

29



Consiliul General al Municipiului București

HOTĂRÂRE

Nr.: ___ din ___

*privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (PUZ)*

PUZ – STRADA JANDARMERIEI NR. 13, SECTOR 1

Având în vedere :

- Raportul de specialitate al Arhitectului Șef al Municipiului București;
- Expunerea de motive a Primarului General al municipiului București;
- Raportul Comisiei de Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Consiliului General al Municipiului București;
- Avizul Comisiei Juridice și de Disciplină din cadrul Consiliului General al Municipiului București;
- Avizul Arhitectului Șef
- Raportul informării și consultării publicului în conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului, pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și prevederile hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 136/2012.

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;
- PUG – Municipiul București aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 269/21.12.2000 completată cu H.C.G.M.B. nr. 324/2010; H.C.G.M.B. nr. 241/2011 și H.C.G.M.B. nr. 232/2012.
- În conformitate cu prevederile Legii administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, Proiectul de hotărâre se supune aprobării Consiliului General al Municipiului :

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
HOTĂRĂȘTE:

Art. 1: Se aprobă documentația de urbanism “”, în conformitate cu ANEXELE 1,2 și 3, părți componente ale documentației de urbanism (ANEXA NR. 1-Avizul Arhitectului Șef, ANEXA NR.2 - Planul de reglementări urbanistice- vizat spre neschimbare, ANEXA nr. 3-Regulamentul Local de Urbanism), care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Art.3: Planul Urbanistic Zonal este valabil 5 ani.

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 ordinară a Consiliului General al Municipiului București din data de

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
București,2013

Contrasemnează,

SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
TUDOR TOMA



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Direcția Generală Dezvoltare Urbană
Direcția Urbanism
Serviciul Urbanism

AVIZ ARHITECT ȘEF nr. 33/1a/10.2013
PUZ – STRADA JANDARMERIEI NR. 13, SECTOR 1

INIȚIATOR: DOAMNA FLOREA MĂDĂLINA IULIANA
ELABORATOR: SC GRAPH TRONIC XM SRL – URB RUR ADINA GABRIELA POPESCU
NR. ÎNREGISTRARE CERERE : REGISTRATURA P.M.B.- NR. 1186207/12.09.2013
SUPRAFAȚA REGLEMENTATĂ prin PUZ: S-3673,81mp teren proprietate persoană fizică .
AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU : Zona analizată prin PUZ se află situată în intravilanul Municipiului București, Sectorul 1 al Municipiului București.
PREVEDERI PUG/PUZ APROBATE: Conform P.U.G. – M.B. aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000 completată cu H.C.G.M.B. nr. 324/17.11.2010; H.C.G.M.B. nr. 241/20.12.2011 și H.C.G.M.B. nr. 232/2012, amplasamentul ce face obiectul reglementării urbanistice se încadrează în Subzona CB1- subzona serviciilor publice dispersate situate în afara zonelor protejate, având următorii **indicatori urbanistici admiși :**
POT_{max.} = 50%;
CUT_{max.} = 2,2 mpADC/mp.teren pentru clădiri cu 3-4 niveluri;
CUT_{max.} = 2,4 mpADC/mp.teren pentru clădiri cu 6 și mai multe niveluri
CERTIFICAT DE URBANISM favorabil nr. 1355/32/1/20878/13.08.2012 eliberat de Primăria Sectorului 1.
AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 3/24.01.2013
AVIZ PRELIMINAR NR. 7/05.03.2013

SE AVIZEAZĂ PLANUL URBANISTIC ZONAL,
CONFIGURAȚIA EDIFICABILULUI ȘI INDICATORII URBANISTICI
CONFORM PLANULUI DE REGLEMENTĂRI VIZAT SPRE NESCHIMBARE
ȘI A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT

FUNCȚIUNI AVIZATE: ANSAMBLU REZIDENȚIAL CU DOTĂRI CONEXE.

INDICATORI URBANISTICI AVIZAȚI: POT=60%; CUT=2,64 mpADC/mpteren; Rh_{max}-S+P+3E-4Eretras; H_{max} – 18,00

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

ACORDURI, AVIZE NECESARE PENTRU APROBARE: Aviz Agenția Regională pentru Protecția Mediului București, Aviz Comisia de Coordonare Lucrări Edilitare - PMB, Aviz Comisia Tehnică de Circulație-P.M.B., Dovada achitării tarifului de exercitare a dreptului de semnătură la Registrul Urbiștilor din România, alte avize conform legislației în vigoare , Suportul topo-cadastral realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970, vizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară al Municipiului București, Extrase de Carte Funciară la zi pentru amplasamentele care au generat PUZ.

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 eronate, dacă nu intră sub incidența legii penale”.

NOTĂ:

Prezentul Aviz este eliberat în temeiul prevederilor Legii nr. 190/2013 care a modificat și completat Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

În conformitate cu prevederile Art. 37, Avizul Arhitectului Șef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării Consiliului General al municipiului București.

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.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

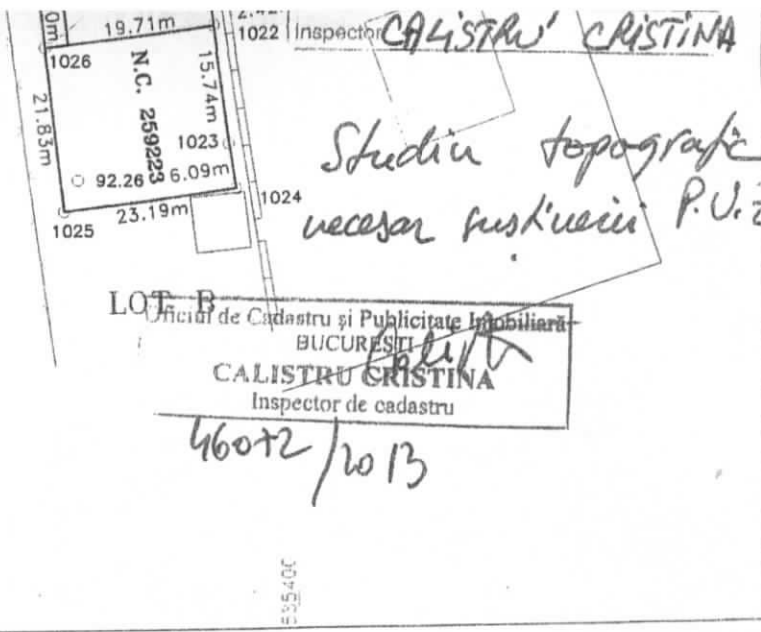
ARH. GHEORGHE PĂTRAȘCU

Șef serviciu,
Urb. Ciobanu Oprescu Olivia Ana

Referent,
Expert ing. Victor Manea



contur [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
8.523	3.076
1.405	3.369
4.562	3.616
7.945	2.103
9.932	10.332
9.696	12.342
1.255	32.234
5.150	13.726
6.808	11.108
8.139	23.240
0.924	1.899
1.227	14.831
3.585	8.556
4.416	1.579
4.666	27.800
9.068	2.421
9.370	15.740
1.336	6.092
2.235	23.193
9.229	21.834
6.839	30.211
3.533	9.804
2.459	104.853
+383.960m	



$\alpha_{max} = 50\%$, $CUT_{max} = 2.2$, $R_{hmax} = P+3-4E$

$\beta = 0\%$, $CUT_{existent} = 0$;

$S = 3173.80mp$

cedata in vederea realizarii drumului de acces la loturi = $526.50mp$ (16.58%) -

(carosabil + 150.0mp pentru pietonal)

de construire (15m de la aliniament) = 340.00mp

de cedariilor) = $3173.80 - 526.50 = 2647.30mp$

REZUMATORIAL FUNCTIE DE SUPRAFATA TOTALA A TERENULUI CE A

Rezumator

$S_{total} = 1118.80 mp = 35.27\%$

$S_{carosabil} = 1050.00 mp = 33.08\%$

$S_{pietonal} = 478.50 mp = 15.07\%$

$S_{de\ construire} = 266.50mp = 16.58\%$

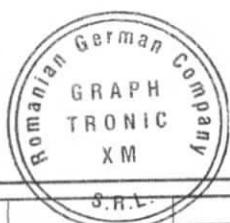
REZUMATORIAL PE PARCELE

$\alpha_{us} = 60\%$

$\beta_{us} = 2.64$

$R_{h} = 3E+4r$

$\alpha_{min} = 30\%$



ACTOR/	NUME	SEM NATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA	
	GRAPH TRONIC XM J40/7601/1992 R1594394			Beneficiar:	Proiect nr:
				FLOREA MADALINA IULIANA	49/2012
DEFINICATIE	NUME	SEM NATURA	Scara:	Titlu proiect:	Faza:
PROIECT	ARH. ADINA POPESCU	<i>[Signature]</i>	1/500	PUZ - ANSAMBLU REZIDENTIAL	P.U.Z.
STAT	ARH. RADU POPESCU	<i>[Signature]</i>	Data:	Str. Jandarmeriei nr. 13, Sector 1, BUCUREȘTI	
STAT	ARH. SANDRA SALAYTAH	<i>[Signature]</i>	10/2012	Titlu planșa: REGLEMENTARI	Planșa nr: U05
	ARH. SANDRA SALAYTAH	<i>[Signature]</i>			



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

AVIZ PRELIMINAR NR. 7/05.3.2013

PUZ – STRADA JANDARMERIEI NR. 13, SECTOR 1, BUCUREȘTI

INIȚIATOR: DOMINA FLORELA MĂDĂLIŢA IULIANA

ELABORATOR: SC GRAPH TRONIC XM SRL – URB RUR ADINA GABRIELA POPESCU

SOLICITARE PETENT: CRM - PMB nr. 1136138/11.02.2013.

SUPRAFAȚA REGLEMENTATĂ prin PUZ: 8-3673.81mp teren proprietate persoană fizică.

AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU: Zona analizată prin PUZ se află situată în intravilanul Municipiului București, Sectorul 1 al Municipiului București.

PREVEDERI PUZ/PUZ APROBATE ANTERIOR:

Conform PUZ - MB aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000 completată cu H.C.G.M.B. nr. 324/17.11.2010; H.C.G.M.B. nr. 241/20.12.2011 și H.C.G.M.B. nr. 232/2012, amplasamentul ce face obiectul reglementării urbanistice se încadrează în Subzona CB1- subzona serviciilor publice dispersate situate în afara zonelor protejate, având următorii indicatori urbanistici admisi:

POT_{max} = 50%, CUT_{max} = 2,2 mpADC/mp.teren pentru clădiri cu 3-4 niveluri;

CUT_{max} = 2,4 mpADC/mp.teren pentru clădiri cu 6 și mai multe niveluri.

CERTIFICATUL DE URBANISM nr. 1355-32/J/20878/13.08.2012 eliberat de Primăria Sectorului 1, București.

AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 3/24.01.2013.

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

FUNCȚIUNI AVIZATE: ANSAMBLU REZIDENȚIAL CU DOTĂRI CONEXE.

INDICATORI URBANISTICI AVIZAȚI: POT= 60%; CUT=2,64 mpADC/mp.teren; R_{limax}-S-P-3L-4E-retras; H_{max} = 18,00m.

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

ACORDURI, AVIZE NECESARE PENTRU EMITEREA AVIZULUI ARHITECTULUI ȘEF : Aviz Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, Aviz Ministerul Mediului și Schimbărilor Climatice, Aviz Comisia de Coordonare Lucrări Edilitare - PMB, Aviz Comisia Tehnică de Circulație-P.M.B., Planul de reglementări urbanistice aferent Avizului Arhitectului Șef și de regim juridic al terenurilor vor avea la bază suportul topo-cadastral realizat în coordonate în sistemul național de referință Sterco 1970, vizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară al Municipiului București, care va fi anexat la documentația de urbanism finală. Extras de Carte Funciară la zi pentru amplasamentul care a generat PUZ.

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

NOTE:

* Înainte de emiterea Avizului Arhitectului Șef, inițiatorul și elaboratorul documentației de urbanism au obligația să îndeplinească condițiile impuse de prevederile Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 136/2012 prin care s-a aprobat Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului ce intră în competența de aprobare a Consiliului General al Municipiului București.

* 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 Arhitectului Șef se va emite după obținerea și prezentarea tuturor avizelor solicitate prin prezentul aviz preliminar pentru varianta definitivă a PUZ și RLU care va îngloba și corela punctele de vedere ale instituțiilor avizatoare competente.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. GHEORGHE PĂTRĂSCU

p.Șef serviciu
Cristian Măteșcu

Înlocuit
de Victor Măneșcu

21.X.28.02.20





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Cabinet Primar General

EXPUNERE DE MOTIVE

privind propunerea de aprobare a documentației de urbanism
PUZ – STR. JANDARMERIEI NR. 13, SECTOR 1

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

Conform P.U.G. al Municipiului București aprobat prin H.C.G.M.B.nr. 269/2000 (completată cu H.C.G.M.B. nr. 324/2010; H.C.G.M.B. nr. 241/2011 și H.C.G.M.B. nr. 232/2012), amplasamentul ce face obiectul documentației de urbanism se suprapune Unității Teritoriale de Referință CBI – subzona situată în afara perimetrului central care grupează funcțiuni complexe de importanță supramunicipală și municipală.

INDICATORI URBANISTICI:

POT_{max}=50%;

CUT_{max} pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului, dar fără a se depăși CUT_{maxim} = 2,4 mp.ADC/mp teren pentru clădiri cu 6 și mai multe niveluri și CUT maxim 2,2 mp.ADC/mp.teren pentru clădiri cu 3-4 niveluri.

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 de la prevederile 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:

- să respingă în mod justificat cererea de modificare a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate;
- să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea și aprobarea de către autoritatea publică locală competentă a unui plan urbanistic zonal;
- să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat, după caz, conform competenței:
 - de primarul localității;
 - de Primarul General al municipiului București;
 - de președintele consiliului județean, cu avizul prealabil al primarului localităților interesate, doar în cazul în care teritoriul reglementat implică cel puțin două unități administrativ-teritoriale;
- să solicite elaborarea unui plan urbanistic de detaliu;
- să permită întocmirea documentației tehnice pentru autorizația de construire, fără elaborarea unei documentații de urbanism, în situația construirii pe o parcelă în cadrul unui front preexistent, în care clădirile de pe parcelele adiacente au același regim de înălțime cu cel solicitat. ...

Prin Certificatul de urbanism nr. 1355/32/J/20878/13.08.2012 eliberat de Primăria Sectorului 1, la 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 baza unui Aviz de oportunitate.

În acest sens, având în vedere prevederile legale sus-menționate, a fost emis Avizul de oportunitate nr. 3/24.01.2013.

În baza Avizului de oportunitate a fost emis Avizul Arhitectului Șef nr. 33/16.10.2013

FUNCȚIUNI AVIZATE: ANSAMBLU REZIDENȚIAL CU DOTĂRI CONEXE.

INDICATORI URBANISTICI AVIZAȚI: POT=60%; CUT=2,64 mp.ADC/mp.teren; Rh_{max}-S+P+3E-4Eretras; H_{max} – 18,00

În conformitate cu prevederile legale în vigoare, în vederea aprobării documentației de urbanism de către Consiliul General al Municipiului București s-au solicitat și prezentat Avize/acorduri de la următoarele Instituții : Agenția Regională pentru Protecția Mediului București (Decizia nr. 7/15.04.2013); Comisia de Coordonare Rețele Edilitare-PMB (Avizul nr. 1160538/2013); Comisia Tehnică de Circulație – P.M.B. (Avizul nr. 1132959/922/2013); Registrul Urbanistilor din România - Dovada achitării tarifului de exercitare a dreptului de semnătură.

Menționăm faptul că, dezbateră publică s-a efectuat în conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2.701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, și a prevederilor Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 136/2012, concretizată în Documentul de Planificare Urbană a Procesului de Informare și Consultare a Publicului și în Raportul Informării și Consultării Publicului, părți componente ale Proiectului de hotărâre privind propunerea de aprobare a documentației de urbanism.

Fără de cele prezentate, Planul Urbanistic Zonal, având avizele și acordurile favorabile, propunem supunerea dezbaterii Proiectului de Hotărâre în Consiliul General al Municipiului București, în conformitate cu prevederile Legii administrației publice locale nr. 215/2001, republicată

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

PRIMAR GENERAL,

Prof. Dr. SOFIN MIRCEA OPRESCU





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

RAPORT DE SPECIALITATE

privind propunerea de aprobare a documentației de urbanism
PUZ – STRADA JANDARMERIEI NR. 13, SECTOR 1

Având în vedere Legea administrației publice locale nr. 215/2001, cu modificările și completările ulterioare, și Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite prezentul **Raport de specialitate**.

Conform P.U.G. al Municipiului București aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 269/2000 (completată cu H.C.G.M.B. nr. 324/2010; H.C.G.M.B. nr. 241/2011 și H.C.G.M.B. nr. 232/2012), amplasamentul ce face obiectul documentației de urbanism se suprapune Unității Teritoriale de Referință CBI – subzona situată în afara perimetrului central care grupează funcțiuni complexe de importanță supramunicipală și municipală

INDICATORI URBANISTICI:

POT_{max} = 50%;

CUT_{max} = pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului, dar fără a se depăși CUT_{maxim} = 2,4 mp.ADC/mp.teren pentru clădiri cu 6 și mai multe niveluri și CUT maxim 2,2 mp.ADC/mp.teren pentru clădiri cu 3-4 niveluri.

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

ART. 32

(1) În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile 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:

- să respingă în mod justificat cererea de modificare a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate;
- să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea și aprobarea de către autoritatea publică locală competentă a unui plan urbanistic zonal;
- să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat, după caz, conform competenței:
 - de primarul localității;
 - de Primarul General al municipiului București;
 - de președintele consiliului județean, cu avizul prealabil al primarului localităților interesate, doar în cazul în care teritoriul reglementat implică cel puțin două unități administrativ-teritoriale;
- să solicite elaborarea unui plan urbanistic de detaliu;
- să permită întocmirea documentației tehnice pentru autorizația de construire, fără elaborarea unei documentații de urbanism, în situația construirii pe o parcelă în cadrul unui front preexistent, în care clădirile de pe parcelele adiacente au aceleași regim de înălțime cu cel solicitat. ...

Prin Certificatul de urbanism nr. 1355/32/J/20878/13.08.2012 eliberat de Primăria Sectorului 1, la 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 baza unui Aviz de oportunitate.

În acest sens, având în vedere prevederile legale sus-menționate, a fost emis Avizul de oportunitate nr. 3/24.01.2013

În baza Avizului de oportunitate a fost emis Avizul Arhitectului Șef nr. 10.10.2013
FUNCȚIUNI AVIZATE: ANSAMBLU REZIDENȚIAL CU DOTĂRI CONEXE.
INDICATORI URBANISTICI AVIZAȚI: POT=60%; CUT=2,64 mp.ADC/mp.teren; Rhmax-S+P+3E-4Eretras; Hmax – 18,00

În conformitate cu prevederile legale în vigoare, în vederea aprobării documentației de urbanism de către Consiliul General al Municipiului București s-au solicitat și prezentat Avize/acorduri de la următoarele Instituții: Agenția Regională pentru Protecția Mediului București (Decizia nr. 7/15.04.2013); Comisia de Coordonare Rețele Edilitare-PMB (Avizul nr. 1160538/2013); Comisia Tehnică de Circulație - P.M.B. (Avizul nr. 1132959/922/2013); Registrul Urbanistilor din România - Dovada achitării tarifului de exercitare a dreptului de semnătură.

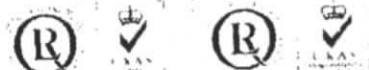
Menționăm faptul că, dezbateră publică s-a efectuat în conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2.701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, și a prevederilor Hotărârii Consiliului General al Municipiului București și Consultării Publicului, părți componente ale Proiectului de hotărâre privind propunerea de aprobare a documentației de urbanism.

În fața de cele prezentate, Planul Urbanistic Zonal, având avizele și acordurile favorabile, propunem supunerea dezbaterii Proiectului de Hotărâre în Consiliul General al Municipiului București, în conformitate cu prevederile Legii administrației publice locale nr. 215/2001, republicată

Arhitect Șef al Municipiului București,

Arh. Gheorghe Pătrașcu

Red. MV/11/X/17.09.2013



**COMISIA DE URBANISM SI
AMENAJAREA TERITORIULUI**

etaj: 4, cam. 3

tel.: 305 55 00 Int. 1403, 1404



Consiliul General al Municipiului București

RAPORT NR. 2 /2014

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Str. Jandarmeriei nr. 13, sector 1

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 15.01.2014, a analizat proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Str. Jandarmeriei nr. 13, sector 1.

În urma dezbaterilor, Comisia hotărăște avizarea proiectului de hotărâre:

Favorabil

Nefavorabil

Amânat, cu următoarele amendamente/mențiuni:

PREȘEDINTE,
Popescu Manuela Violeta

SECRETAR,
Drăghici Aurelia-Grațiela



**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
PENTRU TERENUL AFLAT PE STRADA JANDARMERIEI, NR.13 , SECTOR 1,
BUCUREȘTI**

1. PRESCRIPȚII GENERALE

Prezentul regulament de urbanism este corelat cu prevederile următoarelor Planuri Urbanistice Generale sau Zonale, aprobate sau în curs de aprobare :

1. PUG – Municipiul București
2. PUZ – str. Jandarmeriei nr. 1-3A, aprobat cu HCGMB nr. 8/28.01.2009
3. PUZ – str. Jandarmeriei nr. 5-9, aprobat cu HCGMB din 17.01. 2008
4. PUZ – aleea Meteorologiei, aprobat cu HCGMB din 17.01. 2008
5. PUZ – Str. Meteorologiei nr. 30, sector, aprobat cu HCGMB nr. 86 din 14.05.2010
6. PUD – Sos. Jandarmeriei nr. 227 – 231, cu Aviz de Urbanism nr. 3/21/01.03.2011
7. PUZ in curs de avizare; Str. Aleea Meteorologiei nr. 26-28 - Ansamblu locuinte individuale S+P... S+P+2E+M

2. DOCUMENTE PE BAZA CĂRORA S-A INTOCMIT DOCUMENTAȚIA

- s-a obținut certificatul de urbanism nr. **1355/32/J/20878** din **13.08.2012**

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Terenul intravilan in suprafata de **3173.80mp** si constructia de pe acesta (magazie) sunt proprietate particulara conform Contractului de vanzare-cumparare autentificat sub nr. 1394/15.04.2004 la BNP " Carmen Marilena Popa" si au fost intabulate cu Incheiere nr. 5230/19.04.2004 emisa la Judecatoria Sector 1. S-a prezentat Nota de Constatare nr. 171595/26.03.2007 emisa de Directia Inspectie conform careia magazia este autodemolata.

Imobilul nu este identificat in Lista Monumentelor Istorice actualizata in anul 2010.

Terenul se află conform P.U.G. Bucuresti, în subzona **CB1** – subzona serviciilor publice dispersate in afara zonelor dispersate;

- **POT maxim= 50%**
- **CUT maxim = 2.2**
- **Rhmax = P+4E**

3.1. Conform acestei subzone utilizarile admise sunt urmatoarele:

- institutii, servicii, comert,
- sedii ale unor companii,
- sedii sociale, depozitare,
- mica productie nepoluanta,
- lacasuri de cult,

- hoteluri,
- restaurante,
- locuinte etc.



3.2. Utilizări admise cu condiționări:

- extinderile si schimbarile de profil se admit cu conditia sa nu incomodeze prin poluare si trafic functiunile invecinate;

3.3. Utilizări interzise :

Orice alte activitati care nu corespund caracterului zonei si prin aceasta prezinta riscul indepartarii investitorilor interesati;

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor 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

3.4. Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

- se vor rezerva terenuri pentru institutii si servicii publice parcelat in module avand suprafata minima de 1000 mp. si un front la strada de minim 30.0 metri;

3.5. Amplasarea clădirilor față de aliniament

- serviciile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 10 metri sau vor fi dispuse pe aliniament in functie de caracterul străzii, de profilul activitatii si de normele existente;
- cladirile care alcatuiesc fronturi continue vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi 20.0 metri (aliniament posterior).

3.6. Amplasarea clădirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

- clădirile publice se vor amplasa de regulă in regim izolat
- clădirile care vor alcatui fronturi continue se vor alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanta de maxim 20.0 la aliniament;
- în cazul fronturilor discontinue, in care parcela se învecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire avand calcan pe limita de proprietate iar pe cealalta latură se invecineaza cu o clădire retrasa de la limita laterala a parcelei si având pe fațada laterala ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumătate din inaltime dar nu mai puțin de 6.0 metri;
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara a parcelei la o distanta de cel puțin jumătate din inaltimea cladirii masurata la cornise dar nu mai

putin de 6.0 metri;

- 3.7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă
- cladirile 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 calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente ce necesită lumină naturală;
- 3.8. Circulații și accese
- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct de minim 3.0 metri 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.
- 3.9. 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 normale, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj comun multietajat; aceste parcaje vor fi situate la distanța de maxim 150 metri.
- 3.10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor
- înălțimea maximă admisibilă nu va depăși distanța dintre aliniamente (înălțimi maxime în planul aliniamentului de P+6 pe strazile cu 4 fire de circulație și P+3 pe strazile cu două fire de circulație);
- 3.11. Aspectul exterior al clădirilor
- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.
- 3.12. Condiții de echipare edilitară
- toate cladirile 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 din surse proprii se va obține acordul autorității competente
 - se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
 - data fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la

canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;

3.13. Spațiile libere și spațiile plantate

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii 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 spațiilor publice plantate 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;

3.14. Imprejmuiri

- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de 1.80 metri, vor avea un soclu opac de circa 0.40 m., partea superioară fiind realizată din fier forjat sau plasa metalică și vor putea fi dublate de gard viu;

3.15. Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

- **POT maxim = 50%**

3.16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- **CUT maxim = 2.2**

- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului dar fără a se depăși CUT maxim = 2,4 mp.ADC/mp.teren pentru clădiri cu 6 și mai multe niveluri și CUT maxim 2,2 pentru clădiri cu 3-4 niveluri

4. REGLEMENTĂRI PROPUSE

Prezenta documentație se întocmește conform Reglementării tehnice " Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal", Ordinul nr.176/N/2000 Indicativ GM-010-2000.

Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și prescripții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul P.U.Z.-ului.

La baza elaborării RLU aferent PUZ stau:

1. Regulamentu General de Urbanism al Municipiului București aprobat HGR nr.525/1996, prevederile Ordonanței nr.27/2008- Ordonanța pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, septembrie 2008.

În conținutul PUZ-ului se tratează următoarele categorii generale de probleme:

1. organizarea rețelei stradale-accese pe proprietate
2. modificarea zonificării funcționale a terenului
3. organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane

4. indici si indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de inaltime, POT, CUT)
5. dezvoltarea infrastructurii edilitare
6. statutul juridic si circulatia terenurilor
7. masuri de protectie a mediului
8. De precizat că din punct de vedere al circulațiilor, în cadrul prezentului studiu în zonă, gabaritele actuale ale străzilor nu se vor păstra. Strada Jandarmeriei isi va largi profilul stradal de la **14.55m** actual (**conform aviz SPU nr. 1111243 /8853 / 08.11.2012**) la **30.00m** (2x8.00m carosabil, 2x5.00m pietonal si 1x4.00 spatiu verde).

In vederea valorificării la maximum a potențialului imobilului aflat in strada Jandarmeriei numarul 13, Sector 1, in baza PUG-ului aprobat prin Hot. CGMB nr. 296/2000 se solicita:

- Studiu de urbanism -PUZ pentru constructia unui Ansamblu Rezidential;
Terenul se afla intr-o zona ce s-a dezvoltat in ultimii ani si al carui caracter rezidential a devenit din ce in ce mai pregnant ca urmare a extinderii orasului.
Terenul studiat are o suprafata totala de 3173,80mp conform Contract Vanzare-Cumparare, autentificat prin Incheierea de Autentificare nr.1394/15.04. 2004.

Propunerea urmareste realizarea unui **ansamblu rezidential cu imobile de locuinte colective** respectand un regim maxim de inaltime de S+P+3E+4Er. Solutia propusa se inscrie in prevederile urmarite de Planul Urbanistic General al Municipiului Bucuresti.

Modul propus de utilizare a terenului conform P.U.Z. este după cum urmează:

- **Funcțiune = Ansamblu rezidential regim de inaltime S+P+3E+4Er;**
- **POT propus= 60%;**
- **CUT propus = 2.64mp ADC/mp teren ;**
- **Se propune Hmax ~ 18,00m;**
- **Suprafata spatiu verde = MINIM 30%**
- **Se vor asigura locuri de parcare conform Ordonantei H.C.G.M.B. nr 66 din 06.04.2004 articolul 5.2, subpunctul 5.2.1.**

Retragerile zonelor edificabile față de aliniament și limitele de proprietate:

- pentru Lot 1 – retragerea fata de limita de proprietate din nord, care are iesire la strada Jandarmeriei: 15.00 m
- pentru toate loturile, retragerea fata de aliniamentul stradal secundar : 3.00m la nivelul parterului. Etajele vor iesi in consola maxim 2.00m fata de parter.
- pentru toate loturile, retragerea fata de limita posterioara a terenului: minim 5.00m
- pentru toate loturile, retragerea fata de limitele laterale de proprietate: minim 3.50m

Totodată, conform reglementărilor PUG-MB aprobat cu HCGMB nr. 269/2000 privind subzona **CB1**, **art. 13** cu privire la **spațiile libere și spațiile plantate**, cu privire la subzona **CB1**, precizează următoarele:

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi

- înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii 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 spațiilor publice plantate din proximitate;
 - pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- o Se propune ca minim 960mp (30%) să fie utilizat ca spații verzi, plantate.

Aspectul exterior al clădirilor

Clădirile se vor integra în particularitățile zonei și se vor armoniza cu vecinătățile imediate

5. CIRCULAȚII

Accesul auto și pietonal în incinta ansamblului rezidențial se vor face printr-un punct situat pe latura nordică a terenului, adiacent Străzii Jandarmeriei. Artera de circulație interioară va fi un drum de categoria a IV-a. Trama strădala propusă va respecta prevederile Legii 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.

Profilul propus este de 7.00m: carosabil 6.00 și un trotuar de 1.00 m.

Datorită faptului că lățimea terenului este redusă, iar circulația s-a propus pe limita de proprietate (mai exact pe cea vestică, care este despartită de restul proprietăților particulare prin-un gard de beton înalt de cca 2.0m), s-a ales păstrarea unei singure zone pietonale, pe partea zonei cu edificabilul propus.

Pentru obținerea profilului de stradă necesar s-a realizat o convenție între proprietara terenului care a general PUZ-ul (dna. Florea Madalina-Iuliana) și proprietarii Lotului B (dna Dumitru Silvia și dnul Dumitrascu George).

Conform Convenției cu Încheiere de Autentificare nr. 1422 / 29.11.2012 s-a redactat un contract de schimb în formă autentică conform art. 1763 Cod Civil aprobat prin Legea nr. 287/2009: proprietarii lotului B au dat spre folosință o parte din lotul lor (cca 500mp), conform convenției, cu dreptul de a primi în schimb, din partea dnei Florea Madalina Iuliana, dreptul de proprietate exclusivă, absolută și perpetuă asupra lotului nr. 6 cu număr cadastral 259223.

Acest schimb a fost realizat pentru a putea obține suprafața necesară realizării unei bune circulații carosabile și pietonale în cadrul incintei, de care să beneficieze atât loturile dnei. Florea (Lot1 – Lot5) cât și loturile dnei Dumitru și dnului Dumitrascu, respectiv Lot B și Lot 6 (dobândit prin transfer conf. convenției).

Pentru a fluidiza traficul s-a propus continuarea străzii din cadrul proprietății Jandarmeriei pe proprietatea din str. Meteorologiei nr. 30. Această propunere este susținută de Contractul de vânzare - cumpărare având Încheiere de autentificare nr. 3524 din data de 17.10.2007, conform căruia Cumpărătorul – respectiv actualul proprietar din str. Meteorologiei nr. 30, se obligă să construiască pe toată lungimea limitei Proprietății Vanzătorului, a unui drum intern în lățime de minimum 6 m.

Propunerea se poate vedea în planșa de Reglementări U05.

6. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL – PROTECȚIA PATRIMONIULUI

Proiectarea construcțiilor va ține cont de eliminarea vulnerabilității construcțiilor și a amenajărilor aferente față de factorii naturali de risc. Se va ține cont de condițiile impuse de studiul geotehnic.

Se va realiza studiu geotehnic care va detalia natura terenului și va evidenția stabilirea condițiilor geotehnice de fundare pentru construcțiile propriu-zise.

Concluziile și recomandările studiului geotehnic vor genera soluții pentru determinarea adâncimii de fundare în funcție de presiunea convențională și de ceilalți coeficienți rezultați din buletinele anexate studiului.

Schimbarea folosinței actuale a terenului trebuie să asigure măsuri urbanistice și constructive pentru îmbunătățirea factorilor de mediu:

- măsuri de sistematizare verticală a terenului pentru scurgerea rapidă și dirijarea apelor meteorice de pe parcelă, alei carosabile și pietonale, accese către rețeaua de canalizare pluvială
- măsuri de etansare a instalațiilor, bransamentelor și a rețelelor, pentru eliminarea pierderilor de apă potabilă și ape uzate menajere din conductele care se vor extinde în zonă
- măsuri pentru depozitarea controlată, colectarea și transportul gunoaielor menajere

În cadrul spațiului verde cu caracter semipublic se vor planta specii de arbori autohtoni, rezistenți la căldură și frig. (cum ar fi stejar, tei, plopi)

7. BILANȚ TERITORIAL

Zona conform PUG București : CB1

Pot max = 50%

CUT max = 2.2

Rhmax = P+4E

POTexistent = 0%

CUTexistent = 0

BILANȚ TERITORIAL FUNCȚIE DE SUPRAFAȚA TOTALĂ A TERENULUI CE A GENERAT PUZ-ul

S teren = 3173.80 mp

S construită = 1118.80 mp = 35.27%

S spații verzi = 1050.00 mp = 33.08%

S parcuri la sol = 478.50 mp = 15.07%

S circulații = 526.50 mp = 16.58%

BILANȚ TERITORIAL PE PARCELE

POT max propus = 60%

CUT max propus = 2.64

Rhmax = S+P+3E+4r

Hmax=18.00m

Spațiu verde = min 30%

8. ECHIPARE EDILITARĂ

Echiparea edilitara se va realiza conform Plansei Retele edilitare si a memoriului aferent.



Întocmit,

[Signature]
Arh. Rădu Popescu

Arh. Sandra Salaytah

[Signature]

Verificat,

Arh. Adina Popescu

[Signature]

[Handwritten mark]



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

PROB. T,
PRIMAR GENERAL,
Prof. Dr. *Drin Mircea* OPRESCU

AVIZ DE OPORTUNITATE nr. 3 / 24.01.2013

Având în vedere, solicitările înregistrate la Primăria Municipiului București cu nr. 1114382/22.10.2012 și nr. 1124854/07.12.2012, de către SC GRAPH TRONIC XM SRL – URB RUR ADINA GABRIELA POPESCU în calitate de elaborator al documentației de urbanism și reprezentant al inițiatorului/beneficiarului DOAMNA FLOREA MĂDĂLINA IULIANA, a prevederilor Certificatului de urbanism nr. 1355/32/1/20878/13.08.2012 eliberat de Primăria Sectorului 1, București, și a concluziilor ședințelor Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism din cadrul Primăriei Municipiului București din 14.11.2012 și 16.01.2013, se emite prezentul aviz în vederea elaborării documentației:

PUZ – STRADA JANDARMERIEI NR. 13, SECTOR 1, BUCUREȘTI

I. DATE REFERITOARE LA TERENUL CE FACE OBIECTUL ELABORĂRII PUZ:

Amplasamentul ce face obiectul reglementării urbanistice propuse, este situat în Sectorul 1 al Municipiului București, în intravilanul Municipiului București, având o suprafață de 3673.81mp – teren proprietate persoană fizică.

Prevederi PUG/PUZ aprobate anterior:

Conform P.U.G. – M.B. aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000, completată cu H.C.G.M.B. nr. 324/17.11.2010, H.C.G.M.B. nr. 241/20.12.2011 și H.C.G.M.B. nr. 232/19.12.2012, amplasamentul ce face obiectul reglementării urbanistice se încadrează în UTR CBI - subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate, caracterizată de următorii indicatori urbanistici admiși:

POTmax-50%

CUTmax-2,2 mpADC/mp teren pt. clădiri cu 3-4 niveluri;

CUTmax-2,4 mpADC/mp teren pt. clădiri cu 6 și mai multe niveluri.

II. ELEMENTELE PRINCIPALE ALE DEZVOLTĂRII URBANISTICE PROPUSE:

Reglementare generală

Funcțiuni propuse: ansamblu rezidențial cu dotări conexe.

Indicatorii urbanistici propuși: POT=60%; CUT=2,64 mpADC/mpteren;
Rhmax-S+P+3E-4Eretras; Hmax – 18,00m.

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

1. TERITORIUL CARE URMEAZĂ SĂ FIE REGLEMENTAT PRIN PUZ:

- Prin planul de organizare al zonei studiate, respectiv arealul cuprins între str. Jandarmeriei – Aleca Meteorologică – Drum propus identificat în partea de Sud a lotului ce a generat studiul – limita de proprietate din partea Vestică a lotului, se vor stabili reglementări cu caracter director, iar reglementarea funcțională și a densității de ocupare se va limita la parcela proprietate a inițiatorului pentru care s-a obținut și prezentat Certificat de urbanism.



2. CATEGORIILE FUNCȚIONALE ALE DEZVOLTĂRII ȘI EVENTUALE SERVITUTI:

Funcțiuni propuse: ANSAMBLU REZIDENȚIAL CU DOTĂRI CONEXE.

Indicatorii urbanistici propuși: POT=60%; CUT=2,64 mpADC/mpteren;

Rhmax-S+P+3E-4Eretras - Hmax=18.00m.

3. REGLEMENTĂRI OBLIGATORII ȘI DOTĂRI DE INTERES PUBLIC NECESARE:

- Se recomandă diminuarea indicatorilor urbanistici propuși (POTmax; CUTmax; Regim maxim de înălțime, retrageri laterale și la limita de fund de lot);

- Asigurarea unui minim de 30% de spațiu verde amenajat;

- Se recomandă extinderea perimetrului de reglementare urbanistică și pe parcelele învecinate la partea Sudică a amplasamentului ce a generat studiul;

- Se vor include documentațiile de urbanism legal aprobate și în vigoare, în baza cărora s-au produs efecte de schimbare a reglementărilor urbanistice existente, elemente de infrastructură majoră existente, autorizate sau în curs de execuție.

- Planul de reglementări urbanistice și de regim juridic al terenurilor vor avea la bază suportul topo-cadastral realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970, vizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară al Municipiului București, care va fi anexat la documentația de urbanism.

- Bilanțul teritorial (existent – propus) trecut obligatoriu pe planșa de reglementări, va cuprinde date referitoare la existent și propus, menționate în UM și %, pe funcțiuni și categorii de folosință a terenurilor.

- Asigurarea utilităților se va face prin extinderea rețelelor publice și a echipamentelor speciale necesare.

4. REGLEMENTĂRI PRIVIND ASIGURAREA CIRCULAȚIILOR, ACCESELOR, PARCAJELOR ȘI UTILITĂȚILOR:

- Clarificarea profilului străzii Jandarmeriei, în funcție de situația existentă și de documentațiile de urbanism aprobate, care au reglementat această arteră de circulație;

- Nu se recomandă deservirea parcelei ce a generat studiul urbanistic dintr-o fundătură;

- Se recomandă reanalizarea tramei stradale și a acceselor propuse, într-o formulă funcțională realizabilă;

- Reglementarea acceselor carosabile, pietonale, parcajelor se vor face respectând prevederile H.C.G.M.B. nr. 66/2006, relația cu circulația din zonă;

- Echiparea edilitară se va face în baza studiilor de specialitate – aviz necesar la etapa emiterii AVIZULI ARHITECTULUI ȘEF.

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

- Se vor analiza în funcție de studiile de circulație, la nivel de Autorizație de construire

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

- AVIZUL COMISIEI TEHNICE DE CIRCULAȚIE

NOTĂ: Înainte de transmiterea pe circuitul tehnic de avizare și aprobare a documentației de urbanism, inițiatorul și elaboratorul documentației de urbanism au obligația să îndeplinească condițiile impuse de prevederile Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 136/2012 prin care s-a aprobat Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului ce intră în competența de aprobare a Consiliului General al Municipiului București.

Prezentul aviz este eliberat în temeiul Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare și reprezintă punctul de vedere al structurii de specialitate din P.M.B.

Soluția urbanistică poate suferi modificări pe parcursul procedurii de avizare și aprobare a P.U.Z.

Decizia privind aprobarea PUZ aparține C.G.M.B. conform competenței stabilite prin lege.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. GHEORGHE PĂTRAȘCU

p.Șef serviciu,
Urb. Cosmin Metescu



Referent,
Ing. Victor Manea

Red 2/FX 17.01.2013





Agenția pentru Protecția Mediului București

Nr. 7272/10/15.04.2013

A.P.M. BUCUREȘTI	
Al. Lacul Morii Nr. 1, Sector 6, București	
INTRARE	Nr. 7272
IEȘIRE	
Zi.../.../...	Luina.../.../... An.../.../...

DECIZIA
ETAPEI DE INCADRARE
NR. 7 din 15.04.2013

a **Planului Urbanistic Zonal – Ansamblu rezidențial de locuințe cu regim de înălțime S+P+3E+4Er – str. Jandarmeriei nr. 13, sector 1, București**

Ca urmare a notificării adresate de **FLOREA MĂDĂLINA IULIANA** cu
[redacted], înregistrată la A.P.M. București
cu nr. 7272/10/12.03.2013

în urma analizării documentelor transmise și a verificării,
în urma parcurgerii etapei de încadrare,

în baza H.G.R. nr. 48/2013 privind organizarea și funcționarea Ministerului
Mediului și Schimbărilor Climatice, a Hotărârii Guvernului nr. 1000/2012 privind
reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și
instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia și a O.U.G. nr. 195/2005 privind
protecția mediului, aprobată și modificată prin Legea nr. 265/2006, modificată și
completată de O.U.G. nr. 114/2007 și OUG nr. 164/2008, în conformitate cu HGR nr.
1076/2004 (art. 13), **Planul Urbanistic Zonal – Ansamblu rezidențial de locuințe cu
regim de înălțime S+P+3E+4Er – str. Jandarmeriei nr. 13, sector 1, București,**
**nu necesită evaluare de mediu, urmând să fie supus procedurii de adoptare fără
aviz de mediu.**

Planul Urbanistic Zonal prevede soluționarea și reglementarea din punct de
vedere urbanistic a arealului în suprafață totală de 3173.80 mp, (conform Avizului
Preliminar nr. 7/05.03.2013 emis de Primăria Municipiului București, Direcția
Generală Dezvoltare Urbană).

Obiectivul lucrării îl constituie **construirea unui ansamblu rezidențial cu
funcțiuni complementare (servicii, birouri, comerț).**

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

Suprafața de spații verzi, în suprafață totală de 1050.0 mp (33.08 %), va fi
amenajată și întreținută.

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





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Directia Generală Dezvoltare Urbană

Directia Urbanism

COMISIA DE COORDONARE

Nr. 1160538/31.05.2013

AVIZUL COMISIEI DE COORDONARE

FAZA DOCUMENTAȚII DE URBANISM

Din P.V. nr. 19/31.05.2013 al sesiunii

Comisiei de Coordonare a P.M.B.

Nr. 5: SC GRAPH TRONIC XM. [REDACTED] prezintă spre avizare documentația de preordonare a PUZ „STR. JANDARMERIEI NR. 13 SECTOR 1” împreună cu avizele întreprinderilor edilitare. În conformitate cu Dispoziția Primarului General nr. 782/03.06.2009, se avizează favorabil strict din punct de vedere al rețelelor edilitare planul de preordonare menționat mai sus cu condițiile:

- se vor respecta condițiile impuse prin avizele anexa la documentație,
- se va respecta planul de preordonare anexat avizului,
- documentația va continua procedura de avizare și aprobare în conformitate cu legislația în vigoare.
- prezentul aviz este valabil numai la faza PUZ

PREȘEDINTE – COMISIE,
DIRECTOR GENERAL,

MADALIN DUMITRE

SECRETAR – COMISIE,

ing. ec. DRUMEN CONSTANTIN

ARHITECT ȘEF AL
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,

GHEORGHE PĂTRAȘCU

REPREZENTANT
DU-COMISIE,

ing. ANDREI ZAHARESCU

FPS-2.3.2.6-02/2

Intocmit, ing. Camelia Puiu





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

Nr. 922 / 20.03.2013
Mar0721

1132959

Către

S.C. GRAPH TRONIC XM S.R.L.

În ședința Comisiei Tehnice de Circulație din data de 07.03.2013 s-a dat acordul de principiu, din punct de vedere tehnic al circulației rutiere pentru documentația: „P.U.Z. ansamblu rezidențial cu dotări conexe S+P+3E+4Er – str. Jandarmeriei nr.12 sector 1”, conform avizului preliminar de urbanism și planului anexat, cu condiții asigurării parcării în incintă, în conformitate cu prevederile HCGMB nr.66/2006.

Pentru avizul comisiei veți reveni la următoarea fază de proiectare, după aprobarea documentației P.U.Z..

DIRECTOR EXECUTIV

ION DEȚU





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Secretar General

Directia Asistență Tehnică și Juridică

Serviciul Transparență decizională

Nr. 4058 / 11/14.11.2013

ANUNȚ

În conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003, modificată și completată prin Legea nr. 281/2013, privind transparența decizională în administrația publică se aduc la cunoștință publică următoarele proiecte de acte normative:

1. **Proiect de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) –STR. JANDARMERIEI, NR. 13, SECTOR 1, BUCUREȘTI**
2. **Proiect de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) – INTRAREA STRĂULEȘTI, NR. 17-35, SECTOR 1, BUCUREȘTI**

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

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

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

În conformitate cu prevederile art. 6, alin. 4 din Legea 52/2003, modificată și completată prin Legea nr. 281/2013, până la data de **30.11.2013**, se pot trimite în scris, propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectele de acte normative supuse dezbaterii publice.

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

- prin site-ul www.pmb.ro;
- prin poștă pe adresa P.M.B. – str. Splaiul Independenței nr. 291-293, sector 6 – Directia Asistență Tehnică și Juridică;
- depuse la Centrul de Informare – P.M.B., B-dul Regina Elisabeta, nr. 42, sector 5.

Materialele transmise vor purta mențiunea:

„Recomandare la proiect de act normativ”

DIRECTOR EXECUTIV
GEORGIANA ZAMFIR

Sef serviciu,
Gabriela Florea

Întocmit,

Cons. Jur. Liliana Șerban

Splaiul Independenței nr. 291-293, cod poștal 060042, sector 6, București, România
Tel. 021.305.55.00 int. 1403,
<http://www.pmb.ro>

