr. 1744/D.G.D.T./27.02.2012.

AVIZUL COMISIEI DE COORDONARE REȚELE EDILITARE-P.M.B.: Aviz nr. 1034452/11842/23.01.2012.

AVIZUL COMISIEI TEHNICE DE CIRCULAȚIE-P.M.B. : Aviz nr. 1034452/11842/23.01.2012.

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 H.C.G.M.B. nr. 66/2006. Accesese se vor realiza conform avizului Comisiei Tehnice de Circulație a PMB.

SE AVIZEAZĂ PLANUL URBANISTIC ZONAL,
CONFIGURAȚIA EDIFICABILULUI ȘI INDICATORII URBANISTICI
CONFORM PLANULUI DE REGLEMENTĂRI ȘI REGULAMENTULUI DE URBANISM

FUNCȚIUNI AVIZATE: hipermagazin și ansamblu rezidențial.

INDICATORI URBANISTICI AVIZAȚI:

U.T.R. CB3: : POTmax=55%; CUTmax=2,0; Rmaxh=P- P+3E / Hmax=15-18 m.

U.T.R.M2:POTmax=60-65%; CUTmax=3,5;

Rmaxh=P+14E - Hmax=42,00m (conform Avizului nr. 2037/44/07.02.2012 emis de Autoritatea Aeronautică Civilă Română).

Prezentul aviz este eliberat în temeiul Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, poate fi folosit numai după aprobarea documentației de urbanism, care modifică și completează prevederile documentațiilor de urbanism aprobate anterior. Decizia privind aprobarea PUZ aparține C.G.M.B. conform competențelor stabilite prin Lege.

* În conformitate cu art. 63 litera (g) din legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, elaboratorul și beneficiarul documentației de urbanism răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația de urbanism ce a stat la baza emiterii prezentului aviz.

ARHITECT SEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

ARH. GHEORGHE PĂTRAȘCU

Șef serviciu,

Urb. Ciobanu Opreșcu Olivia Ana



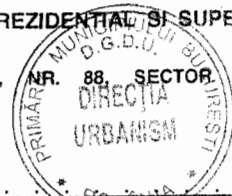
Referent,
Ing. Victor Manea

4EX/3.03.2012



PUZ - ANSAMBLU REZIDENTIAL SI SUPER
MAGAZIN

STR. M. SEBASTIAN, NR. 88, SECTOR 5,
BUCURESTI



Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de realizare a construcțiilor pe teritoriul aferent Sediul de Birouri localitatea Otopeni, județul Ilfov. Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului studiat în PUZ.

Prezentul Regulamentul local de urbanism explicitează și detaliează prevederile cu caracter de reglementare ale **Plan Urbanistic Zonal – ANSAMBLU REZIDENTIAL SI SUPER MAGAZIN, str. M. Sebastian nr. 88, sect. 5, Bucuresti.**

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației locale și se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 - legea amenajării teritoriului și urbanismului.

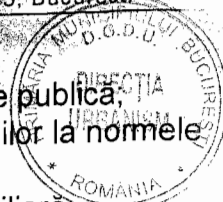
Modificarea Regulamentului local de urbanism se va face numai în cazul aprobării unor modificări ale PUZ-ului, cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o și documentația inițială.

La baza elaborării Regulamentului local de urbanism aferent **Planului Urbanistic Zonal - ANSAMBLU REZIDENTIAL SI SUPER MAGAZIN, str. M. Sebastian nr. 88, sect. 5, Bucuresti** stă Regulamentul general de Urbanism aprobat prin H.C.C.M.D nr. 269/21.12.2000, prelungit cu HCGMB nr. 324/17.11.2010, ale căror prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate.

De asemenea, a fost avut în vedere "Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea Regulamentului local de urbanism" aprobat de Consiliul Local PAT nr. 80/N/18 noiembrie 1996.

Regulamentul se elaborează în conformitate cu alte acte legislative specifice sau complementare domeniului, dintre care menționăm:

- Constituția României;
- Codul civil;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- Legea nr. 18/1991 privind fondului funciar (republicată);
- Legea nr. 3/1978 privind asigurarea sănătății populației;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;



- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea nr. 98/1994 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele legale de igienă și sănătate publică;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul imobiliar și publicitatea imobiliară;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 41/1995 privind protejarea patrimoniului cultural național;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului (republicată);
- Legea drumurilor nr. 13/1974 și H.G.R. nr. 36/1996 (anexe);
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 26/1996 - Codul silvic;
- Legea nr. 71/1996 privind aprobarea PATN;
- Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare;
- Legea nr. 106/1996 privind protecția civilă;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunii;
- Ordinul ministrului sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Ordinul nr. 214/RT/16NN/martie 1999 al ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajarea teritoriului;
- H.G.R. nr. 101/1997 - Norme speciale privind protecția sanitară;
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000, indicativ GM-010-2000 privind Ghidul - Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al PUZ.

Prevederile cuprinse în Regulamentul local de urbanism se aplică pe orice categorii de terenuri atât în intravilan cât și în extravilan, în limitele teritoriului studiat prin PUZ.

Pentru ușurarea aplicabilității, terenul studiat în PUZ a fost împărțit în **unități teritoriale de referință (UTR)**, cu prescripții specifice.

UTR-ul este o reprezentare convențională cuprinzând o zonă cu funcțiune predominantă, cu omogenitate teritorială și funcțională, delimitată în general prin axele străzilor principale și/sau limite cadastrale sau naturale.

În procesul de aplicare a prevederilor din documentațiile de urbanism, serviciile tehnice ale administrației publice locale desfășoară următoarea procedură:

- obiectul cererii privind eliberarea Certificatului de urbanism și a Autorizației de construire precum și alte cereri ale colectivității (succesiune, partaj, înstrăinare et c.) se încadrează într-una din unitățile teritoriale de referință (UTR);
- din fișa UTR-ului din Regulament în care se încadrează obiectul cererii se extrag prescripții specifice (permisiuni, condiționări, restricții, indici maximi P.C.T. și C.U.T, regim de aliniere și înălțime);
- la prescripțiile specifice UTR-ului respectiv se adaugă prescripțiile specifice zonei și subzonei din care face parte

Regulamentul local de urbanism se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local și constituie act de autoritate al administrației publice locale.



Aprobarea se face pe baza avizelor obtinute si a acordurilor prevazute de lege. După aprobare în Regulament se specifică numărul și data aprobării. Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism PUZ se schimbă concepția generală inițială care a stat la baza întocmirii PUG, este necesară modificarea acestuia, conform legii.

Modificarea Regulamentului de urbanism se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism; aprobarea unor modificări ale PUZ și a Regulamentului aferent se poate face numai cu respectarea procedurii inițiale.

La realizarea construcțiilor se vor avea în vedere reguli de bază privind ocuparea terenurilor, cuprinse în acte normative (legi sau norme departamentale) care statuează utilizarea și ocuparea terenurilor în intravilanul localităților.

Conform H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, se vor avea în vedere:

- păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit, precum și depistarea și diminuarea surselor de poluare în scopul îmbunătățirii factorilor de mediu (vezi Legea nr. 9/1993 și H.G.R. nr. 104/1997 - protecția apelor);
- conservarea, restaurarea, reabilitarea și protejarea patrimoniului construit;
- protejarea zonelor cu valoare arheologică, ambientală, peisagistică, ecologică și sanitară;
- securitatea construcțiilor și realizarea acestora conform Normativului P100/1991 și Ordonanței guvernamentale nr. 2/1994 privind calitatea construcțiilor;
- realizarea construcțiilor în conformitate cu Legea nr. 106/1996 și cu normativul ALA - P102/1978 și prevederea unor terenuri și spații în scopul realizării de adăposturi pentru protecția populației în caz de calamități, cu avizul Statului Major de Apărare Civilă, conform art. 5 din H.G.R. nr. 104/1992;
- respectarea interesului public prin rezervarea amplasamentelor pentru obiective de utilitate publică și realizarea lucrărilor cu caracter public.

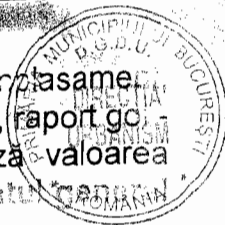


Notă: Se va consulta și Ordinul ministrului sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

Utilizarea funcțională a terenurilor se reprezintă grafic în documentațiile de urbanism prin planșa nr. U04 - Reglementări - Zonificare funcțională.

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în curburile lacurilor este interzisă cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor (se vor respecta prevederile art. 7 din Regulamentul general de urbanism - R.G.U.).

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasare, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol/plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică e.t.c. - depreciază valoarea peisajului este interzisă (se vor respecta prevederile art. 8 din Regulamentul de urbanism - R.G.U.).



Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a consiliului județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate Ministerului Culturii și Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului (se va ține seama de art. 9 din R.G.U.).

Atât în scopul protecției mediului natural și antropic cât și în scopul apărării interesului public se pune tot mai acut problema îmbunătățirii serviciului de salubritate. Astfel, se vor căuta soluții de amplasare eficientă a platformelor de deșeuri sau de suplimentare a celor existente, poziționarea judicioasă de containere și recipiente, eventual cu sortare prealabilă.

Colectarea deșeurilor se va face la nivel de zonă, prin pubele moderne, cu roțile sau cu saci din material plastic. La poziționarea și dimensionarea punctelor de

colectare se vor avea în vedere normele și actele normative în vigoare precum și caracterul zonei.

Se vor evita de asemenea depozitățile întâmplătoare ale gunoierului, mai ales în zonele plantate. În caz contrar, se vor lua măsurile necesare, faptele în cauză fiind sancționate drastic, conform legilor în vigoare.

Intervențiile serviciului de salubritate vor urmări corelarea orelor de depozitare și colectare cu orele de colectare prin utilaje specializate.

De asemenea, activitățile de salubritate vor fi de natură să nu creeze probleme de sănătate, poluarea mediului sau să degradeze cadrul ambiental și imaginea civilizată.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă. Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora conform art. 11 - R.G.U.

Asigurarea echipării tehnico-edilitare în zonă se va face conform art. 13 - R. G.U.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare aferente, de către investitorii interesați.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei conform art. 14 - R.G.U.



Prin realizarea "**ANSAMBLU REZIDENTIAL SI SUPER MAGAZIN, str. M. Sebastian nr. 88, sect. 5, Bucuresti**", va conduce la modificări ale reglementărilor PUG-ului, la nivelul acestei zone.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării indicilor maximi admisibili P.O.T și C.U.T. stabiliți prin documentațiile de urbanism (vezi **art. 15 și Anexa nr. 2 din R.G.U.**).

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se va face în baza documentațiilor de urbanism aprobate și conform **art. 16. - R.G.U.**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform **anexei nr. 3 din R.G.U.** (vezi **art. 17** din același regulament).

Pentru construcțiile de locuințe se recomandă evitarea orientării nord a dormitoarelor.

Amplasarea și autorizarea executării construcțiilor și altor tipuri de lucrări (infrastructură, parcaje etc.) în zona drumurilor publice se va face conform **art. 18 - R.G.U.**

Amplasarea construcțiilor și autorizarea acestora în zona de protecție a drumurilor (**26 m** stânga-dreapta față de axul drumului național) se poate face cu avizul Ministerului Transporturilor prin Direcțiile de specialitate (AND sau Direcțiile județene de drumuri și poduri).

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentația de față urbanistică, conform **art. 23 - R.G.U.**

Aliniament - linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat.

Regim de aliniere - linia construcțiilor care urmărește fronturile construite ale clădirilor.

Față de aliniament construcțiile pot fi amplasate sau aliniate în următoarele situații:

- pe aliniament;
- retras de la aliniament.

Regula stabilirii înălțimii maxime a construcțiilor, în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus ($H \leq D$), derivă din necesitatea respectării normelor de igienă (însorire, protecție împotriva zgomotului și nocivităților datorate circulației și transporturilor) și a celor de securitate a construcțiilor.



Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei, prevăzute în documentațiile urbanistice, conform **art. 24 - R.G.U. și Codului Civil.**

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice, conform destinației construcției și cu permiterea accedării mijloacelor de stingere a incendiilor - vezi **art. 25 și Anexa nr. 4 - R.G.U.**

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură accese pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției conform **art. 26 - R.G.U.**

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentația urbanistică P.U.Z.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică conform **art. 27 - R.G.U.**

Lucrările de îmbunătățire, extindere sau mărire de capacitate a rețelelor edilitare se vor realiza conform **art. 28 - R.G.U.**

Proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare este stabilită ca fiind publică a statului, dacă legea nu dispune altfel, conform **art. 29 - R.G.U.**

În zonele de extindere a intravilanului, acolo unde există conducte magistrale de gaze, țigii, rețele electrice, lucrări de îmbunătățiri funciare etc. se va avea în vedere obținerea avizelor necesare.

În zonele de extindere a intravilanului, acolo unde nu există rețele tehnico-edilitare, autorizarea realizării construcțiilor se va face numai în urma executării unui sistem centralizat de alimentare cu apă și realizării de fose septice individuale sau de grup.

Notă: Se va consulta și H.G.R. nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară (în temeiul Legii apelor nr. 310/2004, care completează vechea lege nr. 107/1996).



Autorizarea executării parcelărilor, în baza R.G.U., este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții, conform **art. 30 - R.G.U.**

- front la stradă: **minimum 8,00 m** (construcții înșiruite) și **minimum 12,00 m** (construcții izolate);
- suprafața minimă a parcelei: **150 mp** (construcții înșiruite) și **250 mp** (construcții izolate);
- adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

- **500 mp** pentru extinderi noi și enclave neconstruite din intravilanul existent, iar pentru parcele situate în zone mixte neconstruite (țesut tradițional) **300 mp** - în cazul alimentării cu apă și canalizării în sistem individual;

- **300 mp** pentru extinderi noi și enclave neconstruite din intravilanul existent, iar pentru parcele situate în zone mixte neconstruite (țesut tradițional) **250 mp** - în cazul alimentării cu apă și canalizării în sistem centralizat;

- front minim: **12 m**;

- adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;

- unghiul format de frontul la stradă cu fiecare din limitele laterale ale parcelei: **75°÷105°**;

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime prevăzut în documentațiile urbanistice, **conform art. 31 - R.G.U.**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu distonează cu aspectul general al zonei - **vezi art. 32 - R.G.U.**

Prescripțiile vor urmări armonizarea construcției cu vecinătățile (finanțare, formă, plin-gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitorii etc.), îmbunătățirea aspectului compozițional și arhitectural al clădirii prin folosirea de materiale tradiționale sau noi - moderne, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea funcțională între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public.

[REDACTED]

[REDACTED]

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

[REDACTED]

[REDACTED]

Autorizarea executării construcției și amenajărilor va dispune obligativitatea menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției conform art. 34 și Anexa nr. 6 - R.G.U.

[REDACTED]

Pentru realizarea împrejuririlor se vor respecta de regulă prevederile art. 65 din R.G.U.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Conform art. 37 - R.G.U. prin destinația unui teren sau a unei construcții se înțelege modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în Regulamentele locale aferente planurilor de urbanism.

In cazul **ANSAMBLU REZIDENTIAL SI SUPER MAGAZIN, str. M. Sebastian nr. 88, sector 5, Bucuresti, ansamblul de locuințe colective cu regim maxim de înaltime P+14E cu parter comercial, dotările sale aferente, inclusiv zona spațiilor verzi amenajate, o zona de comert si parcare amenajata**, propunem următoarele UTR-uri:

- **CB** – Zone situate în afara perimetrului central care grupează funcțiuni complexe de importanță supramunicipală și municipală .
 - **CB3** - subzona comert,
- **M2** - zona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+14 niveluri cu accente inalte

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

[REDACTED]



Ansamblul comercial se compune din trei corpuri de cladire cu regim maxim de inaltime P+3E, spatii verzi, circulatii si parcare amenajata.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ART.1 - UTILIZARI ADMISE

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- institutii si servicii publice supramunicipale si municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale;
- servicii financiar-bancare si de asigurari, pošta si telecomunicatii (releu infostructura), servicii avansate manageriale, tehnice si profesionale (sedii de companii si firme in cladiri specializate); cercetare-dezvoltare, edituri, servicii pentru media; centre de informare, bibliotecă / mediatecă; activitati asociative diverse; servicii profesionale, colective si personale, restaurante cofetarii, cafenele, baruri, comerț, expozitii, recreere (cazino, dancing, cinema, centre de recreere, sport in spatii acoperite), sali de conferinte, spectacole si cinema de diferite capacitati cu serviciile anexe, locuinte cu partiu special pentru profesuni liberale, invatamant superior si de formare continua;
- unitati mici si mijlocii specializate in activitati de productie abstracta si concreta in domeniul de varf; activitati manufacturiere si depozitare mic-gros legate de functionarea polului terțiar, parcaje multietajate;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITII

- intrucat realizarea acestor obiective se va derula in timp, se recomanda ca prin P.U.Z. terenul ramas neafectat in prima etapa si pastrat in rezervă sa fie amenajat sumar ca un spatiu plantat accesibil locuitorilor, vegetatia importanta urmand sa faca parte din amenajarea definitiva a zonei.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- - orice alte activitati care nu corespund caracterului zonei si prin aceasta prezinta riscul indepartarii investitorilor interesati;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze utilizarea terenurilor invecinate;
- 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 CONFORMARE A CLADIRILOR

- parcelele sunt considerate construibile direct daca respecta urmatoarele conditii:

- pentru funcțiunea de birouri până la P+3 niveluri = 18 metri;
- front minim la stradă = 5,0 metri;
- raportul între laturile parcelei nu depășește raportul 1/3;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- în zonele constituite retragerea de la aliniament va fi de minim 5.0 metri de la aliniament;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile se vor retrage de la limitele laterale la o distanță egală cu 1/3 din înălțime, dar nu cu mai puțin de 5,0 metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 metri;
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și cea posterioară ale parcelei este de minim 10.0 metri;

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

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele;
- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6,0 metri numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente ce necesită lumină naturală;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică;
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje, măsurată pe aliniament, nu va depăși 30.0 metri.
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.



ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în construcții supra / subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20 m. înălțime;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare, ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj comun multietajat; aceste parcaje vor fi situate la distanța de maxim 150 metri.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maxima a clădirilor va fi **18,00 m (S+P+3E)** respectiv **15,00 m (P înalt)**

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor (similar unui centru de afaceri), cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fire optice;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloni și zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea buranelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

ARTICOLUL 13 – SPAȚII PLANTATE

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100 mp.**

- se vor identifica, păstra și proteja în timpul execuției construcțiilor arbori importanți existenți având peste 4.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.0 cm.; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul propriu sau în spațiile plantate publice din proximitate;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1.20 metri înălțime;
- în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare, iar în zonele de versanți ale cornișelor Colentinei și Dâmboviței se recomandă speciile care prin tipul de rădăcini contribuie la stabilizarea pantelor.

UTR - LOCUINTE M2			
1	LOCUINTE	2182,5	26,90%
2	SPATII VERZI ZONA LOCUINTE	2437	30,0%
3	CIRCULATII	3440,5	43,10%
	TOTAL	-8060	100%

UTR - CB3			
1	COMERT	34776,02	50,1%
2	SPATII VERZI ZONA COMERT, din care:	13870,02	20,0%
3	SPATII VERZI	3873,28	5,0%
4	SPATII VERZI PARCARE DALE INNIERBATE	9996,74	15,0%
5	CIRCULATII	20700,6	29,9%
	TOTAL	80507,57	100%
6	SPATII VERZI TERASE	11431,7	14,76%

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- spre trotuare și circulații pietonale nu sunt obligatorii garduri, dar se va putea prevedea marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, terase etc.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

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



- POT maxim 55%

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

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

SECȚIUNEA I: UTILIZĂRI FUNCȚIONALE.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- sunt admise următoarele utilizări:

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

Clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale :

- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;



- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță maximă de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC;
- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare, vegetația existentă, și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata vecinătate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale refoșibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

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

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

M2- cu următoarele condiționări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere de circulație și pentru zona de extindere:

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de **1000 mp**, cu un front la stradă de minim **30.00 metri**;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim **500 mp** și un front la stradă de minim **12.00 metri**, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim **18.00**

metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 - 10 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;
- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.
- în cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5.00 metri numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20 metri (aliniament posterior).

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 6.00 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor din zona mixtă cu alte funcțiuni decât locuințe care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele laterale situate la mai puțin de 10.00 metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala încăperilor;
- în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

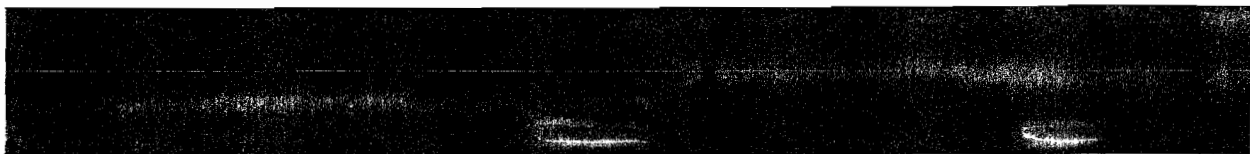
ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.



- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celor mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **6.00** metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4.00** metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși **30.00** metri;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

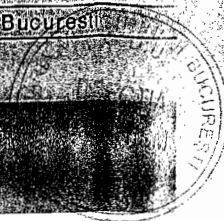


ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim **250** metri;
- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- înălțimea la cornișă a clădirilor va fi **27,00 m (S+P+8E)** respectiv **33,00 m (P+14E)**
- dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de **5,0** metri și cu condiția să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe străzile laterale conform aliniatului anterior;



ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță";
- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon;
- se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonia mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4.00** metri înălțime și diametrul tulpinii peste **15.00** cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;
- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim **40%** din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare **100** mp;
- se recomandă ca minim **75%** din terasele neutilizabile și **10%** din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare **4** locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de **1,20** metri înălțime;

- in zona cu contracte se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.



ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de 2,00 metri înălțime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de minim 2,20 metri;
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

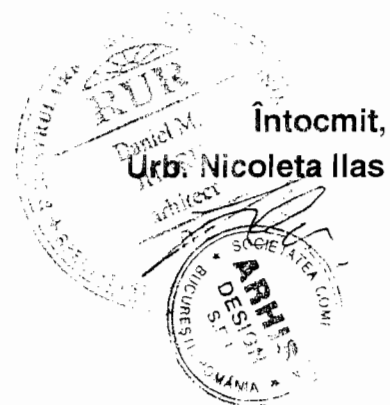
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

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

- P.O.T. maxim = 60%, pentru zona de locuinte colective
- P.O.T. maxim = 65%, pentru zona de locuinte colective cu parter comercial

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

M2 - CUT maxim = 3,5 mp. ADC / mp. teren





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

RAPORTUL INFORMARII ȘI CONSULTARII PUBLICULUI

PUZ – STR. SEBASTIAN NR. 88, SECTOR 5, BUCUREȘTI

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

Prin adresa nr. 1044802/25.11.2011 înregistrată la Primăria Municipiului București și la Direcția Urbanism cu nr. 10440/28.11.2011, S.C. ARHIS DESIGN SRL în calitate de elaborator, a depus Anunțul de intenție privind elaborarea Planului Urbanistic Zonal, situat la adresa mai sus menționată, fotografiile de la fața locului cu Panoul privind intenția elaborării PUZ, care au fost postate pe pagina de internet a PMB, www.pmb.ro/Urbanism/Consultarea_publicului.

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

- la sediul Primăriei Municipiului București – în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, data, ora și locul susținerii Proiectului fiind postate pe pagina de internet a PMB, www.pmb.ro/Urbanism/CTATU.

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

Nu e cazul.

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

Nu e cazul.

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces ;

S.C. ARHIS DESIGN SRL, prin adresa nr. 1044802/25.11.2011 înregistrată la Primăria Municipiului București, și la Direcția Urbanism cu nr. 10440/28.11.2011 a înregistrat Anunțul intenției elaborării PUZ, care a fost postat pe pagina de internet a Primăriei Municipiului București, la secțiunea Consultarea publicului / Anunț de intenție. Începând cu această dată s-a regăsit pe pagina de internet a Primăriei Municipiului București, la secțiunea Consultarea publicului, trecând prin toate fazele Anunț de intenție/ Consultarea pe parcursul elaborării/Consultarea pe parcursul avizării. (la fiecare secțiune în parte a fost postat min. 15 zile).

5. Un rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare, inclusiv :

Prin adresa nr. 1048679/15.12.2011 înregistrată la Direcția Urbanism cu nr. 11091/16.12.2011, SC SEA ROMÂNIA SRL a transmis P.M.B.-D.U.A.T. punctul de vedere privind «OPOZIȚIA » asupra documentației de urbanism « PUZ-str. Sebastian nr. 88, sector 5 ».

Prin adresa nr. 1048672/15.12.2011 înregistrată la Direcția Urbanism cu nr. 11092/16.12.2011, SC EXCON ANTREPRIZĂ GENERALĂ S.R.L. a transmis P.M.B.-D.U.AT. punctul de vedere privind «OPOZIȚIA» asupra documentației de urbanism «PUZ-str. Sebastian nr. 88, sector 5».

Prin adresele nr. 1048679/11091/19.12.2011 și nr. 1048672/11092/19.12.2011, Direcția de Urbanism a înștiințat elaboratorul documentației de urbanism asupra celor sesizate de cei doi petenți.

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

Nu este cazul .

7. 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 ;

La observațiile sus-menționate, prin adresa nr. 1049948/11418/09.01.2012, a fost transmis reclamanților, punctul nostru de vedere asupra cauzei, în funcție de datele tehnice avute la dispoziție.

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

Nu este cazul

Notă : anexăm prezentei documentele la care facem referire.

**ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. PĂTRAȘCU GHEORGHE**



Șef serviciu,
urb. Ciobanu Oprescu Olivia Ana

Referent,
ing. VICTOR MANEA

ANUNT DE INTENTIE

privind elaborarea Plan Urbanistic zonal
ANSAMBLU COMERCIAL SI LOCUINTE COLECTIVE
str. Mihail Sebastian, nr. 88, sector 5, București

INITIATOR

Nume, prenume / Denumire: SC BALKAN PETROLEUM

[REDACTED]

ELABORATOR

Nume, prenume / Denumire: SC ARHIS DESIGN SRL

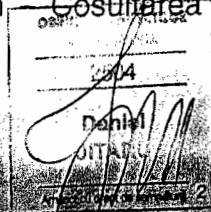
[REDACTED]

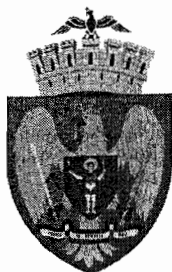
OBIECTIVE SI ARGUMENTE

Restructurarea zonei industriale aflate intr-o zona avansata de degradare, determinarea conditiilor de utilizare a terenului, determinarea conditiilor de acces si stabilirea modului de integrare in ambientul zonei a functiunii mixte de spatii comerciale si zona de locuinte colective.

Avand in vedere amplasamentul terenului, vecinatatea cu artere de circulatie importante la nivelul municipiului Bucuresti (Sos. Progresul, str. Mihail Sebastian) si reglementarile propuse prin PUG, care prevede ca zona sa fie incadrata in CB3, subzone poli urbani principali, ce contine unele dintre cele mai importante nuclee strategice de dezvoltare a Municipiului situate in afara zonei centrale, propunerea de realizare a unei zone comerciale cu servicii si un regim maxim de P+3E, si a unei zone rezidentiale cu locuinte colective si un regim maxim de P+10E, circulatii carosabile si pietonale si spatii verzi amenajate, este compatibila cu oricare din strategiile de dezvoltare urbana.

Observatiile si propunerile pot fi transmise prin posta pe adresa din Splaiul Independentei nr. 291-293, sect. 6 Bucuresti sau postand un comentariu pe pagina web a PMB, www.pmb.ro la sectiune Urbanism - Consultarea publicului - Anunt de intentie - PUZ Str. Mihail Sebastian nr. 88.





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Direcția Generală Dezvoltare Urbană
Direcția Urbanism

Nr. 1044802/10440/08.12.2011

AVIZ PRELIMINAR
PUZ – STR. MIHAIL SEBASTIAN NR. 88, SECTOR 1

BENEFICIAR: S.C. BALKAN PETROLEUM S.A

ELABORATOR: S.C. ARHIS DESIGN SRL – URB RUR DANIEL JITARU

SUPRAFAȚA REGLEMENTATĂ prin PUZ: S-77405,24 mp teren proprietate persoană juridică.

AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU: Zona analizată și reglementată prin PUZ se află situată în Sectorul 5 al Municipiului București.

PREVEDERI PUG/ PUZ APROBATE ANTERIOR: Conform Planului Urbanistic General al Municipiului București aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000 și completată cu H.C.G.M.B. nr. 324/17.11.2010, amplasamentul care a generat studiul se încadrează în Zona CB3 – zonă destinată polilor urbani principali.

Indicatori urbanistici reglementați : POTmax. = 70% ; CUT max.= 4,5; Rmaxh-se reglementează prin PUZ.

CERTIFICAT DE URBANISM nr. 597-S/29.08.2011 eliberat de PRIMĂRIA SECTORULUI 5.

AVIZUL DE OPORTUNITATE NR. 27/29.09.2011.

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

FUNCȚIUNI AVIZATE: ansamblu comercial și locuințe colective.

INDICATORI URBANISTICI AVIZAȚI:

ANSAMBLU COMERCIAL : POTmax =55%; CUTmax =2,0; Rmaxh-P- P+3E / Hmax-15-18 m.

LOCUIȚE: POTmax =60-65%; CUTmax =3,5; Rmaxh-P+10E – P+14E.

ACORDURI, AVIZE NECESARE PENTRU APROBARE: Avizul Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului, Avizul Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București, Avizul Autorității Aeronautice Civile Române, Avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare a PMB, Avizul Comisiei Tehnice de Circulație-P.M.B., Avizul Comisiei socio-economice de examinare și avizare a implementării structurilor de vânzare cu amănuntul cu suprafața mare de pe lângă Primăria Sectorului 5 (în conformitate cu prevederile H.G.R. nr. 1454/2004). alte avize conform legislației în vigoare.

* În conformitate cu art. 63 litera (g) din legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, elaboratorul și beneficiarul documentației de urbanism răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația de urbanism ce a stat la baza emiterii prezentului aviz.

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

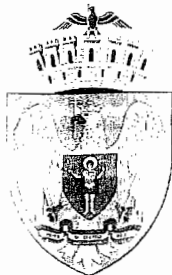
NOTĂ: În conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 7/02.02.2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, prezentul Aviz reprezintă Aviz preliminar și poate fi folosit numai pentru obținerea acordurilor și avizelor instituțiilor avizatoare competente. Avizul de urbanism se va emite după obținerea și prezentarea tuturor avizelor solicitate prin prezentul aviz preliminar pentru varianta definitivă a PUZ și RLU care va îngloba și corela punctele de vedere ale instituțiilor avizatoare competente.

ARHITECT SEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

ARH. GHEORGHE PĂTRAȘCU

Întocmit,
Ing. Victor Manea





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Direcția Generală Infrastructură și Servicii Publice
Direcția Transporturi, Drumuri și Sistemizarea Circulației

Nr. 11842 /
Ian1905

1034452

Către

S.C. ARHIS DESIGN S.R.L.

În ședința Comisiei Tehnice de Circulație din data de 19.01.2012 s-a dat acordul de principiu, din punct de vedere tehnic al circulației rutiere pentru documentația „P.U.Z. ansamblu locuințe colective, servicii și birouri P+10E, P+24E, parcări și funcțiuni conexe - str. Mihail Sebastian nr.88 (lot 27, lot 28, lot 30, lot 31/A, lot 31/B, lot 32, lot 9/A, lot 9/b, lot 37, lot 38 cota de ½, lot 7, lot 8, lot 9 și lot36), sector 5”, conform certificatului de urbanism și planului anexat, cu condiția asigurării parcării în incintă, în conformitate cu prevederile HCGMB nr.66/2006.

Pentru avizul comisiei veți reveni la următoarea fază de proiectare.

DIRECTOR EXECUTIV

ION DEDU





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Nr. 1026460/7894/.....2011

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

AVIZ DE OPORTUNITATE nr. 27/2011

Având în vedere, solicitarea S.C. BALKAN PETROLEUM S.A. în calitate de beneficiar, prin reprezentant S.C. ARHIS DESIGN SRL – URB RUR DANIEL JITARU în calitate de elaborator, CERTIFICATUL DE URBANISM nr. 597-S/29.08.2011 eliberat de PRIMĂRIA SECTORULUI 5 și concluziile Ședinței Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism-P.M.B. din data de 14.09.2011, se emite prezentul aviz în vederea elaborării documentației de urbanism:

PUZ – STR. SEBASTIAN NR. 88, SECTOR 5

TERENUL CE FACE OBIECTUL ELABORĂRII PUZ:

- **STR. SEBASTIAN NR. 88, SECTOR 5** - imobil situat în intravilanul Municipiului București, format din construcții și teren în suprafață totală de 79503,11 mp, proprietate privată persoană juridică.

PREVEDERI PUG/PUZ APROBATE ANTERIOR: Conform Planului Urbanistic General al Municipiului București aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000 și completată cu H.C.G.M.B. nr. 324/17.11.2010, amplasamentul care a generat studiul se încadrează în Zona CB3 – zonă destinată polilor urbani principali.

Indicatori urbanistici admiși : POTmax. = 70% ; CUT max.= 4; Rmaxh-se reglementează prin PUZ.

ELEMENTELE PRINCIPALE ALE DEZVOLTĂRII URBANISTICE PROPUSE:

REGLEMENTARE GENERALĂ (propusă) – STR. SEBASTIAN NR. 88, SECTOR 5:

- ANSAMBLU REZIDENȚIAL și COMPLEX COMERCIAL.
 - INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI: POT = 55 %; CUTmax=1,5.
- Rmaxh-P-P+3E pentru Complex Comercial; Rmaxh-P+10E – pentru ansamblu rezidențial.

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

1. TERITORIUL CARE URMEAZĂ SĂ FIE REGLEMENTAT PRIN PUZ:

- Documentația de urbanism PUZ va fi întocmită în mod obligatoriu pe suportul topo-cadastral vizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară al Municipiului București, corelată cu documentația cadastrală pentru parcela care a generat PUZ.
- Zona de studiu va cuprinde perimetrul dintre străzile Calea 13 Septembrie - str. Progresului – Calea Rahovei – str. Sebastian, astfel încât să se justifice integrarea fondului construit propus.
- Bilanțul teritorial (existent – propus) va fi trecut obligatoriu pe planșa de reglementări urbanistice, și va cuprinde date referitoare la existent, propus și efect în UM și %, pe funcțiuni și categorii de folosință a terenurilor.

2. CATEGORIILE FUNCȚIONALE ALE DEZVOLTĂRII ȘI EVENTUALE SERVITUȚI:

Reglementare generală propusă:

- ansamblu rezidențial și complex comercial;
- regimul de înălțime maxim se va exprima în metri și număr de niveluri;
- **POT maxim** 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 maxim** se va stabili în funcție de principiile de compoziție privind soluția urbanistică.
- Retragerile față de limitele de proprietate vor fi stabilite astfel încât să fie asigurat vecinilor confortul urban și să existe posibilitatea dezvoltării echivalente/ echilibrate pe parcelele învecinate.
- Argumentarea soluției urbanistice se va face în corelare cu reglementarea orientativă pentru zona studiată, având în vedere regimul de construire (aliniere, înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor).
- Argumentarea compatibilității dintre funcțiunea propusă și funcțiunea dominantă a zonei.
- Se va prezenta justificarea configurației de ansamblu ținându-se seama de modul de percepere de pe principalele trasee de circulație (existența mai multor posibilități de amplasare pentru același obiectiv, care impune o abordare comparată a soluțiilor, în scopul găsirii variantei optime de realizare). Aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate. Ilustrare de arhitectură privind soluția de urbanism propusă - perspective, integrată în sit.
- Soluția urbanistică va fi corelată cu Studiul de Circulație din zonă, cu documentațiile de urbanism aprobate sau în curs de aprobare și cu vecinătățile.
- Circulația terenurilor va fi reprezentată pe planul de reglementări iar elementele analitice vor fi incluse în bilanțul parcelelor, dacă este cazul.

3. **REGLEMENTĂRI OBLIGATORII ȘI DOTĂRI DE INTERES PUBLIC NECESARE:**

- Indicatorii urbanistici vor respecta prevederile art. 46 (7) din Legea nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare.
- Amenajarea peisajera și rezolvarea traseelor pietonale spre accesul în zona comercială.
- Se va preciza accesibilitatea la mijloacele de transport în comun.
- Asigurarea utilităților prin extinderea rețelilor publice și a echipamentelor speciale necesare.
- Identificarea și propunerea spațiilor publice necesare funcționării ansamblului rezidențial și zonei comerciale propuse.

4. **REGLEMENTĂRI PRIVIND ASIGURAREA ACESELOR, PARCAJELOR, UTILITĂȚILOR:**

- Reglementarea acceselor carosabile, pietonale și a parcajelor se va face în conformitate cu prevederile H.C.G.M.B. nr. 66/2006. Studiul de circulație aferent Planului Urbanistic Zonal va cuprinde o schemă de trafic întocmită pe o zonă mai mare, avându-se în vedere aspectele cu privire la accesele pentru autoturismele care fac aprovizionarea și pentru clienți, transportul public, circulația pietonilor.

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

- Se vor calcula și reglementa la nivelul studiului de circulație.

AVIZE/ACORDURI SOLICITATE PRELIMINAR ÎNTOCMIRII PUZ, CARE ÎSI PĂSTREAZĂ VALABILITATEA ȘI PE PARCURSUL AVIZĂRII ȘI APROBĂRII, CU CONDIȚIA NEMODIFICĂRII PARAMETRILOR RELEVANȚI:

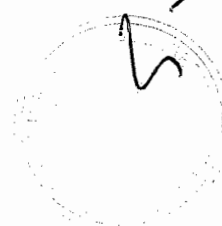
- *AVIZ COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE – PMB.*
- *AVIZ COMISIA DE COORDONARE REȚELE EDILITARE – PMB.*

NOTĂ: 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 Ministrului dezvoltării regionale și turismului 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 următoarele obligații:

- Să transmită structurii investită cu responsabilitatea privind consultarea publicului pentru planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului anunțul intenției de elaborare a PUZ.
- Să afișeze anunțul pe panouri rezistente la intemperii în loc vizibil la parcela care a generat intenția elaborării PUZ; Afișarea în vederea informării populației se face pe panouri conforme cu modelele prevăzute în anexa Ordinului nr. 2701/2010.
- Să respecte cerințele consemnate în Documentul de planificare a procesului de informare și consultare a publicului.
- Prezentul aviz este eliberat în temeiul Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare 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. Documentația PUZ se va întocmi în conformitate cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM -010-2000.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

ARH. GHEORGHE PĂTRAȘCU



p. Șef serviciu,
arh. Stelian Alexandru Constantinescu

Referent,
ing. Victor Marea



GUVERNUL ROMÂNIEI

MINISTERUL DEZVOLTĂRII
REGIONALE ȘI TURISMULUI

www.mdr.ro

Direcția Generală Dezvoltare Teritorială

Nr. 1444/DGDT 187. al. 2012

Către,

S.C. ARHIS DESIGN S.R.L.

~~Strada Apolodor nr. 17, Latura Nord, Sector 5, București~~

Ca răspuns la cererea dvs. înregistrată la M.D.R.T. cu nr. 1.744/11.01.2012 prin care solicitați obținerea avizului pentru documentația „P.U.Z. - str. SEBASTIAN nr. 88, sector 5, București”, sector 5, București, vă comunicăm următoarele:

Conform Anexei nr. 1 la *Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare, documentația nu necesită avizul M.D.R.T.

Cu stimă,

DIRECTOR GENERAL

Anca Ileana GINAVAR

Întoemit: consilier Casandra ROȘU



Agenția Regională pentru Protecția Mediului București

Nr. 18.165/92/23.01.2012

DECIZIA

ETAPEI DE INCADRARE

**a Planului Urbanistic Zonal - Ansamblu comercial si locuinte colective
Amplasament: Str. Mihail Sebastian nr. 88, Sect. 1, Bucuresti.**

Ca urmare a notificarii adresate de **S.C. BALKAN PETROLEUM S.A.** [redacted], inregistrata la A.R.P.M. Bucuresti cu nr. 18.165/92/13.10.2011,

in urma analizarii documentelor transmise si a verificarii,

in urma parcurgerii etapei de incadrare,

in baza H.G.R. nr. 1635/2009 privind organizarea si functionarea Ministerului Mediului si Padurilor, a Hotararii Guvernului nr. 918/2010 privind reorganizarea si functionarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului, cu modificarile si completarile ulterioare si a O.U.G. nr. 195/2005 privind protectia mediului, aprobata si modificata prin Legea nr. 265/2006, modificata si completata de O.U.G. nr. 114/2007 si O.U.G. nr. 164/2008, in conformitate cu H.G.R. nr. 1076/2004 (art. 13), Planul Urbanistic Zonal - Ansamblu comercial si locuinte colective - Str. Mihail Sebastian nr. 88, Sect. 1, Bucuresti, **nu necesita evaluare de mediu, urmand sa fie supus procedurii de adoptare fara aviz de mediu.**

Planul Urbanistic Zonal prevede solutionarea si reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului in suprafata totala de 77.405, 24 mp (conform Avizului preliminar nr. 1044802/10440/03.12.2011 emis de Primaria Municipiului Bucuresti - Directia Urbanism).

Obiectivul lucrarii il constituie realizarea unui ansamblu comercial si locuinte colective avand regimul maxim de inaltime astfel: zona ansamblu comercial P - P+3E / zona locuinte colective P+10E - P+14E.

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

Suprafetele de spatii verzi:

- U.T.R. Locuinte M2 - 30% (2437 mp) din suprafata terenului cu functiunea de locuinte, vor fi amenajate si intretinute pe sol natural;

- U.T.R. Comert CB3 - 20 % (5% spatii verzi pe sol natural + 15% reprezentand parcuri amenajate cu dale inierbate).

Se vor amenaja suplimentar terase verzi in procent de 14, 7 % din suprafata terenului cu functiunea de comert - U.T.R. CB3.



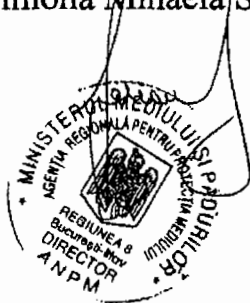
Se vor respecta prevederile P.U.G. referitoare la utilizari interzise.

Motivele care au stat la baza luarii deciziei sunt urmatoarele:

- planul urbanistic zonal analizat nu are efecte semnificative asupra mediului;
- opiniile exprimate, pe baza criteriilor relevante prevazute in anexa nr. 1 la H.G. nr. 1076/2004, de membrii Comitetului Special Constituit in cadrul sedintei din data de 12.01.2012;
- lipsa comentariilor din partea publicului ca urmare a celor 3 anunturi publice privind initierea procesului de elaborare a P.U.Z.

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 prezentei.

DIRECTOR EXECUTIV,
chim. Simona Mihaela Saceanu



SEF SERVICIU REGLEMENTARI
ing. Roxana Costache

INTOCMIT,
ing. Laurentiu Andrei Constantinescu



Tel: +40.21.208.15.08
Fax: +40.21.208.15.72
+40.21.233.40.62

Sos. București-Ploiești, nr. 38-40
RO 013095, București, sectorul 1
România

AIFA: ERBBYAYV
SITA: BUFTOYA
www.caa.ro
e-mail: dir.gen@caa.ro

Nr. 2037 / 44 din:

S.C. BALKAN PETROLEUM S.A.

În baza prevederilor Ordonanței Guvernului României nr. 29/1997 privind Codul Aerian al României, cu modificările și completările ulterioare și ale art. 4.13 din Hotărârea Guvernului României nr. 405/1993, Autoritatea Aeronautică Civilă Română emite prezentul

AVIZ DE PRINCIPIU

pentru realizarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) privind construirea unui imobil pe terenul situat în București, str. Mihail Sebastian nr. 88, (lot 27, lot 28, lot 30, lot 31/A, lot 31/B, lot 32, lot 9/A, lot 9/B, lot 37, lot 38 cota ½, lot 7, lot 8, lot 9, lot 10, lot 36), sector 5. Amplasamentul terenului este localizat la 8357,81 m sud față de prelungirea axului pistei și la 3500,16 m vest față de pragul 07 al pistei Aeroportului Aurel Vlaicu iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 87,43 m.

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

1. Respectarea amplasamentului și a datelor precizate în documentația transmisă spre avizare;
2. **Respectarea înălțimii maxime a construcțiilor de 42 m**, respectiv cota absolută maximă de 129,43 m (87,43 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 42 m înălțimea maximă a construcțiilor);
3. Furnizarea de coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagra 75 determinate numai de agenți geodezi autorizați de A.A.C.R.;
4. Realizarea obiectivului în conformitate cu prevederile legislației naționale în vigoare și ale reglementărilor aeronautice aplicabile;
5. **Prezentul aviz de principiu are valabilitatea de un an de la data emiterii;**

În conformitate cu RACR-CADT – **Condiții de avizare a documentațiilor tehnice pentru obiectivele aflate în zone cu servituți aeronautice civile**, ediția 02/2003, aprobat prin OMTCT nr. 118/20.08.2003, pentru construirea obiectivului va fi solicitat avizul definitiv al A.A.C.R.

PREZENTUL DOCUMENT ARE CARACTER INFORMATIV ȘI NU POATE FI FOLOSIT CA AVIZ DEFINITIV AL A.A.C.R.

DIRECTOR GENERAL

Claudia VÎRLAN

07.02.2012



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Directia Generală Dezvoltare Urbană

Directia Urbanism

COMISIA DE COORDONARE

Nr. 1056813/03.02.2012

AVIZUL COMISIEI DE COORDONARE

FAZA DOCUMENTAȚII DE URBANISM

Din P.V. nr. 05/03.02.2012 al sesiunii

Comisiei de Coordonare a P.M.B.

Nr. 1 S.C. BALKAN PETROLEUM S.A. cu sediul/domiciliul în municipiul [redacted], prezintă spre avizare documentația de precoordonare a P.U.Z. – ului „STR.MIHAIL SEBASTIAN NR.88, SECTOR 5, BUCUREȘTI”, împreună cu avizele întreprinderilor edilitare. În conformitate cu Dispoziția Primarului General nr. 782/03.06.2009, se avizează favorabil din punct de vedere al rețelelor edilitare planul de precoordonare menționat mai sus cu condițiile:

- se vor respecta condițiile impuse prin avizele anexă la documentație;
- se va respecta planul de precoordonare anexat avizului;
- documentația va continua procedura de avizare și aprobare în conformitate cu legislația în vigoare;
- racordarea la rețelele publice de pe str.Mihail Sebastian se va putea face numai pe terenul proprietatea beneficiarului construcției deservite;
- se va dimensiona rezervorul de înmagazinare ape pluviale în așa fel încât debitul evacuat la rețeaua publică să fie în conformitate cu avizul Apa Nova eliberat la faza Autorizației de construire.

PREȘEDINTE – COMISIE,
DIRECTOR GENERAL,

MADALIN DUMITRU

SECRETAR – COMISIE,

ing. ec. DRUMEN CONSTANTIN

ARHITECT ȘEF AL
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,

GHEORGHE PĂTRAȘCU

REPREZENTANT
DU-COMISIE ,

ing. ANDREI ZĂHARESCU

FPS-2.3.2.6-01/2

