

PUNCTUL NR. ~~32~~ 32



Al. Păunescu

SW

05.06.2012

Consiliul General al Municipiului București

HOTĂRÂRE

Nr.: ___ din ___

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

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

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

Ținând cont de Raportul Informării și Consultării Populației:

Văzând avizele și acordurile obținute de la :

PRIMĂRIA SECTOR 5, BUCUREȘTI: CERTIFICAT DE URBANISM nr. 597-S/29.08.2011.
PRIMAR GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI: AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 27/29.09.2011.
AVIZ PRELIMINAR nr. 1044802/10440/08.12.2011.
MINISTERUL MEDIULUI ȘI PĂDURILOR-AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI:
AVIZ nr. 18165/92/23.01.2012.
AUTORITATEA AERONAUTICĂ CIVILĂ ROMÂNĂ : Aviz nr. 2037/44/07.02.2012.
MINISTERUL DEZVOLTĂRII REGIONALE ȘI TURISMULUI: Adresa nr. 1744/D.G.D.T./27.02.2012.
COMISIA DE COORDONARE REȚELE EDILITARE-P.M.B.: Aviz nr. 1034452/11842/23.01.2012.
COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE-P.M.B. : Aviz nr. 1034452/11842/23.01.2012.
AVIZUL DE URBANISM NR. 4/30.03.2012.

Ținând seama de prevederile :

- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârii Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, modificată și completată ;
- PUG – Municipiul București aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 269/21.12.2000 și prelungit cu H.C.G.M.B. nr. 324/2010 și H.C.G.M.B. nr. 241/2011.
- În temeiul prevederilor art. 45 alin. 2 lit. e, art. 36 alin. 2 lit. C, art. 36 alin. 5 lit. C, și art. 115, alin. (1), lit. B, din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, se supune aprobării Consiliului General al Municipiului :

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1: Se aprobă documentația de urbanism "PUZ-STR. SEBASTIAN NR. 88, SECTOR 5", pentru terenul în suprafață de 78576.33 mp (conform studiului tehnic avizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București), teren proprietate persoană juridică.

Condiții de construire aprobate :

FUNCTIUNI AVIZATE: hipermagazin și ansamblu rezidențial.

INDICATORI URBANISTICI AVIZAȚI:

U.T.R. CB3: - POTmax=55%; CUTmax=2.0; Rmaxh=P- P+3E / Hmax=15-18 m.

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

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

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

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

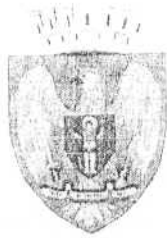
Art.4: Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului București vor aduce la îndeplinirea prevederilor prezentei hotărâri.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
București2012

Contrasemnează,

SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
TUDOR TOMA



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Cabinet Primar General

EXPUNERE DE MOTIVE

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

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

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

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

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

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

„ART. 32

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

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

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

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

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

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

(2) Pentru situațiile prevăzute la alin. (1) lit. c), inițierea Planului Urbanistic Zonal se face după obținerea unui aviz de oportunitate întocmit de arhitectul-șef și aprobat, după caz, conform competenței, de președintele consiliului județean, cu avizul prealabil al primarului localității, de primarul localității, respectiv primarul general al municipiului București. “ a) prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de acupare a terenului (POT) retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.”



Prin Certificatul de urbanism nr. 597-S/29.08.2011 emis de Primăria Sectorului 5, în 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. 27/29.09.2011.

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

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

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

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

FUNCȚIUNI : hipermagazin și ansamblu rezidențial.

INDICATORI URBANISTICI :

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

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

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

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

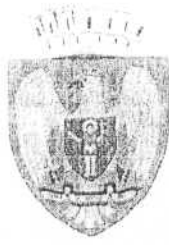
Față de cele prezentate, Planul Urbanistic Zonal, având avizele și acordurile solicitate conform prevederilor legale în vigoare, se supune dezbaterii Consiliului General al Municipiului București, în conformitate cu prevederile art. 45- alin. 2-lit. e, art. 36- alin. 2-lit. e și art. 36-alin. 5-lit.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

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

PRIMAR GENERAL,

Prof. Dr. SORIN MIRCEA OPRESCU





RAPORT

privind aprobarea documentației de urbanism

PUZ – STR. SEBASTIAN NR. 88, SECTOR 5

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

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

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

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

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

„ART. 32

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

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

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

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

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

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

(2) Pentru situațiile prevăzute la alin. (1) lit. c), inițierea Planului Urbanistic Zonal se face după obținerea unui aviz de oportunitate întocmit de arhitectul-șef și aprobat, după caz, conform competenței, de președintele consiliului județean, cu avizul prealabil al primarului localității, de primarul localității, respectiv primarul general al municipiului București. „a) prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.”



Prin Certificatul de urbanism nr. 597-S/29.08.2011 emis de Primăria Sectorului 5, în 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. 27/29.09.2011.

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

Articolul 16 alin. 1.3 al Ordonanței de Urgență nr. 7/2011 care a modificat și completat Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, prevede următoarele:

„(1³) Avizul arhitectului-șef este un aviz tehnic care înglobează și corelează punctele de vedere ale instituțiilor avizatoare competente și nu se supune deliberării consiliului județean/consiliului local/Consiliului General al Municipiului București, după caz.”

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

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

FUNCȚIUNI : hipermagazin și ansamblu rezidențial.

INDICATORI URBANISTICI :

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

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

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

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

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

Arhitect Șef al municipiului București,

Arh. Gheorghe Pătrașcu



**COMISIA DE URBANISM SI
AMENAJAREA TERITORIULUI**

etaj: 4, cam. 3

tel.: 305 55 00 int. 1403, 1404



Consiliul General al Municipiului București

RAPORT NR. 38/31.10.12012

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – str. Sebastian nr. 88, sector 5

În conformitate cu prevederile art. 44 alin.1 și art. 54 alin.4 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală republicată, cu modificările și completările ulterioare Comisia de urbanism și amenajarea teritoriului, întrunită în ședința din data 31.10. 2012, a analizat proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – str. Sebastian nr. 88, sector 5.

În urma dezbaterilor, Comisia hotărăște avizarea proiectului de hotărâre:

Favorabil

~~Nefavorabil~~

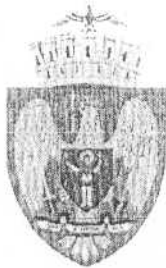
~~Amânat, cu următoarele mențiuni/amendamente:~~

PREȘEDINTE,

Popescu Manuela Violeta

SECRETAR,

Drăghici Aurelia-GrațIELA



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

AVIZ ARHITECT SEF nr. 4/30.03.2012/R/ 26.10.....2012

PUZ – STR. SEBASTIAN NR. 88, SECTOR 5

Prezentul Aviz modifică și completează Avizul de urbanism nr. 4/30.03.2012, conform Avizului Comisiei Tehnice de Circulație nr. 1110274/9080/23.10.2012

INIȚIATOR: S.C. BALKAN PETROLEUM S.A

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

NR. ÎNREGISTRARE CERERE : P.M.B. nr. 1114886/2012.

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

AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU - Zona studiată prin PUZ se află în intravilanul Municipiului București, în Sectorul 5 al Municipiului București.

PREVEDERI PUG APROBAT ANTERIOR:

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

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

AVIZE ȘI ACORDURI CARE STAU LA BAZA EMITERII AVIZULUI ARHITECTULUI SEF (rămân valabile cele care au stat la baza emiterii Avizului de Urbanism nr. 4/30.03.2012, mă puțin cel de circulație, completat și modificat):

CERTIFICATUL DE URBANISM nr. 597-S/29.08.2011 eliberat de PRIMARIA SECTORULUI 5.

AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 27/29.09.2011.

AVIZUL MINISTERULUI MEDIULUI ȘI PĂDURILOR-AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI

AVIZ nr. 18165/92/23.01.2012.

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

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

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

COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE-PMB: Avizul nr. 1110274/9080/2012.

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

FUNCȚIUNI : hipermagazin și ansamblu rezidențial.

INDICATORII URBANISTICI :

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

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

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

CIRCULAȚII, ACCESE: Parcarea și gararea autovehiculelor și profilul transversal al circulațiilor propuse vor respecta Normele privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație aprobate prin H.C.G.M.B. nr. 66/2006.

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 numai după aprobarea documentației de urbanism.

După aprobare, acesta modifică și completează prevederile documentațiilor de urbanism aprobate anterior.

Decizia privind aprobarea PUZ aparține C.G.M.B. conform competențelor stabilite prin Lege.

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

ARHITECT SEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. GHEORGHE PĂTRAȘCU

p.Șef serviciu,
Urb. Cosmin Metescu



Redactat,
de Victor Manea

Rev/41 EX-25/10.20.12



COMISIA JURIDICA SI DE DISCIPLINA

etaj: 4, cam. 3, int. 1407

tel.: 305 55 00 int. 1403, 1404



Consiliul General al Municipiului București

AVIZ

NR. 112/2012

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Str. Sebastian nr. 88, sector 5

Comisia Juridică și de Disciplină, întrunită în ședința din data de 30.10.2012, a analizat expunerea de motive a Primarului General al Municipiului București și raportul de specialitate al Direcției ARHITECTURII ȘI ȘEF. AC. T.B.

În urma dezbaterilor, Comisia hotărăște avizarea proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Str. Sebastian nr. 88, sector 5:

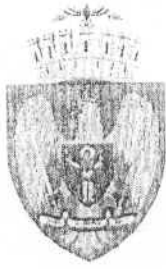
Favorabil

Nefavorabil

~~Amânat, cu următoarele amendamente:~~

PREȘEDINTE,
GIUGULA DORU MIHAI

SECRETAR,
MĂRGĂRIT NICOLAE SORIN



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală de Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

Nr. D.G.D.U./8115; 8208; 8512; 8716; 9160; 9285; 9291 / 26.10.2012

Către:

- DIRECȚIA ASISTENȚĂ TEHNICĂ ȘI JURIDICĂ – C.G.M.B.

În vederea informării Comisiilor de Specialitate a Consiliului General al Municipiului București

Spre știință:

- SC BALKAN PETROLEUM S.A.
str. Steluței nr. 4-6, Et.1, Camera 1, sector 1
- SC ARHIS DESIGN SRL
B-dul Unirii nr. 5, Bl.1B, sc1, Et.2, Ap.4, Sector 5
- SC REAL UNIVERSAL COM SRL
str. Progresului nr. 134-138, Corp C, Etaj 2sector 5

*g-ua Ansel
D-uo Arhan
Comisia de Urbanism
26.10.2012
Zylce*

Vă transmitem alăturat, în completarea Proiectului de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism "PUZ- STR. SEBASTIAN NR. 88, SECTOR 5", Avizul Arhitectului Șef însoțit de Planul de reglementări urbanistice, care a modificat Avizul de urbanism nr. 4/30.03.2012, numai în privința circulațiilor reglementate propuse (în conformitate cu noul Aviz al Comisiei Tehnice de Circulație nr. 1110274/9080/2012).

Facem mențiunea faptului că, modificarea circulațiilor reglementate propuse, s-a făcut la sesizarea SC REAL UNIVERSAL COM SRL, căreia, vechea propunere îi afecta parțial terenul proprietate privată.

Mulțumim pentru colaborare,

*Ano. Nica Clisore
Zop prezentare în
Comisia de Urbanism
29.10.2012
Fricloamez*

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

ARH. GHEORGHE PĂTRAȘCU



Șef serviciu,
Urb. Cosmin Metescu

Întocmit,
Ing. ViCTOR MANEA

RED54X25.10.2012



PUZ - ANSAMBLU REZIDENTIAL SI SUPER
MAGAZIN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- obiectul cererii privind eliberarea Certificatului de urbanism și a Autorizației de construire precum și alte cereri ale colectivității (succesiune, partaj, înstrăinare etc.) se încadrează într-una din unitățile teritoriale de referință (UTR);

- din fișa UTR-ului din Regulament în care se încadrează obiectul cererii se extrag prescripții specifice (permisiuni, condiționări, restricții, indici max. P.O.T și C.U.T, regim de aliniere și înălțime);

- la prescripțiile specifice UTR-ului respectiv se adaugă prescripțiile specifice zonei și subzonei din care face parte

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

Aprobarea se face pe baza avizelor obținute și a acordurilor prevăzute de lege.
După aprobare, în Regulament se specifică numărul și data aprobării.

Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism PUZ se schimbă concepția generală inițială care a stat la baza întocmirii PUG, este necesară modificarea acestuia, conform legii.

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

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

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

- păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit, prevenirea și depistarea și diminuarea surselor de poluare în scopul îmbunătățirii factorilor de mediu (vezi Legea nr. 9/1993 și H.G.R. nr. 525/1996 - protecția apelor);
- conservarea, restaurarea, reabilitarea și protejarea patrimoniului construit;
- protejarea zonelor cu valoare arheologică, ambientală, peisagistică, ecologică și sanitară;
- securitatea construcțiilor și realizarea acestora conform Normativului P102/1978 și Ordonanței guvernamentale nr. 2/1994 privind calitatea construcțiilor;
- realizarea construcțiilor în conformitate cu Legea nr. 106/1996 și cu normativul ALA - P102/1978 și prevederea unor terenuri și spații în scopul realizării de adăposturi pentru protecția populației în caz de calamități, cu avizul Statului Major de Apărare Civilă, conform art. 5 din H.G.R. nr. 525/1996;
- respectarea interesului public prin rezervarea amplasamentelor pentru obiective de utilitate publică și realizarea lucrărilor cu caracter public.



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

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

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

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică e.t.c. - depreciază valoarea peisajului este interzisă de urbanism - R.G.U.).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării indicilor maximi admisibili P.O.T și C.U.T. stabiliți prin documentațiile de urbanism (vezi art. 13 și Anexa nr. 2 din R.G.U.).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- pe aliniament;
- retras de la aliniament.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- front minim: 12 m;

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

- unghiul format de frontul la stradă cu fiecare din limitele laterale ale parcelei: $75^{\circ} \div 105^{\circ}$;

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

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

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

[REDACTED]

[REDACTED]

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

[REDACTED]

[REDACTED]

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

[REDACTED]

Pentru realizarea împrejurimilor se vor respecta de regulă prevederile art. 35 din R.G.U.

[REDACTED]

[REDACTED]

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

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

- CB - Zona situată în afara perimetrului central care grupează funcțiuni complexe de importanță supramunicipală și municipală.
 - CB3 - subzona comerț.
- M2 - Zona mixtă cu clădiri având regim de construcție continuă sau discontinuu și înalțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

[REDACTED]

Ansamblul comercial se compune din trei corpuri de cladire cu regim maxim 4 etaje, inaltime P+3E, spatii verzi, circulatii si parcare amenajata.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ART.1 - UTILIZARI ADMISE

Sunt admise urmatoarele utilizari:

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

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

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- orice alte activitati care nu corespund caracterului zonei si prin aceasta prezinta riscul indepartării investitorilor interesati;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale refofosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze utilizarea terenurilor invecinate;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

- parcelele sunt considerate construibile direct daca respecta urmatoarele conditii:

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

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

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

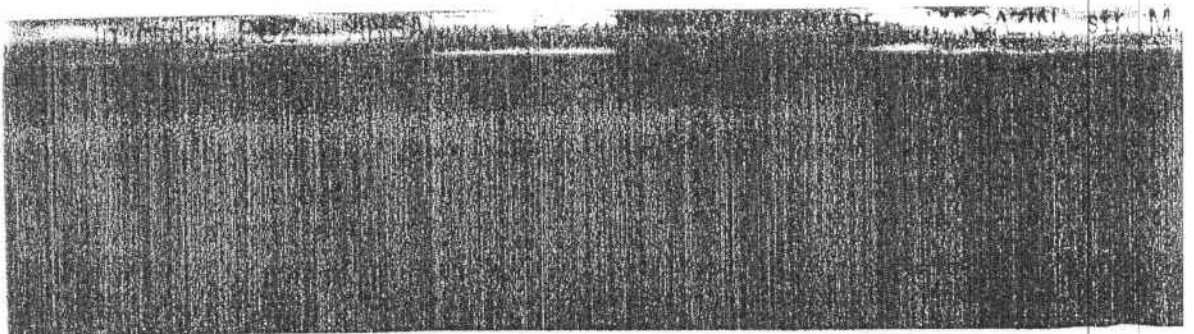
- clădirile se vor retrage de la limitele laterale la o distanță egală cu 1/3 din înălțime, dar nu cu mai puțin de 5,0 metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 metri;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

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

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

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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



ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII PLANTATE

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

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

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

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

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

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

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

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

- POT maxim 55%

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

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

Săc

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- sunt admise următoarele utilizări:

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

PUZ - ANSAMBLU REZIDENTIAL SI SUPER MAGAZIN, str. M.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

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

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

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

Se interzic următoarele utilizări:

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

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

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

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

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

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

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

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

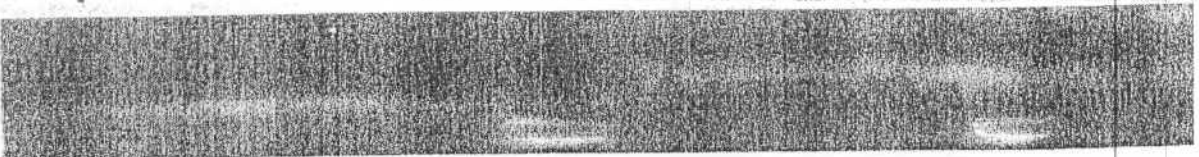
- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 6.00 metri;
- se interzice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

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

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

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

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



ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

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

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăieri unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;
- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime;

ri contractile se vor evita speciile care prin tipul de radacina p
mari sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

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

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

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

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

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

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

Intocmit,
Urb. Nicoleta Ilas





MUNICIPIUL BUCUREȘTI
 PRIMĂRIA SECTORULUI 1
 DIRECȚIA DE URBANISM
 STĂNENI JARĂ FĂRĂ TERȚIU
 VIZAT ȘI ÎNREGISTRAT
 ÎN PLANUL DE ÎNCADRARE
 ÎN C.A. 1/1000
 1968

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 27-5 din 29.08.2011

Urmare cererii adresate de S.C. BALKAN PETROLEUM S.A. cu sediul in municipiul BUCURESTI, SECTOR 1 STR. STELUTEI NR. 2, inregistrata sub nr. 22149/21.07.2011.

In conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 – republicata (r 2) in 2004, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile si completarile ulterioare, se

CERTIFICA

Pentru imobilul situat in municipiul BUCURESTI, sectorul 5, STR. MIHAIL SEBASTIAN NR. 88 (lot 27, lot.28, lot.30, lot.31/A, lot.31/B, lot.32, lot 9/A, lot 9/B, lot.37, lot.38, cota de 1/4, lot.7, lot.8, lot.9, lot.10, lot.36) sau identificat prin planuri cadastrale sc. 1/2000 si 1/500 .

In temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism faza PUG, aprobata cu Hotararea Consiliului General al Municipiului Bucuresti nr. 269/ 21.12.2000, prelungita cu HCGMB nr 324/17.11.2010 ,

1. REGIMUL JURIDIC

Terenul in suprafata de 1.126,50 mp – lotul 27 + 451,33 mp – lotul 28 + 3.337,66 mp (3.143,00 mp din masuratori) – lotul 30 + 7.057,80 mp – lotul 31/A + 1.109,90 mp – lotul 31/B + 822,46 mp – lotul 32 + 6.230,51 mp – lotul 9/A + 267,32 mp – lotul 9/B + 23.094,05 mp – lotul 37 + 1.541,95 mp – lotul 38+ cota indiviza de 1/4 din suprafata totala de 1.200,00 mp + 17.506,78 mp – lotul nr.7 + 6.198,50 – lotul 8 + 5.808,80 mp – lotul 9 + 2.849,80 mp – lotul 10 + 1.499,75 mp – lotul 36 si constructiile edificate pe acestea sunt in proprietatea S.C. BALKAN PETROLEUM S.A conform contract de vanzare-cumparare aut. sub nr.199/21.03.2006, contract de vanzare-cumparare aut. sub nr. 497/05.07.2006, ambele la Biroul Notarilor Publici Asociati Mona Eugenia Barbu, Diana Iulia Eparu « Ex professo » cu sediul in Bucuresti, Str. Academiei nr.35-37, sc.A, mezanin, ap.7-8, sector 1 si contract de vanzare-cumparare aut. sub nr. 1481/07.12.2010 la Biroul Notarial « Popa Radulescu si Asociatii » cu sediul in Bucuresti, Bd. Unirii nr.6, bl. 8 C, sc.2, ap.40, sector 4, intabulat in C.F.Inc. nr.35485 cu incheierea nr.5315/10.04.2006, C.F.ind. nr.35483 cu incheierea nr.5313/10.04.2006, C.F. ind. nr.35481 cu incheierea nr.5314/10.04.2006, C.F. ind. nr.35484 cu incheierea nr.5312/10.04.2006, C.F. ind. nr.35483 cu incheierea nr.5316/10.04.2006, C.F.ind. nr. 10872 cu incheierea nr.5311/10.04.2006, C.F. ind.nr.37921 bis cu incheierea nr.5319/10.04.2006, C.F. ind. nr.13081 cu incheierea nr.11485/17.07.2006, C.F. ind. nr.13082 cu incheierea nr.11486/17.07.2006, C.F. ind. nr.13083 cu incheierea nr.11487/17.07.2006, C.F. ind. nr.13084 cu incheierea nr.11489/17.07.2006, C.F. ind. nr.3261 cu incheierea nr.455614/08.12.2010 la Oficiul de cadastru si publicitate imobiliara Bucuresti, sector 5.

2. REGIMUL ECONOMIC

Conform PUG – Municipiul BUCURESTI - teren intravilan aflat in subzona CB3 – subzona poli urban principali

- Teren : curti-constructii ;
- Destinatie : mixta ;
- Folosinta actuala : la industriala ;
- Solicitare : construire ansamblu locuinte colective servicii si birouri P+10 E. P + 24 E parcare si functiuni conexe

3. REGIM TEHNIC

In conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 – republicata (r 2) in 2004, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile si completarile ulterioare PUG aprobat cu HCGMB 269/21.12.2000 prelungit cu HCGMB nr 324/17.11.2010, conf. Legii nr.261/2009 pentru modificarea Legii 50/1991- republicata, pe terenul in cauza se poate realiza constructia solicitata numai dupa realizarea si aprobarea in conditiile legii a unui P.U.Z (Plan Urbanistic Zona) uman in baza unui aviz prealabil de oportunitate intocmit si aprobat de structura specializata din cadrul Primariei Municipiului Bucuresti

Prezentul Certificat de Urbanism poate fi utilizat in scopul declarat pentru intocmirea P.U.Z.

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

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: Agenția Națională de Protecția Mediului București, Str. Aleea Lacul Morii nr. 51, Sector 6 București.
 În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) 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 domeniul mediului și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 95/61/CE, prin certificatul de urbanism se stabilește și se asigură contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/încaadrarea proiectului în vederea realizării investiției și să prezinte rapoartele și propunerile 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 și depunerea 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 procedurii publice, conform art. 10 din Directiva 2003/35/CE, în acord cu rezultatele consultanței 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 impactului asupra mediului și stabilirii demersului procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării risicului a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.
 În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului sau procedurii de evaluare adecvată, solicitantul este obligat de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.
 În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE VA FI ÎNSOTITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

- a) Titlul asupra imobilului (copie legalizată)
- b) Proiectul de autorizare a executării lucrărilor de construcții
 - D.T.A.C.
 - D.T.O.E.
- c.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura
 - alimentare cu apă
 - alimentare cu energie electrică
 - gaze naturale
 - salubritate
 - canalizare
 - alimentare cu energie termică
 - telefonie
 - circulație urbană
- Altele
- c.2. Avize și acorduri privind
 - prevenirea și stingerea incendiilor
 - protecția mediului
 - apararea civilă
 - sanatatea populației
- d) Avizele/acordurile și alte documente ce se asigură de către solicitant
 - d.1. Avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate
 - Certificat fiscal DITL sector 5
 - Aizl.S.C.
 - d.2. Alte avize/acorduri
 - Intabulare act proprietate
 - Declarație notarială pe propria răspundere privind inexistența unor litigii asupra imobilului
 - d.3. Studii de specialitate
 - Expertiza tehnică
- e) Documente de data de emiterea taxei

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

PRIMAR,
DANIEL MARIAN VANGHELIEZ



SECRETAR,
CRISTINA CORNELIA FEURDEAN
 ARHITECT SEF


Achitat taxa de 900,00 lei conform chitanței nr. 30347677/1/03.08.2011

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direcționat la data de _____

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 - republicată (r. 2) în 2004 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu modificările și completările ulterioare

SE PRELUNGESTE VALABILITATEA CERTIFICATULUI DE URBANISM

DE LA DATA DE _____ PANA LA DATA DE _____

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicita _____ cand sa obtina modificările de plan

PRIMAR,
DANIEL MARIAN VANGHELIEZ

SECRETAR
CRISTINA CORNELIA FEURDEAN

ARHITECT SEF

Data prelungirii valabilitatii: _____
 Achitat taxa de _____ lei conform chitanței nr. _____ din _____
 Transmis solicitantului la data de _____ direcționat la _____

Intocmit: ref. Alina Bogdan

CERTIFICAT DE URBANISM

nr. 597-5 din 29.08.2011

Urmare cererii adresate de S.C. BALKAN PETROLEUM S.A. cu sediul in municipiul BUCURESTI, SECTOR 1, STR. STELUTEI NR. 2, inregistrata sub nr. 22149/21.07.2011.

In conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 – republicata (r 2) in 2004, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile si completarile ulterioare, se

CERTIFICA

Pentru imobilul situat in municipiul BUCURESTI, sectorul 5, STR. MIHAIL SEBASTIAN NR. 88 (lot 27, lot.28, lot.30, lot.31/A, lot.31/B, lot 32, lot 9/A, lot 9/B, lot.37, lot.38, cota de $\frac{1}{2}$, lot.7, lot.8, lot.9, lot.10, lot.36) sau identificat prin planuri cadastrale sc. 1/2000 si 1/500.

In temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism faza PUG, aprobata cu Hotararea Consiliului General al Municipiului Bucuresti nr. 269/ 21.12.2000, prelungita cu HCGMB nr.324/17.11.2010 :

1. REGIMUL JURIDIC

Terenul in suprafata de 1.126,50 mp – lotul-27 + 451,33 mp – lotul 28 + 3.337,66 mp (3.143,00 mp din masuratori) – lotul 30 + 7.057,80 mp – lotul 31/A + 1.109,90 mp – lotul 31/B + 822,46 mp – lotul 32 + 6.230,51 mp – lotul 9/A + 267,32 mp – lotul 9/B + 23.094,05 mp – lotul 37 + 1.541,95 mp – lotul 38 + cota indiviza de $\frac{1}{2}$ din suprafata totala de 1.200,00 mp + 17.506,78 mp – lotul nr.7 + 6.198,50 – lotul 8 + 5.808,80 mp – lotul 9 + 2.849,80 mp – lotul 10 + 1.499,75 mp – lotul 36 si constructiile edificate pe acestea sunt in proprietatea S.C. BALKAN PETROLEUM S.A. conform contract de vanzare-cumparare aut. sub nr.199/24.03.2006, contract de vanzare-cumparare aut. sub nr. 497/05.07.2006, ambele la Biroul Notarilor Publici Asociati Mona Eugenia Barbu, Diana Iulia Eparu « Ex professo » cu sediul in Bucuresti, Str. Academiei nr.35-37, sc.A, mezanin, ap.7-8, sector 1 si contract de vanzare-cumparare aut. sub nr. 1481/07.12.2010 la Biroul Notarial « Popa Radulescu si Asociatii » cu sediul in Bucuresti, Bd. Unirii nr.6, bl. 8 C, sc.2, ap.40, sector 4, intabulat in C.F.ind. nr.35485 cu incheierea nr.5315/10.04.2006, C.F.ind. nr.35486 cu incheierea nr.5313/10.04.2006, C.F. ind. nr.35481 cu incheierea nr.5314/10.04.2006, C.F. ind. nr.35484 cu incheierea nr.5312/10.04.2006, C.F. ind. nr.35493 cu incheierea nr.5316/10.04.2006, C.F.ind. nr. 10872 cu incheierea nr.5311/10.04.2006, C.F. ind.nr.37921 bis cu incheierea nr.5319/10.04.2006, C.F. ind. nr.13081 cu incheierea nr.11485/17.07.2006, C.F. ind. nr.13082 cu incheierea nr.11486/17.07.2006, C.F. ind. nr.13083 cu incheierea nr.11487/17.07.2006, C.F. ind. nr.13084 cu incheierea nr.11489/17.07.2006, C.F. ind. nr.3261 cu incheierea nr.455614/08.12.2010 la Oficiul de cadastru si publicitate imobiliara Bucuresti, sector 5.

2. REGIMUL ECONOMIC

Conform PUG – Municipiul BUCURESTI – teren intravilan aflat in subzona CB3 – subzona poli urbani principali

- Destinatie mixta
- Folosinta actuala : incinta industriala
- Solicitare : construire ansamblu locuinte colective servicii si birouri P+10 E. P+24 E. carcan si functiuni conexe

3. REGIM TEHNIC

In conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 – republicata (r 2) in 2004 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile si completarile ulterioare, PUG aprobat cu HCGMB 269/21.12.2000 prelungit cu HCGMB nr.324/17.11.2010, conf. Legii nr.261/2009 pentru modificarea Legii 50/1991- republicata, pe terenul in cauza se poate realiza constructia solicitata numai dupa intocmirea si aprobarea in conditiile legii a unui P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal) numai in baza unui aviz prealabil de oportunitate intocmit si aprobat de structura specializata din cadrul Primariei Municipiului Bucuresti

Prezentul Certificat de Urbanism poate fi utilizat in scopul declarat pentru intocmire P.U.Z.

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

4. OBLIGAȚIILE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM

In scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții de construcție/de destinație, solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului, **Agencia Națională de Protecția Mediului București, Str. Aleea Lacul Morii nr. 151 Sector 6, București.**

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) 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 conferă solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să emită, după caz, recomandări în vederea proiectării și realizării proiectelor publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

In 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.

In 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 formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice în aceste condiții.

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. In urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

In situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea carerii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

In situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunța 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 VA FI ÎNȘOBITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE :

a) Titlul asupra imobilului (copie legalizată)

b) Proiectul de autorizare a executării lucrărilor de construcții

D.T.A.C.

D.T.A.D.

D.T.O.E

c.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

alimentare cu apă

canalizare

alimentare cu energie electrică

alimentare cu energie termică

gaze naturale

telefonie

salubritate

circulație urbană

Altele

c.2. Avize și acorduri privind

prevenirea și stingerea incendiilor

apararea civilă

protecția mediului

sanatatea populației

d) Avizele/acordurile și alte documente ce se asigură de către solicitant

d.1. Avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

Certificat fiscal DITL sector 5

d.2. Alte avize/acorduri

Aviz ISC

Intabulare act proprietate

Declarație notarială pe propria răspundere privind inexistența unor litigii asupra imobilului.

d.3. Studii de specialitate

Expertiza tehnică.

e) Documente de plată ale următoarelor taxe

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

PRIMAR

SECRETAR,

DANIEL MARIAN VANGHELIE

CRISTINA CORNELIA FEURDEAN

ARHITECT SEF

Achitat taxa de 900.00 lei și pentru chitanța nr. 20247877 din 03.08.2011

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

Se confirmă în prezenta formă, în conformitate cu art. 10 din Legea nr. 10/2004 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare.

SECRETAR
CERTIFICATULUI DE URBANISM

DE LA DATA DE _____ LA DATA DE _____

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul trebuie sa obtina un nou certificat de urbanism

PRIMAR,

SECRETAR,

DANIEL MARIAN VANGHELIE

CRISTINA CORNELIA FEURDEAN

ARHITECT SEF

Data prelungirii valabilitatii _____

Achitat taxa de _____ si conform chitanței nr. _____ din _____

Transmis solicitantului la data de _____ direct/prin posta

Locul și data: ref. Am. B. 10/11



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Direcția Generală Dezvoltare Urbană
Direcția Urbanism

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

APROBAT,
PRIMĂR GENERAL,
Prof. Dr. Sorin Mirocea OPREȘCU

AVIZ DE OPORTUNITATE nr. 27/2011

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

PUZ – STR. SEBASTIAN NR. 88, SECTOR 5

TERENUL CE FACE OBIECTUL ELABORĂRII PUZ:

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

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

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

ELEMENTELE PRINCIPALE ALE DEZVOLTĂRII URBANISTICE PROPUSE:

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

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

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

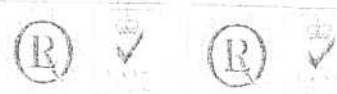
1. TERITORIUL CARE URMEAZĂ SĂ FIE REGLEMENTAT PRIN PUZ:

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

2. CATEGORIILE FUNCȚIONALE ALE DEZVOLTĂRII ȘI EVENTUALE SERVITUTI:

Reglementare generală propusă

- ansamblu rezidențial și complex comercial;
- regimul de înălțime maxim se va exprima în metri și număr de niveluri;
- POT maxim se va stabili în funcție de condițiile de amplasare în cadrul terenului, excluzând suprafețele pentru asigurarea acceselor carosabile, pietonale, spațiului verde conform legislației în vigoare;
- CUT maxim se va stabili în funcție de principiile de compoziție privind soluția urbanistică
- Retragerea față de limitele de proprietate vor fi stabilite astfel încât să fie asigurat vecinilor confortul urban și să existe posibilitatea dezvoltării echivalente/ echilibrate pe parcelele învecinate.
- Argumentarea soluției urbanistice se va face în corelare cu reglementarea orientativă pentru zona studiată, având în vedere regimul de construire (aliniere, înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor).
- Argumentarea compatibilității dintre funcțiunea propusă și funcțiunea dominantă a zonei
- Se va prezenta justificarea configurației de ansamblu ținându-se seama de modul de percepere de pe principalele trasee de circulație (existente/ mai multe posibilități de amplasare pentru același obiectiv, care impune o abordare comparată a soluțiilor, a scopul găsit/ variantele optime de realizare). Aspectul exterior al clădirilor dar va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va fi în seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate. Ilustrații arhitecturale privind soluția de urbanism propusă - perspective integrate în sit
- Soluția urbanistică va fi corelată cu Studiul de Circulație din zonă, cu documentațiile de urbanism aprobate sau în curs de aprobare și cu vecinătățile
- Circulația terenurilor va fi reprezentată pe planul de reglementări iar elementele analitice vor fi incluse în bilanțul parcelei ori dacă este cazul.



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

- Indicatorii urbanistici vor respecta prevederile art. 46 (7) din Legea nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare.
 - Amenajarea necesară și rezolvarea traseelor pietonale spre accesul în zona comercială.
 - Se va Preciza accesibilitatea la mijloacele de transport în comun
 - Organizarea utilităților prin zăndirea rețelelor publice și a echipamentelor speciale necesare
 - Identificarea și propunerea spațiilor publice necesare funcționării ansamblului rezidențial și zonei comerciale propuse
4. **REGLEMENTĂRI PRIVIND ASIGURAREA ACESELOR, PARCAJELOR, UTILITĂȚILOR:**
- Reglementarea acceselor carosabile, pietonale și a parcajelor se va face în conformitate cu prevederile H.C.G.M.B nr. 66/2006.
- Studiul de circulație aferent Planului Urbanistic Zonal va cuprinde o schemă de trafic întocmită pe o zonă mai mare, avându-se în vedere aspectele cu privire la necesele pentru autoturismele care fac aprovizionarea și pentru clienți, transportul public, circulația pietonilor
5. **CAPACITĂȚI ȘI INDICATORI MAXIMALI PENTRU VOLUMELE DE MĂRFĂ VEHICULATE, EMISII DE NOXE:**
- Se vor calcula și reglementa la nivelul studiului de circulație.

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

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

NOTĂ: În vederea aplicării prevederilor Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobată cu Ordinul Ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 2701/ 2010 publicat în Monitorul Oficial, Partea I, nr. 47 din 19.01.2011, înainte de transmiterea pe circuitul tehnic de avizare, inițiatorul și elaboratorul documentației de urbanism au următoarele obligații:

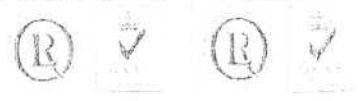
- Să transmită structurii investită cu responsabilitatea privind consultarea publicului pentru planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului anunțul intenției de elaborare a PUZ.
- Să afișeze anunțul pe panouri rezistente la intemperii în loc vizibil la parcela care a generat intenția elaborării PUZ. Afișarea în vederea informării populației se face pe panouri conforme cu modelele prevăzute în anexa Ordinului nr. 2701/ 2010.
- Să respecte cerințele consemnate în Documentul de planificare a procesului de informare și consultare a publicului.
- Prezentul aviz este eliberat în temeiul Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare și reprezintă punctul de vedere al structurii de specialitate din PMB. Soluția urbanistică poate suferi modificări pe parcursul procedurii de avizare și aprobare a PUZ. Decizia privind aprobarea PUZ aparține CGMB conform competenței stabilite prin lege. Documentația PUZ se va întocmi în conformitate cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal - indicativ GM -010-2000.

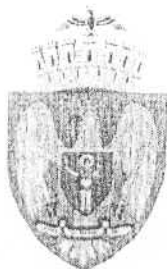
ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

ARIU. GHEORGHE PĂTRAȘCU

p. Șef serviciu,
arh. Stelian Alexandru Constantinescu

Referent,
Ing. Victor Măreș





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Nr. 1044802/10440/2011

AVIZ PRELIMINAR

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

BENEFICIAR: S.C. BALKAN PETROLIUM S.A

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

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

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

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

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

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

AVIZUL DE OPORTUNITATE NR. 27/29.09.2011.

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

FUNCȚIUNI AVIZATE: ansamblu comercial și locuințe colective.

INDICATORI URBANISTICI AVIZAȚI:

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

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

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

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

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

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

ARHITECT SEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

ARH. GHEORGHE PĂTRAȘCU

Intocmit
ing. Nicolae Măneș





Direcția Generală Dezvoltare Teritorială

Nr. 1744/ DGDTR/ 2012

Către:

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

B-dul Unirii nr. 5, bl. 1B, sc. 1, et. 2, ap. 4, sector 5, București

Ca răspuns la cererea dvs. înregistrată în M.D.R.T. cu nr. 1.744/14.01.2012 prin care solicitați obținerea avizului pentru documentația „P.U.Z. - str. SEBASTIAN nr. 88, sector 5, București”, sector 5, București, vă comunicăm următoarele:

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

Cu stimă,

DIRECTOR GENERAL

Anca Iléana GINAVAR

Întocmit: consilier Casandra ROȘU



Agenția Regională pentru Protecția Mediului București

Nr. 18.165/92/23.01.2012

DECIZIA

ETAPEI DE INCADRARE

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

Ca urmare a notificarii adresate de **S.C. BALKAN PETROLEUM S.A.** cu sediul in Bucuresti, Sect. 1, Str. Stelutei nr. 2, inregistrata la A.R.P.M. Bucuresti cu nr. 18.165/92/13.10.2011,

in urma analizarii documentelor transmise si a verificarii,

in urma parcurgerii etapei de incadrare,

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

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

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

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

Suprafetele de spatii verzi:

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

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

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



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

Motivete care au stat la baza luarii deciziei sunt urmatoarele:

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

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

DIRECTOR EXECUTIV,
chim. Simona Mihaela Saceanu



SEF SERVICIU REGLEMENTARI
ing. Roxana Costache

INTOCMIT,
ing. Laurentiu Andrei Constantinescu



AGENCIJA REGIONALA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI BUCURESTI

Aleea Lacul Morii nr. 1, sectorul 6 Bucuresti, Cod 060841

E-mail: office@arpmbuc.anpm.ro; Tel. 021.430.66.77; Fax 021.430.66.75

ROMANIA
Strada 23 Decembrie 1989
116525 Bucuresti
Tel: 011 234 0100

ROMANIA
Strada 23 Decembrie 1989
116525 Bucuresti
Tel: 011 234 0100

ROMANIA
Strada 23 Decembrie 1989
116525 Bucuresti
Tel: 011 234 0100

Nr. 2037/44 din:

S.C. BALKAN PETROLEUM S.A.

București, str. Steleței nr. 2, sector 1.

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

AVIZ DE PRINCIPIU

pentru realizarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) privind construirea unui imobil pe terenul situat în București, str. Mihail Sebastian nr. 88, (lot 27, lot 28, lot 30, lot 31/A, lot 31/B, lot 32, lot 9/A, lot 9/B, lot 37, lot 38 cota $\frac{1}{2}$, lot 7, lot 8, lot 9, lot 10, lot 36), sector 5. Amplasamentul terenului este localizat la 8357,81 m sud față de prelungirea axului pistei și la 3500,16 m vest față de pragul 07 al pistei Aeroportului Aurel Vlaicu iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 87,43 m.

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

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

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

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

DIRECTOR GENERAL

Claudia VÎRLAN



COMISIA DE COORDONARE
Nr. 1056813/03.02.2012

AVIZUL COMISIEI DE COORDONARE

AVIZUL COMISIEI DE COORDONARE

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

Comisiei de Coordonare a P.M.B.

Nr. 1 S.C. BALKAN PETROLEUM S.A. cu sediul/domiciliul în municipiul București, str.Steluței nr.2, sector 1, prezintă spre avizare documentația de precoordonare a P.U.Z. - ului „STR.MIHAIL SEBASTIAN NR.88, SECTOR 5, BUCUREȘTI”, împreună cu avizele întreprinderilor edilitare. În conformitate cu Dispoziția Primarului General nr. 782/03.06.2009, se avizează favorabil din punct de vedere al rețelelor edilitare planul de precoordonare menționat mai sus cu condițiile:

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

PREȘEDINTE – COMISIE,
DIRECTOR GENERAL,

MADALIN DUMITRU

SECRETAR – COMISIE,

ing. ec. DRUMEN CONSTANTIN

ARHITECT ȘEF AL
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,

GHEORGHE PĂTRAȘCU

REPREZENTANT
DU-COMISIE,

ing. ANDREI ZAHARESCU

EPS-2.5.2.6-01.2





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

Nr. 11842 / *23.01.2012*
lan1905

1034452

Către

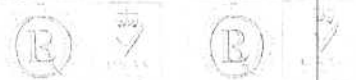
S.C. ARHIS DESIGN S.R.L.

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

Pentru avizul comisiei veți reveni la următoarea fază de proiectare.

DIRECTOR EXECUTIV

ION DEDU





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

RAPORTUL INFORMARII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

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

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

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

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

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

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

Nu e cazul.

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

Nu e cazul.

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces :

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

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

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



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

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

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

Nu este cazul.

7. Probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru :

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

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

Nu este cazul

Notă : anexăm prezentei documentele la care facem referire.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. PĂTRAȘCU GHEORGHE



Șef serviciu,
urb. Ciobanu Oprescu Olivia Ana

Referent,
ing. VICTOR MANEA





**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
BUCUREȘTI**
Secretar General

Directia Asistență Tehnică și Juridică

1122/1/19.04.2012

Serviciul Transparență decizională

ANUNȚ

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

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

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

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

Proiectul de act normativ se poate obtine în copie, pe bază de cerere depusă la Centrul de Informare.

În conformitate cu prevederile art. 6, alin. 4 din Legea 52/2003 până la data de **02.05.2012**, se pot trimite în scris, propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectul de act normativ supus dezbaterii publice.

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

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

„Recomandare la proiect de act normativ”

DIRECTOR EXECUTIV,
GEORGIANA ZAMFIR



Sef serviciu,
Gabi Eforca

Întocmit,
Consilier Jur. Liliana Șerban
19.04.2012



Primăria Municipiului București
 Spitalul Independenței
 nr. 291-293, Sector 5, București
 telefon: 021.365.53.00
 fax: 021.312.00.30
 Date contact

CONSULTAREA CETĂTENILOR ȘI A ASCIAȚIILOR LEGAL CONSTITUITE

Filtreaza proiecte: Cauta proiect:

inlinați caractere
 Cautarea se face doar in nume proiectelor

Cautarea după șirul de caractere "sebastian" a returnat 4 rezultate din toate proiectele

Numar proiect	Denumire	Termen	Comentarii
954	Proiect de avizare și evaluare tehnică a documentației de proiect P112 - 00 - Repanșan nr. 43, sector 5	2012-05-02	
439	Proiect de avizare și evaluare tehnică a documentației de proiect P107 - 00 - Până la finalizarea proiectului de avizare și evaluare tehnică	2008-11-07	
337	Proiect de avizare și evaluare tehnică a documentației de proiect P104 - 00 - Serviciile nr. 92-04-05 - Sector 5	2008-04-20	
143	Proiect de avizare și evaluare tehnică a documentației de proiect P103 - 04 - Până la finalizarea proiectului de avizare și evaluare tehnică	2007-07-24	



MUNICIPIUL BUCURESTI
PRIMARIA SECTORULUI 5

Bd. Regina Elisabeta nr. 29 - 31
Tel: 315.94.32 314.43.18 314.28.37
Fax: 311.22.68 311.04.65

Cod fiscal: 4433953

DIRECTIA DE URBANISM

SUAT - A.C.

Nr. 177 / 23.01 2012

C A T R E,

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

Bucuresti, B-dul Unirii nr.5, bl.1B,sc.1, etaj 2, ap.4,sector 5

In calitate de reprezentant al:

S.C. BALKAN PETROLEUM S.A.

Urmare a cererii dvs. inregistrata sub nr. 892/13.01.2012 ,in vederea obtinerii Avizului Comisiei socio-economice de examinare si avizare a implementarii structurilor de vanzare cu amanuntul pe o suprafata mai mare de 1000 mp , in vederea aprobarii P.U.Z -Str. Mihail Sebastian nr 88 sector 5, va aducem la cunostinta ca in cadrul Primariei Sectorului 5 nu este constituita o comisie de examinare si avizare in acest sens, conform H.G. nr 1454/09.09.2004. urmand sa va informam cand se va constitui aceasta comisie.

DIRECTOR,

VICE PRIMAR,
DAN IULIAN CROITORU

reding R.P

ANUNT DE INTENTIE
privind elaborarea Plan Urbanistic Zonal
ANSAMBLU COMERCIAL SI LOCUINTE COLECTIVE
str. Mihail Sebastian, nr. 88, sector 5, București

INITIATOR

Nume, prenume / Denumire: SC BALKAN PETROLEUM

Adresa: str. Stelutei nr. 2, sect. 1, Bucuresti

ELABORATOR

Nume, prenume / Denumire: SC ARHIS DESIGN SRL

Adresa: Bd.-ul Unirii, nr. 5, bl. 1B, sc. 1, sect. 5, Bucuresti

OBIECTIVE SI ARGUMENTE

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

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

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



PMB Registratura
25.11.2011

104480
28

Nr. Inreg: 1044802

NSVD:

Cetățean: SC BALKAN
PETROLEUM SA -

Adr. Cetățean: Stelutei Nr. 2 Bl
Ap. Bucuresti

Tel: 0723948490

Depus pe: 25.11.2011 10:28:00

Term: 25.11.2011

Ghiseu: 10

Cond.PMB Directia Generala
Dezvoltare Urbana

Directie Directia Urbanism

Comp: Serviciul de Urbanism

Probl: DUAT - Planuri
urbanistice zonale

Desc Probl: PUZ

Adresa Strada Mihail Sebastian
Nr. Bl. Sc. Et. Ap. Sect.
5

Doc: Dosar incopiat
Original

Inf Supl:

Către,

**PRIMARIA MUNICIPIULUI
AMENAJAREA TERITORIULUI**

S.C. "ARHIS"
București, B-dul Unirii nr. 5,
număr ordin în Registratura
avizarea PUZ-ului pe
Sebastian nr. 88. Inregistrat
29.08.2011 -
de conținut

București <http://radcom.ro>

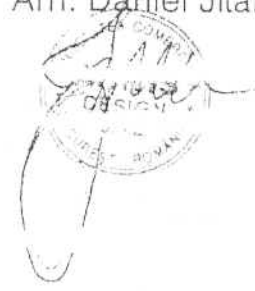
Urbanism Si

stănt, cu sediul în
2/09.07.2003 și
3, vă solicita
str. Mihail
Urbanism nr. 597-5 din
pentru autorizatia

M.S.A..

Data:
25.11.2011

Cu multumiri,
Arh. Daniel Jitaru



Signature: 021 20

sc. 2, ap. 37, C.P. 031502
București, sector 5,
116 C.P. 050696,

E-mail: office@sea.ro
Internet: www.sea.ro
Telefon: +(40) 214100000
Fax: +(40) 214100000

NUMAR	31830
GENRE	
ZIUA	14
LUNA	12
AN	2011

Primăria Municipiului București
Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI	
D.O.U.	
DIRECȚIA URBANISM	
NR.	11091
ZIUA	14
LUNA	12
ZIUA	16

Splaiul Independenței nr. 291-293 Sectorul 6

Ref.: Proiect nr. 71 PUZ – Str. Mihail Sebastian nr. 88


Subscrisa **S.C. SEA ROMANIA S.R.L.**, cu sediul social în București, str. Nucului nr. 6, bl. V101, sc. B, ap. 37, sector 3, înmatriculată la O.R.C. de pe lângă Tribunalul București sub nr. J40/10737/1999, C.U.I. 12472120, legal reprezentată de Director General Ing. Mocanu Cristian Iulian, vă înaintăm **opozitia** noastră la PUZ aferent str. Mihail Sebastian nr. 88, pe baza următoarelor considerente:

1. Planul urbanistic zonal și Anunțul de intenție prevăd construirea unui ansamblu comercial fiind în contradicție cu obiectul solicitării din Certificatul de urbanism nr. 597-S din 29.08.2011 care prevede „... **construire ansamblu locuințe colective servicii și birouri P+10 E, P+24 E, parcuri și funcțiuni conexe...**” și în contradicție cu prevederile PUG – Municipiul București de subzonă CB3.
2. Planul urbanistic zonal prevede construirea unui ansamblu de locuințe P+10 E amplasat la o distanță inferioară a 1/2 din înălțime față de limita de proprietate cu terenul cu numărul cadastral 2049/35, proprietatea S.C. SEA ROMANIA S.R.L., pentru care **nu ne dăm acordul de amplasare.**
3. Planul urbanistic zonal prevede construirea de ansambluri de locuințe P+10 E amplasate în afara limitei de proprietate a solicitantei S.C. BALKAN PETROLEUM S.A., pe terenuri care sunt în proprietatea S.C. SEA ROMANIA S.R.L.
4. Planul urbanistic zonal prevede construirea unui imobil de birouri P+24 E amplasat în afara limitei de proprietate a solicitantei S.C. BALKAN PETROLEUM S.A., parțial pe terenul cu numărul cadastral 2049/20/4, care este în proprietatea S.C. SEA ROMANIA S.R.L.
5. Planul urbanistic zonal prevede construirea unei alei pietonale amplasată pe terenul S.C. SEA ROMANIA S.R.L., fără a avea utilitate pentru zonă, fără oportunitate și de dimensiuni mult exagerate (profilul „aleii” pietonale are două sectoare de circulație de câte 11 m două zone verzi cu o lățime totală de 7 m și două trotuare (?) de câte 2.5 m fiecare – lățime totală 26 m !!!).
6. Planul urbanistic zonal nu prevede suficiente suprafețe de spații verzi.

Față de cele de mai sus solicităm respingerea PUZ – str. Mihail Sebastian, proiect nr. 71.

Ing. Mocanu Cristian
Director General

[Signature]



[Handwritten mark]



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Nr. 1048679/11091/19.12.2011

CĂTRE:

SC ARHIS DESIGN SRL

B-dul Unirii nr. 5, bl.1B, sc.1, Et.2, ap.4, sector 5

Spre știință:

S.C. SEA ROMÂNIA SRL

Str. Nucleului nr. 6, bl.V101, sc.2, ap.37, sector 5

Urmare procedurilor legale demarate de Dvs. cu privire la informarea și consultarea publicului asupra inițierii/elaborării documentației de urbanism „P.U.Z.-str. Sebastian nr. 88, sector 5”, în conformitate cu procedurile impuse prin Ordinul nr. 2701/2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului, vă transmitem alăturat, observațiile transmise de S.C. SEA ROMÂNIA SRL.

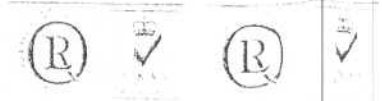
În conformitate cu prevederile legale sus-menționate, vă rugăm să analizați cele semnalate, și să ne transmiteți răspunsul argumentat la acestea.

ARHITECT SEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

ARH. GHEORGHE PĂTRAȘCU

Șef serviciu,
Urb. Ciobanu Opreșcu Olivia Ana
[Signature]

ing. Victor Mănuș
[Signature]



Catre,

**PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA GENERALĂ DEZVOLTARE URBANĂ
DIRECȚIA DE URBANISM**

Urmare adreșelor dumneavoaștra nr. 1048672/11902/19.12.2011 și 1048679/11091/19.12.2011 prin care ne aduceți la cunoștință observațiile aduse de persoanele interesate în procedura legală de susținere a dezbaterii publice necesare elaborării/ avizării documentației de urbanism „PUZ- STR. SEBASTIAN NR. 88 SECTOR 5 BUCUREȘTI”, în calitate de elaborator al documentației de urbanism, în urma analizării acestora vă facem cunoscute următoarele:

Referitor la observațiile aduse de S.C. SEA ROMANIA S.R.L., reprezentată prin Dl. Mocanu Cristian, în calitate de Director General și de S.C EXCON ANTREPRIZA GENERALA S.R.L. reprezentată prin Dl. Tirlea Victor, în calitate de Director General:

- În documentația supusă spre avizare sunt incluse atât ansamblu de locuințe colective, servicii și birouri cât și parcarile aferente, ansamblu comercial propus fiind inclus termenul de „Funcțiuni conexe”; Conform PUG Municipiului București utilizările admise în Zona CB3-subzona poliilor urbani principali sunt următoarele: servicii financiar-bancare și de asigurări, poșta și telecomunicații (releu infrastructură), servicii avansate manageriale, tehnice și profesionale (sedii de companii și firme în clădiri specializate); cercetare-dezvoltare, editură, servicii pentru medii, centre de informare, bibliotecă / mediatecă; activități asociative diverse; servicii profesionale, colective și personale, hoteluri pentru turismul de afaceri și alte spații de recepție, restaurante, cofetării, cafenele, baruri, comerț, expoziții, recreere (cazino, dăncing, cinema, centre de recreere, sport în spații acoperite), sală de conferințe, spectacole și cinema de diferite capacități cu serviciile anexe, locuințe cu partiu special pentru profesioniști liberali, învățământ superior și de formare continuă.
- În urma discuțiilor avute în Comisia de Urbanism propunerile orientative pentru vecinătăți au fost eliminate, astfel ca propunerile zonei studiate s-au restrâns până la limita terenului care a generat PUZ-ul, vecinătățile fiind regelementate prin Planul Urbanistic Zonal al Municipiului București.
- De asemenea tot în urma discuțiilor avute în cadrul Comisiei de Urbanism cât și în cadrul Comisiei Tehnice de Circulație a fost solicitată crearea unei circulații de legătură între Str. Samuil Vulcan și Sos. Progresu. Circulația va avea următoarele dimensiuni o lățime totală de 12m după cum urmează 2m trotuar + 2m spațiu verde + 7m circulație + 2m spațiu verde + 2m trotuar. Circulația propusă se află 60% pe terenul studiat și 40% pe terenul aflat în proprietatea S.C. SEA ROMANIA S.R.L. teren ce va intra sub incidența Legii 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.
- Planul Urbanistic Zonal face referire la stabilirea unor reglementări generale, de principiu, iar suprafețele de spații verzi vor fi detaliate la următoarea fază DTAC a proiectului.

- Circulația vehiculelor grele se va realiza doar prin aleea propusa in partea sudica a terenului, accesul in zona de aprovizionare realizandu-se prin aleea propusa in perimetrul studiat.
- Sensul giratoriu propus a fost eliminat intrucat era parte a propunerile orientative pentru vecinatati.
- Ansamblu de locuinte P+10E va fi amplasat la o distanta de 30 m fata de cladirea invecinata, respectiv la o distanta mai mica decat inaltimea cea mai mare, ceea ce reprezinta mai mult decat $\frac{1}{2}$ din inaltime imobilului propus.

Solicitam celor doua societati comerciale in completare la sesizarile inregistrate prezentarea unor extrase de carte funciara actualizate prin care sa se ateste dreptul de proprietate asupra terenurilor invecinate.

Fata de cele mai sus mentionate solicitam continuarea procedurii de avizare si aprobare a „PUZ-STR. SEBASTIAN NR. 88 SECTOR 5 BUCURESTI”

Arh. Daniel Jitaru



PRIMĂRIA M. BUCUREȘTI
Nr. 12 / 2011
ZONA 27

Catre,

**PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECTIA GENERALA DEZVOLTARE URBANA
DIRECTIA DE URBANISM**

Urmare adreselor dumneavoastra nr. 1048672/11902/19.12.2011 si 1048679/11091/19.12.2011 prin care ne aduceti la cunostinta observatiile aduse de persoanele interesate in procedura legala de sustinere a dezbaterii publice necesare elaborarii/ avizarii documentatiei de urbanism „PUZ- STR. SEBASTIAN NR. 83 SECTOR 5 BUCUREȘTI”, in calitate de elaborator al documentatiei de urbanism, in urma analizei acestora va facem cunoscute urmatoarele:

Referitor la observatiile aduse de S.C. SEA ROMANIA S.R.L, reprezentata prin Dl. Mocanu Cristian, in calitate de Director General si de S.C EXCON ANTREPRIZA GENERALA S.R.L, reprezentata prin Dl. Tirlea Victor, in calitate de Director General:

- In documentatia supusa spre avizare sunt incluse atat ansamblu de locuinte colective, servicii si birouri cat si parcarile aferente, ansamblu comercial propus fiind inclus termenul de „Funcțiuni conexe”; Conform PUG Municipiului București utilizările admise in Zona CB3-subzona poliilor urbani principali sunt urmatoarele : servicii financiar-bancare si de asigurari, posta si telecomunicatii (releu infostructura), servicii avansate manageriale, tenise si profesionale (sedii de companii si firme in cladiri specializate); cercetare-dezvoltare, edituri, servicii pentru media; centre de informare, biblioteca / mediateca; activitati asociative diverse; servicii profesionale, colective si personale, hoteluri pentru turismul de afaceri si alte spatii de receptie, restaurante cofetarii, cafenele, baruri, comert, expozitii, recreere (cazino, dancng, cinema, centre de recreere, sport in spatii acoperite), sali de conferinte, spectacole si cinema de diferite capacitati cu serviciile anexe, locuinte cu partii special pentru profesii liberale, invatamant superior si de formare continua.
- In urma discutiilor avute in Comisia de Urbanism propunerile orientative pentru vecinatati au fost eliminate, astfel ca propunerile zonei studiate s-au restrans pana la limita terenului care a generat PUZ-ul, vecinatatiile fiind reglementate prin Planul Urbanistic General al Municipiului București.
- De asemenea tot in urma discutiilor avute in cadrul Comisiei de Urbanism cat si in cadrul Comisiei Tehnice de Circulatie a fost solicitata crearea unei circulatii de legatura între Str. Samuil Vulcan si Sos. Progresu. Circulatia va avea urmatoare dimensiuni o latime totala de 12 m din care trotuarul + 2m trotuar + 0.5 m spatii verde + 7m trax circulatie + 0.5 m spatii verde + 2m trotuar. Circulatia propusa se afla 60% pe terenul studiat si 40% pe terenul aflat in proprietatea S.C. SEA ROMANIA S.R.L, teren ce va intrat sub incidenta Legii 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica.
- Planul Urbanistic Zonal face referire la stabilirea unor reglementari generale, de principiu, iar suprafetele de spatii verzi vor fi detaliate la urmatoarea faza DTAC a proiectului

- Circulația vehiculelor grele se va realiza doar prin aleea propusa în partea sudică a terenului, accesul în zona de aprovizionare realizându-se prin aleea propusa în perimetrul studiat.
- Sensul giratoriu propus a fost eliminat întrucât era parte a propunerile orientative pentru vecinătăți.
- Ansamblu de locuințe P+10E va fi amplasat la o distanță de 30 m față de clădirea învecinată, respectiv la o distanță mai mică decât înălțimea cea mai mare, ceea ce reprezintă mai mult decât 1/2 din înălțimea imobilului propus.

Solicităm celor două societăți comerciale în completare la sesizările înregistrate prezentarea unor extrase de carte funciara actualizate prin care să se ateste dreptul de proprietate asupra terenului învecinat.

Față de cele mai sus menționate solicităm continuarea procedurii de avizare și aprobare a „PUZ-STR. SEBASTIAN NR. 88 SECTOR 5 BUCUREȘTI”

Arh. Daniel Jitaru





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Directia Generală de Dezvoltare Urbană

Directia Urbanism

Nr. 1049948/11418/09.01.2012

Către:

- S.C. EXCON ANTREPRIZĂ GENERALĂ SRL
str. Samoil Vulcan nr. 10A, Camera 1, sector 5

- SC SEA ROMÂNIA SRL
str. Nucului nr. 6, bl.V101, sc.2, ap.37, sector 5

În conformitate cu procedurile legale impuse prin Ordinul nr. 2701/2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului, cu privire la informarea și consultarea publicului cu privire la inițierea/elaborarea Planului Urbanistic Zonal "str. Sebastian nr. 88, sector 5", vă transmitem alăturat, în copie, punctul de vedere al elaboratorului documentației de urbanism cu privire la observațiile și propunerile transmise de Dvs..

Menționăm faptul că, punctul nostru de vedere va fi analizat și transmis după completarea sesizărilor Dvs., cu extrasele de carte funciară însoțite de Planurile topografice sc. 1:2000 vizate de Oficiul de Cadastru al Municipiului București, care se face dovada identificării și dreptului de proprietate asupra terenurilor respective.

În conformitate cu prevederile legale sus-menționate, vă facem cunoscut faptul că, punctul de vedere sus-menționat este publicat pe site-ul Primăriei Municipiului București – www.pmb.ro/urbanism/consultarea_publicului/consultare_pe_parcursul_avizării.

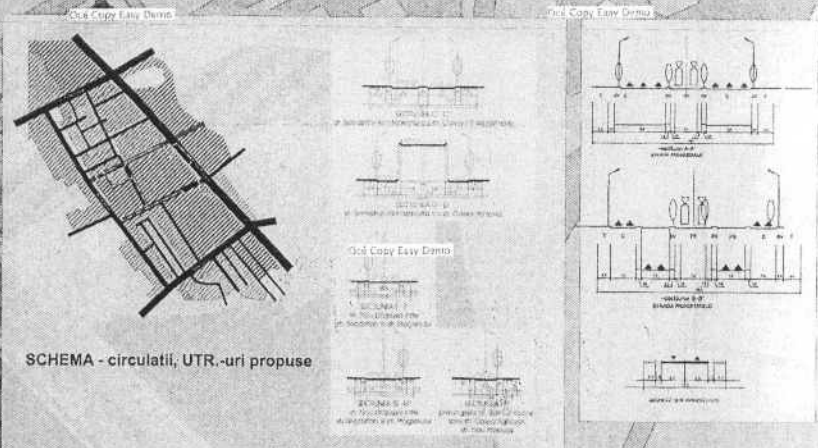
ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

ARH. GHEORGHE PĂTRAȘCU

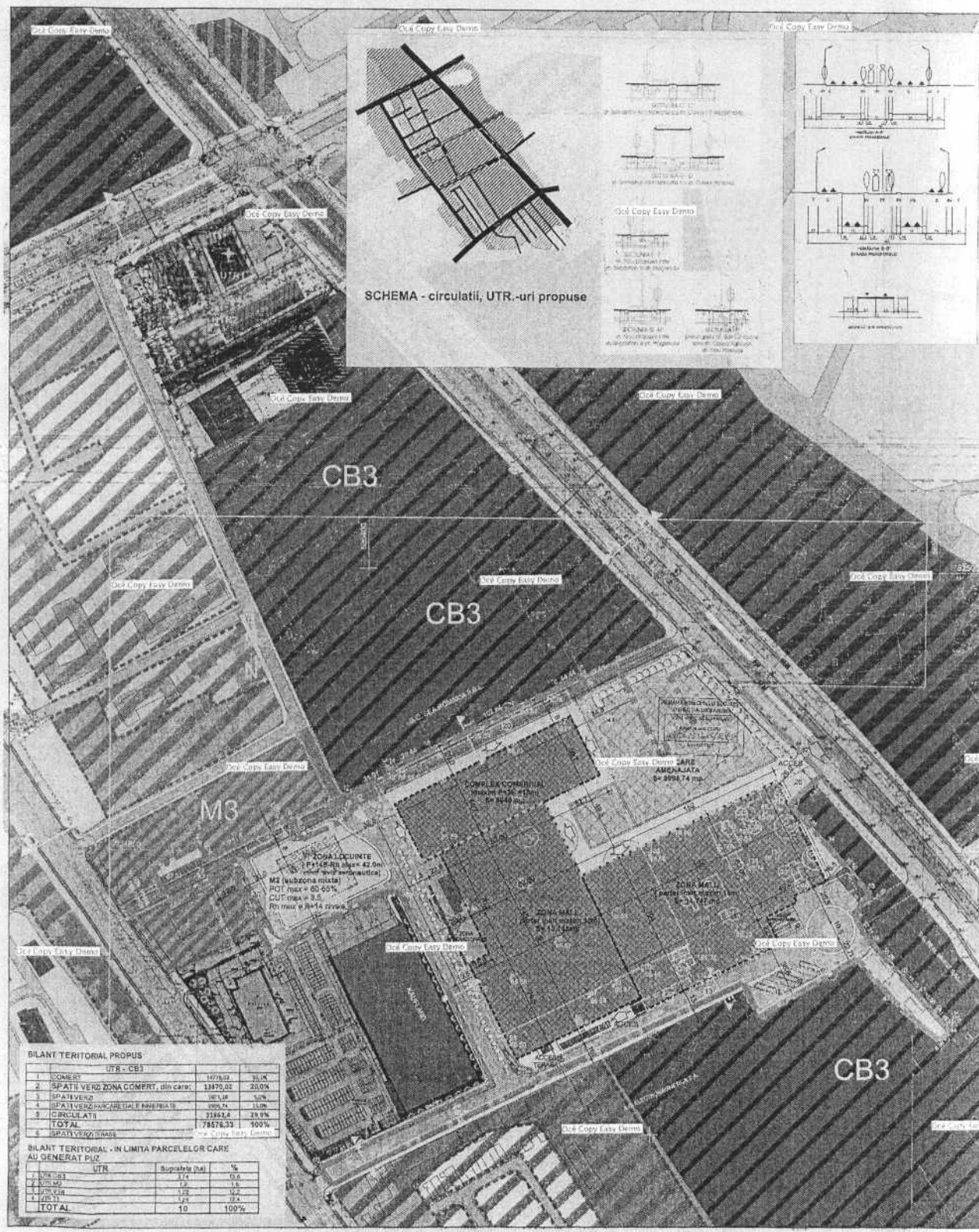
Șef serviciu,
Urb. Ciobanu Oprescu Olivia Ana

Întocmit,
ing. Victor Măneș





- LEGENDA**
- 1. ZONA DE CONSTRUCII
 - 2. ZONA DE VERDE
 - 3. ZONA DE PARCURI
 - 4. ZONA DE SERVICII
 - 5. ZONA DE COMERCIALIZARE
 - 6. ZONA DE TRAFIC
 - 7. ZONA DE TRAFIC
 - 8. ZONA DE TRAFIC
 - 9. ZONA DE TRAFIC
 - 10. ZONA DE TRAFIC
 - 11. ZONA DE TRAFIC
 - 12. ZONA DE TRAFIC
 - 13. ZONA DE TRAFIC
 - 14. ZONA DE TRAFIC
 - 15. ZONA DE TRAFIC
 - 16. ZONA DE TRAFIC
 - 17. ZONA DE TRAFIC
 - 18. ZONA DE TRAFIC
 - 19. ZONA DE TRAFIC
 - 20. ZONA DE TRAFIC
 - 21. ZONA DE TRAFIC
 - 22. ZONA DE TRAFIC
 - 23. ZONA DE TRAFIC
 - 24. ZONA DE TRAFIC
 - 25. ZONA DE TRAFIC
 - 26. ZONA DE TRAFIC
 - 27. ZONA DE TRAFIC
 - 28. ZONA DE TRAFIC
 - 29. ZONA DE TRAFIC
 - 30. ZONA DE TRAFIC
 - 31. ZONA DE TRAFIC
 - 32. ZONA DE TRAFIC
 - 33. ZONA DE TRAFIC
 - 34. ZONA DE TRAFIC
 - 35. ZONA DE TRAFIC
 - 36. ZONA DE TRAFIC
 - 37. ZONA DE TRAFIC
 - 38. ZONA DE TRAFIC
 - 39. ZONA DE TRAFIC
 - 40. ZONA DE TRAFIC
 - 41. ZONA DE TRAFIC
 - 42. ZONA DE TRAFIC
 - 43. ZONA DE TRAFIC
 - 44. ZONA DE TRAFIC
 - 45. ZONA DE TRAFIC
 - 46. ZONA DE TRAFIC
 - 47. ZONA DE TRAFIC
 - 48. ZONA DE TRAFIC
 - 49. ZONA DE TRAFIC
 - 50. ZONA DE TRAFIC
 - 51. ZONA DE TRAFIC
 - 52. ZONA DE TRAFIC
 - 53. ZONA DE TRAFIC
 - 54. ZONA DE TRAFIC
 - 55. ZONA DE TRAFIC
 - 56. ZONA DE TRAFIC
 - 57. ZONA DE TRAFIC
 - 58. ZONA DE TRAFIC
 - 59. ZONA DE TRAFIC
 - 60. ZONA DE TRAFIC
 - 61. ZONA DE TRAFIC
 - 62. ZONA DE TRAFIC
 - 63. ZONA DE TRAFIC
 - 64. ZONA DE TRAFIC
 - 65. ZONA DE TRAFIC
 - 66. ZONA DE TRAFIC
 - 67. ZONA DE TRAFIC
 - 68. ZONA DE TRAFIC
 - 69. ZONA DE TRAFIC
 - 70. ZONA DE TRAFIC
 - 71. ZONA DE TRAFIC
 - 72. ZONA DE TRAFIC
 - 73. ZONA DE TRAFIC
 - 74. ZONA DE TRAFIC
 - 75. ZONA DE TRAFIC
 - 76. ZONA DE TRAFIC
 - 77. ZONA DE TRAFIC
 - 78. ZONA DE TRAFIC
 - 79. ZONA DE TRAFIC
 - 80. ZONA DE TRAFIC
 - 81. ZONA DE TRAFIC
 - 82. ZONA DE TRAFIC
 - 83. ZONA DE TRAFIC
 - 84. ZONA DE TRAFIC
 - 85. ZONA DE TRAFIC
 - 86. ZONA DE TRAFIC
 - 87. ZONA DE TRAFIC
 - 88. ZONA DE TRAFIC
 - 89. ZONA DE TRAFIC
 - 90. ZONA DE TRAFIC
 - 91. ZONA DE TRAFIC
 - 92. ZONA DE TRAFIC
 - 93. ZONA DE TRAFIC
 - 94. ZONA DE TRAFIC
 - 95. ZONA DE TRAFIC
 - 96. ZONA DE TRAFIC
 - 97. ZONA DE TRAFIC
 - 98. ZONA DE TRAFIC
 - 99. ZONA DE TRAFIC
 - 100. ZONA DE TRAFIC



INDICATORI URBANISTICI

3 teren cont. indicarii topo = 78576,33 mp;
Sconstr. propusa = 37818 mp;
Sdest. propusa = 149731,63 mp.

1200 LOCURI DE PARCARE:

UTR - CB3
 POTmax = 35%
 CUFmax = 2.0
 Rh max = 18m

UTR - M2
 POTmax = 60-65%
 CUFmax = 3.5
 Rh max = P + 1.4E,
 conf. aviz aeronautica

BILANT TERITORIAL PROPUZ

UTR - CB3			
1. COMERT	10776,02	35,1%	
2. SPATIU VERZU ZONA COMERT, din care:	13870,00	20,0%	
3. SPATIU VERZU	187,14	0,2%	
4. SPATIU VERZU PARCURI SI PARCURI	208,74	0,3%	
5. CIRCULATI	31862,8	24,9%	
TOTAL	78576,33	100%	
6. SPATIU VERZU GRASE			

BILANT TERITORIAL - IN LIMITA PARCELELOR CARE AU GENERAT PUZ

UTR	Suprafata (ha)	%
1. UTR - CB3	1,4	13,6
2. UTR - M2	1,0	9,8
3. UTR - M3	1,2	11,8
4. UTR - M4	1,4	13,6
TOTAL	10	100%

arhis

ARHITECTURA SI URBANISM
 STR. NERVA STRASCENI NR. 50 SI 51
 SECTOR 17, ILFOV, JUDETLUL BUCURESTI
 TEL: 0744 200 000
 FAX: 0744 200 001
 E-MAIL: arhis@arhis.ro