



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Secretar General

Direcția Asistență Tehnică și Juridică

Serviciul Transparență Decizională

Nr. .../149.../24.08.2012

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:

- **Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal-PUZ - str.Gară Herăstrău, nr.4, sector 2, București**

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 **10.09.2012**, se pot trimite în scris, propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectul de act normative supus dezbaterii publice.

Propunerile, sugestiile, opiniile privind proiectul de act normativ, se vor transmite:

- prin site-ul www.pmb.ro;
 - prin poștă pe adresa P.M.B. – str. Splaiul Independenței nr. 291-293, sector 6 – Direcția Asistență Tehnică și Juridică;
 - depuse la Centrul de Informare – P.M.B.;
- Materialele transmise vor purta mențiunea:

„Recomandare la proiect de act normativ”

DIRECTOR EXECUTIV

/ GEORGIANA ZAMFIR

Șef serviciu,
Gabi Florea

Întocmit,
Consilier D.Duca
24.08.2012





Consiliul General al Municipiului București

HOTĂRÂRE

Nr.: ____ din ____

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) P.U.Z. – STR. GARA HERĂSTRĂU, NR. 4, SECTOR 2, BUCUREȘTI

Având în vedere Expunerea de motive a Primarului General și Raportul de specialitate al Arhitectului Șef al Municipiului București și Avizul de Urbanism (CTATU – PMB);

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 Populație;

Având în vedere prevederile avizelor și acordurilor care au stat la baza emiterii avizului arhitectului șef:

- Primaria Sectorului 2 - București: Certificatul de urbanism: Nr. 660/22 „G” din 10.02.2012;
- Primar General al Municipiului București: Avizul de Oportunitate: Aviz Nr. 7/ 21.02. 2012;
- Avizul Preliminar: Aviz Nr. 4 / 06.04.2012;
- Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului: Adresa Nr. 28183 / DGDT / 07.06.2012;
- Agenția Regională pentru Protecția Mediului București: Aviz Nr. 9379/ 31 / 28.07.2012;;
- Comisia de Coordonare Lucrări Edilitare a P.M.B.: Aviz Nr. 1072988 / 20.04.2012;
- Comisia Tehnică de Circulație a P.M.B.: Aviz Nr. 3188 / 14.07.2012, 1072599, Mai 2436, cu condiția că, soluția de circulație avizată, este provizorie și există posibilitatea ca aceasta să fie modificată prin alte documentații de urbanism;
- Comisia Socio - economică de examinare și avizare a implementării Structurilor de vânzare cu amănuntul cu suprafață mare a Primăriei Sectorului 1 - București: Aviz Nr. 34534 / 307/ 25.04.2012;
- Autoritatea Aeronautică Civilă Română: Aviz Nr. 15915 / 12424 / 5664 / 135 din 11.iun.2012;
- Serviciul de Telecomunicații Speciale: Aviz Nr. 70096 / 09.02.2012
- Ministerul Apărării Naționale: Aviz Nr. D. 757 / 08.03.2012;
- Ministerul Administrației și Internelor: Aviz Nr. 3. 903. 986 / 16.02.2012;
- Metrorex: Aviz Nr. M05.03 / 570 / 26.04.2012;
- R.A.T.B.: Aviz Nr. 8062/ 23.01.2012;
- Avizului Arhitectului Șef: Aviz Nr. 11 / 01.08.2012.

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. 36 alin. 2 lit. c, art. 36 alin. 5 lit. c, art. 45 alin. 2 lit. e, art. 85 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 “P.U.Z. – STR. GARA HERĂSTRĂU, NR. 4, SECTOR 2, BUCUREȘTI”, O suprafață de teren de 5258,97+6880,85+2490,18+381,00=15.011mp, teren intravilan proprietate privată a persoanelor juridice - S.C. BĂNEASA INVESTMENTS S.A., conform Certificatului de Urbanism Nr.660/22 „G” din 10.02.2012, emis de Primăria Sectorului 2, București, în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef Nr. 11 / 01.08.2012, prezentat în anexa 1, cu planșa de reglementări vizată spre neschimbare prezentată în anexa 2 și Regulamentul Local de Urbanism, reprezentând anexa 3.

Art.2: Prezenta documentație de urbanism are caracter de reglementare specifică și nu dă dreptul la construire până la obținerea autorizației de construire.

Art.3: Se abrogă toate prevederile contrare cuprinse în proiectele urbanistice anterior aprobate.

Art.4: Planul Urbanistic Zonal este valabil până la aprobarea unor alte reglementări urbanistice contrare.

Art.5: 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 ordinară 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

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

EXPUNERE DE MOTIVE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ)
 P.U.Z. – STR. GARA HERĂSTRĂU, NR. 4, SECTOR 2, BUCUREȘTI

Având în vedere Legea administrației publice locale nr. 215/2001, cu modificările și completările ulterioare și Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite prezenta Expunere de motive.

Amplasamentul care face obiectul documentației de urbanism **P.U.Z. – STR. GARA HERĂSTRĂU, NR. 4, SECTOR 2, BUCUREȘTI**, se află în perimetrul delimitat de Str. Gara Herăstrău, Șos. Pipera, B-dul Pompei, în Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 2.

Conform P.U.G.-M.B. și Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului București, aprobate cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000, prelungit cu H.C.G.M.B. nr.324/2010 și H.C.G.M.B. nr.241/2011, zona studiată prin P.U.Z. se suprapune parțial următoarelor Unități Teritoriale de Referință:

- CB1 - subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate, având următorii indicatori urbanistici reglementați: POT max=50%; CUTmax=2,2-2,4 mp ADC/mp teren; RHmax=P+3E-4E, P+6E;

-A2b- subzona unităților industriale și de servicii, având următorii indicatori urbanistici reglementați: POT max=80%; CUTvolumetric max=15 mc/mp teren; Hmax=20m;

FUNȚIUNE AVIZATĂ: Ansamblu de Construcții - Supermagazin, Servicii, Infrastructură de Transport;

INDICATORI URBANISTICI AVIZAȚI:

U.T.R. CB1- POTmax=60%; CUTmax=4 mp /ADC/mp teren; RHmax=3S+P+15E; Hmax=70m;

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, art. 36, alin. 2, lit. c și art. 36, alin. 5, lit. c din Legea administrației publice locale nr. 215/2001 republicată, se supune aprobării Consiliului General al Municipiului.

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

PRIMAR GENERAL,
 Prof. dr. Sorin Mircea OPRESCU



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ)

P.U.Z. – STR. GARA HERĂSTRĂU, NR. 4, SECTOR 2, BUCUREȘTI

Ca urmare a prevederilor art. 27¹, lit. c), a art. 56, alin (6) și (7) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, precum și a prevederilor Legii 215/2001, privind administrația publică locală, cu modificările și completările ulterioare, și având în vedere faptul că documentația de urbanism - P.U.Z. – STR. GARA HERĂSTRĂU, NR. 4, SECTOR 2, BUCUREȘTI a fost avizată favorabil în baza Avizului Arhitectului Șef Nr. 11 / 01.08.2012, se emite prezentul raport de specialitate.

Amplasamentul care face obiectul documentației de urbanism P.U.Z. – STR. GARA HERĂSTRĂU, NR. 4, SECTOR 2, BUCUREȘTI, se află în perimetrul delimitat de Str. Gara Herăstrău, Șos. Pipera, B-dul Pompei, în Municipiul București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 2.

Conform P.U.G.-M.B. și Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului București, aprobate cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000, prelungit cu H.C.G.M.B. nr.324/2010 și H.C.G.M.B. nr.241/2011, zona studiată prin P.U.Z. se suprapune parțial următoarelor Unități Teritoriale de Referință:

- CB1 - subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate, având următorii indicatori urbanistici reglementați: POT max=50%; CUTmax=2,2-2,4 mp ADC/mp teren; RHmax= P+3E-4E, P+6E;
- A2b - subzona unităților industriale și de servicii, având următorii indicatori urbanistici reglementați: POT max=80%; CUTvolumetric max=15 mc/mp teren; Hmax=20m;

În conformitate cu prevederile legii 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, 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 m² pentru funcțiuni de locuire sau cu cel puțin 5.000 m² 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.

ART. 47

(5) Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări 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, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.

Prin Certificatul de Urbanism Nr. 660/22 „G” din 10.02.2012, emis de Primăria Sectorului 2 – București, 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 Avizul de Oportunitate Nr. 7 / 21.02.2012,

Ulterior, urmare concluziilor dezbaterilor Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, din cadrul Primăriei Municipiului București, a fost emis Avizul Preliminar Nr. 4 / 06.04.2012;

Articolul 16 alin 1.3 al Ordonanței de Urgență 7/ 2011 care a modificat și completat Legea 350/ 2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, care 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 avizele Instituțiilor avizatoare competente: **Avizul Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului:** (Adresa Nr. 28183 / DGDT / 07.06.2012); **Avizul Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București:** (Aviz Nr. 9379/ 31 / 28.07.2012); **Avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare a P.M.B.:** (Aviz Nr. 1072988 / 20.04.2012); **Avizul Comisiei Tehnice de Circulație:** (Aviz Nr. 3188 / 14.07.2012, 1072599, Mai 2436), cu condiția că, soluția de circulație avizată este provizorie și există posibilitatea ca aceasta să fie modificată prin alte documentații de urbanism; **Avizul Comisiei Socio - economice de examinare și avizare a implementării Structurilor de vânzare cu amănuntul cu suprafață mare a Primăriei Sectorului 2 - București:** (Aviz Nr. 34534 / 307/ 25.04.2012); **Avizul Autorității Aeronautice Civile Române:** (Aviz Nr. 15915 / 12424 / 5664 / 135 din 11.iun.2012); **Avizul Serviciului de Telecomunicații Speciale:** (Aviz Nr. 70096 / 09.02.2012); **Avizul Ministerului Apărării Naționale:** (Aviz Nr. D. 757 / 08.03.2012); **Avizul Ministerului Administrației și Internelor:** (Aviz Nr. 3. 903. 986 / 16.02.2012); **Avizul Metrorex:** (Aviz Nr. M05.03 / 570 / 26.04.2012); **Avizul R.A.T.B.:** (Aviz Nr. 8062/ 23.01.2012).

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 indicatori urbanistici reglementați, a fost emis Avizul Arhitectului Șef Nr. 11 / 01.08.2012, prin care s-au avizat următoarele reglementări urbanistice:

FUNȚIUNE AVIZATĂ: Ansamblu de Construcții - Supermagazin, Servicii, Infrastructură de Transport; INDICATORI URBANISTICI AVIZAȚI:

U.T.R. CB1- POTmax=60%; CUTmax=4 mp /ADC/mp teren; RHmax=3S+P+15E; Hmax=70m;

Totodată, menționăm faptul că, dezbaterile publice s-au efectuat în conformitate cu prevederile Ordinului Nr. 2701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism.

Față de cele prezentate mai sus, 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.

**ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
ARH. GHEORGHE PATRASCU**





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

AVIZUL ARHITECTULUI - ȘEF, Nr. 11/01.08.2012

P.U.Z. – STR. GARA HERĂSTRĂU, NR. 4, SECTOR 2, BUCUREȘTI

BENEFICIAR : S.C. BĂNEASA INVESTMENTS S.A.;

ELABORATOR: S.C. WESTERN OUTDOOR S.R.L., R.U.R.-ARH. BOGDAN BRĂNESCU, Urb. LAVINIA OTELEA;

SOLICITARE înregistrată la CIDRC-PMB cu Nr. 1092100/ 05.07.2012 și la Direcția Urbanism cu Nr. 5977/ 06.07.2012,

SUPRAFAȚA REGLEMENTATĂ prin P.U.Z.: O suprafață de teren de 5258,97+6880,85+2490,18+381,00=15.011mp, teren intravilan proprietate privată a persoanelor juridice, conform Certificatului de Urbanism Nr.660/22 „G” din 10.02.2012, emis de P.S. 2, București.

AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU: zona studiată se află în perimetrul delimitat de Str. Gara Herăstrău, Șos. Pipera, B-dul Pompei.

PREVEDERI P.U.G./P.U.Z. APROBATE ANTERIOR: Conform P.U.G.-M.B. și Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului București, aprobate cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000, prelungit cu H.C.G.M.B. nr. 324/2010 și H.C.G.M.B. nr. 241/2011, zona studiată prin P.U.Z. se suprapune parțial următoarelor Unități Teritoriale de Referință:

- **CB1-** subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate, având următorii indicatori urbanistici reglementați:

POT max=50%; CUTmax=2,2-2,4 mp ADC/mp teren; RHmax= P+3E-4E, P+6E;

- **A2b - subzona unităților industriale și de servicii**, având următorii indicatori urbanistici reglementați: **POT max=80%;**

CUTvolumetric max=15 mc/mp teren; Hmax=20m;

ACORDURI, AVIZE SOLICITATE ÎN VEDEREA EMITERII AVIZULUI ARHITECTULUI ȘEF:

Certificatul de urbanism: Nr. 660/22 „G” din 10.02.2012, emis de Primăria Sectorului 2 – București;

Avizul de Oportunitate:

Aviz Nr. 7 / 21.02. 2012 ;

Avizul Preliminar:

Aviz Nr. 4 / 06.04.2012;

Avizul Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului:

Adresa Nr. 28183 / DGDT / 07.06.2012;

Avizul Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București:

Aviz Nr. 9379/ 31 / 28.07.2012;

Avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare a P.M.B.:

Aviz Nr. 1072988 / 20.04.2012;

Avizul Comisiei Tehnice de Circulație: Aviz Nr. 3188 / 14.07.2012, 1072599, Mai 2436, cu condiția că, soluția de circulație avizată este provizorie și există posibilitatea ca aceasta sa fie modificată prin alte documentatii de urbanism;

Avizul Comisiei Socio - economice de examinare și avizare a implementării Structurilor de vânzare cu amănuntul cu suprafață mare a Primăriei Sectorului 2 - București:

Aviz Nr. 34534 / 307/ 25.04.2012;

Avizul Autorității Aeronautice Civile Romane:

Aviz Nr. 15915 / 12424 / 5664 / 135 din 11.iun.2012;

Avizul Serviciului de Telecomunicații Speciale:

Aviz Nr. 70096 / 09.02.2012;

Avizul Ministerului Aparării Naționale:

Aviz Nr. D. 757 / 08.03.2012;

Avizul Ministerului Administrației și Internelor:

Aviz Nr. 3. 903. 986 / 16.02.2012;

Avizul Metrorex:

Aviz Nr. M05.03 / 570 / 26.04.2012;

Avizul R.A.T.B.:

Aviz Nr. 8062/ 23.01.2012;

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

FUNCȚIUNE AVIZATĂ:

Ansamblu de Construcții - Supermagazin, Servicii, Infrastructură de Transport.

INDICATORI URBANISTICI AVIZAȚI: U.T.R. CB1- POTmax=60%; CUTmax=4 mp /ADC/mp teren; RHmax=3S+P+15E; Hmax=70m;

CIRCULAȚII, ACCESE: parcare 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. Accesul se va realiza din Str. Gara Herăstrău.

Prezentul aviz este eliberat în temeiul Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, nu se supune deliberării Consiliului General al Municipiului București și poate fi folosit după aprobarea documentației de urbanism. După aprobare, această documentație de urbanism, modifică și completează prevederile documentațiilor de urbanism aprobate anterior. Decizia privind aprobarea P.U.Z. aparține C.G.M.B., conform competențelor stabilite prin lege.

În conformitate cu art. 63 alin. (2), litera (g), din legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare: Constituie contravenție următoarele fapte: semnarea, în conformitate cu prevederile art. 38 alin. (1), de documentații de amenajarea teritoriului și urbanism care conțin date eronate, dacă nu intră sub incidența legii penale.

Notă: Prezentul aviz de urbanism este valabil numai cu condiția păstrării configurației edificabilului reglementat, conform planului vizat spre neschimbare.

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

Șef Serviciul Urbanism,
Urb. Ciobanu Oprescu Olyvia Ana



Redactat,
Urb. Cosmin Metescu

Red. 4ex.





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

RAPORTUL INFORMARII ȘI CONSULTARII PUBLICULUI P.U.Z. – STR. GARA HERĂSTRĂU, NR. 4, SECTOR 2, BUCUREȘTI

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

Prin adresa nr. 1043701/ 21.11.2011 înregistrată la Primăria Municipiului București și la Direcția Urbanism cu nr. 10253/ 22.11.2011, S.C. WESTERN OUTDOOR S.R.L., s-a depus documentația de urbanism PUZ,

Prin adresa nr. 1060960/ 23.02.2012 înregistrată la Primăria Municipiului București și la Direcția Urbanism cu nr. 1450/ 24.02.2012, S.C. WESTERN OUTDOOR S.R.L., au depus Anunțul de intenție privind elaborarea Planului Urbanistic Zonal, faza a-I a, consultarea publicului pe parcursul anuntului de intenție, fotografiile de la fața locului cu Panoul privind intenția elaborării P.U.Z., Certificatul de Urbanism Nr. 660/22 „G” din 10.02.2012, emis de Primăria Sectorului 2, București, care au fost postate pe pagina de internet a PMB, www.pmb.ro/Urbanism/Consultarea_publicului.

Prin adresa nr. 1067431/ 22.03.2012 înregistrată la Primăria Municipiului București și la Direcția Urbanism cu nr. 2549/ 23.03.2012, S.C. WESTERN OUTDOOR S.R.L., R.U.R. - Arh. Bogdan Brănescu, Urb. Lavinia Otelea, au depus Anunțul de intenție, privind elaborarea Planului Urbanistic Zonal, faza a II a, consultarea publicului pe parcursul elaborării, fotografiile de la fața locului cu Panoul privind intenția elaborării P.U.Z., care au fost postate pe pagina de internet a PMB, www.pmb.ro/Urbanism/Consultarea_publicului.

Prin adresa nr. 1092100/ 05.07.2012 înregistrată la Primăria Municipiului București și la Direcția Urbanism cu nr. 5977/ 06.07.2012, S.C. WESTERN OUTDOOR S.R.L., R.U.R. - Arh. Bogdan Brănescu, Urb. Lavinia Otelea, au depus Anunțul de intenție, privind elaborarea Planului Urbanistic Zonal, faza a III a, consultarea publicului pe parcursul avizării, documentația PUZ, Avizul Preliminar De Urbanism, privind intenția elaborării P.U.Z., 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 imobilului de la adresa Str. Gara Herăstrău, Nr. 4, Sector 2, București;
- la sediul Primăriei Municipiului București - în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului;

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

- Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces;

S.C. WESTERN OUTDOOR S.R.L., R.U.R. - Arh. Bogdan Brănescu, Urb. Lavinia Otelea, prin cererea nr. 1060960/ 23.02.2012 înregistrată la Primăria Municipiului București, și la Direcția Urbanism cu nr. 1450/ 24.02.2012 a înregistrat Anunțul intenției al P.U.Z., 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, (anunțul de intenție – min. 15 zile, max 25 zile; consultare pe parcursul elaborării – min. 15 zile, max 25 zile; consultarea pe parcursul avizării – min. 15 zile, max 25 zile).

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

- Nu este cazul.

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;

-Declarația notarială privind instiintarea vecinilor imobilului situat la adresa Str. Gara Herăstrău, Nr. 4, Sector 2, București, de elaborarea PUZ, și ca proprietarul își asumă orice consecințe juridice ce ar putea decurge din afectarea dreptului de proprietate al proprietarilor: Încheiere de autentificare a Biroului Notarial: Fidelis, Nr. 641/ 07.iunie.2012,

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;

Nu este cazul.

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 Olyvia Ana



Redactat,
Urb. Cosmin Metescu

Nr.ex./2ex.





s.c. WESTERN OUTDOOR s.r.l



Str. Stanislav Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel-fax (+4) 021 2303037,
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

PLAN URBANISTIC ZONAL

“Str. Gara Herăstrău nr. 4”

Sector 2, BUCUREȘTI

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ADRESA : Strada Gara Herăstrău nr. 4, sector 2, mun. Bucuresti

BENEFICIAR : Consiliul General al Municipiului București

INITIATOR: S. C. BANEASA INVESTMENTS S.A.

PROIECTANT DE SPECIALITATE : S.C. WESTERN OUTDOOR SRL





CONTINUT

I. DISPOZITII GENERALE

1. Baza legală a elaborării RLU
2. Domeniul de aplicare
3. Valabilitate si modificari

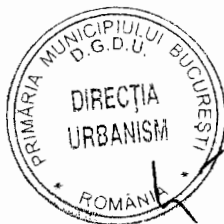
II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.
6. Reguli de amplasare a construcțiilor și retrageri minime obligatorii.
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară.
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.
10. Reguli cu privire la amplasarea spațiilor verzi și cu privire la realizarea împrejmuirilor.

III. ZONIFICARE FUNCționalĂ

11. Prescriptii generale
12. Prescriptii specifice pe zone si subzone functionale
13. Structura continutului regulamentului
14. Generalitati: caracterul zonei
15. Utilizare functionala

IV. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ





I. DISPOZITII GENERALE

1. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Prezentul Regulament Local de Urbanism (RLU) a fost elaborat în temeiul:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată;
- Legea nr. 69 privind administrația publică locală, republicată;
- Legea nr. 18 privind fondul funciar, republicată;
- Legea nr. 213 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat cu HG nr. 525/1996;
- Ordinul nr. 91/1991 al MLPAT;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, aprobat cu ordinul nr. 176/N/2000 al Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;
- Planul Urbanistic General al municipiului București, Regulamentul Local de Urbanism, și Studiile de fundamentare a acestora, aprobate cu Hotărârea nr. 269/21.12.2000 a CGMB;
- Planul Urbanistic Zonal Inchidere Inel Median de Circulație la zona Nord. PUZ și studii de fezabilitate. Tronson Lacul Morii- Soseaua Colentina.
- Planuri Urbanistice Zonale ce tratează zone adiacente, aflate în diferite faze de avizare și aprobare.

2. DOMENIUL DE APLICARE

Prezentul regulament se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe teritoriul reglementat (cuprins în limitele intravilanului municipiului București), delimitat conform planșei de Reglementări Urbanistice (parte integrantă a PUZ-ului studiat).

Terenul se află în teritoriul administrativ al municipiului București – sectorul 2.

3. VALABILITATE ȘI MODIFICĂRI

Prezentul RLU nu va putea fi modificat local, în ceea ce privește zonificarea funcțională, regimul juridic al terenului și modalitatea de utilizare a acestuia, pe baza unor planuri urbanistice de detaliu, indiferent care este suprafața terenului afectat, în condițiile legii.





II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR.

4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL.

- 4.1. După caz, arborii al căror amplasament nu permite realizarea lucrărilor de construire prevăzute și care pot fi transplantați vor fi reamplasați, pe amplasamente noi ori se va proceda la plantari de puieti, în concordanță cu planurile de amenajare peisajeră.
- 4.2. Toate construcțiile și amenajările vor fi racordate la rețele edilitare. Rețelele edilitare vor fi amplasate în subteran la minim 3,00 m depărtare de arborii ce urmează a fi păstrați.
- 4.3. Încălzirea obiectivelor din ansamblu se va realiza cu instalații cu gaz metan sau cu instalații electrice. Sunt interzise sistemele de încălzire cu combustibili care prin ardere pot produce perdele de fum.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

- 5.1. Toate operațiunile de construire, amenajare și exploatare a obiectivelor ce urmează a fi realizate sunt supuse reglementărilor românești, privitoare la calitatea construcției și la siguranța în exploatare.
- 5.2. În realizarea obiectivelor menționate la pct.4.1, cât și în exploatarea acestora, vor fi utilizate numai materiale, echipamente, utilaje și tehnologii omologate conform legii.

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- 6.1.1. Clădirea ce va fi realizată, indiferent de conformare, funcțiune, modalitate de amplasare pe parcelă, poate fi amplasată pe teren cu o retragere minimă față de aliniamentul strazii Gara Herastrau (B-dul Barbu Vacarescu) de 18,0 metri și față de aliniamentul strazii propuse (pe latura NE a terenului ce a generat PUZ) de 5,0 metri.
- 6.1.2. Se admit balcoane/bovindouri/console ce pot fi construite 1.5 metri peste retragerile menționate la pct-ul 6.1.1. spre strazile ce inconjoară amplasamentul.
- 6.1.3. Construcțiile subterane vor fi amplasate pe aliniamentul stradal, cu condiția ca toate elementele constructive ale acceselor, pietonale sau carosabile, să se realizeze numai în interiorul parcelei.

6.2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI





6.2.1. Clădirea va avea fațadele laterale retrase de la limite conform Plansei de Reglementari urbanistice atasata prezentei documentatii.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1.1. 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;

7.1.2. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului persoanelor cu handicap locomotor.

7.2. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

7.2.1. Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități să admită numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice sau comunitare, respectand HCGMB nr. 66/2006.

7.2.2. 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.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

8.1. Toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico edilitare, conform plansei de Precoordonare Rețele edilitare anexa la avizul Comisiei de Coordonare Rețele din cadrul P.M.B.

8.2. Apele meteorice vor fi preluate de sistemul de canalizare, in sistem divizor.

8.3. Toate rețelele și ins talațiile tehnico - edilitare vor fi amplasate subteran.

9. REGULI CU PRIVIRE LA PARAMETRII URBANISTICI

În calculul parametrilor urbanistici in situatia in care acestea vor adaposti functiuni tehnice precum parcaje, adaposturi de protectie civila, spatii pentru gunoi etc. nu se iau in considerare construcțiile subterane sau cele semi ingropate, care nu depășesc nivelul terenului natural cu mai mult de 1,8 m și a căror suprafață superioară poate fi în parte amenajată peisager; racordarea acestor construcții la terenul natural sistematizat se va putea realiza numai prin amenajări (taluzuri inierbate, jardiniere, aerisiri) situate în interiorul parcelei.

In calculul suprafetei construite desfasurate nu sunt incluse suprafetele balcoanelor si teraselor deschise precum si a podurilor neutilizabile.





s.c. WESTERN OUTDOOR s.r.l



Str. Stanislav Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel-fax (+4) 021 2303037,
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

Amplasarea de garaje si functiuni tehnice in subteran este permisa pe intreaga suprafata a parcelei pana la limita propusa pentru domeniu public, cu conditia asigurarii suprafetelor obligatorii de spatii verzi cu un strat de pamant vegetal.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI ȘI ILUMINAT PUBLIC.

10.1. SPAȚII VERZI

10.1.1. 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;

10.1.2. Terenul care nu este acoperit cu construcții platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;

10.1.3. În zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

10.1.4. Deasupra construcțiilor subterane – garaje, construcții edilitare, se vor amenaja spatii verzi; grosimea minima a stratului de pamant vegetal va fi de 40 cm. Se va asigura irigarea spatiilor verzi precum si drenarea apelor meteorice.

10.2. ÎMPREJMUIRI

10.2.1. Se recomandă două categorii de împrejurii:

a - împrejurii opace (beton, zidărie, lemn, sau gard viu), H min = 2.2 m; împrejurirea opaca va putea fi realizata numai pe limitele laterale;

b - împrejurii transparente (fier forjat, zidărie, lemn și garduri vii) pentru celelalte zone care conțin obiective publice ori cu acces public (H min = 2.2 m). Se recomanda gard viu.;

Spațiile comerciale și alte servicii, retrase de la aliniament pot fi lipsite de împrejurire și separate cu borduri ori garduri vii, catre caile de comunicatie.

10.2.2. Porțile necesare pentru realizarea accesului pe parcelă se vor deschide numai prin translare în planul împrejuririi sau prin rabatare, către interiorul parcelei;

10.3. ILUMINATUL PUBLIC

10.3.1. Iluminatul public stradal și pe parcelă poate fi asigurat cu lămpi amplasate pe stâlpi sau pe construcții și care au fluxul luminos orientat numai spre sol;

10.3.2. Iluminatul exterior pe parcelă sau iluminatul fațadelor se va putea realiza cu lămpi cu flux luminos redus și astfel orientat încât să nu deranjeze traficul aerian sau rutier.





III. ZONIFICARE FUNCIONALĂ

11. PRESCRIPTII GENERALE.

Terenul studiat va fi cuprins într-o zonă funcțională, structurată în concordanță cu tendințele din zonă, după cum urmează:

Subzona serviciilor publice dispersate (CB1) – în cadrul careia se va edifica un ANSAMBLU DE CONSTRUCȚII : SUPERMAGAZIN, SERVICII și INFRASTRUCTURA DE TRANSPORT.

12. STRUCTURA CONȚINUTULUI REGULAMENTULUI

Zona studiată face obiectul unor prevederi organizate conform următorului conținut:

12.1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Lotul studiat este situat în aliniamentul străzii Gara Herăstrău pe segmentul ce leagă șoseaua Pipera de b-dul Dimitrie Pompei, aceasta fiind singura cale de acces la lot. Terenul este în suprafața de aproximativ 1,5 ha., în forma literei „L”, orientat pe direcția S-V N-E, cu o deschidere la strada de aproximativ 110 m.

Terenul a intrat în proprietatea S.C. Baneasa Investments S.A. ca aport de capital al S.C. Herastrau S.A. conform Actului Adițional la Actul Constitutiv al S.C. Baneasa Investments S.A. autentificat sub nr. 1086/12.06.2003 (anexat). Terenul este compus din 4 corpuri de proprietate înregistrate cu numerele cadastrale 3988/1, 3998/2, 3998/2/1 și 3998/2/2, ce au fost alipite conform Actului de alipire (unificare) a proprietății nr. 276 din 21.03.2012.

Terenul este înscris în categoria de folosință „curți construcții” pe el fiind construite un număr de corpuri de clădire cu funcțiuni diverse: depozit, sediu administrativ, cabina poarta.

Zona Pipera este situată în partea de nord-nord-est a Bucureștilor între cele două cai de acces istorice din zona Ulița Herăstrăului / Calea Dorobanților și Șoseaua Tunari/drumul La Tei ce făceau legătura între barierele nordice și punctele de traversare ale Colentinei de la Herăstrău - Bordei și Plumbuita. Astfel fiind situată departe de căile de acces importante și cu accesibilitate redusă datorată văilor Colentinei și Saulei zona nu a fost locuită. În perioada de după Primul Război Mondial pe teritoriul dintre Calea Floreasca, Sos. Pipera și Sos. Fabrica de Glucoză se dezvoltă aerodromul militar ce va funcționa până după cel de-al Doilea Război Mondial (cca. 1950) când în hangarele și clădirile acestuia se înființează primele unități de producție.





s.c. **W E S T E R N O U T D O O R** s.r.l.



Str. Stanislav Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel-fax (+4) 021 2303037,
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

De menționat este faptul ca traseele actualelor străzi Barbu Văcărescu si Gara Herăstrău sunt în fapt traseul caili ferate ce lega linia de centura cu Gara Obor si a liniilor de deservire a aerodromului militar.

Reglementari conform prevederilor P.U.G.; Extras P.U.G.

Conform reglementarilor P.U.G., terenul studiat se înscrie în **Subzona A2b si subzona CB1**, cu următoarele caracteristici:

A2b - Subzona unităților industriale si de servicii

CB1 - Servicii publice dispersate existente în afara zonelor protejate

- Înălțimea maxima admisa a clădirilor

A2b Conform PUZ; înălțimea pe străzile interioare nu va depăși distanta între aliniamente

CB1 Înălțimea maxima admisibila nu va depăși distanta dintre aliniamente

- Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

A2b P.O.T. maxim conform PUZ, dar nu peste 80%

CB1 P.O.T. maxim 50%

- Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.)

A2b C.U.T. maxim conform PUZ, se recomanda un coeficient volumetric de utilizare a terenului care sa nu depășească 15mc/mp teren

CB1 - C.U.T. maxim -2,4

Documentații de urbanism aprobate în zona

-P.U.Z. - Sector 2

Conform reglementarilor P.U.Z. - Sector 2, terenul studiat se înscrie în **Subzona M3b, Subzona CB1 si Subzona A2b** cu următoarele caracteristici:

Subzona M3b: subzona mixta situata in teritorii destructurate sau in curs de constituire in care autorizarea construcțiilor este posibila numai in baza unui plan urbanistic special elaborat pentru acest teritoriu

- procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) maxim: 60%, cu posibilitatea acoperirii restului curții in proporție de 75% cu clădiri cu maxim **2 niveluri (8 m.)** pentru activități comerciale, săli de spectacole, etc.

- coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.) maxim : 2.5 mp. ADC / mp. teren; în cazul existenței accentelor peste 50 m CUT maxim se va justifica prin P.U.Z.; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului

Subzona CB1: instituții și servicii publice supramunicipale și municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale





- **procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) maxim:**
pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului cu recomandarea de a se opta pentru **POT maxim = 50%**.
- **coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.) maxim : 2.4.**

Subzona A2b: subzona unităților industriale și de servicii
- **procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) maxim: 80**
- **coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.) volumetric maxim : 15**

-P.U.Z. – Sos. Pipera nr. 42, sector 2 Bucuresti

Clădire de birouri, P.O.T: 60%; C.U.T: 6; H.max. 75m.

-P.U.Z. - str. Gara Herăstrău nr. 4B, sector Bucuresti

Clădire multifuncțională , P.O.T: 50%; C.U.T: 5; H.max. 45m.

-P.U.Z. - str. Gara Herăstrău nr. 2A, sector 2, Bucuresti

Clădire multifuncțională , P.O.T: 50%; C.U.T: 4; H.max. 47m.

Efecte:

În zona se conturează constituirea unui pol urban, cu o concentrare mare de servicii din sectorul terțiar, ce va cuprinde de atât clădiri înalte cu funcțiune mixte cat si suprafețe mari de spatii comerciale tip „mall”. Acest fapt este in concordanta cu subzona in care se va incadra teritoriul studiat , respectiv CB – o subzona ce contine unele dintre cele mai importante nuclee strategice de dezvoltare, o subzona ce va permite o echilibrare functionala la scara teritoriala si va oferi noi calitati estetic- configurative.

12.1. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

12.1.1 UTILIZĂRI ADMISE:

- sunt admise următoarele utilizări:
- institutii si servicii publice municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale;
- 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.;
- comerț cu amănuntul, SUPERMAGAZIN;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- parcaje la sol, parcaje subterane;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;
- circulatii carosabile si accese catre subsolurile cladirilor propuse;
- spatii publice- piata publica





s.r.l. **WESTERN OUTDOOR** s.r.l.



Str. Stanislav Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, Bucuresti, tel-fax (+4) 021 2303037,
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

- 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;
 - pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;

12.1.2. 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;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;

12.1.3 UTILIZĂRI INTERZISE

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natura-inclusiv chioscurile si panourile publicitare, de orice dimensiune si indiferent de modalitatea lor de montare;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vanzarea unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- stationarea si gararea autovehiculelor in constructii multietajate;
- lucrarile de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica si colectarea apelor meteorice.

12.1.4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- în cazul parcelarului existent suprafața minimă a parcelei construibile este de 300 mp.

12.1.5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- serviciile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim distanta specificata in plansa de Reglementari Urbanistice;
- cladirile vor fi retrase de la aliniamentul Str. Gara Herăstrău cu minim 18 metri

Plan Urbanistic Zonal- Strada Gara Herăstrău nr. 4, sector 2, mun. Bucuresti





s.r.l. **WESTERN OUTDOOR** s.r.l.



Str. Stanislav Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel-fax (+4) 021 2303037,
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

- cladirile vor fi retrase de la aliniamentul Str. Noi propuse (pe latura de NE a parcelei) cu minim 5 metri (de la aliniamentul nou rezultat in urma realizarii strazii) si cu 11,0 m fata de limita de proprietate.

12.1.6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- cladirile publice se vor amplasa de regula in regim izolat;
- cladirile se vor retrage asa cum este indicat in Plansa de Reglementari Urbanistice.

12.1.7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

-conform cu tema beneficiarului, respectandu-se legislatia in vigoare si normele igienice ;

12.1.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică (str. Gara Herastrau) în mod direct;
- 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.

12.1.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

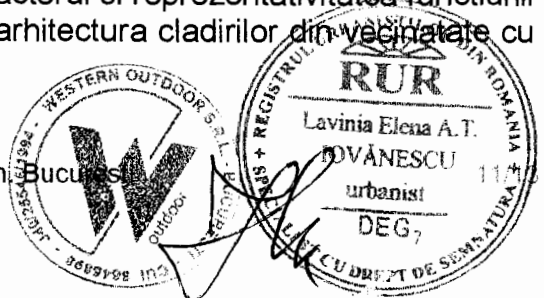
- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- locurile de parcare se dimensioneaza conform normelor specifice si se dispun in constructii supra/subterane sau in parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 masini si vor fi inconjurate cu gard viu de 1,20 m inaltime;
- in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau in cooperare, ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj comun multietajat; aceste parcaje vor fi situate la distanta de maxim 150 metri.
- se va respecta HCGMB nr. 66/2006.

12.1.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă admisibilă = 70,0 m (3- 6 subsoluri +P+15 etaje)

12.1.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul exterior va tine in primul rand seama de caracterul si reprezentativitatea functiunii si va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatie de co-vizibilitate.





- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerentă" și "eleganță";
- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

12.1.12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
- 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 telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

12.1.13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- se va asigura un minim de 30% spații verzi ;

BILANT SPAȚII VERZI PENTRU PARCELA CE A GENERAT P.U.Z.	EXISTENT		PROPUS		Spații verzi neimpermeabilizate(20%)		Spații verzi impermeabilizate (10%)	
	MP	%	MP	%	MP	%	MP	%
Suprafata minima a spatiilor verzi	1793,3	12	4490,4	30	2993,6	20	1496,8	10

12.1.14 - ÎMPREJMUIRI

- catre aliniamentul strazii Gara Herastrau nu se va imprejmui terenul pentru asigurarea unui spatiu public fluid, cu acces imediat .

12.1.15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 60 %

12.1.16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 4,0 mp. ADC / mp. Teren





IV. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Configurarea urbanistică și programul de dezvoltare a investiției a determinat reprezentarea terenului analizat prin PUZ printr-o singură unitate teritorială de referință – CB1. Calculul parametrilor urbanistici a fost făcut în conformitate cu legislația în vigoare.

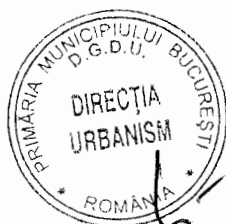
S teren ce a generat PUZ 14968 mp

Funcțiuni: ANSAMBLU DE CONSTRUCTII: SERVICII,
SUPERMAGAZIN, INFRASTRUCTURA DE
TRANSPORT

H max = 3-6 Subsoluri + P+15 Etaje
POT max: 60%
CUT max: 4

BILANT TERITORIAL PENTRU PARCELA CE A GENERAT P.U.Z.	EXISTENT		PROPUȘ	
	MP	%	MP	%
Suprafata teren conform masuratori	14968	100	14968	100
Suprafata construita maxima a cladirilor	7658	51	8980,8	60
Suprafata minima a circulatiilor/platformelor	5516,7	37	1496,8	10
Suprafata minima a spatiilor verzi	1793,3	12	4490,4	30

Întocmit,
Urb. Lavinia Otelea



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 660/22.G^x din 10.02 2012

În scopul: edificarea unui ansamblu de clădiri cu funcțiuni complexe: birouri, supermagazin, servicii anexe și realizarea lucrărilor de infrastructură de transport necesare acestuia, cu respectarea legislației de urbanism în vigoare și a prevederilor Codului Civil

Ca urmare a cererii adresate de S.C. BĂNEASA INVESTMENTS S.A. reprezentată prin S.C. Western Outdoor S.R.L., cu domiciliul/sediul în _____, municipiul / orașul / comuna București, satul/sectorul 2, cod poștal _____, Str. C.A. Rosetti nr. 5, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____ telefon/ fax _____ e-mail _____, înregistrată la nr. 12795 din 02.02.2012.

pentru imobilul – teren și / sau construcții - situat în municipiul București, sectorul 2, cod poștal _____, str. GARA HERĂSTRĂU nr. 4, identificat prin număr cadastral 3998/1; 3998/2/1; 3998/2/2; 3998/2, întabulat în CF nr. 8914; 24345; 24346; 23943, și/sau identificat prin planurile de situație scara 1 : 500 și scara 1 : 2000 anexate

în temeiul reglementărilor documentațiilor de urbanism faza:

- **PUG - Municipiul București** aprobat cu **HCGMB nr. 269/2000**
- **PUZ - Sector 2** aprobat cu **HCL S2 nr. 99/2003**
- **PUZ/PUD** _____ aprobat cu _____.

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

SE CERTIFICĂ

1. REGIMUL JURIDIC :

Imobil situat în intravilanul Municipiului București, compus din teren în suprafață de $5258,97+6880,85+2490,18+381,00=15.011$ mp și construcțiile existente pe acesta, se află în proprietatea S.C. BĂNEASA INVESTMENTS S.A., conform încheierilor nr. 9718/07.07.2003, 9716/07.07.2003 și respectiv nr. 9717/07.07.2003, în baza actului adițional autentificat sub nr. 1086/12.06.2003 de BNP „SANDINA TABARANA” cu sediul în București Calea Dorobanților nr. 250, sc. 1, et. 1, ap. 6, sectorul 1.

2. REGIMUL ECONOMIC :

Imobil compus din teren și construcții, se află situat în conformitate cu PUZ Sector 2, aprobat cu HCL Sector 2 nr.99/2003, parțial în zona A2b, subzona unităților industriale și de servicii, parțial în zona CB1 – subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate și parțial în zona M3b - subzona mixta situata in teritorii destructurate sau in curs de constituire.

3. REGIMUL TEHNIC :

Imobilul compus din teren situat în intravilanul Municipiului București, cu adresa poștală în str. Gara Herăstrău nr. 4, în conformitate cu PUZ Sector 2 aprobat cu HCL Sector 2 nr. 99/2003, este amplasat parțial în zona A2b unde se admit: activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren, servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare - în suprafață maximă de 3000 mp ADC (1500 mp S vânzare); parcaje la sol și multietajate; stații de întreținere și reparații auto; stații de benzină; comerț, alimentație publică și servicii personale; locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților; POT= max. 80%; CUT volumetric maxim %= 15; H max.=20 m. Parțial în CB1 - subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate, unde se admit: instituții și servicii publice; POT= max. 50%; CUT =max.2,4; H max.=45 m. Parțial în zona M3b - subzona mixta situata in teritorii destructurate sau in curs de constituire, unde se admit: instituții, sedii de firme și organizații, servicii, comerț cu amănuntul, depozitare mic-gros, hoteluri, alimentație publică, locuințe. Utilizări interzise: activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; construcții provizorii de orice natura; cu excepția celor pentru organizare de șantier pe durata existenței șantierului; depozitare en gros; depozitarea pentru vânzare a unor cantități de substanțe inflamabile sau toxice; activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; depozitari de materiale refolosibile; stații de întreținere auto; spălătorii chimice; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; POT= max. 60%; CUT =max.2,5; Hmax.= P+10E

Se propune edificarea unui ansamblu de clădiri cu funcțiuni complexe: birouri, supermagazin, servicii anexe și realizarea lucrărilor de infrastructură de transport necesare acestuia, pentru care este necesară întocmirea unei documentații de urbanism - fază PUZ, care va fi supusă spre avizare Comisiei tehnice din cadrul Primăriei Municipiului București și aprobare Consiliului General al Municipiului București.

Organizarea de șantier gararea (parcarea) auto și scurgerea apelor pluviale se vor realiza în interiorul proprietății. vor respecta prevederile H.C.G.M.B. nr. 66/0.04.2006 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul municipiului București și a prospectelor necesare unei bune funcționări a arterelor de circulație.

NOTĂ: prezentul certificat înlocuiește certificatul de urbanism nr. 1535/61 G/12.10.2011

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/ ~~nu poate fi utilizat~~ în scopul declarat pentru ~~întrucât~~ obținerea avizului de oportunitate al Arhitectului Șef al Municipiului București.

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

Agentia pentru Protecția Mediului București - Aleea Lacul Morii nr.1, sect.6

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva ELA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

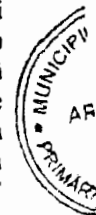
În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

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

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

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

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



5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:



a) certificatul de urbanism;

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

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

D.T.A.C. D.T.O.E. D.T.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

<input type="checkbox"/> alimentare cu apă	<input type="checkbox"/> gaze naturale	Alte avize/ acorduri
<input type="checkbox"/> canalizare	<input type="checkbox"/> telefonizare	<input type="checkbox"/> _____
<input type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică	<input type="checkbox"/> salubritate	<input type="checkbox"/> _____
<input type="checkbox"/> alimentare cu energie termică	<input type="checkbox"/> transport urban	<input type="checkbox"/> _____

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu protecția civilă sănătatea populației

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

- Avizul de oportunitate al Arhitectului Șef al Municipiului București ;

d.4) studii de specialitate:

~~**e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;**~~

f) dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

- Taxa de Autorizație de Construire
- Taxa de timbru de arhitectură

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

PRIMAR,
Neculai Onțanu



ARHITECT ȘEF,
arh. Bogdan Pârvanu

SECRETAR,
Tomra Sutru

Achitat taxa de: 152,00 lei, conform chitanței nr. 1587 CJ din 02.02.2012.

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

14.02 / 2012

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

De la data de _____ până la data de _____

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

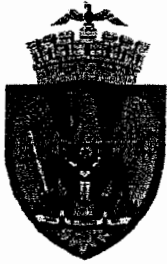
PRIMAR,

SECRETAR,

ARHITECT ȘEF

Data prelungirii valabilității : _____
Achitat taxa de : _____ lei, conform chitanței nr. _____ din _____
Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poștă.

Cod SUAT - CU
Ediția 1 / Revizia 2



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală de Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Nr. 1059080 / 1122 / 14.02.2012

APROBAT
PRIMAR GENERAL,
Prof. Dr. Ștefan Mihăea OPRESCU

AVIZ DE OPORTUNITATE nr. 7 12A.02.2012.

Având în vedere solicitarea S.C. BĂNEASA INVESTMENTS S.R.L. în calitate de beneficiar, S.C. WESTERN OUTDOOR S.R.L., R.U.R.-ARH. BOGDAN BRĂNESCU, în calitate de elaborator, Certificatul de urbanism Nr. 1535/ 61. G' din 12.10.2011 și Certificatul de Urbanism Nr. 660/22 „G” din 10.02.2012 emise de Primăria Sectorului 2, Concluziile Ședinței C.T.A.T.U. – P.M.B. din data de 30.11.2011, se emite prezentul aviz de oportunitate în vederea elaborării documentației:

P.U.Z. – STR. GARA HERĂSTRĂU, NR. 4, SECTOR 2, BUCUREȘTI

TERENUL CE FACE OBIECTUL ELABORĂRII P.U.Z.: O suprafață de teren de 5258,97+6880,85+2490,18+381,00=15.011 mp, teren intravilan proprietate privată a persoanelor juridice, conform Certificatului de Urbanism Nr. 1535/ 61. G' din 12.10.2011 și a Certificatului de Urbanism Nr. 660/22 „G” din 10.02.2012 emise de Primăria Sectorului 2.

PREVEDERI P.U.G./ P.U.Z. APROBATE ANTERIOR: Conform R.L.U. - P.U.G Municipiul București., aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000, prelungit cu H.C.G.M.B. nr. 324/2010 și H.C.G.M.B. nr. 241/2011, amplasamentul ce face obiectul documentației de urbanism se suprapune Unității Teritoriale de Referință A2b - subzona unităților industriale și de servicii și CBI – subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate;

Indicatori urbanistici reglementați A2b: POT max=80%; CUTvolumetric/max=15 mc./ mp. teren; Hmax=20m;

Indicatori urbanistici reglementați CBI: POT max= pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului cu recomandarea de a se opta pentru POT maxim = 50%; CUTmax= pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului, dar fără a se depăși CUTmax = 2,4 mp.ADC/mp.teren pentru clădiri cu 6 și mai multe niveluri și CUT maxim 2,2 pentru clădiri cu 3-4 niveluri;

ELEMENTELE PRINCIPALE ALE DEZVOLTĂRII URBANISTICE PROPUSE:

Funcțiuni propuse: ANSAMBLU DE CONSTRUCȚII – SUPERMAGAZIN, SERVICII, INFRASTRUCTURĂ DE TRANSPORT ;

Indicatori urbanistici propuși: POTmax=60%;CUTmax=4 mp ADC/mp teren; RHmax=P+25E; Hmax=120;

CONDIȚIONĂRI DE ORDIN GENERAL PENTRU ELABORAREA P.U.Z. CE URMEAZĂ A FI SUPUS AVIZĂRII:

1.TERENUL CARE URMEAZĂ A FI REGLEMENTAT PRIN P.U.Z.:

- Zona care urmează a fi studiată este definită de următoarele repere urbane: Str. Gara Herastrău, Șos. Pipera, B-dul Pompei,
- Reglementarea funcțională și a densității de ocupare se limitează la parcela proprietate a inițiatorului pentru care s-a obținut și prezentat Certificatul de urbanism.
- Planul de reglementări urbanistice și de regim juridic al terenurilor vor avea la bază în mod obligatoriu suportul topo-cadastral realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970 actualizat și vizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară al Municipiului București, care va fi anexat la documentația de urbanism.

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

- Reglementarea generală a funcțiunilor cu caracter mixt: Supermagazin, Servicii, Infrastructură de Transport;
- Retragerile față de limitele de proprietate vor fi stabilite astfel încât să fie asigurat vecinilor confortul urban și un potențial echivalent de dezvoltare.
- Se va prezenta o Ilustrare Urbanistică Detaliată care să cuprindă configurația de ansamblu a zonei studiate, ținându-se seama, de modul de percepere de pe principalele trasee de circulație, (fotomontaje, prezentare 3D, sau machetă).
- Bilanțul teritorial va cuprinde datele referitoare la existent, propus și efect, în UM și %, pe funcțiuni și categorii de folosință a terenurilor. Bilanțul Teritorial și Indicatorii urbanistici (existent/ propus) vor fi corelați cu Memoriul de Urbanism și Regulamentul de Urbanism, aferente planșei de Reglementări.
- Reglementarea spațiilor verzi, va respecta prevederile legale în vigoare privind protecția mediului.



- Reprezentarea regimului juridic al terenurilor prin indicarea pe planșa de Regim juridic a suprafețelor exacte conform Extraselor de Carte Funciară.

În acord cu precizările Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului din data de 30.11.2011 se recomandă:

- Se recomandă diminuarea coeficientului de utilizare al terenului și al regimului de înălțime al construcțiilor propuse, astfel încât să fie asigurat vecinilor confortul urban și un potențial echivalent de dezvoltare, păstrând raportul de înălțime dintre construcțiile învecinate, în vederea realizării unei densități urbane echilibrate, având în vedere diversitatea de înălțimi propuse.
- Pentru clădirile foarte înalte (peste 45 metri) se va prezenta justificarea configurației de ansamblu ținându-se seama de modul de percepere de pe principalele trasee de circulație;
- Se vor asigura accesele carosabile și pietonale;
- Se va identifica și marca spațiului public precum și accesibilitatea lui;

3. REGLEMENTARI OBLIGATORII SI DOTĂRI DE INTERES PUBLIC NECESARE:

- Reglementarea urbanistica a terenului, va respecta prevederile art. 10 al O.U.G. nr. 7/2011 publicată în Monitorul Oficial cu nr. 111/ 11.02 2011 și ale art. 32 al Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificări și completările ulterioare;
- Asigurarea utilităților prin extinderea rețelelor publice și a echipamentelor speciale necesare.
- Se va preciza accesibilitatea la mijloacele de transport în comun.
- Indicatorii urbanistici vor respecta prevederile art 46 (7) din Legea nr.350/2001 cu modif. și completările ulterioare;
- Hmax. se va exprima în metri și număr de niveluri;
- Dotări publice complementare - funcțiunilor propuse.

4. REGLEMENTĂRI PRIVIND ASIGURAREA ACCESELOR, PARCAJELOR, UTILITĂȚILOR:

- Reglementarea circulațiilor carosabile și pietonale, a parcajelor și a profilelor transversale ale 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.
- Se vor include elementele de infrastructură majoră existente, autorizate sau în curs de execuție în zona limitrofă.

AVIZE/ ACORDURI SOLICITATE PRELIMINAR ÎNTOCMIRII P.U.Z., CARE ÎȘI PĂSTREAZĂ VALABILITATEA ȘI PE PARCURSUL AVIZĂRII ȘI APROBĂRII, CU CONDIȚIA NEMODIFICĂRII PARAMETRILOR RELEVANȚI:

NOTA: 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 laboratorul 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 P.U.Z.
- Să afișeze anunțul pe panouri rezistente la intemperii în loc vizibil la parcela care a generat intenția elaborării P.U.Z.; Afișarea în vederea informării populației se face pe panouri conforme cu modelele prevăzute în anexa Ordinul M.D.R.T. nr. 2701/ 2010.
- Să respecte cerințele consemnate în Documentul de planificare a procesului de informare și consultare a publicului.

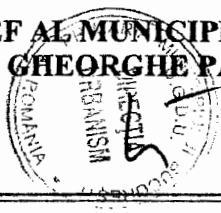
Prezentul aviz este eliberat în temeiul LEGII nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare și reprezintă punctul de vedere al structurii de specialitate din P.M.B.. Soluția urbanistică poate suferi modificări pe parcursul procedurii de avizare și aprobare a P.U.Z.. Decizia privind aprobarea P.U.Z. aparține C.G.M.B. conform competenței stabilite prin lege.

- Documentația P.U.Z. se va întocmi în conformitate cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ G.M. -010-2000.

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

Șef Serviciul Urbanism,
Urb. Ciobanu Opreșcu Olivia Ana

[Signature]



Redactat,
Urb. Cosmin Metescu

[Signature]

Splaiul Independenței nr. 291-293, cod postal 060042, sector 6, București, Romania

<http://www.pmb.ro>





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Direcția Generală Dezvoltare Urbană
Direcția Urbanism

AVIZ PRELIMINAR Nr. 4/06.04.2012

P.U.Z. – STR. GARA HERĂSTRĂU, NR. 4, SECTOR 2, BUCUREȘTI

BENEFICIAR : S.C. BĂNEASA INVESTMENTS S.A.;

ELABORATOR: S.C. WESTERN OUTDOOR S.R.L., R.U.R.-ARH. BOGDAN BRĂNESCU, LAVINIA IOVANESCU;

SOLICITARE înregistrată la CIDRC-PMB cu Nr. 1070528 / 03.04.2012 și la Direcția Urbanism cu Nr. 3050/ 04.04.2012.

SUPRAFAȚA REGLEMENTATĂ prin P.U.Z.: O suprafață de teren de 5258,97+6880,85+2490,18+381,00=15.011mp, teren intravilan proprietate privată a persoanelor juridice, conform Certificatului de Urbanism Nr. 660/22 „G” din 10.02.2012, emis de Primăria Sectorului 2, București.

AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU: zona studiată se află în perimetrul delimitat de Str. Gara Herăstrău, Șos. Pipera, B-dul Pompei.

PREVEDERI P.U.G./P.U.Z. APROBATE ANTERIOR: Conform P.U.G.-M.B. și Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului București, aprobate cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000, prelungit cu H.C.G.M.B. nr. 324/2010 și H.C.G.M.B. nr. 241/2011, zona studiată prin P.U.Z. se suprapune parțial următoarelor Unități Teritoriale de Referință:

- CB1- subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate, având următorii indicatori urbanistici reglementați: POT max=50%; CUTmax=2,2-2,4 mp ADC/mp teren; RHmax= P+3E-4E, P+6E

- A2b - subzona unităților industriale și de servicii, având următorii indicatori urbanistici reglementați: POT max=80%; CUTvolumetric max=15 mc/mp teren; Hmax=20m;

În conformitate cu solicitările Certificatului de Urbanism Nr. 660/22 „G” din 10.02.2012 emis de Primăria Sectorului 2, București, ținând cont de prevederile Avizului de Oportunitate Nr. 7/ 21.02. 2012 emis de Primăria Municipiului București,

SE AVIZEAZĂ PLANUL URBANISTIC ZONAL,
CONFIGURATIA EDIFICABILULUI SI INDICATORII URBANISTICI
CONFORM PLANULUI DE REGLEMENTĂRI

FUNCȚIUNE AVIZATĂ:

Ansamblu de Construcții - Supermagazin, Servicii, Infrastructură de Transport.

INDICATORI URBANISTICI AVIZAȚI: POT max=60%; CUTmax=4 mp/ ADC/mp teren; RHmax=P+15E; Hmax=70m;

Indicatorii finali se vor preciza în varianta definitivă a PUZ și RLU.

CIRCULAȚII, ACCESE: parcare 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. Accesul se va realiza din Str. Gara Herăstrău.

ACORDURI, AVIZE NECESARE PENTRU APROBARE: Avizul Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului, avizul Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București, Avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare a P.M.B., Avizul Comisiei Tehnice de Circulație, Avizul Comisiei Socio - economice de examinare și avizare a implementării Structurilor de vânzare cu amănuntul cu suprafață mare a Primăriei Sectorului 2 - București, Avizul Autorității Aeronautice Civile Române, Acordul proprietarilor suprafețelor de teren propuse prin documentația de urbanism să treacă în domeniul public (artere 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 P.U.Z.; 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.

* 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.

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 ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. GHEORGHE PĂTRAȘCU

Șef Serviciul Urbanism,
Urb. Ciobanu Oprescu Olivia Ana



Redactat,
Urb. Cosmin Metescu

Red. 2ex./CM / data: 04.04.2012





Direcția Generală Dezvoltare Teritorială

Nr. 28183 DGDT / 07.06.2012

Către,

S.C. WESTERN OUTDOOR S.R.L.

Str. Stanislav Cihoschi nr. 6, sector 1, București

Referitor la cererea dvs. înregistrată la M.D.R.T. cu nr. 28.183 / 12.04.2012, prin care ne solicitați avizul pentru documentația PUZ - "str. Gara Herăstrău nr. 4", sector 2, București,

vă comunicăm că în conformitate cu Anexa 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

Întocmit: consilier **Casandra ROȘU**



Agenția Regională pentru Protecția Mediului București

Nr. 9379/31/28.05.2012

**DECIZIA
ETAPEI DE INCADRARE
a Planului Urbanistic Zonal – Ansamblu de construcții - supermagazin, servicii,
infrastructură de transport, Str. Gara Herăstrău nr. 4, sector 2, București**

Ca urmare a notificării adresate de S.C. BĂNEASA INVESTMENTS S.A., cu sediul în Șos. București - Ploiești, nr. 42-44, Complex Băneasa Business&Technology Park, Clădirea B, Aripa B2, et. 3, sector 1, înregistrată la A.R.P.M. București cu nr. 9379/31/27.04.2012

în urma analizării documentelor transmise și a verificării,

în urma parcurgerii etapei de încadrare,

în baza H.G.R. nr. 1635/2009 privind organizarea și funcționarea Ministerului Mediului și Pădurilor, a Hotărârii Guvernului nr.459/2005 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului, cu modificările și completările ulterioare și a O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată și modificată prin Legea nr. 265/2006, modificată și completată de O.U.G. nr. 114/2007 și O.U.G. nr. 164/2008, în conformitate cu H.G.R. nr. 1076/2004 (art. 13), **Planul Urbanistic Zonal - Ansamblu de construcții - supermagazin, servicii, infrastructură de transport, Str. Gara Herăstrău nr. 4, sector 2, București, nu necesită evaluare de mediu, urmând 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 15.011 mp, teren intravilan proprietate privată a persoanelor juridice, conform Certificatului de Urbanism nr. 660/22"G" din 10.02.2012, emis de Primăria Sectorului 2, București.

Obiectivul lucrării îl constituie edificarea unui ansamblu de clădiri cu funcțiuni complexe: birouri, supermagazin, servicii anexe și realizarea lucrărilor de infrastructură de transport necesare acestuia.

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.

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



AGENȚIA REGIONALĂ PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI

Aleea Lacul Morii nr. 1, sectorul 6 București, Cod 060845

E-mail: office@arpmbuc.anpm.ro; Tel. 021.430.66.77; Fax 021.430.66.78

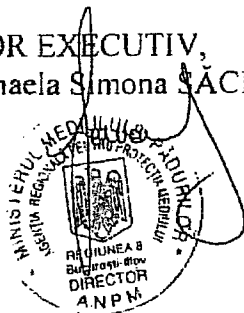


Motivele care au stat la baza luării deciziei sunt următoarele :

- planul urbanistic zonal analizat nu are efecte semnificative asupra mediului;
- opiniile exprimate, pe baza criteriilor relevante prevazute in anexa nr.1 la H.G. nr. 1076/2004, de membrii Comitetului Special Constituit in cadrul sedintei din data de 17.05.2012;
- lipsa comentariilor din partea publicului ca urmare a celor 3 anunturi publice privind initierea procesului de elaborare a PUZ-ului.

Elaboratorul si beneficiarul documentatiei de urbanism raspund pentru exactitatea si veridicitatea datelor si inscriurilor cuprinse in documentatia de urbanism ce a stat la baza emiterii prezentei.

DIRECTOR EXECUTIV,
Chim. Mihaela Simona SĂCEANU



ȘEF SERVICIU REGLEMENTĂRI,
Ing. Roxana COSTACHE

ÎNTOCMIT,
Geog. Gabriela IONESCU





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Directia Generală Dezvoltare Urbană

Directia Urbanism

COMISIA DE COORDONARE

Nr. 1072988/20.04.2012

AVIZUL COMISIEI DE COORDONARE

LAZĂ DOCUMENTAȚIE DE URBANISM

Din P.V. nr. 15/20.04.2012 al sesiunii

Comisiei de Coordonare a P.M.B.

Nr. 2 S.C. WESTERN OUTDOOR S.R.L. cu sediul/domiciliul în municipiul București, str. Stanislav Cihoschi nr.12, sector 1 prezintă spre avizare documentația de preordonare a P.U.Z.-ului „GARA HERĂSTRĂU NR.4, SECTOR 2, 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 rețelilor edilitare planul de preordonare menționat mai sus cu condițiile:

- se vor respecta condițiile impuse prin avizele anexă la documentație;
- se va respecta planul de preordonare anexat avizului;
- documentația va continua procedura de avizare și aprobare în conformitate cu legislația în vigoare;

PREȘEDINTE – COMISIE,
DIRECTOR GENERAL,

MADALIN DUMITRU

SECRETAR – COMISIE,

ing. ec. DRUMEN CONSTANTIN

ARHITECT ȘEF AL
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,

GHEORGHE PĂTRAȘCU

REPREZENTANT
DU-COMISIE,

ing. ANDREI ZAHARESCU

FPS-2.3.2.6-01/2





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

Nr. 3188/ *04.07.2012*
Mai2436

1072599

Către

SC WESTERN OUTDOOR SRL

În ședința Comisiei Tehnice de Circulație din data de 24.05.2012 s-a dat acordul de principiu, din punct de vedere tehnic al circulației rutiere pentru documentația „P.U.Z. - str.Gara Herăstrău nr.4, sector 2”, conform certificatului de urbanism și planului anexat.

Soluția de circulație este provizorie și există posibilitatea ca aceasta să fie modificată prin alte documentații de urbanism.

Pentru imobilele ce vor fi construite se va asigura parcare în incintă, în conformitate cu prevederile HCGMB nr.66/2006.

Pentru avizul comisiei veți reveni la următoarea fază de proiectare.

DIRECTOR EXECUTIV

Ion DEDU



- Statul Major General -
Nr. D. - 757
din 08.03.2012
București

C ă t r e,

S.C. WESTERN OUTDOOR S.R.L.
AVIZ NR. D/91

La Certificatul de Urbanism nr. 1535/61G din 12.10.2011;

În baza prevederilor art. 56, alin. 1, din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare și a Ordinului Comun al M.L.P.A.T., M.I., S.R.I. și M.Ap.N. nr. M.30/1995, **Statul Major General avizează favorabil PLANUL URBANISTIC ZONAL** pentru terenul situat în intravilanul municipiului București, str. Gara Herăstrău nr. 4, C.F. nr. 8914, 23943 și 24346, nr. cad. 3998/1, 8914/2 și 8914/2/2, sectorul 2, în vederea realizării obiectivului de investiții „**Edificarea unui ansamblu de construcții cu funcțiunea de birouri, comerț și servicii**”, conform documentației de urbanism trimise. Beneficiar: S.C. BĂNEASA INVESTMENTS S.A.

Avizul este condiționat de:

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

Nu poate fi folosit pentru eliberarea autorizației de construire.

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

Pentru eliberarea avizului specific al Statului Major General, în vederea obținerii autorizației de construire, este necesar să trimiteți documentația tehnică (D.T.A.C.) pentru obiectivul de investiții, ce urmează a se realiza în zona studiată, în conformitate cu prevederile H.G. nr. 62 din 07.02.1996.



General-maior

ROMÂNIA
MINISTERUL ADMINISTRAȚIEI ȘI INTERNELOR



Direcția Generală Logistică

NESECRET

Ex. 1

Nr .3.903.986

16.02.2012

Către

S.C. WESTERN OUTDOOR S.R.L.

București, str. Stanislav Cihoschi nr. 12, et. 1, sector 1

La adresa dumneavoastră nr. 2109/2012 referitoare la documentația tehnică „Planul Urbanistic Zonal – str. Gara Herăstrău nr. 4, sector 2, municipiul București (ansamblu de construcții cu funcțiunea de birouri, servicii și comerț)”, beneficiar: S.C. BĂNEASA INVESTMENTS S.A., vă comunicăm avizul de principiu în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 și precizările aprobate prin Ordinul comun al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, Ministerului Apărării Naționale, Serviciului Român de Informații și Ministerului Administrației și Internelor nr.3422/1995.

Prezentul aviz este valabil numai însoțit de planul de încadrare în zonă vizat de noi spre neschimbare.

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

În cazul producerii unor perturbații sau prejudicii de orice natură la adresa sistemelor și instalațiilor aflate în administrarea M.A.I., avizul se consideră automat suspendat până când se vor lua măsurile necesare care să asigure încetarea și nerepetarea acestora.

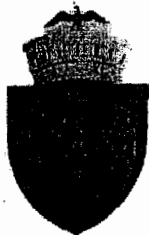
Prezenta adresă nu se substituie celorlalte avize impuse, după caz, de legislația privind regimul zonei de frontieră; regimul armelor, munițiilor, substanțelor toxice periculoase; prevenirea și stingerea incendiilor sau alte prevederi legale în vigoare.



NESECRET

Telefon:021/310.08.00 Fax:021/312.44.21.
e-mail:patrimoniu.dgl@mai.gov.ro
RO-București, str. Eforie nr. 3 sector 5

Red.:OM/Dact.:OM/Ex. 1



COMISIA SOCIO-ECONOMICĂ DE EXAMINARE ȘI AVIZARE A IMPLANTĂRII
STRUCTURILOR DE VÂNZARE CU AMĂNUNTUL CU SUPRAFAȚĂ MARE A
SECTORULUI 2 A MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Nr. 34534/ 307/ 25.04.2012

Către,
S.C. BĂNEASA INVESTMENTS S.A. reprezentată de S.C. Western Outdoor S.R.L.
Str. C.A. Rosetti nr. 5, sector 2, București

Referitor la adresa dumneavoastră înregistrată la Primăria Sectorului 2 cu nr. 34534/2012 prin care ne comunicați că S.C. Western Outdoor S.R.L. elaborează P.U.Z. pentru Str. Gara Herăstrău nr. 4, sector 2, București inițiat de S.C. BĂNEASA INVESTMENTS S.A. și că obiectivul solicitat este un ansamblu multifuncțional din care suprafața de vânzare aferentă supermagazinului va fi de maxim 900,0mp vă comunicăm:

Pentru obiectivul ce urmează a se realiza în conformitate cu art.2, alin. 1, lit. b din H.G.R.nr.1454/2004 „structura de vanzare cu amănuntul cu suprafata *mare* reprezintă structura de vanzare cu suprafata de vanzare mai mare de 1.000 m²”;

Având în vedere cele solicitate nu este nevoie de avizul Comisiei Socio - Economice în conformitate cu legislația în vigoare.

ARHITECT ȘEF,
arh. Bogdan **PARVANU**

Nr. 15915/12424/5664/135 din 11.07.2012

S.C. BĂNEASA INVESTMENTS S.A.

București, str. C.A. Rosetti nr.5, sectorul 2

Spre
știință:

1. COMPANIA NAȚIONALĂ AEROPORTURI BUCUREȘTI
AEROPORTUL AUREL VLAICU
2. R.A. ROMATSA

În baza prevederilor Ordonanței Guvernului României nr. 29/1997 privind Codul Aerian al României, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 4.13 din Hotărârea Guvernului României nr. 405/1993, ale art. 3.2.10 (2) și ale art. 3.2.11 b) din reglementarea RACR – SACZ aprobată cu Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 493/2007, Autoritatea Aeronautică Civilă Română emite prezentul

AVIZ DE PRINCIPIU

pentru realizarea obiectivului **PUZ - STR. GARA HERĂSTRĂU Nr. 4** pe terenul, din municipiul București, str. Gara Herăstrău nr. 4, sector 2. Amplasamentul lotului este situat la 2529,2 m sud față de axul pistei și la 978,4 m est față de pragul 07 al pistei Aeroportului Internațional București Băneasa Aurel Vlaicu iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului amenajat este de 87,6 m.

La elaborarea proiectului tehnic de execuție al fiecărui obiectiv propus pentru construcție se va ține seama de următoarele:

1. Respectarea amplasamentului și a datelor precizate în documentația transmisă spre avizare;
2. **Respectarea înălțimii maxime a construcției de 75 m**, cota absolută maximă 162,6 m (87,6 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 75 m înălțimea maximă a construcției);
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.:

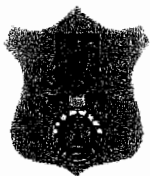
4. Realizarea obiectivului in conformitate cu prevederile legislației naționale in vigoare și ale reglementarilor aeronautice aplicabile;
5. **Prezentul aviz are valabilitatea de un an de la data emiterii.**

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 AACR.

DIRECTOR GENERAL

Claudia VIRLAN
11.08.2012
AERONAUTICA CIVILA ROMANIA



SERVICIUL DE TELECOMUNICAȚII SPECIALE

Cabinet Director

Tel. 021.202.21.01/Fax 021.315.21.27

www.sts.ro

Nr. X0096 din 09.02. 2012

Domnului BOGDAN BRĂNESCU
Director Departament Urbanism S.C. WESTERN OUTDOOR S.R.L.

Urmare a solicitării dumneavoastră nr. 2110 din 17.01.2012, vă comunicăm avizul nostru de principiu numai pentru documentația planului urbanistic zonal „PUZ-str. Gara Herăstrău, nr. 4, sector 2, București”.

Având în vedere că realizarea ansamblului de clădiri multifuncționale cu regim de înălțime de 120 m ar obtura anumite tronsoane de legături radio ale Serviciului de Telecomunicații Speciale (STS), vă rugăm ca, după întocmirea proiectului tehnic, să solicitați un nou aviz din partea instituției noastre.

Pentru obținerea avizului pozitiv, necesar pentru eliberarea autorizației de construire, vă rugăm să aveți în vedere că acesta va fi dat de către STS condiționat, astfel:

1. Proprietarul se obligă să pună la dispoziția STS, gratuit, următoarele:
 - un spațiu tehnic pentru echipamente radio indoor, situat la ultimul etaj al clădirii, având suprafața de minimum 3m² și posibilitatea de alimentare a aparaturii cu tensiune de 380 V, pentru o putere consumată de 3 kW;
 - un spațiu pentru echipamente radio outdoor, situat pe terasa clădirii, unde STS va amplasa o tripodă lestată cu înălțimea de 6-8 m, sau, alternativ, spațiu pe un eventual pilonet construit de proprietar, pentru instalarea de către STS a unor antene radio cu o suprafață totală de 3 m;
2. Proprietarul se obligă să solicite oricărui operator de comunicații electronice care va dori să instaleze echipamente radio pe terasa clădirii obținerea avizului STS pentru aceasta.

În cazul modificării documentației planului urbanistic zonal „PUZ-str. Gara Herăstrău, nr. 4, sector 2, București”, vă rugăm să solicitați un alt aviz în baza documentației de modificare.

De asemenea, în cazul producerii unor prejudicii de orice natură la adresa Serviciului de Telecomunicații Speciale, avizul nostru se consideră automat suspendat până când veți lua măsurile necesare care să asigure înlăturarea acestora.

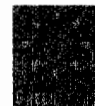
DIRECTORUL
 SERVICIULUI DE TELECOMUNICAȚII SPECIALE



Opriș
 Ing. MARCEL OPRIȘ

Neclasificat

1 / 1



Serviciul Patrimoniu
Nr. M05.03/570/26.04.2012

S.C. WESTERN OUTDOOR S.R.L.

Urmare actului dvs. nr. 2210/09.03.2012 înregistrat sub nr. M04/4572/10.04.2012 privind elaborarea unui plan urbanistic zonal "*P.U.Z. – Str. Gara Herăstrău nr. 4, sector 2 București*" inițiat de S.C. BĂNEASA INVESTMENTS S.A., prin care a fost completată documentația depusă inițial de dvs. cu actul nr. 2107/17.01.2012 (METROREX nr. M01/703/19.01.2012) cu următoarele:

- punctul de vedere al S.C. METROUL S.A. comunicat cu actul nr. 88316/07.03.2012
- planul scara 1:500 pe care au fost trasate limitele zonei minime de siguranță, protecție și funcționalitate a metroului,

vă comunicăm că S.C. METROREX S.A. avizează executarea PUZ solicitat.

DIRECTOR GENERAL

Ing. George Udriște



S.C. METROUL S.A.

07 MAR 2012

IESIRE NR. 88316

Către: S.C. BĂNEASA INVESTMENT S.A.

Adresă: Șos. București-Ploiești, nr. 42-44, Sector 1, București

În atenția: Șef Compartiment Tehnic Domnul Ing. Virgil MIRCESCU

Referitor la: Solicitare aviz pentru Desființarea construcțiilor existente situate la imobilul din Str. Gara Herăstrău, nr. 4, Sector 2, București

Ca urmare a adresei dumneavoastră înregistrată la S.C. METROUL S.A. cu nr. 88316/10.01.2012 și în conformitate cu Certificatul de Urbanism emis de către Municipiul București Primăria Sectorului 2 nr. 1361/52G din 29.08.2011 vă comunicăm următoarele:

- din documentația depusă rezultă că construcțiile situate la imobilul din Str. Gara Herăstrău, nr. 4, sunt amplasate la limita Zonei minime de siguranță (Z.S.M.) a structurii de metrou, conform Ordinului nr. 158/1996;
- ținându-se cont că zona adiacentă construcțiilor este subtraversată de tunelele de metrou și de acoperirea de pământ peste acestea, nu se impun restricții la demolarea construcțiilor situate pe amplasament.

Atașat prezentului răspuns vă transmitem planul de situație în care este delimitată Zona minimă de siguranță (Z.S.M.) a structurii de metrou.

Dr. ing. Ovidiu Arghirău

DIRECTOR PROIECTARE – CERCETARE

Întocmit: ing. Ion Ștefănescu

ing. Marius Vlăsceanu

Data întocmirii: 29.02.2012



Nr.	1468
Destinatar:	SC BANEASA INVESTMENTS SA prin SC WESTERN OUTDOOR SRL
Adresa:	Str. C.A.Rosetti nr. 5, sector 2
In atentie:	
SUBIECT:	Aviz de principiu PUZ
Data:	03.02.2012

Urmare adresei dvs. inregistrata la RADET prin care solicitati traseul retelelor de termoficare existente in zona Str. Gara Herastrau nr. 4, sectorul 2, in vederea intocmirii Planului Urbanistic Zonal, va facem cunoscut avizul de principiu in urmatoarele conditii:

1. In interiorul limitelor PUZ-ului se afla o retea de termoficare urbana trasata informativ pe planul de situatie sc.1:500 atasat avizului.
2. Avand in vedere importanta obiectivelor ce se alimenteaza din aceasta retea si conform Legii nr. 213/1998, Legii nr. 325/2006 a Legii nr. 51/2006 respectiv Legii nr.50/1991, modificata si completata, instalatiile de termoficare cu terenurile si constructiile aferente sunt in regim de utilitate publica si pe aceste retele si in lungul lor nu sunt permise constructii, imprejurari sau alte activitati ce ar ingreuna interventia la ele.
3. Orice constructie sau amenajare ce urmeaza a se realiza in interiorul limitelor PUZ-ului obligatoriu va fi positionata retras la distanta minima de 3,00 m fata de peretii verticali ai canalului de termoficare, precum si fata de anexele acestuia (lira de dilatare, camine, etc). Pe aceasta distanta si in lungul retelei de termoficare nu sunt permise constructii, imprejurari, plantatii sau alte activitati de natura a ingreuna interventia la instalatiile termice, acestea fiind in regim de utilitate publica.
4. Prezenta adresa constituie consultare pe parcursul proiectarii in vederea intocmirii Planului Urbanistic Zonal.
5. Pentru obtinerea avizului definitiv, aveti obligatia sa ti cu o noua solicitare insotita de certificatul de urbanism si planurile cadastrale pe care s-a figurat amprenta viitoarelor constructii.
6. In cazul in care se intalnesc si alte retele de termoficare, (in conservare sau in functiune altele decat cele figurate), obligatoriu se va pastra conditia de distanta specificata la punctul 3 din aviz si se vor anunta reprezentantii RADET.

Nerespectarea in totalitate a conditiilor impuse precum si orice modificare adusa situatiei prezente, fara anuntarea in prealabil a RADET, atrage anularea prezentului aviz. Avizul are valabilitate 12 luni de la data eliberarii.

DIRECTOR GENERAL

Ing. Mihai Bogdan



DIRECTOR DIRECTIA TEHNICA,

Ing. Nicolae NICULESCU

DIRECTOR GENERAL ADJUNCT
INTOCMIT : DIRECTIA TEHNICA-SERVICIUL TEHNIC
FUNCTIA : Ing. Laurentiu STOIAN
DATA : 03.02.2012
TEL. CENTR. : 0372.148.000 INT. 116

Nr. inregistrare 14049479 / 26.01.2012
Bucuresti, Str.Bd. Ion Mihalache, Nr.41-43
Tel. 021 2065332 Fax. 021 3173900

Spre stiinta C1

**CATRE
BANEASA INVESTMENTS SA**

**adresa: STRADA C.A.Rosetti, Nr. 5, DUP // CGV /, Loc.
SECTOR 1, Jud. BUCURESTI**

Referitor la cererea de aviz de amplasament inregistrata cu nr. 14049479 / 26.01.2012 pentru obiectivul PUZ de la adresa: STRADA Garii Herastrau, Nr. 4, Loc. SECTOR 2, Jud. BUCURESTI CONF.C.U.nr.1535/61/G/12.10.2011
AVIZ DE PRINCIPIU P U D.

In urma analizei documentatiei pentru amplasamentul obiectivului mentionat, se emite:

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr. 14049479 / 06.02.2012

fara / cu urmatoarele conditii:

- Utilizarea amplasamentului propus, pentru obiectivul d-voastra, se poate face cu respectarea urmatoarelor conditii: *
PREZENTUL AVIZ ESTE DE PRINCIPIU SI NU DA DREPTUL INCEPERII LUCRARILOR SI INTOCMIRII PLANULUI DE COORDONARE.

- Traseele retelelor electrice din planșa anexata sunt figurate informativ. Pe baza de comanda data de solicitant (executant) **UTR BUCURESTI** asigura asistenta tehnica suplimentara **NU ****

- Executarea lucrarilor de sapaturi din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistenta tehnica suplimentara din partea **UTR BUCURESTI** cu respectarea normelor de protectia muncii specifice. In caz contrar solicitantul, respectiv executantul va suporta consecintele pentru orice deteriorare a instalatiilor electrice existente si consecintele ce decurg din nealimentarea cu energie electrica a consumatorilor existenti precum si raspunderea in cazul accidentelor de natura electrica sau de alta natura **NU ****

- Distanțele minime si masurile de protectie vor fi respectate pe tot parcursul executiei lucrarilor.

- In zonele de protectie ale LEA nu se vor depozita materiale, pamant prevazut din sapaturi, echipamente, etc. care ar putea sa micșoreze gabaritele. Utilajele vor respecta distantele minime prescrise fata de elementele retelelor electrice aflate sub tensiune si se va lucra cu utilaje cu gabarit redus in aceste zone.

- Executantii sunt obligati sa instruiasca personalul asupra pericolelor pe care le prezinta executia lucrarilor in apropierea instalatiilor electrice aflate sub tensiune si asupra consecintelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalatiilor electrice si daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorarii instalatiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovati de nerespectarea conditiilor din prezentul aviz. Executantii sunt direct raspunzatori de producerea oricaror accidente tehnice si de munca.

- **Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare.** Pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivului sau, daca obiectivul exista si se dezvolta (cu cresterea puterii fata de cea aprobata initial), veti solicita la **UTR BUCURESTI** aviz tehnic de racordare **

Informatii privind alimentarea cu energie electrica:

*** In zona de aparitie a noului obiectiv exista retea electrica de distributie.....

DA

NU

*** Noul obiectiv poate fi racordat la rețeaua existenta

DA

NU

Informatiile de la pct. 1 si 2 sunt orientative. Solutia de alimentare cu energie electrica se va definitiva in cadrul Fisei de solutie sau Studiului de Solutie, in cazul in care sunt necesare lucrari in 110KV, MT sau extindere de retele in JT.

La depunerea documentatiei in vederea obtinerii autorizatiei de construire a obiectivului, proiectantul general va mentiona solicitarea obtinerii sau nu a autorizatiei de construire pentru instalatia de alimentare cu energie electrica.

Legenda:

* 1. pentru aviz favorabil fara conditii se va inscrie "Nu este cazul"

* 2. pentru aviz favorabil cu conditii se vor inscrie distantele minime de apropiere si incrucisare intre obiectivul propus si rețelele electrice (LEA sau LES) existente in zona, in conformitate cu prescripțiile energetice in vigoare

** daca nu sunt conditii se va inscrie "Nu este cazul"

*** se bifeaza casuta corespunzatoare situatiei

Directia Regionala de Distributie Bucuresti
Punct de lucru Bucuresti
Compartiment A B D P
B-dul Marasesti nr 4-6,
Corpul B,
Loc. Bucuresti, Sector 4
Cod postal 040254
Contact-retelebuc@distrigazsud.ro
Tel. serviciu: 021 3013 018

S.C. BANEASA INVESTMENTS S.A.
prin S.C. Western Outdoor S.R.L.

Str. C.A. Rosetti, nr.5, sector 2,
Bucuresti

Nr. 3093/ Data 14.02.2012

Referitor la documentatia dvs. inregistrata cu nr. 3093 din 23.01.2012, prin care solicitati emiterea avizului de amplasament pentru- P U Z, conform C.U. nr. 1535/61 „G” din 12.10.2011- Bucuresti, sector 2, str. Gara Herastrau, nr. 4, va restituim planul de situatie completate cu datele solicitate si va transmitem urmatoarele:

1. Pe planul de situatie s-a trasat orientativ reseaua de gaze naturale existenta, operata de SC Distrigaz Sud Retele SRL;
2. Traseul exact al conductelor si bransamentelor de gaze naturale poate fi identificat in teren dupa capacele tip GN montate pe axul acestora (in cazul conductelor de otel) sau dupa marcajele evidentiata montate pe repere fixe (pentru conductele din polietilena);

AVIZ FAVORABIL NR. 3093

cu mentiunile:

Avizul nu este valabil pentru obtinerea Autorizatiei de Construire, ci reprezinta o simpla informare asupra retelelor de gaze naturale existente sau nu in zona studiata. Avizul este valabil pentru faza PUZ si are o perioada de valabilitate de 12 luni de la data emiterii numai pentru amplasamentul obiectivului propus.

DIRECTOR DIRECTIA REGIONALA BUCURESTI
CORNEL MARINESCU

A. B. D. P.
ADALGISA NEGRU

Intocmit Rotaru Alice Claudia
Prezentul aviz este insotit de urmatoarele documente: Planul de situatie sc. 1:500
Achitat cu Chitanta /Ordinul de Plata nr. 50693/23.01.2012



BIROUL PROIECTARE INFRASTRUCTURĂ

Nr. 8062 / 23.01.2012

Către,

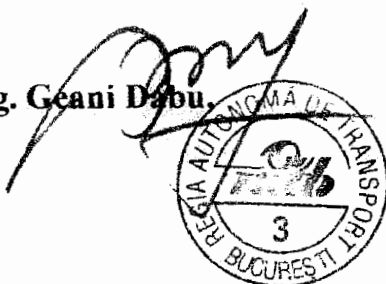
S.C. BĂNEASA INVESTMENTS S.A.
prin S.C. WESTERN OUTDOOR S.R.L.

Urmare adresei dvs. înregistrată la R.A.T.B. cu nr. 8062 / 19.01.2012 privind proiectul cu denumirea „ **P.U.Z. – str. Gara Herăstrău, nr. 4, sector 2, conform C.U. – Primăria Sector 2 – nr. 1535 / 61 „ G ” / 12.10.2011**, vă restituim planul trimis și vă comunicăm avizul nostru favorabil cu următoarele precizări și condiții:

1. În zona studiată de dvs., R.A.T.B. nu are lucrări în execuție și nici nu va avea în perspectivă.
2. Acest aviz este valabil numai pentru faza **P. U. Z.** a proiectului.
3. Acest aviz este valabil 12 luni de la data emiterii.

DIRECTOR INFRASTRUCTURĂ,

ing. Geani Dăbu,



ȘEF BIROU,

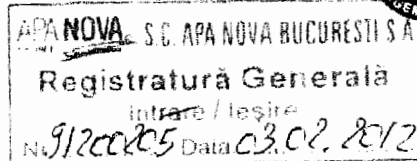
ing. Gabriela Titu,

Intocmit - th.E.Pavel
Achitat 98.58 lei
Chit. nr. 2685 / 19.01.2012



AVIZ PUZ

NR RG 91200205



Către,

S.C. BĂNEASCA INVESTMENT S.A.
str. C.A. Rosetti nr. 5, sector 2, București

Referitor: Plan Urbanistic Zonal

Urmare adresei dvs. înregistrată la S.C. APA NOVA București S.A. cu numărul **12510171/23.01.2012**, prin care solicitați traseul rețelelor publice de apă potabilă și canalizare existente în **str. Gara Herăstrau nr. 4**, sector 2, în vederea întocmirii Planului Urbanistic Zonal, conform certificatului de urbanism nr. 1535/61"G" din 12.10.2011, precizăm următoarele:

Pe planul de situație anexat s-au trasat rețelele publice de apă-canal existente în zona studiată, cu eroarea rezultată din lipsa fondului de plan cadastru reactualizat aflate în exploatarea S.C. APA NOVA București S.A. prin concesionare.

Orice construcție ce urmează a se amplasa trebuie să respecte distanțele prevăzute în HGR nr. 930/2005 și SR - 8591/1997; minimum 3,0 m față de rețelele publice de alimentare cu apă, respectiv minimum 2,0 m față de rețelele publice de canalizare.

SC APA NOVA București SA a emis prezentul aviz pentru întocmirea PUZ în concordanță cu datele și cerințele specificului investiției, cuprinse în cererea și actele depuse de către client, coroborate cu condițiile de asigurare a serviciului la rețelele publice de apă și canalizare în zona studiată.

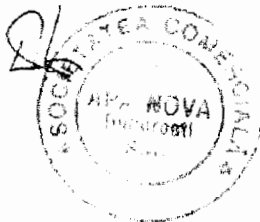
Menționăm că prezența rețelelor publice de apă-canal din zona studiată nu înseamnă că există disponibil de debit de apă potabilă și capacitate de preluare la canalizare pentru viitorul obiectiv.

În cazul nerespectării întocmai și în totalitate a condițiilor arătate anterior, SC Apa Nova București SA nu-și asumă nicio responsabilitate, calitatea de act legal a prezentului aviz pentru întocmirea PUZ devenind nulă.

Prezenta adresă reprezintă aviz PUZ pe parcursul proiectării, în vederea întocmirii Planului Urbanistic Zonal a fost emisă conform Dispoziției Primarului General al Municipiului București nr. 782/2009 și nu se va utiliza la solicitarea autorizației de construire

INGINER SEF,
Bogdan Stafiescu

ÎNTOCMIT,
Alexandru Răduț



S.C. APA NOVA BUCUREȘTI S.A.

Str. Arșina, Demarașca nr. 2, sector 1, cod 011147

Capitala Socială și echivalentă cash: 33.411.400 lei

C:\Documents and Settings\alexandru radu\Desktop\Facuta\2012\PUZ\12510171\PUZ Gara Herastrau 4.doc

Tel: 021 207 77 77 Fax: 021 207 77 77

http://www.apanovabucuresti.ro



ROMTELECOM



Inregistrata la Registrul Comerțului sub nr. J12/2339/1997
Cod unic de înregistrare 4459090

Direcția Executivă Operațiuni
Direcția Operare Rețea de Bază
Divizia Managementul Performanței & Alocarea Resurselor

Data :15.02.2012
Nr.:100/05/03/01/90142

CATRE

**S.C. BANEASA INVESTMENTS S.A. reprezentata prin S.C. Western
Outdoor S.R.L.**

SUBIECT,

**Elaborare P.U.Z. pentru edificarea unui ansamblu de constructii cu
functiunea de birouri, comert si servicii cu respectarea legislatiei de
urbanism in vigoare si a prevederilor Codului Civil in str. Gara
Herastrau, nr. 4, sector 2, Bucuresti**

Urmare adresei dvs., vă facem cunoscut avizul Romtelecom referitor la lucrarile
menționate în subiect, cu urmatoarele precizari :

În prezent în zona terenului stipulat în subiect exista instalatii telefonice subterane si
aeriene.

În aceasta situatie, se impune ca orice constructie noua sa fie amplasata astfel incat
sa nu afecteze instalatiile tc existente si acestea sa fie protejate pentru a putea fi refolosita la
noile imobile.

La urmatoarea faza de proiectare veti reveni cu o noua cerere insotita de o copie
dupa prezentul aviz si doua planuri de situatie (sc.1:500) pe care vor fi **marcate cu
exactitate viitoarele obiective** urmand a vi se comunica toate formalitatile si conditiile în care
pot fi protejate instalatiile telefonice.

**Prezentul aviz NU este valabil pentru autorizatie de construire (implicit nici
pentru avizarea planurilor de coordonare).**

În cazul în care sunt produse avarii ale instalatiilor de telecomunicatii, ca urmare a
nerespectarii prevederilor prezentului aviz, contravaloarea lucrarilor de remediere a instalatiilor
avariate, precum si daunele solicitate de clientii ROMTELECOM datorita intreruperii furnizarii
serviciilor, vor fi suportate de cel care a produs avaria.

Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data eliberării.

Se interzice folosirea informațiilor referitoare la instalațiile telefonice din prezentul aviz,
în alte scopuri decât cele pentru care au fost furnizate, ca și transmiterea lor unor terți.

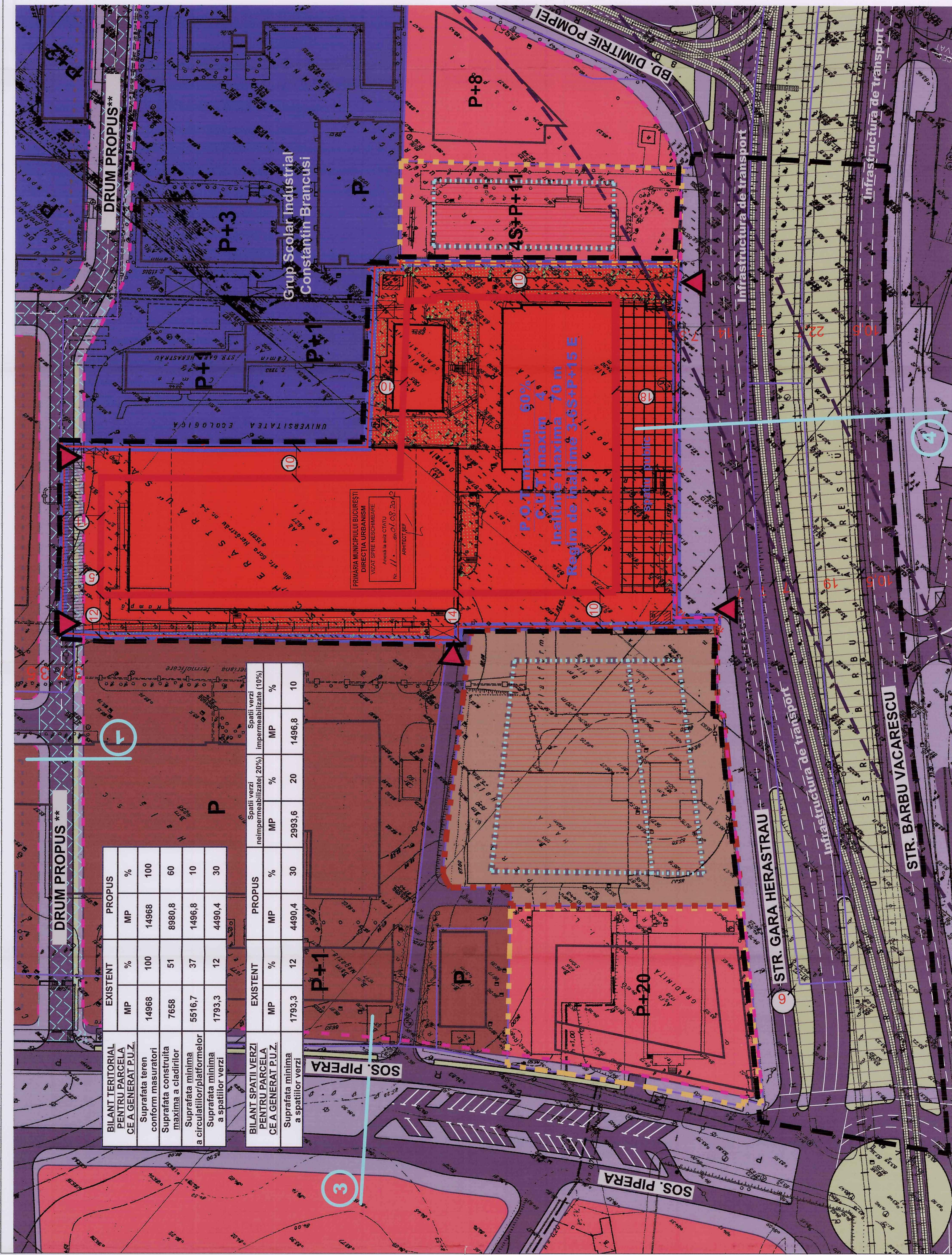
Anexam prezentului aviz un exemplar al documentatiei în care au fost inserate, cu
aproximatie, infrastructura existenta în zona.

Pentru prezentul aviz se percepe o taxa în valoare de 48.21RON

Responsabil MP&AR eliberare Avize Tehnice

Ing. Valeria Adam





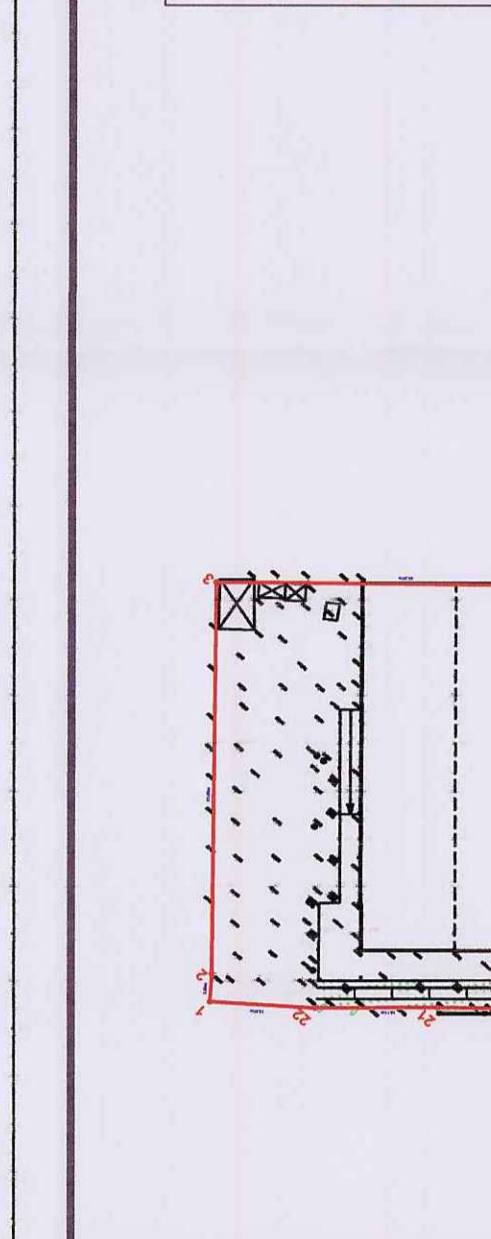
DRUM PROPOS **

BILANT TERITORIAL PENTRU PARCELA CEA GENERAT P.U.Z.	EXISTENT		PROPOS	
	MP	%	MP	%
Suprafata teren conform masuratorilor	14968	100	14968	100
Suprafata construita maxima a cladirilor	7658	51	8980,8	60
Suprafata minima a circulatiilor/platformelor	5516,7	37	1496,8	10
Suprafata minima a spatilor verzi	1793,3	12	4490,4	30

BILANT SPATII VERZI PENTRU PARCELA CEA GENERAT P.U.Z.	EXISTENT		PROPOS	
	MP	%	MP	%
Suprafata minima a spatilor verzi	1793,3	12	4490,4	30
Spatii verzi neimpermeabilizate (20%)	MP	%	MP	%
Spatii verzi impermeabilizate (10%)	MP	%	MP	%

PLAN URBANISTIC ZONAL
"Str. Gara Herastru nr. 4", Sector 2, Bucuresti

INITIATOR
S.C. Baniasa Investments S.R.L.
S.C. W&A CONSULTOR S.R.L.
IULIE 2012



LEGENDA

- Limita teren ce a generat P.U.Z. (limita terenului reglementat prin P.U.Z.)
- Limita P.U.Z. - Limita zonei de studiu
- Limite de proprietate
- Limita U.T.R. propus
- Limita Cladirilor existente
- Limita "PUZ Soseaua Pipera nr. 44, Sector 2, Bucuresti" avizat DTUAT nr. 19 din 03.09.2010 si neaprobata la data realizarii prezentului P.U.Z.
- Limita "PUZ Cladirile de birouri str. Gara Herastru nr. 4B, Sector 2, Bucuresti" aviza DTUAT nr. 3/32/1 din 18.12.2006 si aprobat cu HCGMB nr. 20 din 17.01.2008
- Limita "PUZ Cladirile de birouri Sosea Pipera nr. 42, Sector 2, Bucuresti" aprobat HCGMB nr. 137 din 19.06.2007
- Limita cladirilor reglementate prin documentatii de urbanism aprobate/avizate

ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENTA

- Zona cu cladiri de birouri si servicii conexe existente
- Zona cu cladiri de invatamant existente
- Zona cu cladiri industriale si de depozitare existente
- Zona in transformare

CAI DE CIRCULATII PROPUSE/ INFRASTRUCTURA DE TRANSPORT

- Circulatii carosabile - lucrari de infrastructura de transport
- Circulatii pietonale
- Drum propus cu caracter informativ - drum public ** (Profilul transversal se va realiza conform P.U.Z. "Inchidere inel Median de circulatie la zona nord-PUZ si Studii de Fezabilitate. Tronson Lacul Morii-Soseaua Colentina" - in curs de aprobare preluat din P.U.Z. "Sos. Pipera nr. 42, Sector 2, Bucuresti")
- Aliniament nou propus dupa realizarea infrastructurii de transport
- Accese carosabile
- Traseu tramvai propus
- Zona siguranta si functionalitate metrou
- Spatii verzi de aliniament/scurturi

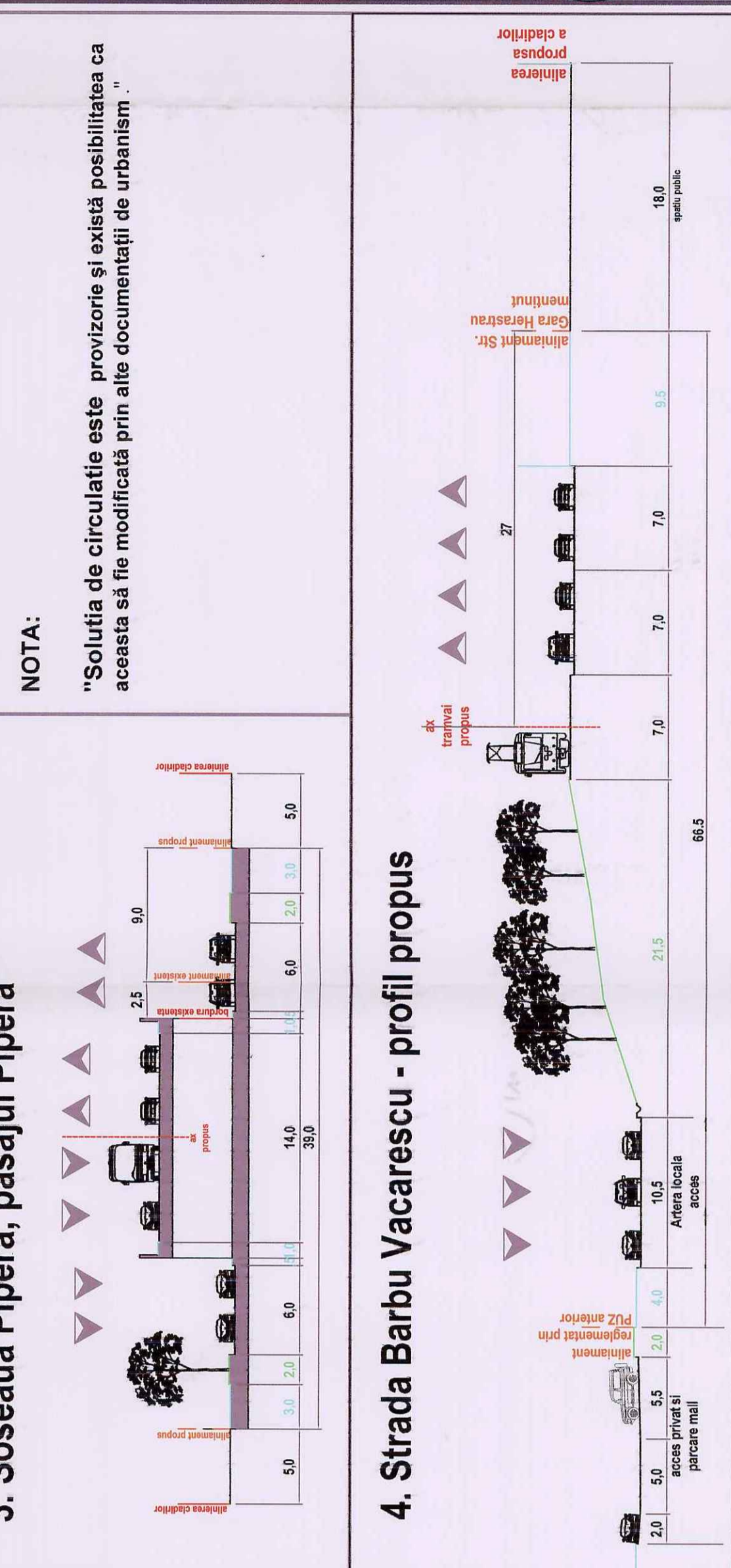
Limita teren ce a generat P.U.Z. (terenul reglementat prin P.U.Z.)

INVENTAR DE COORDONATE LIMITA U.T.R.

Sistem de proiectie: Stereov 70

Pct	Est	Nord	Est	Nord	
1	588133,882	331793,097	12	588057,349	331602,056
2	588135,894	331790,143	13	588026,126	331638,888
3	588168,937	331750,635	14	587988,031	331671,332
4	588137,205	331724,089	15	587989,066	331663,372
5	588100,668	331652,005	16	587987,653	331665,088
6	588122,895	331664,804	17	588011,680	331686,145
7	588127,952	331645,604	18	588046,577	331715,428
8	588128,759	331644,487	19	588043,054	331718,319
9	588079,626	331603,107	20	588046,917	331721,688
10	588079,626	331603,107	21	588110,412	331774,218
11	588065,737	331591,089	22	588122,611	331784,748

NOTA:
"Solutia de circulatie este provizorie si exista posibilitatea ca aceasta sa fie modificata prin alte documentatii de urbanism."



INDICATORI URBANISTICI PROPUSE:
P.O.T. maxim 60%
C.U.T. maxim 4 mp ADC/mp teren
Inaltime maxima 70 m / Regim de inaltime 3-5S+P+15E