

## HOTĂRÂRE privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal- PUZ – Șos. NORDULUI nr. 114-140 , sector 1

Având în vedere Expunerea de motive a Primarului General al Municipiului București și Raportul de specialitate al Direcției de Urbanism și Amenajarea Teritoriului;

Văzând raportul Comisiei de Urbanism și Amenajarea Teritoriului și avizul Comisiei Juridice și de Disciplină din cadrul Consiliului General al Municipiului București;

Luând în considerare documentele emise de:

- Comisia Tehnică de Urbanism și Amenajarea Teritoriului CTUAT - DUAT a PMB – aviz de urbanism nr. 7/2/17.12.2008
- Ministerul Dezvoltării , Lucrărilor Publice și Locuinței – aviz nr.127/2009
- Agenția Regională pentru Protecția Mediului București–Decizia Etapei de Încadrare nr.1454/116/04.05.2009
- Comisia de coordonare lucrări edilitare a PMB - aviz nr.827455/08.05.2009
- Comisia Tehnică de Circulație – acord de principiu nr. 4449/08.04.2009

În conformitate cu prevederile :

- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
- Hotărârii Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată
- PUG – Municipiul București aprobat prin HCGMB nr. 269/21.12.2000, cu modificările și completările ulterioare
- Legii nr. 52/2003, privind transparența decizională în administrația publică;

În temeiul prevederilor art. 36 alin. (2) lit. c), art. 36 alin. (5) lit. c) și art 45 alin. (2) lit. e) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare

2

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
HOTĂRĂȘTE :

Art. 1: Se aprobă Planul Urbanistic Zonal – Șos. NORDULUI nr. 114 -140 , sector 1- pentru o suprafață studiată de cca. 4 ha din care terenul care a generat documentația S= 28692 mp – proprietate persoană fizică/juridică.

Amplasamentul a făcut obiectul HCGMB nr. 5/17.01.2008 prin care s-au aprobat în prealabil indicatorii urbanistici POTmax=60% , CUTmax= 3,5 , Rmaxh=P+5E .

Funcțiune aprobată : ansamblu locuințe , servicii , alimentație publică , hotel , birouri  
INDICATORI URBANISTICI APROBATI : UTR 1 – UTR 2 : POTmax =49%, CUTmax = 3,5  
UTR 3 : POTmax=56% , CUTmax=3,32 ; UTR 4 : POTmax=55 % , CUTmax=3,5 ;  
UTR 5 : POTmax=56% , CUTmax=3,47 .  
Pentru întreg ansamblul , Hmax cornișă = 22 m ; Hmax=28 m .

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

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

Art. 4 Perioada de valabilitate a prezentei documentații de urbanism este de 5(cinci) ani .

Art. 5. Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului București, vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri

*Această hotărâre a fost adoptată în ședința ... a Consiliului General al Municipiului București din data de ...*

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL  
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

TUDOR TOMA

PRIMAR GENERAL

Etaj: 1, cam. 101

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

fax: 312 00 30

e-mail: primar@bucuresti-primaria.ro



SMC certificat ISO 9001 : 2000



SMM certificat ISO14001 : 2004

## Primăria Municipiului București

### EXPUNERE DE MOTIVE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal

**PUZ – Sos. NORDULUI nr. 114-140 , sector 1**

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

-pentru terenuri amplasate in localitati, pe baza planurilor urbanistice ( PUZ, PUD ) aprobate si a regulamentelor aferente acestora

La inițiativa unui investitor, pentru un teren in suprafața S= 28692 mp , s-a elaborat prezenta documentație de urbanism in vederea construirii. Amplasamentul a făcut obiectul HCGMB nr. 5/17.01.2008 prin care s-au aprobat în prealabil indicatorii urbanistici POTmax=60% , CUTmax= 3,5 , Rmaxh=P+5E .

Funcțiune avizata : ansamblu locuințe , servicii , alimentație publica , hotel , birouri  
INDICATORI URBANISTICI AVIZATI : UTR 1 – UTR 2 : POTmax =49%, CUTmax = 3,5  
UTR 3 : POTmax=56% , CUTmax=3,32 ; UTR 4 : POTmax=55 % , CUTmax=3,5 ;  
UTR 5 : POTmax=56% , CUTmax=3,47 .  
Pentru întreg ansamblul , Hmax cornișa = 22 m ; Hmax=28 m .

Planul Urbanistic Zonal având avizul Comisiei Tehnice de Urbanism si Amenajarea Teritoriului ( CTUAT )- DUAT,conform prevederilor art. 45 alin. (2 ) , lit.e) si art.36 alin.(2) lit. c) si art. 36 alin. (5) lit.c) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicata, se supune dezbaterii Consiliului General al municipiului București .

PRIMAR GENERAL ,

Prof. Dr. SORIN MIRCEA OPRESCU

DIRECȚIA URBANISM ȘI AMENAJAREA  
TERITORIULUI  
etaj: 2, cam. 203  
tel.: 305 55 68; 305 55 00 int. 1203  
fax: 305 55 68  
e-mail: urbanism@bucuresti-primaria.ro



## Primăria Municipiului București

Direcția Generală de Dezvoltare, Investiții și Planificare Urbană

### RAPORT DE SPECIALITATE privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal

#### **PUZ – Sos. NORDULUI nr. 114-140 , sector 1**

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

-pentru terenuri amplasate in localitati, pe baza planurilor urbanistice ( PUZ, PUD ) aprobate si a regulamentelor aferente acestora

La inițiativa unui investitor, pentru un teren in suprafața S= 28692 mp , s-a elaborat prezenta documentație de urbanism in vederea construirii.  
Amplasamentul a făcut obiectul HCGMB nr. 5/17.01.2008 prin care s-au aprobat în prealabil indicatorii urbanistici POTmax=60% , CUTmax= 3,5 , Rmaxh=P+5E .

Funcțiune avizata : ansamblu locuințe , servicii , alimentație publica , hotel , birouri  
INDICATORI URBANISTICI AVIZATI : UTR 1 – UTR 2 : POTmax =49%, CUTmax = 3,5  
UTR 3 : POTmax=56% , CUTmax=3,32 ; UTR 4 : POTmax=55 % , CUTmax=3,5 ;  
UTR 5 : POTmax=56% , CUTmax=3,47 .  
Pentru întreg ansamblul , Hmax cornișa = 22 m ; Hmax=28 m .

Planul Urbanistic Zonal având avizul Comisiei Tehnice de Urbanism si Amenajarea Teritoriului ( CTUAT )- DUAT,conform prevederilor art. 45 alin. (2 ) , lit.e) si art.36 alin.(2) lit. c) si art. 36 alin. (5) lit.c) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicata, se supune dezbaterii Consiliului General al municipiului București .

Certificăm faptul că documentația prezentată spre dezbateri C.G.M.B conține toate avizele solicitate prin avizul de urbanism nr. 7/2/17.12.2008

**Arhitect sef al municipiului București,  
Arh. GHEORGHE PATRASCU**



# Primăria Municipiului București

## Direcția Generală de Dezvoltare, Investiții și Planificare Urbană

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



SVM certificat ISO 9001 : 2000



SVM certificat ISO 14001 : 2004

### Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Nr.784945 / 14.11.2008

#### AVIZ DE URBANISM nr. 7/2/17.12.2008 PUZ – Sos. NORDULUI nr. 114-140 , sector 1

BENEFICIAR : S.C RAPTIS KAVOURAS S.R.L; d-na . M.Constanda și dl. C.Constanda  
ELABORATOR : C.P.U.M.B

SUPRAFAȚA STUDIATA PRIN PUZ – S=cca. 4 ha din care teren care a generat documentația S= 28692 mp -  
proprietate persoane fizice / juridice

AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU: amplasamentul studiat se afla în zona de nord a orașului , delimitat de str. Aron  
Cotrus , str. Gr. Gafencu , sos. Nordului .

Amplasamentul a făcut obiectul HCGMB nr. 5/17.01.2008 prin care s-au aprobat în prealabil indicatorii urbanistici  
POTmax=60% , CUTmax= 3,5 , Rmaxh=P+5E .

#### SE AVIZEAZĂ PLANUL URBANISTIC ZONAL, CONFIGURATIA EDIFICABILULUI SI INDICATORII URBANISTICI CONFORM PLANULUI DE REGLEMENTĂRI VIZAT SPRE NESCHIMBARE ȘI ANEXEI DE PE VERSO

Funcțiune avizata : ansamblu locuințe , servicii , alimentație publică , hotel , birouri .

INDICATORI URBANISTICI AVIZAȚI : UTR 1 – UTR 2 : POTmax =49% , CUTmax = 3,5 ;

UTR 3 : POTmax=56% , CUTmax=3,32 ; UTR 4 : POTmax=55 % , CUTmax=3,5 ;

UTR 5 : POTmax=56% , CUTmax=3,47 . Pentru întreg ansamblul , Hmax cornișa = 22 m ; Hmax=28 m .

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.

ACORDURI, AVIZE NECESARE PENTRU APROBARE : aviz Comisia de coordonare rețele -PMB, aviz de mediu,  
aviz M.D.L.P.L., aviz Comisia Tehnică de Circulație – PMB , alte avize conform legislației în vigoare.

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

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

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

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

Sef serviciu,  
ing. Ioana Balaurea

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
ARH. GHEORGHE PATRASCU

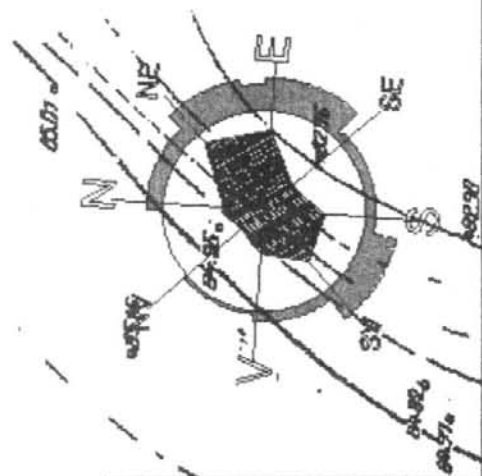


FPS-21-01/6

## ANEXA LA AVIZUL DE URBANISM

- Se interzice ocuparea, rezervarea, închirierea locurilor de parcare sau orice altă formă de servitute în dauna domeniului public, reprezentat în principal de trotuare, străzi sau fâșii plantate.
- **ALINIERE** reprezintă perimetrul maxim al construcțiilor inclusiv balcoane, terase, bovindouri.
- **RETRAGERILE FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI DE FUND DE LOT** reprezintă perimetrul maxim al construcțiilor inclusiv balcoane, terase, bovindouri, etc.
- **POT** - conform prevederilor Ordonanței de Guvern nr. 27/ 27.08.2008.
- **CUT** - conform prevederilor Ordonanței de Guvern nr. 27/ 27.08.2008.
- **ETAJ RETRAS** - se dimensionează la max. 60% din suprafața edificabilă cu condiția unor retrageri minime pe tot perimetrul de 2 m. cu excepția calcanelor precum și cu condiția alinierii la retragerea construcției vecine adiacente. Se interzice suplimentarea suprafețelor construite pentru realizarea etajelor tehnice sau a altor funcțiuni conexe în afara celor cuprinse în calculul CUT și Hmax.
- Se interzice mansardarea construcțiilor proiectate inițial cu acoperire în terasă, precum și modificarea pantelor acoperișurilor existente, în afara studiilor special avizate de CTUAT.
- Autorizarea întreprinderilor este permisă numai pe noile aliniamente stabilite prin PUZ.
- Nerespectarea condițiilor menționate mai sus atrage nulitatea absolută a avizului de urbanism.





S teren proprietate	28.682 MP	
S construita la sol	15300 MP	53%
S teren pavat	5847 MP	20%
S spatii verzi	7545 MP	27%
	MEDIU	MAX
POT	53%	56%
CUT	3,45	3,5
R. I.	6,5 nivele supraterran = D + P + 5E	H. max=28.00

U.T.R. 1 zona mixta	U.T.R. 2 zona mixta	U.T.R. 3 zona mixta	U.T.R. 4 zona mixta	U.T.R. 5 zona mixta
S.T. = 5 400 MP	S.T. = 5 400 MP	S.T. = 5 250 MP	S.T. = 4 612 MP	S.T. = 8 030 MP
S.C. = 2 640 MP	S.C. = 2 640 MP	S.C. = 2 950 MP	S.C. = 2 570 MP	S.C. = 4 500 MP
S.C.D. = 18890MP	S.C.D. = 18890MP	S.C.D. = 17450MP	S.C.D. = 16000MP	S.C.D. = 27810MP
P.O.T = 49 %	P.O.T = 49 %	P.O.T = 56 %	P.O.T = 55%	P.O.T = 56%
C.U.T = 3,5	C.U.T = 3,5	C.U.T = 3,32	C.U.T = 3,5	C.U.T = 3,47

LIMITE		LIMITA ZONEI DE ANALIZA A P.U.Z.
		LIMITA UNITATII TERRITORIALE DE REFERINTA
		ALINIAREA EDIFICABILULUI
DOMENIUL PUBLIC		CAROSABIL
		TROTUAR
		ZONA LOISIR SI ALIMENTATIE PUBLICA
		POST TRAFU
		BAZIN CU APA
		PIETONAL OCAZIONAL CAROSABIL
		LIMITA CONSTRUCTIEI EXISTENTE
		EDIFICABIL PROPUȘ :
		LOCUINTE - COMERT LA DEMOSOL / PARTER
		LOCUINTE - BIROURI - COMERT - SERVICII
		SPATIU VERDE
		ZONA VERDE DE PROTECTIE CU PLANTATIE INALTA
		DISTANTA PANA LA LIMITA DE PROPRIETATE

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
 DIRECȚIA URBANISM ȘI  
 AMENAJAREA TERITORIULUI  
 VIZAT SPRE NESCIMBARE  
 Anexa la aviz CTU-AT  
 Nr. 7/2 din 17.12.2008  
 ARHITECT ȘEF

5.0



România

MINISTERUL DEZVOLTĂRII  
REGIONALE ȘI LOCUINȚEI  
Direcția Generală Dezvoltare  
Teritorială

Nr.20.405/DGDT/2206/2009

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

Către,

**COSTICĂ CONSTANDA și MARIA CONSTANDA**  
B-dul Primăverii nr. 22, sector 1, București

**AVIZ nr. 127 / 2009**

Denumire: „P.U.Z. – Ansamblu locuințe, servicii, alimentație publică, hotel, birouri -  
Șos. NORDULUI nr. 114 - 140” sector 1, București

Proiectant: C.P.U.M.B.

Beneficiar: S.C. RAPTIS KAVOURAS S.R.L.

CONSTANDA MARIA și CONSTANDA COSTICĂ

În baza Art. 18, lit. h) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu  
modificările și completările ulterioare,

Ministerul Dezvoltării Regionale și Locuinței

emite următorul

**AVIZ**

privind documentația

„P.U.Z. – Ansamblu locuințe, servicii, alimentație publică, hotel, birouri  
Șos. NORDULUI nr. 114 - 140” sector 1, București  
cu condițiile pe verso

DIRECTOR GENERAL

Anca Ileana GÎNĂVAR



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



7

**CONDIȚII :**

1. Indicatori urbanistici:

UTR 1 - UTR 2 - POT max. = 49 %, CUTmax.= 3,5 mp. ADC/mp teren,

UTR 3 - POT max. = 56 %, CUTmax.= 3,32 mp. ADC/mp teren,

UTR 4 - POT max. = 55 %, CUTmax.= 3,5 mp. ADC/mp teren,

UTR 5 - POT max. = 56 %, CUTmax.= 3,47 mp. ADC/mp teren,

- pentru întreg ansamblul - Hmax. cornișă = 22 m; Hmax. = 28 m

2. Circulațiile, accesele și parcările vor respecta prevederile H.C.G.M.B. nr.66/2006, iar gararea/parcarea se vor asigura exclusiv în incinta proprietății.

**DIRECȚIA GENERALĂ  
DEZVOLTARE TERITORIALĂ**

**CONSILIER SUPERIOR**

**CASANDRA ROȘU** 



MINISTERUL MEDIULUI

AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI

AGENȚIA REGIONALĂ PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI

Nr. 1454 / 116 /04.05.2009

**CATRE : S.C. RAPTIS KAVOURAS S.R.L**

**DECIZIA**

**ETAPEI DE INCADRARE**

**a Planului Urbanistic Zonal - locuinte, birouri, comerț, servicii  
București, Sector 1, Sos. Nordului nr. 114-140**

Ca urmare a notificării adresate de **S.C. RAPTIS KAVOURAS S.R.L.** cu sediul în București, înregistrată la A.R.P.M. București cu nr. 1454 / 116 /24.03.2009 în urma analizării documentelor transmise și a verificării și a completărilor înregistrate cu nr. 1974/22.04.2009,

în urma parcurgerii etapei de încadrare,

în baza HGR nr. 57/2009 privind organizarea și funcționarea Ministerului Mediului și a OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată și modificată prin Legea nr. 265/2006, modificată și completată de OUG nr. 114/2007 și OUG nr. 164/2008, în conformitate cu HGR nr. 1076/2004 (art. 13), **Planul Urbanistic Zonal – Locuinte, birouri, comerț, servicii în București, Sector 1, Sos. Nordului nr. 114-140, 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 de 28692 mp proprietate persoane fizice/juridice (conform Aviz de Urbanism nr. 7/2/17.12.2008 emis de Primăria Municipiului București – Direcția Generală de Dezvoltare, Investiții și Planificare Urbană).

Obiectivul lucrării îl constituie realizarea unui imobil de locuinte și birouri cu H max comisa = 22 m, H max = 28 m.

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 27 % din suprafața terenului și 17% terase plantate) va fi amenajată și întreținută, iar parcajele se vor amenaja conform PUG.

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

Motivele care au stat la baza luarii deciziei sunt urmatoarele :

- planul urbanistic zonal analizat nu are efecte semnificative asupra mediului ;
- opiniile exprimate, pe baza criteriilor relevante prevazute in anexa nr.1 la H.G. nr. 1076/2004, de membrii Comitetului Special Constituit in cadrul sedintei din data de 09.04.2009 ;
- 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 inscrisurilor cuprinse in documentatia de urbanism ce a stat la baza emiterii prezentei.

DIRECTOR EXECUTIV,  
Chim. Simona Mihaela Saccanu



SEF SERVICIU AUTORIZARE SI  
CONTROLUL CONFORMARII.

Ing. Roxana Costache

  
INTOCMIT,

Ing. Roxana Costache

