

PUNCTUL NR. 25



Consiliul General al Municipiului București

HOTĂRÂRE

Nr. ... din ...

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

PUZ – STR. PROGRESULUI – STR. NUȚU ION, SECTOR 5

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;
- PUZ – 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 *Planul Urbanistic Zonal – STR. PROGRESULUI – STR. NUȚU ION, SECTOR 5*, 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. 35/28.11.2013

PUZ – STR. PROGRESULUI – STR. NIȚU ION, SECTOR 5

INIȚIATORII: SC VENTILATORUL REAL ESTATE SRL și SC UNIVERSAL ROYAL INVEST SRL

ELABORATOR: SC URBIS 90 - ATELIERUL DE URBANISM SRL

NR. ÎNREGISTRARE CERERE : REGISTRATURA P.M.B. - NR. 1192582/11.10.2013

SUPRAFAȚA REGLEMENTATĂ prin PUZ: S-80594,70 mp teren proprietate persoane juridice .

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

PREVEDERI P.U.G. AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI :

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. 252/19.12.2012, amplasamentul ce face obiectul reglementării urbanistice se încadrează în UTR "CB3" – poliilor urbani principali, caracterizată de următorii indicatori urbanistici:

POT_{max} = 70% posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 80% cu clădiri cu maxim 2 niveluri pentru diferite utilizări,

CUT_{max} = 4,5 mp ADC /mp teren - pentru funcțiuni publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului ; nu se limitează înălțimea construcțiilor;

CERTIFICATELE DE URBANISM nr. 1095-N-19.12.2012 și nr. 101-N-31.01.2013 eliberate de Primăria Sectorului 5, București .

AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 10/15.04.2013.

AVIZUL PRELIMINAR nr. 17/27.06.2013.

ADRESA nr. 1230/SMI/06.11.2013 EMISĂ DE DIRECȚIA PENTRU CULTURĂ A MUNICIPIULUI BUCUREȘTI DIN CADRUL MINISTERULUI CULTURII.

ADRESA nr. 6248Z/DGDR/2013 EMISĂ DE DIRECȚIA GENERALĂ DE DEZVOLTARE REGIONALĂ DIN CADRUL MINISTERULUI DEZVOLTĂRII REGIONALE ȘI ADMINISTRAȚIEI PUBLICE.

ADRESA nr. 54797/2013 EMISĂ DE SERVICIUL ROMÂN DE INFORMAȚII.

ADRESA nr. 4095011/2013 EMISĂ DE MINISTERUL AFACERILOR INTERNE.

ADRESA nr. D4407/2013 EMISĂ DE MINISTERUL APĂRĂRII NAȚIONALE.

ADRESA nr. 190658/2013 EMISĂ DE SC METROUL SA.

AVIZUL nr. 1171797/8428/2013 EMIS DE COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE - P.M.B

AVIZUL nr. 21168827/2013 EMIS DE COMISIA DE COORDONARE REȚELE EDILITARE - P.M.B.

AVIZUL nr. 20109/626/2013 EMIS DE AUTORITATEA AERONAUTICĂ CIVILĂ ROMÂNĂ.

DECIZIA nr. 19/06.08.2013 EMISĂ DE AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI DIN CADRUL MINISTERULUI MEDIULUI ȘI SCHIMBĂRILOR CLIMATICE.

Având în vedere fundamentarea tehnică de specialitate a Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism -P.M.B. asupra reglementărilor și urbanistice propuse pentru valorificarea și dezvoltarea urbanistică a zonei respective:

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

FUNCȚIUNI AVIZATE: complex multifuncțional : birouri, locuințe colective, comerț, dotări publice, grădiniță

INDICATORI URBANISTICI AVIZAȚI:

U.T.R. 1a: POT=70%; CUT=4,5 mpADC/mpteren; R_{max}=2S+P+15E+E_{tehn} – H_{max}=56,00m.

U.T.R. 1b: POT=35%; CUT=2,8 mpADC/mpteren; R_{max}=S+P+11E+E_{tehn} – H_{max}=44,00m.

U.T.R. 2: POT=40%; CUT=3,0 mpADC/mpteren; R_{max}=2S+P+14E – H_{max}=52,00m.

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.*

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:

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.

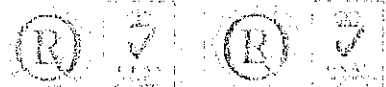
Decizia privind aprobarea PUZ aparține C.C.M.B. conform competențelor stabilite prin Lege.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

ARIU GHEORGHE PĂTRĂSCU

Șef serviciu,
Urb. Ciobanu Oprescu Clivia Ana

Referent,
ing. Victor Măceș



Divizarea terenului in unitati teritoriale de referinta

UTR 1a

POTmax.= 70%

CUTmax.= 4,5

Hmax. = 2S+P+15+et.th.(56m)

UTR 1b

POTmax.= 33%

CUTmax.= 2,8

Hmax. = S+P+14+et.th.(46m)

UTR 2

POTmax.= 40%

CUTmax.= 3

Hmax. = 2S+P+14+et.th.(52m)

Nota: Inaltimile maxime propuse sunt precizate in functie de cota terenului amenajat (trotuarul constructiei)



0m 5m 10m

50m

scara

100m

<p>s.c. URBIS '90 ATELIERUL DE URBANISM S.R.L. Bucuresti</p>	<p>TITLUL PROIECTULUI: PLAN URBANISTIC ZONAL COMPLEX MULTIFUNCTIONAL- STR. PROGRESULUI - STR. NUTU ION, SECT.5</p>	<p>PR.NR. 536/2012</p>
<p>Sef proiect Conf.dr.arh. Angelica STAN</p>	<p>TITLUL PLANSEI REGLEMENTARI</p>	<p>SCARA 1/1000</p>
<p>Intocmit Conf.dr.arh. Angelica STAN</p> <p>Verificat Conf.dr. Arh. Constanza ENACHE</p> <p><i>Cracke Coste</i></p>	<p>10.10.2012</p>	<p>PLA.15.4 4.0.</p>

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 35 / 2013
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



PLAN URBANISTIC ZONAL

COMPLEX MULTIFUNCTIONAL

LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII COMPLEMENTARE
STR. PROGRESULUI – STR. NUTU ION, SECT.5

BUCURESTI

PROIECTANT:

ATELIERUL DE URBANISM - URBIS '90



NO. PROIECT:

536 / 2012

FAZA DE PROIECTARE:

DOCUMENTATIE PENTRU AVIZ DE URBANISM

SPECIALITATEA:

URBANISM

DATA:

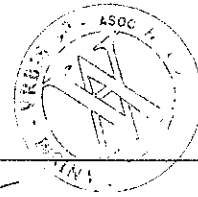
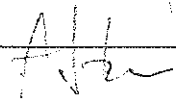
02.2013

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 35 / 2013
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

COLECTIV DE ELABORARE

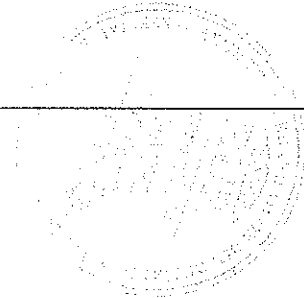
Intocmit/ sef proiect
conf. dr. arh.

Angelica STAN



Verificat:
prof. dr. arh.

Constantin ENACHE



CONTINUTUL DOCUMENTATIEI

I. PIESE SCRISE

A. MEMORIU DE PREZENTARE

Cuprins

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul Planului Urbanistic Zonal
 - Solicitari ale temei-program
 - Prevederi ale P.U.G. si alte documentatii aprobate in zona studziata
- 1.3. Surse documentare
 - Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

Evolutia zonei
Incadrarea in oras
Circulatia
Ocuparea terenurilor
Fondul construit
Regim juridic
Echiparea edilitara
Elemente peisagere

3. CONCLUZII ALE ANALIZEI, PREMISE si PROPUNERI DE DEZVOLTARE

B. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

II. PIESE DESENATE

PLANSA 1.

INCADRARE IN PUZ NOD INTERMODAL RAZOARE

SCARA 1/2 000

PLANSA 2.

SINTEZA ANALIZEI SITUATIEI EXISTENTE - FUNCTIUNI,
CIRCULATII, STAREA CONSTRUCTIILOR

SCARA 1/1000

PLANSA 3.

REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR

SCARA 1/1000

PLANSA 4.

PROPUNERI - REGLEMENTARI

SCARA 1/1000

PLANSA 4.1.

PROPUNERI – ipoteza de mobilare urbanistica

SCARA 1/1000

PLANSA 5.

CIRCULATII

SCARA 1/1000

A.

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

TITLUL LUCRARII: PLAN URBANISTIC ZONAL- LOCUINTE COLECTIVE SI
SERVICII COMPLEMENTARE "VENTILATORUL"
- STR. PROGRESULUI - STR.NUTU ION, SECTOR 5,
BUCURESTI

SEF PROIECT URBANISM: conf.dr. arh. Angelica STAN

INTOCMIT : conf.dr. arh. Angelica STAN

PROIECTANT GENERAL: ATELIERUL DE URBANISM - URBIS '90

DATA ELABORARII: 2013

1. 2. OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

- **Solicitari ale temei-program**

Zona supusa studiului prin prezenta documentatie reprezinta teritoriul in suprafata de 112841 mp reprezentand o suma de terenuri apartinand unei foste zone industriale « Vulcan », actualmente partial dezafectata sau in curs de restructurare. Teritoriul este cuprins in Planul Urbanistic General in UTR CB3, ZONA CENTRALA CU ROL DE POL URBAN PRINCIPAL, iar in PUZ –Nod Intermodal Razoare (aprobat cu HCGMB nr. 211/2008, documentatie in valabilitate la data intocmirii prezentului memoriu) in UTR CB3M-FUNCTIUNI CU CARACTER CENTRAL.

Zona care urmeaza a fi reglementata prin prezentul PUZ este de 80594,7mp.

In consens cu tema formulata de beneficiarii lucrarii si respectand legislatia in vigoare, prin prezenta documentatie se urmareste reglementarea acestui areal din punct de vedere arhitectural-urbanistic, pe baza unui studiu de insertie si reglementare la nivel macrozonal, in vederea posibilitatii de construire cu maximul de eficienta si randament urban, la standingul capitalei.

Lucrarea este elaborata cu respectarea "Metodologiei de elaborare si a continutului --cadru pentru planul urbanistic zonal" precizate in Ordinul MLPAT nr. 37N/ 2000. si a OG nr. 27/2008, pentru modificarea si completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul.

Intenția de construire s-a orientat către un ansamblu multifuncțional, incluzând locuințe colective înalte în regim liber-pavilionar, birouri de standing ridicat, comerț de proximitate și servicii publice, într-o organizare care să respecte trasaturile sitului propriu și ale contextului său urban, profitând totodată de capacitățile infrastructurale existente și de poziția în cadrul Nodului Intermodal în curs de configurare spațială.

• **Obiectivele P.U.Z.**

Pentru atingerea telului anunțat anterior, obiectivele centrale ale documentației s-au orientat către :

- 1. valorificarea potențialului imobiliar existent, concomitent cu ameliorarea disfuncționalităților semnalate la nivelul cadrului construit și al relațiilor de vecinătate**
- 2. asigurarea unei mai bune și eficiente accesibilități a terenului, în vederea integrării lui în circuitul urban**
- 3. asigurarea unei imagini urbane corespunzătoare poziției sitului în cadrul macrozonei și a orașului, în relație cu relieful terenului**
- 4. asigurarea premiselor unei dezvoltări armonioase pe termen mediu și lung, pe principiile dezvoltării durabile prin opțiunea pentru: mixitate funcțională, activități nepoluante, alocarea spațiilor plantate, grija pentru aspectele sociale**

• **PREVEDERI ALE P.U.G. ȘI P.U.Z.- NOD INTERMODAL RAZOARE**

Atât în P.U.G. cât și în P.U.Z.- NOD INTERMODAL RAZOARE, încadrarea zonei este în CB3 (CB3M)–POL URBAN PRINCIPAL - care prevede următoarele:

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

CB3 - instituții și servicii publice supramunicipale și municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale;
- servicii financiar-bancare și de asigurări, poșta și telecomunicații (releu infostructură), servicii avansate manageriale, tehnice și profesionale (sedii de companii și firme în clădiri specializate); cercetare-dezvoltare, edituri, servicii pentru media; 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, dancing, cinema, centre de recreere, sport în spații acoperite), săli de conferințe, spectacole și cinema de diferite capacități cu serviciile anexe, locuințe cu partiu special pentru profesii liberale, învățământ superior și de formare continuă;
- unități mici și mijlocii specializate în activități de producție abstractă și concretă în domeniul de vârf; activități manufacturiere și depozitare mic-gros legate de funcționarea polului terțiar, parcaje multietajate;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Întrucât realizarea acestor obiective se va derula în timp, se recomandă ca prin P.U.Z. terenul rămas neafectat în prima etapă și păstrat în rezervă să fie amenajat sumar ca un spațiu plantat accesibil locuitorilor, vegetația importantă urmând să facă parte din amenajarea definitivă a zonei.
- se vor asigura circulații și piațete pietonale, precum și scuaruri atractive pentru recreere în cadru urban, în pondere de minim 10% din suprafața de teren.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;
- 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)

- pentru reconstruirea zonelor de structurate, pentru terenuri libere sau cu statut juridic mixt recomanda lotizari cu parcele de minim 800 mp. și un front la strada de minim 18.0 metri în cazul fronturilor continue și de minim 24.0 metri în cazul fronturilor discontinue.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- în zonele constituite retragerea de la aliniament va fi de minim 6.0 metri de la aliniament;
- pentru zonele de structurate în reconstrucție, pentru operațiuni pe terenuri libere sau cu statut juridic mixt, retragerea clădirilor publice va fi de 10.0 metri.
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime maximă față de aliniament care nu va depăși 20.0 metri.

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;

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

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

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade;
- pentru clădirile foarte înalte (peste 45 metri) se va prezenta justificarea configurației de ansamblu ținându-se seama de modul de percepere de pe principalele trasee de circulație, de pe splaiuri și de pe cornișele Dâmboviței și Colentinei.
- în cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 50,0 metri dacă strada are 6 sau 4 fire de circulație și pe o lungime de 25,0 metri dacă strada are 2 fire de circulație; dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte.

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 piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor 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 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 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.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de 2,00 metri, vor avea un soclu opac de circa 0,60 m., partea superioară fiind realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor fi dublate de gard viu; pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri.

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

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

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

POT maxim 70% cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 80 % cu clădiri cu maxim 2 niveluri (H. maxim = 8 metri) pentru diferite utilizări;

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
CUT maxim = 5 mp.ADC/mp.teren

1.3. SURSE DOCUMENTARE

- DATELE CONTINUTE ÎN PIESELE SCRISE ȘI DESENAȚE ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
- DATELE CONTINUTE ÎN PIESELE SCRISE ȘI DESENAȚE ALE PLANULUI URBANISTIC ZONAL- NOD INTERMODAL RAZOARE
- RIDICAREA TOPOGRAFICĂ TEREN *VENTILATORUL*, TEREN *UNIVERSAL ROYAL INVEST*, TEREN *TITANMAR*
- PLANUL TOPOGRAFIC SCARA 1/2000 AL ZONEI, ACTUALIZAT DE CĂTRE PROIECTANT
- INFORMAȚII GOOGLE EARTH, WIKIMAPIA
- PLANUL TOPOGRAFIC SCARA 1/2000, SCARA 1/500 anexe la Certificatele de Urbanism ale terenurilor din limita PUZ
- DATE CONTINUTE ÎN NORMATIVE DE SPECIALITATE (norme românești și europene) PRIVIND GRADUL DE DOTARE A CARTIERELOR
- STUDIU GEOTEHNIC C.L. AL MUN. BUCUREȘTI – OFICIUL DE CADASTRU
- STRATEGIA DE DEZVOLTARE A TRANSPORTULUI PUBLIC DE SUPRAFAȚĂ DIN BUCUREȘTI PÂNĂ ÎN 2000 ȘI ÎN PERSPECTIVA PÂNĂ ÎN 2010 (H 180/1997 A C.G. AL M.B.)

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Teritoriul studiat este situat în zona de sud-vest a Capitalei, într-o zonă aflată în proces de reconfigurare spațială, ca urmare a necesității constituirii unui pol intermodal și de activități mixte cu caracter de centralitate, corelat poziției lui, adiacent inelului principal de circulație al Capitalei (Stefan cel Mare- Mihai Bravu- Vacaresti- Progresului -Titulescu) .

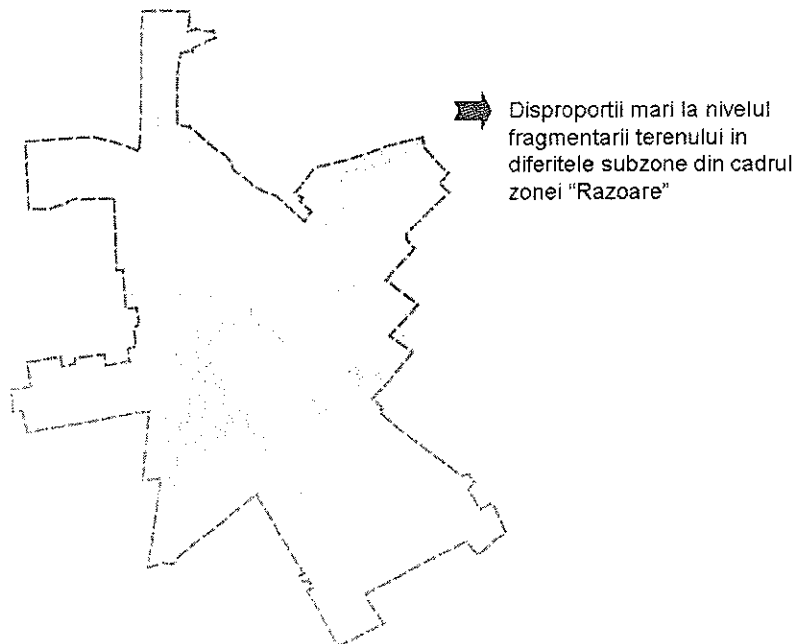
Necesitățile de restructurare a zonei provin din câteva direcții considerate prioritare:

- sub **aspect funcțional**- se remarcă o trecere de la activități productive/ depozitare, la locuire și activități conexe; terenuri aparținând fostelor industrii situate odinioară la periferia orașului, odată cu creșterea acestuia, devin părți interioare ale organismului urban, necesitând însă ample operațiuni de re-integrare. Cum locuirea este cea care da cel mai intens măsura viabilității unui teritoriu, cum necesarul de locuințe în oraș este încă mare, cumulat cu mișcările pieței imobiliare (pret al terenurilor, cerere crescută pentru această zonă), vocația terenurilor aflate în această situație devine evidentă: ele devin atractive

pentru un tip de locuire diferit atat de locuinta pe lot, specifica mai mult zonelor periferice, cat si de blocul de locuinte colective de factura functionalista. Pentru puncte strategice cum este aceasta locatie, mixitatea functionala este cea mai profitabila solutie, atat pentru investitor, cat si pentru oras.

- **sub aspect spatial – configurativ si al morfologiei urbane**, aceste zone ex - industriale, se prezinta ca discontinuitati importante la nivelul structurii urbane, dezagrabile ca prezenta la nivelul perceptiei si greu de gestionat in termeni de scara. Textura urbana caracteristica orasului prezinta in aceste arii o rupere a densitatii si a scarii arhitecturale, o diluare a intensitatii cadrului constituit : raportul intre spatiile construite, cele destinate circulatiilor si cele libere se inverseaza fata de ceea ce se petrece la numai cateva zeci de metri in vecinatate. Dificultatile de re-aducere la scara orasului a acestor teritorii provine si din natura diferita a parcelarului- avand de-a face cu suprafete mari si lipsa acelei fragmentari specifice zonelor urbane constituite si active.

- **sub aspect social**, zona in cauza devine o parte segregata de rest, functionand dupa alte legi decat cele ale orasului, se enclavizeaza, generand disfuncții la nivelul orasului, incomodand intr-o masura considerabila viata comunitatilor din vecinatate.



2.2. INCADRARE IN ORAS

Zona studiata se situeaza in insula urbana delimitata astfel:

La nord: intersecție str. Progresului cu prelungirea Str. Dr. Taberei

La est: str. Progresului

La sud: intersecție str. Nutu Ion și str. Lot.col.Ion Marinescu + zona ex-industrială

La vest/sud-vest: str. Nutu Ion

2.3. CIRCULAȚIA

Din punctul de vedere al circulației, zona Razoare este, în prezent, în opinia tuturor, una dintre cele mai critice zone, necesitând intervenții prioritare. Multe din aspectele negative și posibil de soluționate au fost abordate prin documentația anterioară Nod Intermodal Razoare.

Problematika circulației la nivel zonal comportă câteva aspecte majore :

1. necesitatea re-teserii tramei stradale urbane și deschiderea unor puncte de legătură în vederea integrării noilor zone funcționale orașului
2. circulația pietonală care, odată cu dezvoltarea noilor ansambluri, capătă un rol mai important, în sensul asigurării unor trasee exterioare și interioare amplasamentului, orientate către principalele puncte de interes.
3. ierarhizarea corespunzătoare a atuurilor arterelor incidente zonei PUZ, astfel încât să se asigure conectivitatea și fluenta circulației auto în acest perimetru
4. Prevalența, pe cât posibil, în interiorul zonelor de locuințe, a circulațiilor cu automobilitate redusă/ ocazional carosabile, pentru un climat mai sănătos și o calitate sporită a locuirii.

Zona se află în vecinătatea unor artere carosabile importante la nivel orășenesc – Str. Progresului cu carosabil în prezent de 14m și cu linie dublă de tramvai, Str. Dr. Taberei, cu carosabil de 12m, care se va continua către nord-est, pentru a prelua în subteran linia de metrou Universitate-Dr. Taberei și pasaj carosabil subteran (în perspectivă).

Alte probleme legate de circulația din vecinătatea amplasamentului sunt :

- starea proastă
- capacitățile reduse de transport în comun și relațiile defectuoase cu centrul orașului
- lipsa de continuitate și conectivitate între artere colectoare/distribuitoare de mare flux auto
- lipsa locurilor de parcare aferente funcțiilor adiacente și parcare dezorganizată
- lipsa circulațiilor pietonale organizate în relație cu spații plantate publice.

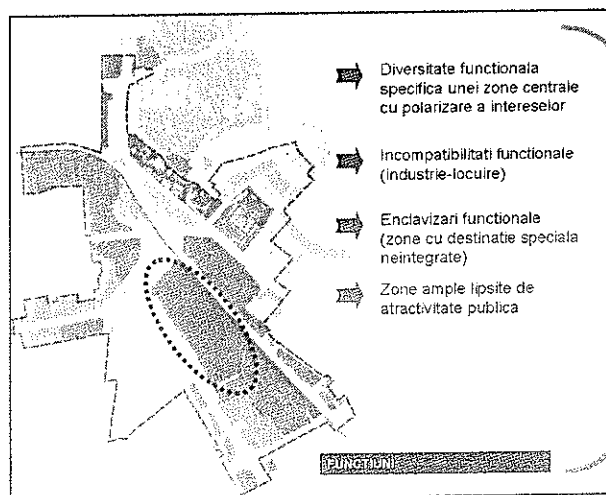
Noile dezvoltări arhitectural-urbanistice și infrastructurale care se anunță în zona NODULUI INTERMODAL RAZOARE impun cu necesitate și re-gândirea funcțională și

spatiala a fostelor incinte industriale, pozitia si rezerva de teren pe care le detin facandu-le atractive pentru investitori.

2.4. OCUPAREA TERENURILOR, FUNCTIUNI, FOND CONSTRUIT

Zona este ocupata cu constructii de factura industriala –foste ateliere, magazii, instalatii de marfa, partial convertite in ultimii ani in spatii pentru desfacere marfa, spatii de vanzare en gros si spatii pentru birouri aferente comerțului respectiv. Toate aceste constructii nu au o valoare arhitecturala, ambientala sau istorica, se afla in stare fizica precara si sunt demolabile. Astfel, starea de functionalitate prezenta pe teren este slaba, iar acest lucru tinde sa afecteze si vecinatatile, valoarea imobiliara din zonele adiacente scazand in consecinta. O exceptie de la aceasta situatie o face terenul « Calor » cu o activitate profitabila, aducand inasa un minim beneficiu de imagine zonei.

Din punct de vedere al modului de ocupare al terenurilor, atat situl cu istoria lui, cat si vecinatatile sitului ofera o diversitate de ocupari: de la regimul locuintelor cuplate, cu procentede ocupare mari, dar inalțimi mici, la regimul locuintelor colective in sistem “placare”, cu procente de ocupare mici, dar inalțimi mari, la cel al zonelor pavilionare d etipul Academiei Militare si a zonelor Srl (cu mult spatiu plantat inincinte) si pana la ocuparea relativ mare a fostelor situri industriale, generata exclusiv de logica acelor activitati.

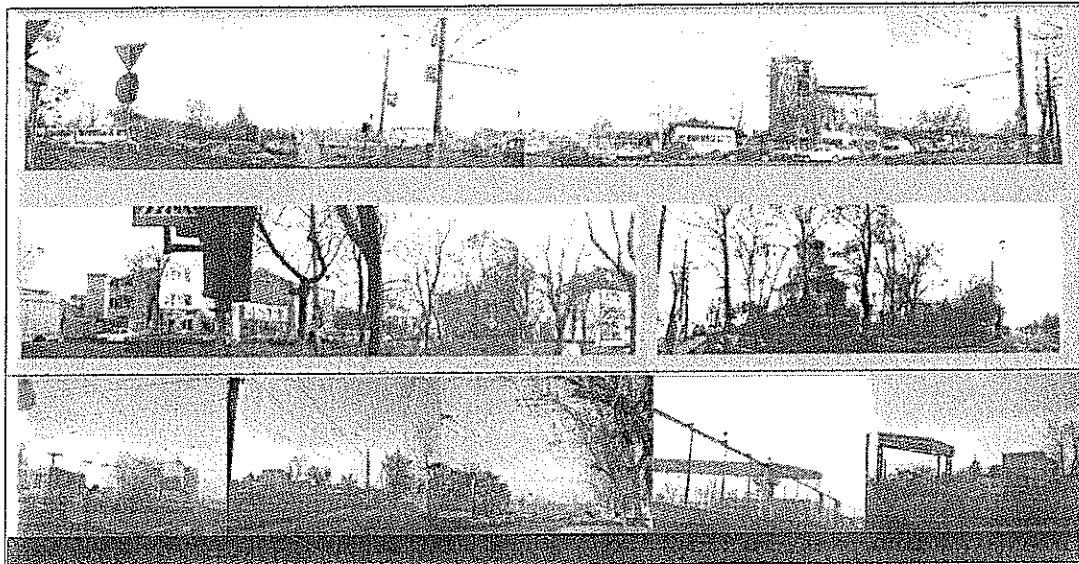


2.5. CADRU SPATIAL - CONFIGURATIV

Situl in sine este deosebit de valoros din punctul de vedere al vizibilitatii si perspectivelor; forma compacta a terenului precum si geometria lineara a arterelor care il delimiteaza oferind din diverse puncte posibilitati interesante de scenografiere a imaginii urbane.

Atat dinspre sud-est, in culoarul de vizibilitate amplu al Str. Progresului, cat si din partea nordica, dinspre Academia Militara, terenul "Ventilatorul" este expus in mod profitabil, mai ales cu partea sa superioara topografic, care se recomanda pentru un capat de perspectiva privind dinspre nord. Partea de teren care se afla la o cota inferioara (diferenta de aprox. 6-7m) se configureaza in prezent ca un spatiu introvertit, captat in interior si protejat de limitele inaltate, plantate, iar acest lucru ii confera o specificitate deosebita in context. Totodata, terenul este amplu expus pe culoarul str. Nutu Ion si alcatuieste pe o lungime de cca. 300m front la aceasta strada, un front in prezent nearticulat.

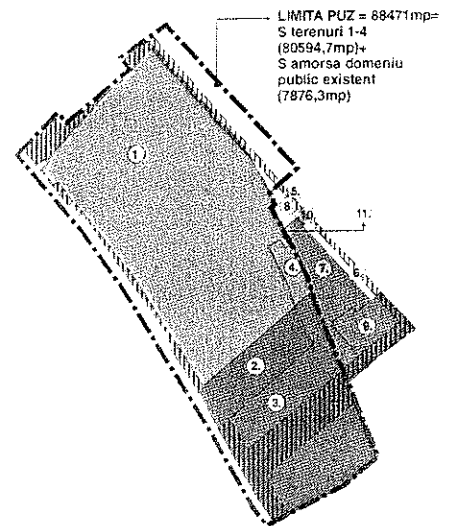
Terenul "Universal Royal Invest" este de asemenea foarte important pentru configurarea spatiala a strazii Nutu Ion si a intersectiei acesteia cu str. Lt.col. Ion Marinescu, beneficiind de o perspectiva ferm condusa si recomandandu-se pentru cap de perspectiva si accent puternic pe tronsonul str. Progresului – str. Mihail Sebastian, artere de mare capacitate si gabarit.



2.5. REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR

Terenul in suprafata de **80594,7 mp** este domeniul privat al persoanelor fizice – juridice. Terenul care face obiectul PUZ se compune din:

1. teren "Ventilatorul", S=53167,9 mp
2. teren "Universal Royal Invest"- lot 2, S=6000 mp
3. teren "UniversalRoyalInvest"- lot , S=20023 mp
4. teren "Universalcoop", S=1403,8 mp



2.6. REȚELE EDILITARE

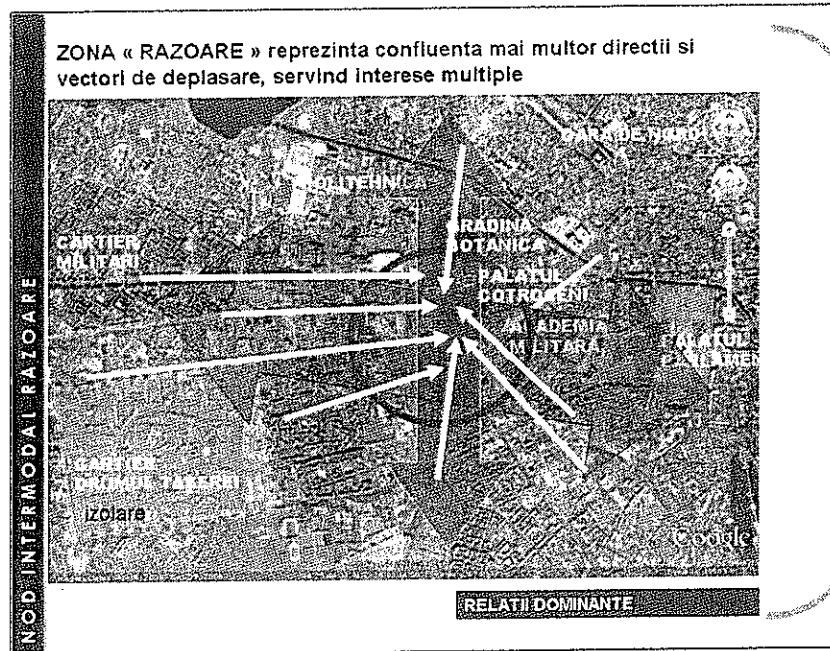
Echiparea edilitara este reprezentata de o gama larga de rețele fara ca vreuna din ele sa afecteze in sa terenul, un avantaj important al amplasamentului.

Tipurile de rețele subterane si supraterane, precum si pozitia traseelor si a restrictiilor ce se impun, sunt continute in avizele obtinute de la detinatorii de utilitati din zona PUZ, iar coordonarea lor va fi reprezentata prin Planul de Preordonare rețele edilitare aferent prezentului PUZ, conform legislatiei in vigoare.

3. CONCLUZIILE ANALIZEI SI PREMISE DE DEZVOLTARE

Terenul se constituie ca un sit cu potential important de dezvoltare si de reconversie functionala, dat fiind **avantajele** pe care le are:

- pozitie foarte buna in raport cu cadrul urban reprezentativ
- accesibilitate buna, posibil de ameliorat
- vizibilitate si calitati scenice incontestabile.
- vecinatati constituite, unele cu valoare arhitectural-urbanistica
- vecinatati in curs de constituire la un standing ridicat, accente spatiale
- lipsa servitutilor majore induse de utilitati sau litigii juridice
- nivelul ridicat de asteptare publica pentru procesele de re-inserare urbanistica a fostelor zone industriale



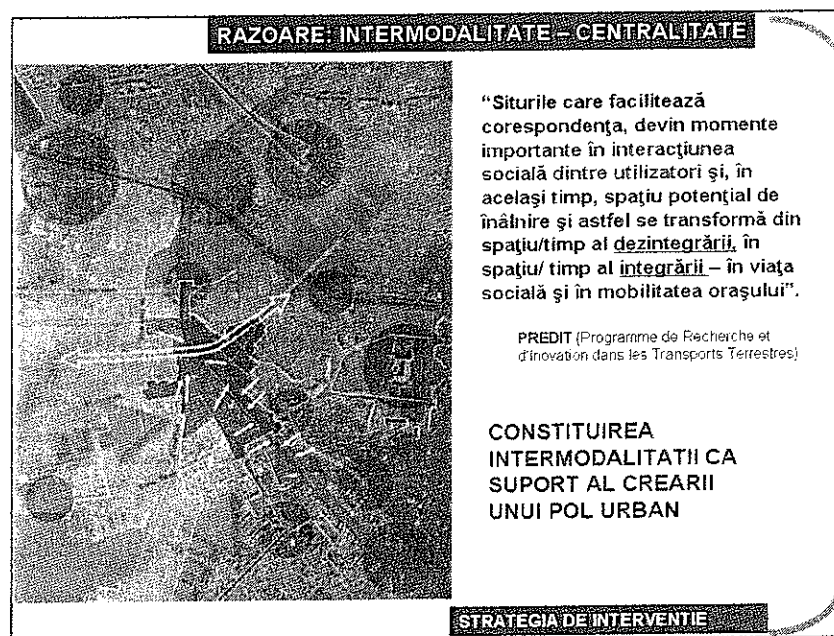
Totodata, terenul are o serie de **probleme** sesizabile la:

- nivel administrativ**– lipsa, în prezent, a unui cadru normativ clar cu privire la acest tip
- nivel functional** – dificultati în configurarea mixității functionale datorita parcajului industrial, amplu fragmentat
- nivel spatial**- enclavizarea, lipsa de comunicare cu spațiile limitrofe
- nivel social**- scaderea calitatii sociale indusa de precaritatea activitatilor și calitatii spațiilor de pe sit și în vecinatati
- nivel piesager**- cadru destructurat, poluare, ambianta negativa

Interventile preconizate în sensul prezentei documentatii sunt:

- re-functionalizarea zonei, inserarea unor functiuni atractive și reprezentativitate în concordanta cu pozitia sitului în oras
- re-facerea tramei stradale
- ameliorarea cadrului ambiental- tratament piesager asupra lărgimii și calitatii circulatiilor
- sporirea calitatii serviciilor publice și a amenajarilor
- cresterea atractivitatii și accesibilitatii sitului în cadrul/vecinatati orasului

Configurarea de pol a sitului care face obiectul prezentei documentații se datorează necesității ca, în zona sud-vestică a Bucureștiului, în arealul de confluență a mai multor artere de mari capacități, în consecință prezentei inelului principal de circulație, să se configureze o dezvoltare spațială corespunzătoare acestor capacități. Polul are caracterul unei zone cu puternică mixitate, din care însă este important să nu lipsească locuințele, astfel încât atât scara cart și viața zonei să –și păstreze valoarea umană și atractivă publicului larg.



Propunerile s-au orientat către direcțiile de intervenție anunțate anterior, urmărind:

la nivel funcțional - o mixitate convenabilă de funcțiuni și activități (comert, locuire, birouri, servicii) și distribuția lor în așa fel încât zona să capete viață

la nivel spațial – o volumetrie pregnantă în zona capetelor de perspectivă care se configurează prin poziția arterelor majore și a reliefului zonei

la nivel peisagistic - o preluare către interiorul ansamblului a spațiului plantat în cadrul terenului “Ventilatorului”, respectând caracterul introvertit al acestuia.

B.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT
“P.U.Z. - COMPLEX MULTIFUNCTIONAL
LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII COMPLEMENTARE
STR. PROGRESULUI- STR. NUTU ION,
SECT.5, BUCURESTI”

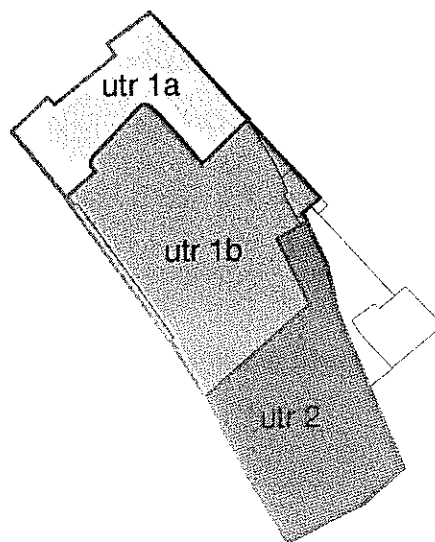
DOMENIU SI CONDITII DE APLICARE

Conform “PUZ Nod Intermodal Razoare”, acest teren este deja incadrat in zona de tipul CB3, care, conform PUG defineste: ZONELE SITUATE ÎN AFARA PERIMETRULUI CENTRAL CARE GRUPEAZĂ FUNCȚIUNI COMPLEXE DE IMPORTANȚĂ SUPRAMUNICIPALĂ ȘI MUNICIPALĂ - subzona polilor urbani principali.

De asemenea, conform aceluiași PUZ (care a avut ca obiectiv principal definirea circulațiilor in Nodul intermodal Razoare și mai puțin detalierea spațial – funcțională), acest UTR este recomandat pentru a se reglementa printr-un PUZ dedicat, cu ilustrare de arhitectură.

Zona reglementată este cea cuprinsă între str. Progresului, Str. Nutu Ion, artera propusă 1 (prelungirea str. Dr. Taberei)- cf. Planșei nr. 5. – Reglementări.

DIVIZIUNEA IN UNITATI TERRITORIALE DE REFERINTA



Zona se compune din 3 unități teritoriale de referință (UTR 1a, 1b, 2) definite pe baza următoarelor criterii:

- funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări
- regimul de construire (continuu, discontinuu);
- tipul de proprietate asupra terenului
- înălțimea maximă admisă

Cele 3 UTR sunt definite in continuare astfel:

- **UTR 1a (terenul „Ventilatorului”): ansamblu multifunctional-locuinte și birouri- sistem de construire continuu**

- UTR 1b (terenul „Ventilatorul”): ansamblu locuințe colective - sistem de construire alveolar
- UTR 2 (terenuri Universal Royal Invest): ansamblu mixt de birouri și locuințe, dotări comerciale și servicii de proximitate

PREVEDERI PENTRU ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

UTR 1a+b, UTR 2

locuințe cu partiu obișnuit;

- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale.
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi.
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- învățământ prescolar, primar și/sau gimnazial
- birouri - instituții și servicii publice supramunicipale și municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale;
- comerț en detail
- servicii publice de proximitate
- activități asociative diverse; servicii profesionale, colective și personale, restaurante cofetării, cafenele, baruri, comerț, expoziții, recreere (cazino, dancing, cinema, centre de recreere, sport în spații acoperite)
- servicii financiar-bancare și de asigurări, poșta și telecomunicații, servicii avansate manageriale, tehnice și profesionale (sedii de companii și firme în clădiri specializate); cercetare-dezvoltare, edituri, servicii pentru media; 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, dancing, cinema, centre de recreere, sport în spații acoperite), săli de conferințe, spectacole și cinema de diferite capacități cu serviciile anexe, învățământ superior și de formare continuă;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

UTR 1a+b, UTR 2

- în cazul existenței unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se recomandă: dispensarele de la parterul blocurilor să aibă un acces separat de cel al locatarilor; creșele și grădinițele să aibă un acces separat de cel al locatarilor și să dispună în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100 mp. pentru jocul copiilor;
- se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap motor.
- se vor asigura circulații și piațete pietonale, precum și scuaruri atractive pentru recreere în cadru urban, în pondere de minim 10% din suprafața de teren.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

UTR 1a+b, UTR 2

- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;

- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- curățătorii chimice;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze;
- stații de întreținere auto
- stații de betoane;

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

ARTICOLUL 4 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Amplasarea cladirilor fata de aliniament va respecta prevederile continute in **plansa nr.5- Reglementari** - vizata spre neschimbare, care face parte integranta din prezentul Regulament.

UTR 1a+b,

- min. 24 m fata de aliniamentul initial al parcelei catre str. Nutu Ion (sau min. 32 m fata de axul strazii)
- min.16m fata de aliniamentul parcelei catre nord (artera propusa prin PUZ anterior)
- min. 16 m fata de aliniamentul initial al parcelei catre str. Progresului (sau min. 34 m fata de axul strazii)

UTR 2

- min.8,5 m fata de aliniamentul initial al parcelelor catre str. Nutu Ion

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

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei va respecta prevederile continute in **plansa nr.5- Reglementari** - vizata spre neschimbare, care face parte integranta din prezentul Regulament.

UTR 1a+b- intre corpurile de locuinte colective- min.26 m

UTR 2- min.3m pentru $H < 10m$, min.7m pentru $H = 10-25m$, min 12m pentru $H > 30m$

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

Conform cu prevederile continute in **plansa nr.5- Reglementari** - vizata spre neschimbare, care face parte integranta din prezentul Regulament.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se propun doua artere carosabile de categ.III:

Artera carosabila 1- conform PUZ Nod intermodal Razoare, carosabil 14m

Artera carosabila 2- conform PUZ Nod intermodal Razoare in prelungirea strazii Lt.Col.Ion Marinescu pe directia vest-est, va respecta profilul stabilit in **plansa nr. 5 de Reglementari**, carosabil 14 m cu spatiu verde median.

In interiorul zonelor functionale sunt prevazute artere local de deservire, astfel:

UTR 1a+b - artera locala cu latime carosabil min.7m pe directia nord-sud, cu accese carosabile min.5,5 m in spatiile subterane pentru parcajele locuintelor colective

UTR 2- artera locala de acees in parcaj (min.5,5 m latime carosabil)

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- locurile de parcare se dimensionează conform **HCGMB nr. 66/13.04.2006** și 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;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Conform **plansei de Reglementari** - vizata spre neschimbare, care face parte integranta din prezentul Regulament.

UTR 1a – Hmax – 2S+P+15+et.th. (56m)

UTR 1b – Hmax – 2S+P+11+et.th (44m)

UTR 2 – Hmax = 2S+P+14+et.th.(52m)

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de “coerență” și “eleganță”;
- 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 piloneți zăbrelți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

ARTICOLUL 13 – SPAȚII PLANTATE

Conformarea de ansamblu a structurii spațiilor plantate va respecta **planșa de Reglementari** - vizata spre neschimbare, care face parte integranta din prezentul Regulament.

- 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 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;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de **2,00** metri, vor avea un soclu opac de circa **0,60** m., partea superioară fiind realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor fi dublate de gard viu; pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri.

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

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

Detaliat, pe fiecare UTR component:

UTR 1a – POT max.= 70%

UTR 1b – POT max.= 35%

UTR 2 – POT max. =40%

* In POT astfel calculat nu sunt incluse suprafețele funcțiunilor tehnice și a garajelor amplasate în subteran.

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

Detaliat, pe fiecare UTR component:

UTR 1b – CUT max = 4,5

UTR 1b – CUT max = 2,8

UTR 2 – CUT max = 3

* In CUT astfel calculat nu sunt incluse suprafețele funcțiunilor tehnice și a garajelor amplasate în subteran

Intocmit: arh. Angelica STAN

- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII PLANTATE

Conformarea de ansamblu a structurii spațiilor plantate va respecta **plansa de Reglementari** - vizată spre neschimbare, care face parte integrantă din prezentul Regulament.

- 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 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;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de 2,00 metri, vor avea un soclu opac de circa 0,60 m., partea superioară fiind realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor fi dublate de gard viu; pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri.

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

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

Detaliat, pe fiecare UTR component:

UTR 1a – POT max.= 70%

UTR 1b – POT max.= 35%

UTR 2 – POT max. =40%

* In POT astfel calculat nu sunt incluse suprafețele funcțiunilor tehnice și a garajelor amplasate în subteran.

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

Detaliat, pe fiecare UTR component:

UTR 1b – CUT max = 4,5

UTR 1b – CUT max = 2,8

UTR 2 – CUT max = 3

* In CUT astfel calculat nu sunt incluse suprafețele funcțiunilor tehnice și a garajelor amplasate în subteran





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Cabinet Primar General

EXPUNERE DE MOTIVE

privind propunerea de aprobare a documentației de urbanism
PUZ – STR. PROGRESULUI – STR. NUȚU ION, SECTOR 5

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 PUG Municipiul București aprobat prin H.C.G.M.B.nr. 269/2000 (completată cu H.C.G.M.B. nr. 324/2010; și H.C.G.M.B. nr. 241/2011 și H.C.G.M.B. nr. 232/2012), amplasamentul se încadrează în U.T.R. "CB3" – polilor urbani principali, caracterizată de următorii **indicatori urbanistici**:

POT_{max} = 70% posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 80% cu clădiri cu maxim 2 niveluri pentru diferite utilizări,

CUT_{max} = 4,5 mp ADC /mp teren - pentru funcțiuni publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului ; nu se limitează înălțimea construcțiilor;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, se recomandă 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:

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 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;

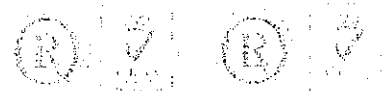
d) să solicite elaborarea unui plan urbanistic de detaliu;

e) 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. ..

În baza Certificatelor de urbanism nr. 1095-N-19.12.2012 și nr. 101-N-31.01.2013 eliberate de Primăria Sectorului 5, la regimul economic și regimul tehnic, se precizează faptul că, posibilitatea construirii pe amplasamentul respectiv poate fi stabilită numai prin întocmirea, avizarea și aprobarea unei documentații de urbanism – Plan Urbanistic Zonal.

În baza fundamentării tehnice de specialitate a Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism --P.M.B. asupra reglementărilor și urbanistice propuse pentru valorificarea și dezvoltarea urbanistică a zonei respective, au fost emise Avizul de oportunitate nr. 10/15.04.2013 și Avizul preliminar nr. 17/27.06.2013.

În conformitate cu prevederile legale în vigoare, s-au solicitat și prezentat în completarea documentației de urbanism, Avize de la următoarele Instituții : Aviz Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română, Aviz Agenția Regională pentru Protecția Mediului București, Aviz SC METROUL S.A., Aviz METROREX, Avizul Comun (SRI, Ministerul Aparării, M.A.D), Aviz Comisia de



Coordonare Lucrări Edilitare - PMB, Aviz Comisia Tehnică de Circulație-P.M.B., Suportul topo-cadastral realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970, vizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară al Municipiului București, Dovada achitării tarifului de exercitare a dreptului de semnătură.

Având în vedere faptul că, avizele prezentate au fost favorabile și au susținut din punct de vedere tehnic reglementările urbanistice propuse, a fost emis Avizul Arhitectului Șef nr. 35/28.11.2013, prin care s-au avizat următoarele reglementări urbanistice:

FUNȚIUNI : complex multifuncțional : birouri, locuințe colective, comerț, dotări publice, grădiniță

INDICATORI URBANISTICI :

U.T.R. 1a: POT=70%; CUT=4,5 mpADC/mpteren; Rmaxh=2S+P+15E+Eteln – Hmax-56,00m.

U.T.R. 1b: POT=35%; CUT=2,8 mpADC/mpteren; Rmaxh=S+P+11E+Eteln – Hmax-44,00m.

U.T.R. 2: POT=40%; CUT=3,0 mpADC/mpteren; Rmaxh=2S+P+14E – Hmax-52,00m.

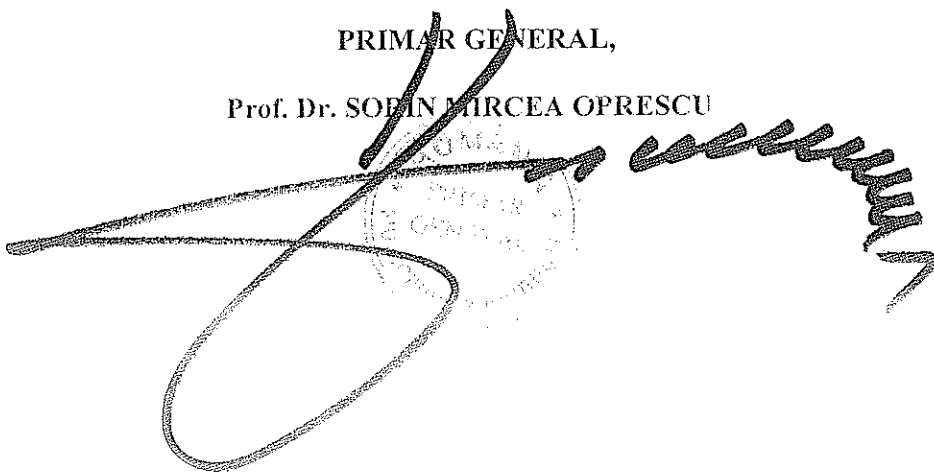
Menționăm faptul că, dezbaterea publică s-a efectuat în conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2.701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, concretizată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

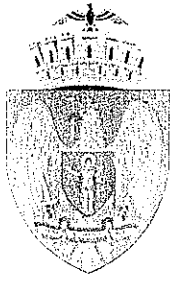
Față de cele prezentate, Planul Urbanistic Zonal, având avizele și acordurile solicitate conform prevederilor legale în vigoare, se supune dezbaterii Consiliului General al Municipiului București, în conformitate cu prevederile Legii administrației publice locale nr. 215/2001, republicată.

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

PRIMAR GENERAL,

Prof. Dr. SOBIN MIRCEA OPRESCU





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

RAPORT DE SPECIALITATE

privind propunerea de aprobare a documentației de urbanism
PUZ – STR. PROGRESULUI – STR. NUȚU ION, SECTOR 5

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 PUG Municipiul București aprobat prin H.C.G.M.B.nr. 269/2000 (completată cu H.C.G.M.B. nr. 324/2010; și H.C.G.M.B. nr. 241/2011 și H.C.G.M.B. nr. 232/2012), amplasamentul se încadrează în U.T.R. "CB3" – polilor urbani principali, caracterizată de următorii **indicatori urbanistici**:

POT_{max} = 70% posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 80% cu clădiri cu maxim 2 niveluri pentru diferite utilizări,

CUT_{max} = 4,5 mp ADC /mp teren - pentru funcțiuni publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului ; nu se limitează înălțimea construcțiilor;

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:

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 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;

d) să solicite elaborarea unui plan urbanistic de detaliu;

e) 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 Certificatele de urbanism nr. 1095-N-19.12.2012 și nr. 101-N-31.01.2013 eliberate de Primaria Sectorului 5, în regimul economic și regional 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 fundamentării tehnice de specialitate a Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism –P.M.B. asupra reglementărilor și urbanistice propuse pentru valorificarea și dezvoltarea urbanistică a zonei respective, au fost emise Avizul de oportunitate nr. 10/15.04.2013 și Avizul preliminar nr. 17/27.06.2013.

În conformitate cu prevederile legale în vigoare, s-au solicitat și prezentat în completarea documentației de urbanism, Avize de la următoarele Instituții : Aviz Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română, Aviz Agenția Regională pentru Protecția Mediului București, Aviz SC METROUL S.A., Aviz METROREX, Avizul Comun (SRI, Ministerul Aparării, M.A.I), Aviz Comisia de



Coordonare Lucrări Edilitare - PMB, Aviz Comisia Tehnică de Circulație-P.M.B., Suportul topo-cadastral realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970, vizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară al Municipiului București, Dovada achitării tarifului de exercitare a dreptului de semnătură.

Având în vedere faptul că, avizele prezentate au fost favorabile și au susținut din punct de vedere tehnic reglementările urbanistice propuse, a fost emis Avizul Arhitectului Șef nr. 35/28.11.2013, prin care s-au avizat următoarele reglementări urbanistice:

FUNCTIUNI : complex multifuncțional : birouri, locuințe colective, comerț, dotări publice, grădiniță

INDICATORI URBANISTICI :

U.T.R. 1a: POT=70%; CUT=4,5 mpADC/mpteren; Rmaxh=2S+P+15E+Etehn – Hmax-56,00m.

U.T.R. 1b: POT=35%; CUT=2,8 mpADC/mpteren; Rmaxh=S+P+11E+Etehn – Hmax-44,00m.

U.T.R. 2: POT=40%; CUT=3,0 mpADC/mpteren; Rmaxh=2S+P+14E – Hmax-52,00m.

Menționăm faptul că, dezbaterile publice s-au 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, 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 .

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 Legii administrației publice locale nr. 215/2001, republicată.

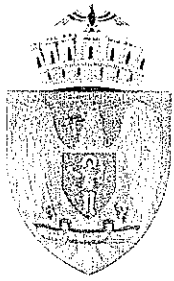
Arhitect Șef al Municipiului București,

Arh. Gheorghe Pătrașcu



Red. MV/LEX/29.11.2013





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI PUZ – STR. PROGRESULUI – STR. NUȚU ION, SECTOR 5

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

Prin adresa nr. 1155332/25.04.2013 înregistrată la Primăria Municipiului București și la Direcția Urbanism cu nr. 3806/26.04.2013, SC URBIS 90 ATELIER DE URBANISM SRL în calitate de elaborator și reprezentant al beneficiarilor SC VENTILATORUL REAL ESTATE SRL și SC UNIVERSAL ROYAL INVEST SRL, inițiatori ai documentației de urbanism «PUZ – STR. PROGRESULUI – STR. NUȚU ION, SECTOR 5», a depus Anunțul de intenție privind elaborarea Planului Urbanistic Zonal, situat la adresa mai sus menționată, Certificatele de urbanism nr. 1095-N-19.12.2012 și nr. 101-N-31.01.2013 eliberate de Primăria Sectorului 5, București, fotografiile de la fața locului cu Panoul privind intenția elaborării PUZ, în conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 136/2012, 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 și în cadrul ședințelor 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 trimerelor 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 ;

Anunțul de intenție, începând cu data la care a fost înregistrat, 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 15 zile).

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

Nu este cazul

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

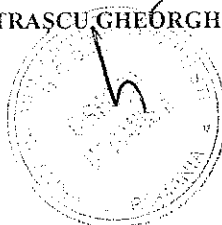
8. Orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor ;

Nu este cazul!

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

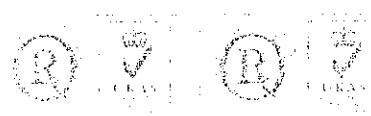
ARH. PĂTRASCU GHEORGHE

Șef serviciu,
Urb. Ciobanu Opreșu Olivia Ana



Referent,
ing. Victor Manca

Red.2EX/29.11.2013



CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 101-N din 21.01.2016

Urmare cererii adresate de **S.C. VENTILATORUL REAL ESTATE S.R.L.** reprezentata prin **DL. ANDREAS HOLLER**, prin imputernicit **D-na STEFAN CRISTIANA – RAFILA** cu sediul in municipiul BUCURESTI, SECTOR 5, STR. SERG. NUTU ION NR. 44, inregistrata sub nr. 33096/06.11.2012.

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. SERG. NUTU ION NR. 44** 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 si HCGMB nr.241/20.12.2011;

1. REGIMUL JURIDIC

Terenul in suprafata de 53.137,9 mp si constructiile edificate pe acesta sunt in proprietatea S.C. VENTILATORUL REAL ESTATE S.R.L. conform Certificat de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor Seria MO3 nr.1530/16.01.1995 emis de Ministerul Industriilor, act de dezmembrare aut. sub nr. 1085/30.05.2001 la Biroul Notarului Public Monica Pop cu sediul in Bucuresti, Bd. Carol I nr.54 A, ap.1, sector 2, act notarial aut. sub nr.337/15.02.2012 la Biroul Notarilor Publici Asociati « Silvana-Brindusa Trofin si Cornelia Pavlicu » cu sediul in Bucuresti, Piata Charles de Gaulle nr.2, colt cu Calea Dorobanti nr.258, et.1, ap.2, sector 1, intabulat in C.F. nr.212940 cu incheierea nr.5537/11.07.2001, incheierea nr.293486/10.08.2009, incheierea nr.263528/09.07.2009, C.F. nr.226451 cu incheierea nr.8151/11.04.2012, C.F. nr.226452 cu incheierea nr.8150/11.04.2012, C.F. nr.211235 cu incheierea nr.22383/20.12.2006, incheierea nr.22093/18.12.2006, incheierea nr.293492/10.08.2009 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.

- Teren : curti-constructii ;
- Destinatie : poli urbani principali ;
- Folosinta actuala :incinta industrială;
- Solicitare : lucrari de construire complex multifunctional – locuinte, spatii comerciale, birouri, parcaje, intocmire P.U.Z.

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 si HCGMB nr.241/20.12.2011, 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).

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. 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 Lacu Morii nr. 151, 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 legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

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

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

În aceste condiții:

- După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale 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 asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

- În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a 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 ÎNSOTITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE :

a) Dovada titlului de proprietate asupra imobilului, teren și/sau construcții (copie legalizată) sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extras de carte funciara pt. informare actualizat la zi rectificat conf. declarației, în cazul în care legea nu dispune altfel

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

apărarea civilă

protecția mediului

sănătatea 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 I.S.C.

Intabulare act proprietate

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

d.3. Studii de specialitate

Expertiza tehnică.

e) Documentele de plată ale următoarelor taxe:

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

PRIMAR,
DANIEL MARIAN VANGHELIE

SECRETAR,
CRISTINA CORNELIA FEURDEAN
ARHITECT SEF

Achitat taxa de 500,00 lei, conform chitanței nr. 43413970/1/02.11.2012.

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

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

PRIMAR,
DANIEL MARIAN VANGHELIE

SECRETAR,
CRISTINA CORNELIA FEURDEAN
ARHITECT SEF

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



1:2000A

-----LIMITA DE PROPRIETATE
 (Sursa = 57187 plan (conform act. proiectant)
 = 53157 plan (conform cart. cadastral))

PROIECTANT: WESTFOUR ARCHITECTURE SRL
 CAL. M. B. PONI 11, SECT. 5, BUCURESTI
 TELEFON: 021-311.1401 FAX: 021-311.1570
 PROIECTANT: WESTFOUR ARCHITECTURE SRL
 CAL. M. B. PONI 11, SECT. 5, BUCURESTI
 TELEFON: 021-311.1401 FAX: 021-311.1570
 PROIECTANT: WESTFOUR ARCHITECTURE SRL
 CAL. M. B. PONI 11, SECT. 5, BUCURESTI
 TELEFON: 021-311.1401 FAX: 021-311.1570

**COMPLEX MULTIFUNCTIONAL
 "VENTILATORUL"**

STR. 5G, NUTU ION NR.44 SECTOR 5 BUCURESTI

BENEFICIAR: VENTILATORUL REAL ESTATE S.R.L.

REGISTRUL
 IMOBILITATII
 BUCURESTI
 Nr. 111/2001
 in Rada
 PLAN
 1:2000

Plan de situatie sc. 1:2000
 Existent
 A2.01

[Handwritten signature]

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 578-N din 05.07.2013

Urmare cererii adresate de S.C. UNIVERSAL ROYAL INVEST SRL prin împuternicit RAPISCA VLAD ALEXANDRU cu sediul în municipiul BUCURESTI, STR. SERG NUTU ION NR 8-12 , BL C1. SECTOR 5, înregistrata sub nr. 12737/09.05.2013.

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

CERTIFICA

Pentru terenul situat în municipiul BUCURESTI, sectorul 5, STR. SERG NUTU ION NR 8-12 - LOTUL 2 sau identificat prin planuri cadastrale sc. 1/2000 și 1/500 .

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism faza PUG, aprobată cu Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 269/ 21.12.2000 prelungită cu H.C.G.M.B nr.324/17.11.2010; H.C.G.M.B. nr. 241/20.12.2011 ;HGCMB 232/19.12.2012 și P.U.Z aprobat cu H.G.C.M.B nr 211/08.05.2008

1. REGIMUL JURIDIC

Terenul în suprafața de 6000 mp , reprezentând lotul 2 și construcțiile edificate pe acesta sunt în proprietatea petentei conform Act constitutiv aut sub nr 359/06.03.2007 la B.N.P « DE IURE » cu sediul în București Str. Doamnei nr 17-19, et 1, sector 3 și Act de dezlipire aut sub nr 1698/05.09.2012 și Act Adițional aut sub nr 1834/27.09.2012 la B.N.P Nedelcu și Asociații cu sediul București B-dul Dacia 100 sector 2 , întabulat în Cartea Funciara nr 226970 cu încheierea 20329/06.09.2012 la O.C.P.I București-Sector 5.

2. REGIMUL ECONOMIC

- Conform PUG – Municipiul BUCURESTI - teren intravilan aflat în subzona CB3 – subzona poli urbani principali
- Teren : curți - construcții ;
- Destinație : poli urbani principali;
- Folosința actuală : incinta industrială
- Solicitare : construire spațiu comercial S=2910 mp

3. REGIMUL TEHNIC

P.O.T max= 70%

C.U.T max =0,70

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991– republicată (r 2) în 2004 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, PUG aprobat cu HGCMB 269/21.12.2000 prelungit cu H.C.G.M.B nr.324/17.11.2010 ; H.C.G.M.B. nr. 241/20.12.2011 ;HGCMB 232/19.12.2012 se pot executa lucrări construcție spațiu comercial cu nivel de înălțime Parter, având următorul amplasament :la strada- retras cu min 10,00m ; limita stanga și dreapta --min 5,00m ;limita de fund – retras min 5,00m

Sistem constructiv materiale durabile, structură mixtă. Construcția va prelua aspectul arhitectural al zonei. Parcarea în incinta. Respectarea Codului Civil privind practicarea de goluri spre proprietățile vecine și respectiv scurgerea apelor pluviale pe proprietatea în cauză.

NOTA : Documentația tehnică, pe baza căreia se va solicita eliberarea autorizației de construire va respecta prevederile Codului Civil, art. 560-561, art. 611-622, art.755-772; Legii 50/1991 – republicată (r 2) în 2004, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr 10/1995.

Proiectul de execuție va fi întocmit de un colectiv autorizat conf. L50/91 – republicată (r 2) în 2004, cu modificările și completările ulterioare și L10/95.

Prezentul Certificat de Urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru obținerea Autorizației de Construire.

CERTIFICATUL DE URBANISM NU TINE LOC DE
AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE/DESFIINTARE
ȘI NU CONFERA DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM

În vederea eliberării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construcții deosebite - solicitantul se va adresa Autorității competente pentru protecția mediului: **Agentia Nationala de Protectia Mediului Bucuresti, Str Albea Lacui Morii nr. 151, Sector 6, Bucuresti.**

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 luarea deciziilor și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/nel încadrarea proiectului investiției proiectate în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

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

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

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale 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 asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a 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) Dovada titlului de proprietate asupra imobilului, teren și/sau construcții (copie legalizată) sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extras de carte funciara pt informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel

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

alimentare cu energie electrică

gaze naturale

salubritate

Altele

canalizare

alimentare cu energie termică

telefonie

circulație urbană

c.2. Avize și acorduri privind

prevenirea și stingerea incendiilor

protecția mediului

apărarea civilă

sănătatea 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

imputernicire reprezentat în original

Aviz I.S.C.

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

d.3. Studii de specialitate

Expertiza tehnică. Autorizație desființare construcții existente

e) Documentele 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

Achitat taxa de 20,00 lei, conform chitanței nr. 489/20965/1/17.07.13

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta 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, solicitantul urmand sa obtina, in conditiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

SECRETAR,

DANIEL MARIAN VANGHELIE

CRISTINA CORNELIA FEURDEAN

ARHITECT SEF

Data prelungirii valabilitatii: _____

Achitat taxa de _____ lei, conform chitanței nr. _____ din _____

Transmis solicitantului la data de _____ direct/prin postal

Intocmit: ing. Rodica Parvan

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 1095-N din 19.12.2012

Urmare cererii adresate de **S.C. UNIVERSAL ROYAL INVEST SRL** prin imputernicit **NEGRUTI EMANUEL** cu sediul in municipiul BUCURESTI, STR. ATLASULUI NR.36, SECTOR 1, inregistrata sub nr. 30208/11.10.2012.

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

CERTIFICA

Pentru terenul situate in municipiul BUCURESTI, sectorul 5, **STR. SERG NUTU ION NR. 12 - Lotul 1+LOTUL 2** 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 H.C.G.M.B nr.324/17.11.2010 si H.C.G.M.B. nr. 241/20.12.2011 si P.U.Z aprobat cu H.G.C.M.B nr 211/08.05.2008

1. REGIMUL JURIDIC

Terenul in suprafata de 25323 mp din acte si 26023,00 mp din masuratori (reprezentand lotul 1 si lotul 2) si constructiile edificate pe acesta sunt in proprietatea petentei conform Act constitutiv aut sub nr 359/06.03.2007 la B.N.P « DE IURE » cu sediul in Bucuresti Str. Doamnei nr 17-19, et 1, sector 3 si Act de dezlipire aut sub nr 1698/05.09.2012 si Act Aditonal aut sub nr 1834/27.09.2012 la B.N.P Nedelcu si Asociatii cu sediul Bucuresti B-dul Dacia 1000 sector 2 , intabulat in Cartea Funciara nr.226970 pentru lotul 2 si 226969 pentru lotul 1, cu incheierea 20329/06.09.2012 la O.C.P.I Bucuresti-Sector 5

2. REGIMUL ECONOMIC

- Conform PUG – Municipiul BUCURESTI - teren intravilan aflat in subzona CB3 – subzona poli urbani principali
- Teren : curti - constructii ;
- Destinatie : poli urbani principali;
- Folosinta actuala : incinta industrială ;
- Solicitare : demararea procedurii P.U.Z pentru construire spatiu comercial parter si constructie locuinte cu dotari anexe

3. REGIMUL 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 H.C.G.M.B nr.324/17.11.2010 si H.C.G.M.B. nr. 241/20.12.2011 P.U.Z aprobat cu H.G.C.M.B nr 211/08.05.2008 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)

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. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **Agentia Nationala de Protectia Mediului Bucuresti, Str Aieea Lacul Morii nr. 151, Sector 6, Bucuresti.**

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 legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 60/601/CE, prin certificatul de urbanism, se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/încaadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

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

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

În aceste condiții:

- După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale 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 asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

- În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a 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) Dovada titlului de proprietate asupra imobilului, teren și/sau construcții (copie legalizată) sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extras de carte funciara pt informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune alfel

b) Proiectul de autorizare a executării lucrărilor de construcții

D.T OE

D.T AC

D.T AD

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

alimentare cu apă

alimentare cu energie electrică

gaze naturale

salubritate

Altele

canalizare

alimentare cu energie termică

telefonie

circulație urbană

c.2. Avize și acorduri privind

prevenirea și stingerea incendiilor

protecția mediului

apărarea civilă

sănătatea 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

Intabulare ad proprietate

Aizi.SC

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

d.3. Studii de specialitate

Expertiza tehnică.

e) Documentele de plată ale următoarelor taxe

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

PRIMAR,

SECRETAR,

DANIEL MARIAN VANGHELIEZ

CRISTINA CORNELIA FEURDEAN

ARHITECT SEF

Achitat taxa de 62,00 lei, conform chitanței nr. 42725329/1/11.10.2012 și chitanța nr. 43065630/11.10.11.12

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

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

PRIMAR,

SECRETAR,

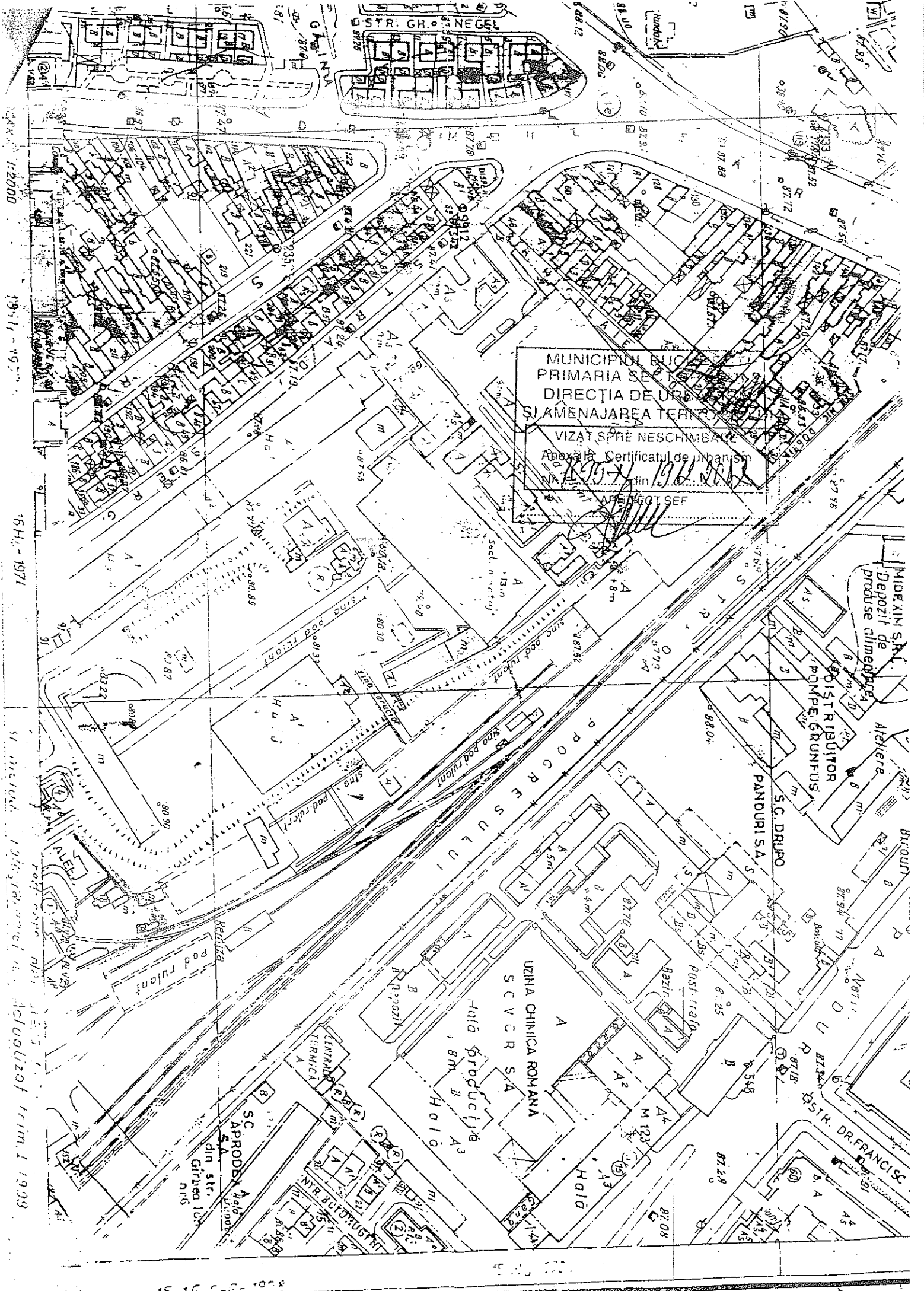
DANIEL MARIAN VANGHELIE

CRISTINA CORNELIA FEURDEAN

ARHITECT SEF

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

Intocmit: ing. Rodica Parvan



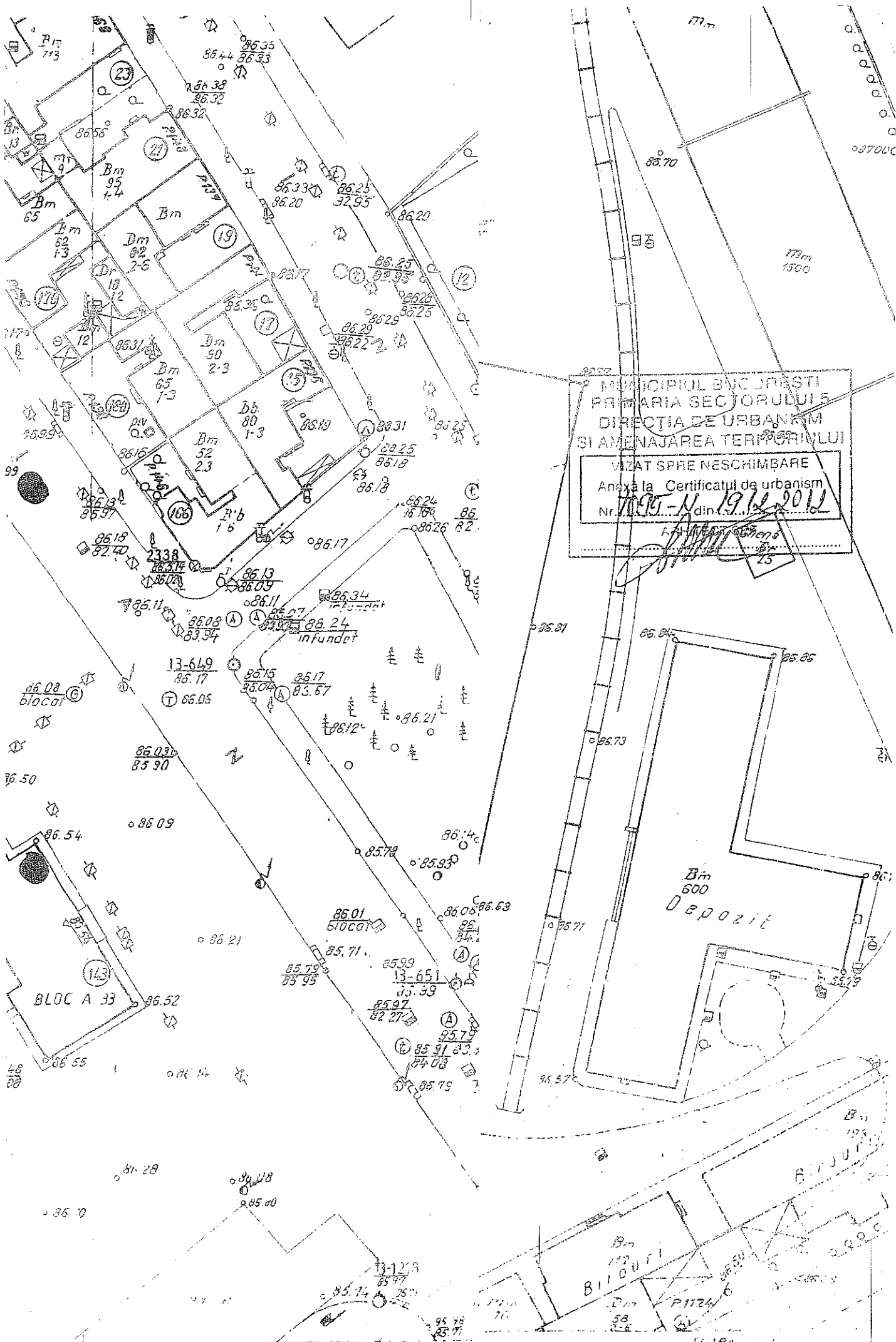
MUNICIPUL BUCURESTI
 PRIMARIA SECT. 5
 DIRECTIA DE URBANISM
 SI AMENAJAREA TERENURILOR
 VIZAT SPRE NESCHIMBARE
 Anexa la Certificatul de urbanism
 nr. 1995-X/1968/1968
 din 1968
 APRIL 1968

172000

1971-75

1971

si actualizat la 1971 Actualizat trim. I 1993

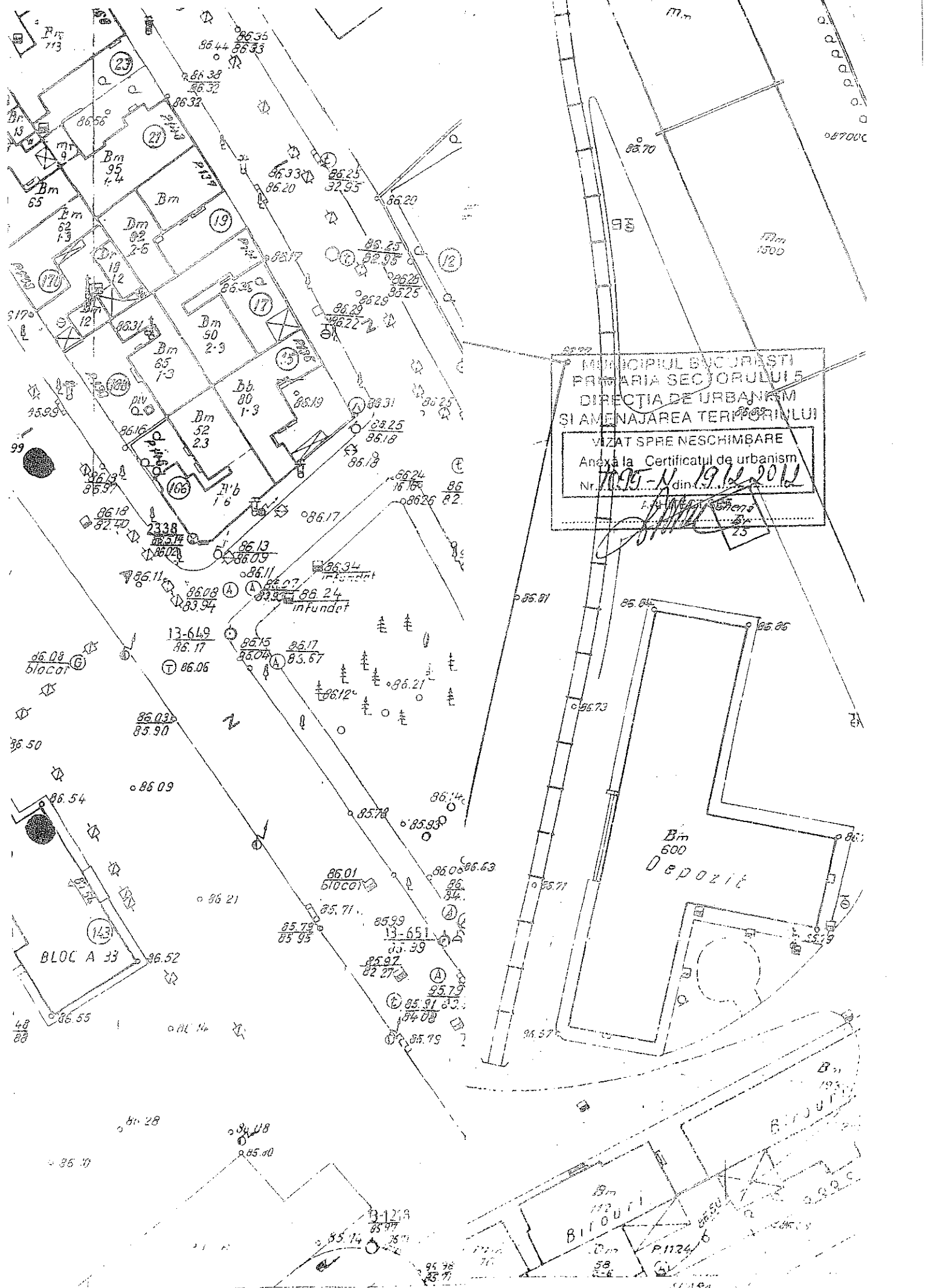


MUNICIPIUL BVC JRESTI
 PRIMĂRIA SECTORULUI 5
 DIRECȚIA DE URBANISM
 ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

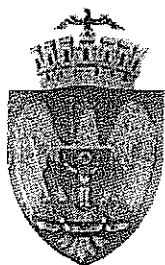
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
 Anexa la Certificatul de urbanism
 Nr. 1095 - N din 19.12.2012

[Signature]

MUNICIPIUL BUCURĂȘTI
 PRIMĂRIA SECȚORULUI 5
 DIRECȚIA DE URBANISM
 ȘI AMENAJAREA TERENURILOR
 VIZAT SPRE NESCHIMBARE
 Anexa la Certificatul de urbanism
 Nr. 1195-N din 19/12/2012
 I. N. M. I. E. Ștefan
 25



Int. cmt. 98-1957 Actualizat 95.11



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

AVIZ PRELIMINAR NR. 17/27.06.2013
PUZ - STR. PROGRESULUI - STR. NUȚU ION, SECTOR 5

INIȚIATORI: SC VENTILATORUL REAL ESTATE SRL și SC UNIVERSAL ROYAL INVEST SRL

ELABORATOR: SC URBIS 90-ATELIERUL DE URBANISM-URB RUR PROF. DR. ARH. CONSTANTIN ENACHE

SOLICITARE PETENT: CRM - PMB nr. 1164286/04.06.2013.

SUPRAFAȚA REGLEMENTATĂ prin PUZ: S-80594,70 mp teren proprietate persoană juridică.

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

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

"CB3" - polilor urbani principali, caracterizată de următorii indicatori urbanistici:

POT_{max} = 70% posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 80% cu clădiri cu maxim 2 niveluri pentru diferite utilizări,

CUT_{max} = 4,5 mp ADC /mp teren - pentru funcțiuni publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului ; nu se limitează înălțimea construcțiilor;

CERTIFICATELE DE URBANISM nr. 1095-N-19.12.2012 și nr. 101-N-31.01.2013 eliberate de Primăria Sectorului 5, București.

AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 10/15.04.2013.

Având în vedere fundamentarea tehnică de specialitate a Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism -P.M.B. asupra reglementărilor și urbanistice propuse pentru valorificarea și dezvoltarea urbanistică a zonei respective:

**SE AVIZEAZĂ PLANUL URBANISTIC ZONAL
CONFORM PLANULUI DE REGLEMENTARI VIZAT**

FUNCȚIUNI AVIZATE: complex multifuncțional : birouri, locuințe colective, comerț, dotări publice, grădiniță.

INDICATORI URBANISTICI AVIZAȚI:

U.T.R. 1a: POT=70%; CUT=4,5 mpADC/mpteren; Rmaxh=2S+P+15E.

U.T.R. 1b: POT=35%; CUT=2,8 mpADC/mpteren; Rmaxh=S+P+11E.

U.T.R. 2: POT=40%; CUT=3,0 mpADC/mpteren; Rmaxh=2S+P+14E.

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

ACORDURI, AVIZE NECESARE PENTRU EMITEREA AVIZULUI ARHITECTULUI ȘEF : Aviz Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română, Aviz Agenția Regională pentru Protecția Mediului București, Aviz SC METROUL S.A., Aviz METROREX, Avizul Comun (SRI, Ministerul Aparării, M.A.I), Aviz Comisia de Coordonare Lucrări Edilitare - PMB, Aviz Comisia Tehnică de Circulație-P.M.B., Suportul topo-cadastral realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970, vizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară al Municipiului București, Extras de Carte Funciară la zi pentru amplasamentele care au 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.

NOTĂ:

- Înainte de emiterea AVIZULUI ARHITECTULUI ȘEF și transmiterea pe circuitul tehnic de 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.

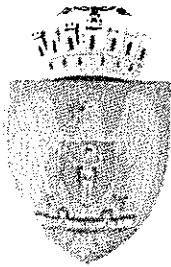
- În conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 7/02.02.2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, prezentul Aviz reprezintă Aviz preliminar și poate fi folosit numai pentru obținerea acordurilor și avizelor instituțiilor avizatoare competente.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

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. GHEORGHE PĂTRAȘCU

p.Șef serviciu,
Urb. Cosmin Metescu

Referent,
Expert Ing. Victor Manea





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

APROBAT,
PRIMAR GENERAL,
Prof. Dr. Ștefan Mircea OPRESCU

AVIZ DE OPORTUNITATE nr. 10 / 15.04.2013

Având în vedere, solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului București cu nr. 1140776/37262/14.02.2013 și nr. 1146220/21.03.2013, de către SC URBIS 90-ATELIERUL DE URBANISM-URB RUR PROF. DR. ARH. CONSTANTIN ENACHE în calitate de elaborator al documentației de urbanism și reprezentant al inițiatorilor/beneficiarilor SC VENTILATORUL REAL ESTATE SRL și SC UNIVERSAL ROYAL INVEST SRL, a prevederilor Certificatelor de urbanism nr. 1095-N-19.12.2012 și nr. 101-N-31.01.2013 eliberate de Primăria Sectorului 5, București, și Concluziilor ședinței Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism din cadrul Primăriei Municipiului București din data de 03.04.2013, se emite prezentul aviz în vederea inițierii și elaborării documentației:

PUZ – STR. PROGRESULUI – STR. NUȚU ION, SECTOR 5, BUCUREȘTI

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

Amplasamentul ce face obiectul reglementării urbanistice propuse, este situat în Sectorul 5 al Municipiului București, în intravilanul Municipiului București, având o suprafață de 80594,70 mp – teren proprietate persoane juridice.

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 “CB3” – polilor urbani principali, caracterizată de următorii indicatori urbanistici admiși:

POTmax.= 70% posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 80% cu clădiri cu maxim 2 niveluri pentru diferite utilizări,

CUTmax. = 4,5 mp ADC /mp teren - pentru funcțiuni publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului ; nu se limitează înălțimea construcțiilor;

II. ELEMENTELE PRINCIPALE ALE DEZVOLTĂRII URBANISTICE PROPUSE:

Reglementare generală

Funcțiuni propuse: complex multifuncțional : birouri, locuințe colective, comerț, dotări publice, grădiniță.

Indicatorii urbanistici propuși:

U.T.R. 1a: POT=70%; CUT=4,5 mpADC/mpteren; Rmaxh=2S+P+15E.

U.T.R. 1b: POT=35%; CUT=3,5 mpADC/mpteren; Rmaxh=S+P+11E.

U.T.R. 2: POT=40%; CUT=4,5 mpADC/mpteren; Rmaxh=2S+P+20E.

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

I. TERITORIUL CARE URMEAZĂ SĂ FIE REGLEMENTAT PRIN PUZ:

- Prin planul de organizare al zonei studiate, respectiv arealul cuprins între str. Nuțu Ion – str. Progresului, se vor stabili reglementări cu caracter director, iar reglementarea funcțională și a densității de ocupare se va limita la parcelele proprietate a inițiatorilor pentru care s-au obținut și prezentat Certificate de urbanism.



2. CATEGORIILE FUNCȚIONALE ALE DEZVOLTĂRII ȘI EVENTUALE SERVICIURI:

Funcțiuni propuse: se vor respecta funcțiunile impuse de prevederile Art. 32 – alin. (1) - lit. c) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Indicatorii urbanistici propuși:

U.T.R. 1a: POT=70%; CUT=4,5 mpADC/mpteren; $R_{maxh}=2S+P+15E$.

U.T.R. 1b: POT=35%; CUT=3,5 mpADC/mpteren; $R_{maxh}=S+P+11E$.

U.T.R. 2: POT=40%; CUT=4,5 mpADC/mpteren; $R_{maxh}=2S+P+20E$.

3. REGLEMENTĂRI OBLIGATORII ȘI DOTĂRI DE INTERES PUBLIC NECESARE:

-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.

- Pentru edificabilele propuse cu funcțiunea de locuire, se recomandă diminuarea Coeficientului de Utilizare al Terenului (CUT).

- Se recomandă ca regimul de înălțime maxim propus pentru edificabilele propuse de-o parte și de alta a arterei propuse în partea sudică a amplasamentului ce a generat studiul, să nu depășească distanța dintre aliniamente.

-Se recomandă ca edificabilele propuse să nu fie percepute în lungul axului, peste volumul clădirii ACADEMIA MILITARĂ.

-Pentru construcțiile propuse front la stradă, se recomandă propunerea de funcțiuni publice la parter.

-Se recomandă ca soluția de partiu urban să pună în valoare denivelarea terenului existentă (cca 8,00m) printr-un model de locuire distribuit perimetral către o grădină centrală cu funcțiune publică.

-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.

-Reglementarea circulațiilor și a echipării edilitare se va argumenta în mod obligatoriu pe baza studiilor sau avizelor de specialitate.

-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 ACCESELOR, PARCAJELOR, UTILITĂȚILOR:

-Reglementarea acceselor carosabile, pietonale, parcajelor (conform HCGMB nr. 66/2006), relația cu circulația din zonă cât și echiparea edilitară se va face în baza studiilor de specialitate – avize necesare la etapa emiterii AVIZUI ARHITECTULUI ȘEF.

5. CAPACITĂȚI ȘI INDICATORI MAXIMALI PENTRU VOLUMELE DE MĂRFĂ VEHICULATE, 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 ÎSI PĂSTREAZĂ VALABILITATEA ȘI PE PARCURSUL AVIZĂRII ȘI APROBĂRII, CU CONDIȚIA NEMODIFICĂRII PARAMETRILOR RELEVANȚI:

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.

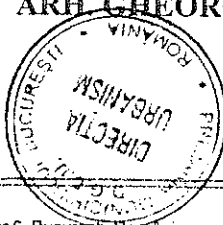
Prezentul aviz este eliberat în temeiul Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare și reprezintă punctul de vedere al structurii de specialitate din P.M.B.

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/3EX/04.04.2013





GUVERNUL ROMÂNIEI



MINISTERUL DEZVOLTĂRII REGIONALE
ȘI ADMINISTRAȚIEI PUBLICE

Direcția Generală Dezvoltare Regională

Nr. 62.482 / DGDR / 01.08. 2013

Către,

S.C. ATELIERUL DE URBANISM „URBIS '90” S.R.L.

Str. Academiei nr. 18 – 20, sector 1, București

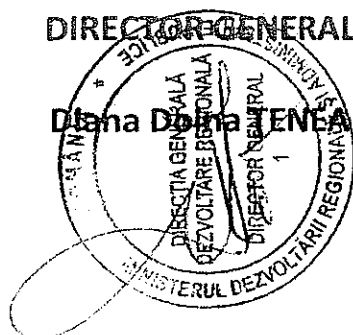
Ca răspuns la cererea dvs. înregistrată la M.D.R.A.P. cu nr. 62.482 în data de 01.08.2013 prin care solicitați obținerea avizului pentru documentația „P.U.Z. – COMPLEX MULTIFUNCȚIONAL - str. NUȚU ION, sector 5, București”, vă comunicăm următoarele:

Conform Anexei nr. 1 la Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, lucrarea dumneavoastră nu face parte din categoria de documentații pentru care este necesar avizul instituției noastre. Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice avizează documentații de urbanism categoria Planurilor Urbanistice Zonale întocmite pentru:

- Zona centrală a municipiului în integralitatea sa;
- Zone protejate ori asupra cărora s-a instituit un tip de restricție, prin acte normative sau documentații de urbanism, în integralitatea lor;
- Zone protejate care cuprind monumente istorice înscrise în Lista patrimoniului mondial;
- Zone turistice de interes național, respectiv zona costieră, zone montane și alte categorii de teritorii stabilite prin acte normative în vederea asigurării condițiilor de dezvoltare durabilă și de păstrare a identității locale.

Cu stimă,

DIRECTOR GENERAL





ROMANIA
MINISTERUL CULTURII

DIRECTIA PENTRU CULTURA A MUNICIPIULUI BUCURESTI
STR. M. SCLARU nr. 3 - cod 060015 - Sector 5 - Bucuresti

Nr. 1230/SML/6.11.2013

Catre: S.C. VENTILATORUL REAL ESTATE S.R.L.
S.C. UNIVERSAL ROYAL INVEST S.R.L.

Referitor: P.L.Z - Amplasare ansamblu multifunctional
Str. Progresul - Str. Ion Nutu, sector 5, Bucuresti

La cererea dumneavoastra inregistrata la D.C.M.B. prin care solicitati avizul pentru amplasarea unui ansamblu multifunctional in Str. Progresul - Str. Ion Nutu, sector 5, Bucuresti va comunicam urmatoarele:

Amplasamentul din Str. Progresul - Str. Ion Nutu, sector 5, Bucuresti nu este inregistrat individual pe Lista Monumentelor Istorice a Municipiului Bucuresti si nu se afla in zona construita protejata, conform P.L.Z zone construite protejate aprobat prin H.C.G.M.B. 279/2000.

In concluzie, pentru interventiile propuse *nu este necesar avizul* Directiei pentru Cultura a Municipiului Bucuresti.

Director executiv,

Marius DAMIAN



Consilier,

Aud. Henna KISILEWICZ



Agenția pentru Protecția Mediului București

Nr. 13727/06.08.2013

A.P.M. BUCUREȘTI	
Al. Lacu Morii Nr. 1	Sector 6, București
INCADRE	Nr. 13727
REȘIE	
Zi: 06	Luna: 08
	An: 2013

**DECIZIA
ETAPEI DE INCADRARE
NR. 19 din 06.08.2013**

**a Planului Urbanistic Zonal – Lucrări de construire complex multifuncțional –
locuințe, spații comerciale, birouri, parcaje – str. Serg. Nuțu Ion nr. 8-12 și nr.44,
sector 5, București**

Ca urmare a notificării adresate de S.C. VENTILATORUL REAL ESTATE S.R.L. și S.C. UNIVERSAL ROYAL INVEST S.R.L. cu sediul în București, sector 5/sector 1, str. Serg. Nuțu Ion/str. Atlasului nr. 44/nr. 36, înregistrată la A.P.M. București cu nr. 13727/27/10.07.2013

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 – Lucrări de construire complex multifuncțional –locuințe, spații comerciale, birouri, parcaje – str. Serg. Nuțu Ion nr. 8-12 și nr. 44, sector 5, 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 80594,70 mp, (conform Avizului Preliminar nr. 17/27.06.2013 emis de Primăria Municipiului București, Direcția Generală Dezvoltare Urbană).

Obiectivul lucrării îl constituie lucrări de construire complex multifuncțional –locuințe, spații comerciale, birouri, parcaje.

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

Planul Urbanistic de Detaliu prevede soluționarea și reglementarea din punct de vedere urbanistic a arealului în suprafață totală de 80594,70 mp



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI

Al. Lacu Morii nr. 1, sectorul 6 București, Cod 060841

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

Obiectivul lucrării îl constituie lucrări de construire complex multifuncțional –locuințe, spații comerciale, birouri, parcaje.
Obiectivul propus de prezentul PUZ se va realiza cu respectarea tuturor condițiilor impuse prin avizele tehnice de specialitate emise de instituțiile competente, conform legii.

Suprafața de spații verzi, în suprafață totală de cca. 25056 mp (35%), va fi amenajată și întreținută.

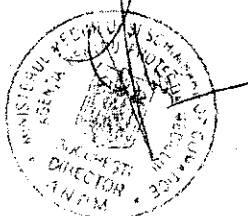
Se vor respecta prevederile P.U.G. referitoare la utilizări interzise.

Motivele care au stat la baza luării deciziei sunt următoarele :

- planul urbanistic zonal analizat nu are efecte semnificative asupra mediului;
- opiniile exprimate, pe baza criteriilor relevante prevăzute în anexa nr.1 la H.G. nr. 1076/2004, de membrii Comitetului Special Constituit în cadrul ședinței din data de 25.07.2013;
- lipsa comentariilor din partea publicului ca urmare a celor 3 anunțuri publice privind inițierea procesului de elaborare a PUZ-ului.

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

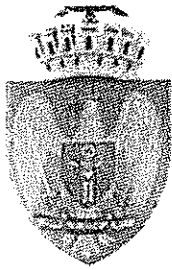
DIRECTOR EXECUTIV,
Chim. Simona Mihaela CATRINA



ȘEF SERVICIU AVIZE, ACORDURI
AUTORIZAȚII,
Ing. Roxăria Costache

INTOCMIT,
Ing. Liliana Roșca





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

COMISIA DE COORDONARE

Nr. 1168827/12.07.2013

AVIZUL COMISIEI DE COORDONARE

FAZA DOCUMENTAȚII DE URBANISM

Din P.V. nr. 25/12.07.2013 al sesiunii

Comisiei de Coordonare a P.M.B.

Nr. 2 S.C. "URBIS 90- ATELIER DE URBANISM SRL", cu sediul/domiciliul în municipiul București, str. Academiei nr. 18-20, bl. , sc. , ap. , sector 1, prezintă spre avizare documentația de preordonare a P.U.Z. – ului „STRADA PROGRESULUI - STRADA NUȚU ION , 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 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 pentru faza PUZ.

PREȘEDINTE – COMISIE,
DIRECTOR GENERAL,

MADALIN DUMITRU

SECRETAR – COMISIE

ing. ec. DRUMEN CONSTANTIN

ARHITECT ȘEF AL
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,

GHEORGHE PĂTRAȘCU

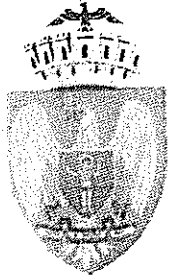
REPREZENTANT
DU-COMISIE,

ing. ANDREI ZAHARESCU

FPS-2.3.2.6-01/2

Întocmit, Florența Brener





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

Nr. 8428 / 23.07.2013
Iul1813

1171797

Către

S.C. URBAN TRAFIC S.R.L.

În ședința Comisiei Tehnice de Circulație din data de 18.07.2013 s-a dat acordul de principiu preliminar pentru documentația „P.U.Z. complex multifuncțional (birouri, locuințe colective, comerț, dotări publice și grădiniță) – șos. Progresului - str. Nuțu Ion, sector 5”, conform avizului preliminar de urbanism și planului anexat, cu condiția asigurării parcării în incintă, în conformitate cu prevederile HCGMB nr.66/2006.

Pentru avizul comisiei veți reveni la următoarea fază de proiectare, după aprobarea documentației P.U.Z. și obținerea Hotărârii Consiliului General al Municipiului București.

DIRECTOR EXECUTIV

ION DEDU





condițiile majore
în cazul principal de

DOMINIUL PUBLICĂ DE CIRCULAȚIE
A MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Spre neamul mare conform aviz
nr. 11.053 al C.T.C.
din 18.05.2012
Semnatura

mulțiar al zonei

scara



URBIS 190

REGULAMENTUL DE URBANISIM S.34
1.01/1991

Verificat Conf. arh. Angelica STAN

Int. Conf. arh. Angelica STAN

Verificat Conf. arh. Constantin ENACHE



TITLUL PROIECTULUI:
PLAN URBANISTIC ZONAL
COMPLEX MULTIFUNCTIONAL
STR. PROGRESULUI
STR. NUTU ION, SECT. 5

TITLUL PLANȘII
CIRCULAȚII

DATA: 01.03.2012

PR. NR.
536/2012

SCARA
1/1000

PLANȘA
S.G.

Aprob
Director al Oficiului de Cadastru și Publicitate
Imobiliară BUCUREȘTI
Mariana BALASA

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE Nr. 572/2013

Întocmit astăzi 18.10.2013,
privind lucrarea 24512 din 23.09.2013
având Aviz de începere a lucrărilor cu nr. -, data -.

1. Beneficiar : VENTILATORUL REAL ESTATE SRL
2. Executant : SC TCG co 2001 SRL
3. Denumirea lucrărilor recepționate : Plan de situație necesar proiectului pentru autorizarea lucrării – PUZ
4. Normalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI conform avizului de începere a lucrărilor:
5. Concluzii:

- Mentionam ca acest aviz nu confera nici un drept de proprietate si nici opozabilitate fata de evidentele cadastrale - juridice ale institutiei noastre.

- Amplasamentul de interes prezinta zone de suprapunere cu urmatoarele imobile: pe o suprafata de 16.03mp cu imobilul situat in Str. Nicolae Dobrin nr. 18, IE 218381 (NC vechi 2256/1/2); pe o suprafata de 206.05mp cu imobilul situat in Calea 13 Septembrie nr. 164C, IE 215302 (NC vechi 1338/9/1); pe o suprafata de 16.2mp cu imobilul situat in Calea 13 Septembrie nr. 164C, IE 226406 (NC vechi 1338/9/2); pe o suprafata de 13.7mp cu imobilul situat in Str. Serg. Nitu Ion nr. 8-12, IE 202296 (NC vechi 4313/15); pe o suprafata de 3.4mp cu imobilul situat in Str. Serg. Nitu Ion nr. 12, IE 226970.

Lucrarea este declarată ADMISĂ

Inginer sef al Oficiului de Cadastru și
Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI,
Mihaela CHIGAI

Consilier/Inspector de specialitate,
DANIELA STAN

Nr. 20109 / 626 din

SC VENTILATORUL REAL ESTATE SRL
București, str. Serg. Nuțu Ion, nr.44, sector 5
și SC UNIVERSAL ROYAL INVEST SRL
București, str. Atlasului, nr.36, sector 1

Prin: **ATELIERUL DE URBANISM „URBIS 90”**
București, str. Academiei, nr. 18-20, sector 1

În baza prevederilor Ordonanței Guvernului României nr.29/1997 privind Codul Aerian al României, cu modificările și completările ulterioare, ale OMTCT 1185/2006 și ale art. 4.13 din Hotărârea Guvernului României nr. 405/1993, Autoritatea Aeronautică Civilă Română emite prezentul

AVIZ DE PRINCIPIU

pentru realizarea obiectivului „PUZ Complex multifuncțional” în str. Progresului – str. Nuțu Ion, sector 5, București. Amplasamentul lotului este situat la aproximativ 8 km Sud față de pragul 07 al pistei Aeroportului Aurel Vlaicu, la cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului aproximativ de 86,8 m.

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

1. Respectarea destinației obiectivului și a datelor din documentația prezentată;
2. Respectarea înălțimii maxime a clădirilor de 56 m, respectiv cota absolută maximă de 142,8 m (86,8 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 56 m înălțimea maximă a construcțiilor);
3. Furnizarea de coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagră 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 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, aprobată prin OMTCT nr. 118/20.08.2003, pentru realizarea construcției va fi solicitat avizul definitiv ale A.A.C.R..

În conformitate cu art. 93, alin. (1), g) și h) din Codul Aerian, constituie contravenții, dacă nu au fost savârșite în astfel de condiții încât, potrivit legii, să constituie infracțiuni, amplasarea construcțiilor, instalațiilor și echipamentelor în zonele supuse servituților de aeronautică civilă fără obținerea avizului Ministerului Transporturilor, Construcțiilor și Turismului, prevăzut la art. 77, respectiv nerespectarea restricțiilor impuse prin reglementările specifice referitoare la zonele supuse servituților aeronautice sau prin avizele emise de Ministerul Transporturilor, Construcțiilor și Turismului, de către persoanele fizice și juridice prevăzute la art. 78.

În conformitate cu art. 103, alin. (1), b) din Codul Aerian, nerespectarea restricțiilor impuse prin reglementările specifice referitoare la zonele supuse servituților aeronautice sau prin avizele emise de Ministerul Transporturilor, Construcțiilor și Turismului, de către persoanele fizice și juridice prevăzute la art.78, dacă fapta este de natură să pună în pericol siguranța zborului, se pedepsește cu închisoare de la 3 luni la un an sau cu amendă.

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

Director General

Armand PETREȘCU

Către,

S.C. ATELIERUL DE URBANISM URBIS 90 S.R.L.
AVIZ NR. D/3939

La certificatele de urbanism nr. 1095-N din 19.12.2012 și 101-N din 31.01.2013;

În baza prevederilor art. 56, alin. 1 din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare și a Ordinului Comun al M.L.P.A.T., M.I., S.R.I. și M.Ap.N. nr. M.30/1995, **Statul Major General avizează favorabil PLANUL URBANISTIC ZONAL** pentru terenul în suprafață de 80.594,70 mp, situat în intravilanul municipiului București, șos. Serg. Nuțu Ion nr. 8-12, loturile 1 și 2 și nr. 44, sector 5, în vederea realizării obiectivului de investiții „Lucrări de construire complex multifuncțional – locuințe cu dotări anexe, spații comerciale, birouri și parcaje”, conform documentației de urbanism depuse. Beneficiari: **S.C. UNIVERSAL ROYAL INVEST S.R.L. și S.C. VENTILATORUL REAL ESTATE S.R.L.**

Avizul este condiționat de:

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

Nu poate fi folosit pentru eliberarea autorizației de construire.

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

Pentru eliberarea avizului specific al Statului Major General, în vederea obținerii autorizației de construire, este necesar să trimiteți documentația tehnică (D.T.A.C.) pentru obiectivul de investiții, ce urmează a se realiza în zona studiată, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 și H.G. nr. 62 din 07.02.1996.



ȘEFUL UNITĂȚII MILITARE 02514,,D" BUCUREȘTI

ROMÂNIA
SERVICIUL ROMÂN DE INFORMAȚII
U.M. 0362 BUCUREȘTI
Nr. 54.797 din 18.07.2013

Ex. nr. 1

Către

ATELIERUL DE URBANISM „URBIS 90”
- București, str. Academiei nr. 18-20, sector 1 -

La solicitarea dumneavoastră, înregistrată la Serviciul Român de Informații cu nr. 54.797 din 09.07.2013, privind „Planul Urbanistic Zonal” în vederea realizării investiției „Construire spațiu comercial parter și construcție locuințe cu dotări anexe” în amplasamentul din municipiul BUCUREȘTI, str. Serg Nuțu Ion nr. 8-12, lotul 1+ lotul 2, sector 5, beneficiar S.C. „UNIVERSAL ROYAL INVEST” S.R.L., vă comunicăm că, potrivit prevederilor Ordinului comun al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, ministrului de Inteme, directorului Serviciului Român de Informații și ministrului Apărării Naționale nr. 4221/1995 și ale art. 56 alin. (1) din Legea nr. 350/2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare, **s-a avizat favorabil** documentația depusă de dumneavoastră.

Orice modificare ulterioară a conținutului documentației de amenajare a teritoriului/de urbanism prezentate spre avizare atrage de la sine anularea avizului.

Termenul de valabilitate al avizului este de 12 luni de la data emiterii acestuia.

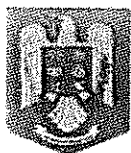
Prezentul aviz a fost eliberat pe baza Certificatului de urbanism nr. 1095-N din 19.12.2012, emis de Primăria Sectorului 5.

Vă restituim alăturat documentația.

Cu stimă,

ȘEFUL UNITĂȚII,





Către

ATELIERUL DE URBANISM „URBIS' 90”
București, str. Academiei nr. 18-20, sector 1

La adresa dumneavoastră referitoare la documentația tehnică „Plan Urbanistic Zonal – Complex multifuncțional - locuințe, spații comerciale, birouri, parcaje - str. Progresului - str. Serg. Nuțu Ion”, sector 5, municipiul București, beneficiari: S.C. VENTILATORUL REAL ESTATE S.R.L. și S.C. UNIVERSAL ROYAL INVEST S.R.L., în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 și precizările aprobate prin Ordinul comun al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, Ministerului Apărării Naționale, Serviciului Român de Informații și Ministerului Afacerilor Interne nr.3422/1995, vă comunicăm avizul de principiu condiționat de:

- obligativitatea trimiterii spre avizarea M.A.I. a documentelor din faza D.T.A.C.;
- respectarea cu strictețe a limitelor amplasamentelor și soluțiilor tehnice de realizare prevăzute în documentație;
- în cazul producerii unor perturbații sau prejudicii de orice natură la adresa sistemelor și instalațiilor aflate în administrarea M.A.I., avizul se consideră automat suspendat până când se vor lua măsurile necesare care să asigure încetarea și nerepetarea acestora.

Prezentul aviz a fost eliberat în baza Certificatului de Urbanism nr. 101 – N din 31.01.2013 și nr. 1095 – N din 19.12.2012 emise de Primăria Sectorului 5 București și este valabil numai însoțit de planul de încadrare în zonă vizat de noi spre neschimbare.

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

Nerespectarea condițiilor menționate conduce la anularea de drept a avizului dat de unitatea noastră, cât și răspunderea juridică a beneficiarilor investiției.

DIRECTOR GENERAL


dr. ing. PELIGRAD ION

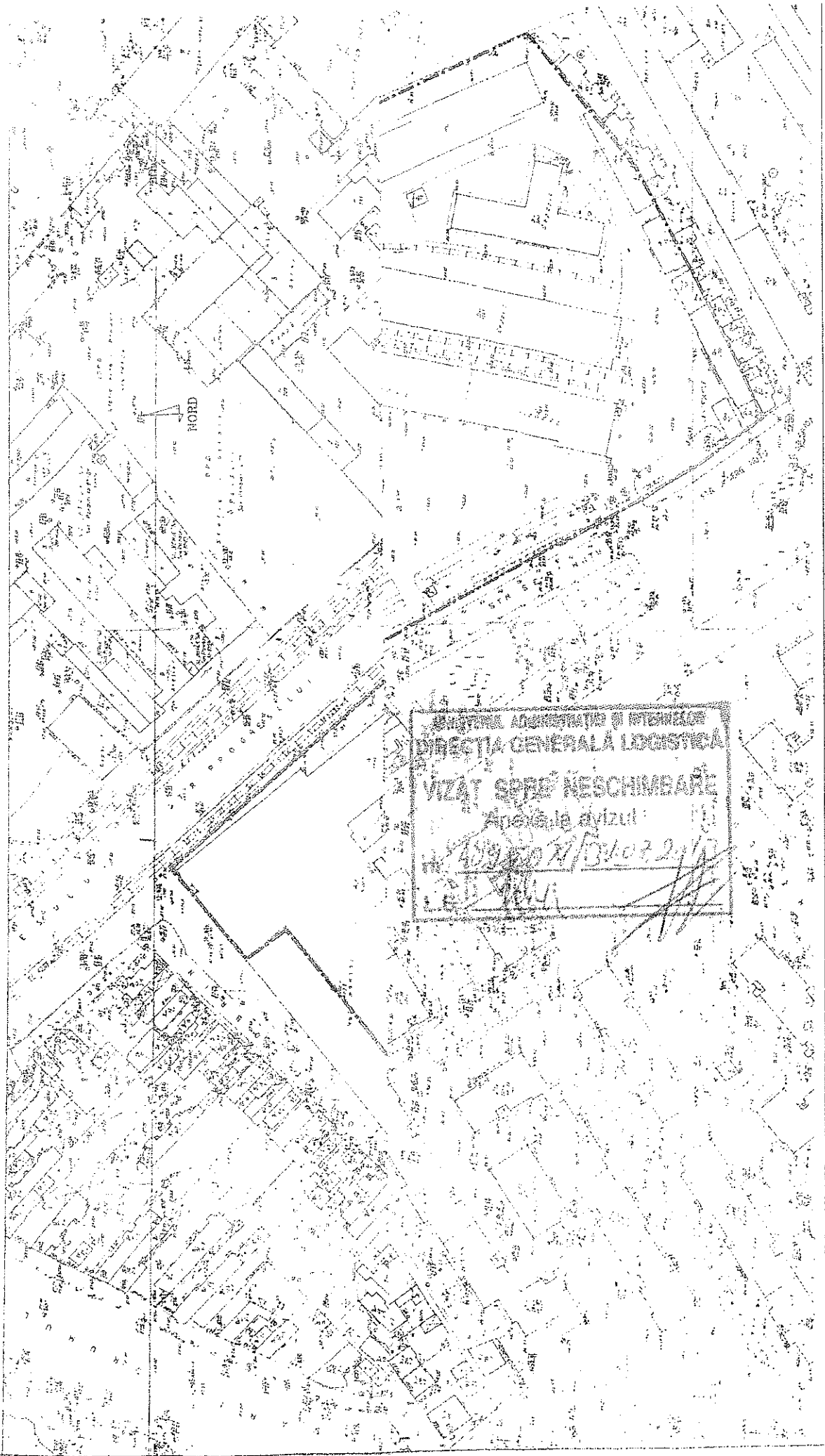
NESECRET

Telefon:021/264.86.12 Fax:021/312.44.21.
e-mail:patrimoniu.dgl@mai.gov.ro
RO-București, str. Eforie nr. 3 sector 5

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

Scara 1:500

Strada Ștefan cel Mare nr. 47
Sector 5, Mun. București



MINISTERUL ADMINISTRAȚIEI ȘI TERENURILOR
DIRECȚIA CENTRALĂ ÎNȘIȘTEȘTE
VIZAT ȘI ȘTEȘTE NESHIMBARE
Anexa la avizul
109/2007/31072/17
[Signature]



Pe orice timp ajungi
la timp!

METROREX S.A.

www.metrorex.ro



SR EN ISO 9001:2008
Certificat serie SAMC nr. 306



UTP

Membru UTP

SERVICIUL PROGRAME INVESTIȚII

NR. M.04.02 / 984 / 02.09.2013

Către:

Societatea „Atelierul de Urbanism URBIS 90”

Ref: solicitare aviz PUZ – Complex multifuncțional (Ventilatorul)

Urmare adresei Dvs., înregistrată la S.C METROREX S.A. cu nr. M.01 / 7211 / 16.07.2013, prin care solicitați avizul pentru lucrarea:

“PUZ – Complex multifuncțional (“Ventilatorul”) – str. Progresului – str. Nuțu Ion, sector 5, București”,

vă comunicăm următoarele:

Terenul aferent PUZ „Complex multifuncțional (Ventilatorul) - str. Progresului – str. Nuțu Ion, sector 5, București”,

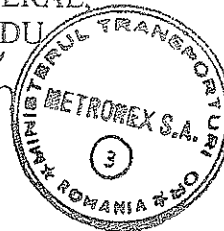
- nu intră în Zona minimă de siguranță (Z.M.S.) a rețelei existente de metrou;
- nu intră în Zona minimă de protecție (Z.M.P.) a rețelei existente de metrou;

Având în vedere cele menționate, vă transmitem avizul nostru favorabil pentru lucrarea propusă.

DIRECTOR GENERAL

Ing. Aurel RADU

A. Radu



FACTURA


Seria **RUR** Nr. **5102**

Furnizor : **REGISTRUL URBANISTILOR**
 Nr. Reg. Com.:
 Cod fiscal: 17244352
 Sediul : BUCURESTI
 Judetul : TUDOR ARGHEZI NR.21
 Contul : RO09TREZ7005025XXX001815
 Banca : TREZORERIE MUN.BUCURESTI

Cumparator : **VENTILATORUL REAL ESTATE**
 Nr.ord.reg.com./an: 140/57/1991
 Codul fiscal : RO405705
 Sediul : BUCURESTI
 SERG.NUTU ION , NR. 44. SECT.5
 Judetul : BUCURESTI
 Contul :
 Banca :

Nr. facturii : 5102
 Data(ziua,luna ,anul): 10.10.2013
 Nr. aviz insofire a marfii

Cota T.V.A. :

Nr. crt.	Denumirea produselor sau a serviciilor	U.M.	Cantitatea	Pretul unitar (fara T.V.A.) - lei -	Valoarea - lei -	Valoarea T.V.A. - lei -	
0	1	2	3	4	5	6	
1	TARIF EXERCITARE PT.PUZ S=8HA,STR.PROGRESULUI-STR.SERG.NUTU ION,SECT.5,ARH. ENACHE CONSTANTIN	LEI		1115.7700	1115.77		
<p>Mod de plata Numerar: 1115.77 Document: 5102/10.10.2013</p> <p>Livrata de: IOAN GEORGETA Serie/Nr.act. / CNP: 2700220451521 Eliberat:</p>							
<p>Semnatura si stareala furnizorului</p> 				<p>Date privind expeditia Numele delegatului ENACHE CONSTANTIN C.N.P. Buletinul/cartea de identitate seria nr. eliberat Mijlocul de transport Expedierea s-a efectuat in prezenta noastra la data de 10.10.2013 ora 11:17:04 Semnaturile</p>		<p>Total din care : accize</p> <p style="text-align: right;">1115.77</p> <hr/> <p>Semnatura de primire</p> <p style="text-align: right;"><i>Enache Constantin</i></p>	
					Total de plata: (col.5+col.6) 1115.77		

Furnizor : **REGISTRUL URBANISTILOR**
 Nr. Reg. Com.:
 Cod fiscal: 17244352
 Sediul : BUCURESTI
 Judetul : TUDOR ARGHEZI NR.21

CHITANTA Seria **RUR** Nr. **5102**

Nr.: 5102
 Data: 10.10.2013

RUR
SECRETARIAT

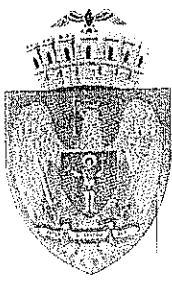


Am primit de la: **VENTILATORUL REAL ESTATE**
 Adresa: BUCURESTI

Suma de: **1115.77 lei** adica unamieunasutacincisprezeceleisi77%

eprezentand: CONTRAVALOARE FACTURA nr. : 5102 din data de 10.10.2013

Casier,



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Secretar General

Direcția Asistență Tehnică și Juridică

Proces -Verbal

al ședinței de dezbatere publică din data de 10.01.2014 privind următoarele proiecte de hotărâre

1. Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) - CALEA DOROBANȚI NR. 16-18, STR. G-RAL ERNEST BROȘTEANU NR. 4 și 8, STR. MIHAIL EMINESCU, NR. 27, SECTOR 1;
2. Proiect de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) -STR. MAXIM GORKI, NR. 28-30, SECTOR 1, BUCUREȘTI;
3. Proiect de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) - STR. PROGRESULUI - STR. NUȚU ION, SECTOR 5, BUCUREȘTI.

Doamna Gabi Florea – șef Serviciu la Direcția de Asistență Tehnică și Juridică
Bună ziua, bine ați venit la ședința de dezbatere publică, vă doresc „La mulți ani !”, un an nou foarte bun! Numele meu este Gabi Florea, din partea Direcției Asistență și Juridică, Serviciul Transparență Decizională. În conformitate cu prevederile art.7 alin 9 din Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, Primăria Municipiului București organizează ședința de dezbatere publică pentru următoarele proiecte de hotărâri:

1. Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) - CALEA DOROBANȚI NR. 16-18, STR. G-RAL ERNEST BROȘTEANU NR. 4 și 8, STR. MIHAIL EMINESCU, NR. 27, SECTOR 1;
2. Proiect de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) -STR. MAXIM GORKI, NR. 28-30, SECTOR 1, BUCUREȘTI;
3. Proiect de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) - STR. PROGRESULUI - STR. NUȚU ION, SECTOR 5, BUCUREȘTI.

După cum știți și dumneavoastră, legea nr. 52/2003 s-a modificat și potrivit art.7, alin.10, literele a și b, ... ar trebui să facem o listă cu cei care doresc să se înscrie la cuvânt, ne spune legea și despre un timp alocat acestui lucru. Noi am pus aceste proiecte de hotărâri, vorbim pentru fiecare în parte, nu la grămadă, începem cu un proiect, dezbatem, vă exprimați opinia și apoi trecem la un altul. Doresc să știu dacă cineva dintre dvs dorește să ia



Doamna Gabi Florea – șef Serviciu Direcția de Asistență Tehnică și Juridic

Acum în sală?

Domnul Florin Bălțeanu - Observatorul Urban al Uniunii Arhitecților din România

Revin când...

Doamna Gabi Florea – șef Serviciu Direcția de Asistență Tehnică și Juridic

Au fost pe site...

Domnul Florin Bălțeanu - Observatorul Urban al Uniunii Arhitecților din România

Au fost, mă interesează mai degrabă partea non-tehnică, de exemplu imagini la nivelul ochiului pentru ambele planuri urbanistice.

Domnul Dedu Ion – Director Executiv Direcția Transporturi, Drumuri, Sistemizarea Circulației

Vă interesează partea de urbanism pură sau partea...

Domnul Florin Bălțeanu - Observatorul Urban al Uniunii Arhitecților din România

Și partea de urbanism, vroiam să văd în cazul celălalt plan urbanistic relația cu Ateneul, de exemplu sau imagini cuam zis o observație cu caracter general, dacă primăria putea să prezinte cele două puz-uri înainte de a începe dezbateră.

Domnul Gheorghe Pătrașcu - Arhitect Șef P.M.B.

Nu cred că acum este cazul...dar sigur că se poate face așa abreviat o prezentare dacă doriți,

Domnul Florin Bălțeanu - Observatorul Urban al Uniunii Arhitecților din România

Începem cu întrebările atunci...

Domnul Arhitect Șef Pătrașcu Gheorghe - Direcția de Urbanism

... dar totuși ele sunt de doi ani pe rol și cred că între timp...

Domnul Florin Bălțeanu - Observatorul Urban al Uniunii Arhitecților din România

Da, dar nu au informații cu caracter de non-tehnic.

Domnul Gheorghe Pătrașcu - Arhitect Șef P.M.B.

Aici cu non-tehnic este discutabil, cât despre non-tehnic poate să fie o documentație de urbanism.....planșele sigur, cred că există, dar nu cred că aici trebuie să facem expunerea extenso puz-urilor pentru că cred că vă aflați aici pentru că se cunoaște subiectul.

Domnul Florin Bălțeanu - Observatorul Urban al Uniunii Arhitecților din România

Da, sigur că da, dar era necesară o imagine.

Domnul Gheorghe Pătrașcu - Arhitect Șef P.M.B.

Rugăm proiectanții să ...

Domnul Dedu Ion – Director Executiv Direcția Transporturi, Drumuri, Sistemizarea Circulației

Să punem niște planșe, aveți posibilități?

Domnul Florin Bălțeanu - Observatorul Urban al Uniunii Arhitecților din România

Atunci aștept planșele....

Domnul Gheorghe Pătrașcu - Arhitect Șef P.M.B.

Termenul de non-tehnic este o preluare relativ greșită din legislația franceză care se referă la altceva decât la urbanism, se referă la autorizații de construire, aici avem o problemă de legislație.

Primăria Municipiului București, capitala României nu reușește să identifice cetățenii afectați de proiecte, asta nu mi s-a explicat încă. În continuare, primăria propune aceste proiecte și le afișează într-un limbaj ethnic. Ordinul de Ministru spune foarte clar, limbajul folosit trebuie să fie nontehnic, cum pot cetățenii să comenteze atunci când li se afișează pe site o schiță de arhitectură alb-negru, din care nu se deslușește nimic, făcută probabil pentru alți colegi din Comisia Tehnică, pentru că aceste proiecte, două dintre ele sunt inițiate de către membrii ai Comisiei Tehnice pe care domnul Pătrașcu îi numește în aceste raporturi, grupul colectiv care a luat decizia, în continuare aplicarea legii se face într-un mod superficial golind de fapt de conținut spiritul în care a fost dată legea. Legea a fost dată pentru ca cetățenii să învețe să comenteze asupra unor decizii care se iau în numele lor și care îi afectează. Primăria trebuie să fie un arbitru, între beneficiari care câștigă enorm de mulți bani și comunitatea care trebuie să suporte consecințele acelor proiecte, cu aceasta am încheiat, dacă este nevoie o să vă dau și în scris pentru că nu știu dacă ați... deci am încheiat pe partea de transparență. Aplicarea transparenței decizionale și a modului în care a fost gândită, nu este corespunzătoare gândirii legiuitorului în ceea ce privește Primăria Municipiului București.

Doamna Gabi Florea – șef Serviciu la Direcția de Asistență Tehnică și Juridică

Aș vrea să vă răspund, cu o singură..., să vă spun care este procedura....

Doamna Roxana Wring- Asociația Pro-Do-Mo

Nu este vina dvs, conținutul vine de la Direcția de Urbanism.

Doamna Gabi Florea – șef Serviciu la Direcția de Asistență Tehnică și Juridică

Cu privire la data când au fost afișate aceste proiecte pe site, s-a nimerit să fie 23 decembrie 2013, dar pentru cele care vor fi de luni, acestea sunt afișate din data de 13 decembrie 2013, deci nu vorbim de sărbători atunci.

Doamna Roxana Wring- Asociația Pro-Do-Mo

Doamna Florea 25,26,27 decembrie, mai puneți și două weekend-uri, dvs dați pentru un proiect în care se construiesc trei turnuri, sau unul care afectează 4-80.000 m² cinci zile de...

Doamna Gabi Florea – șef Serviciu la Direcția de Asistență Tehnică și Juridică

Noi trebuie să le punem în dezbatere publică pentru că sunt la noi în direcție, ce să facem, să stăm cu ele? Eu le-am pus pe site așa cum le-am primit.

Doamna Roxana Wring- Asociația Pro-Do-Mo

Dvs puteți să justificați...

Doamna Gabi Florea – șef Serviciu la Direcția de Asistență Tehnică și Juridică

Comentariile au venit, noi le-am acceptat chiar și după, tocmai că am ținut cont de această

Doamna Roxana Wring- Asociația Pro-Do-Mo

Dar nu ne faceți nouă un ..., primăria are această obligație, de a merge în întâmpinarea cetățeanului.

Doamna Gabi Florea – șef Serviciu la Direcția de Asistență Tehnică și Juridică

Exact asta am făcut și cu organizarea dezbaterii publice de astăzi.

Doamna Roxana Wring- Asociația Pro-Do-Mo

Da, când am cerut-o, deși de câte ori am fost aici am spus că astfel de proiecte care sunt atât de importante și afectează atâta lume, din oficiu primăria ar trebui să organizeze

maxim a profilului transversal în zona Parcului Izvor, pistele pentru biciclete au fost scoase în aceea zonă din profilul transversal al străzii, sugerându-se să fie incluse în cadrul aleilor pietonale din cuprinsul parcului. Pentru relația pietonală cu Parcul Izvor, au fost sugestii din partea organizațiilor profesionale, în special din partea Ordinului Arhitecților din municipiul București ca zona care înconjoară Catedrala să constituie obiectul unui concurs național de urbanism.

În discuțiile cu Patriarhia Română, Preafericitul Daniel și-a arătat disponibilitatea ca spațiul liber existent în jurul catedralei, toate amenajările de spațiu verde de acolo, să poată să fie discutate în baza unui concurs public, rămânând dânsul în același timp, arătându-și hotărârea ca avizul pe care îl are pentru amplasarea catedralei și autorizația de construire pe care o avea pentru amplasarea catedralei să nu mai fie puse în discuție.

A fost de acord ca spațiul înconjurător și toate amenajările să poată constitui obiectul unei dezbateri profesionale și a unui concurs de urbanism, dar în niciun caz amplasamentul efectiv al catedralei. Acesta este motivul pentru care acolo este figurată necesitatea existenței unor rezolvări pietonale de o cât mai mare amploare dar ele nu sunt figurate în detaliu. De altfel, Patriarhia Română prin reprezentantul său la vârf a afirmat că nu au ce să caute mașinile foarte aproape de viitoarea Catedrală a Neamului, că pentru cei care au dificultăți de deplasare, ei pot ajunge prin Calea 13 Septembrie-Izvor către Catedrală, dar ceilalți care se pot deplasa este normal să parcurgă spațiul de la intersecția străzii Hașdeu cu B-dul Națiunilor Unite pe jos, ca un drum de urcare către biserică, ca un drum pe parcursul căruia are loc trecerea de la viața tumultuoasă, cotidiană, către reculegere, către un spațiu de meditație specific catedralei.

Doamna Gabi Florea – șef Serviciu Direcția de Asistență Tehnică și Juridic

Vă rog!

Domnul Florin Bălțeanu - Observatorul Urban al Uniunii Arhitecților din România

Celelalte întrebări, legat de Parcul Izvor: de ce nu este într-o zonă verde? Legat de pasaj, înțeleg că s-ar putea îngusta la intrarea dinspre Parcul Izvor, astfel încât spațiul luat parcului să fie mai mic, adică avem 21,3 m la o intrare, 17,8 la cealaltă.

Mai era o întrebare: cât sunt trotuarele pe bulevardul Uranus și de ce carosabilul are 18m, știind că modulul ar fi 3,5 pentru bandă, și mai era o întrebare legat de studiul de trafic, de parcări necesare, nu am văzut de-a lungul diametrului, iar referitor la planurile urbanistice generate de PID-ul sunt două în zonă, unul în piața de flori, unul în zona parcul Izvor, eu unul știu sigur că limita lor nu tratează spațiul din spatele Casei Poporului, legătura pietonală respectivă. Mulțumesc!

Domnul Gheorghe Pătrășcu - Arhitect Șef P.M.B.

Ultima observație o găsesc pertinentă.

Doamna Gabi Florea – șef Serviciu Direcția de Asistență Tehnică și Juridic

Altcineva, doriți să răspundeți?

Domnul Dedu Ion – Director Executiv Direcția Transporturi, Drumuri, Sistemizarea Circulației

Intrarea mai lată din zona Bulevardului Națiunilor Unite, nu, Hașdeu, legată de rezervarea spațiului necesar extinderii liniei de tramvai de la Cobălcescu, de unde am ajuns până acum cu ea, de la Vasile Pârvan până în Piața Unirii, eram în analiză, suntem acum în analiză să

Domnul Victor Manea - Directia Urbanism

Doamnă vorbim de un act care nu mai este valabil,

Doamna Roxana Wring- Asociatia Pro-Do-Mo

Dar nu contează dacă este valabil sau nu

Domnul Victor Manea - Directia Urbanism

..... sau vorbim de cadrul legislativ în vigoare...

Doamna Roxana Wring- Asociatia Pro-Do-Mo

.....atunci la vremea respectivă se încerca eludarea O.U.G. nr.7/2011 care nu permitea puz-uri private?

Livia Oprescu- Șef Serviciu Urbanism

Nu, probabil că la vremea respectivă s-a purtat o negociere asupra unor spații pe care dânsii intenționau să le construiască și pe care urma să le dea în folosul administrației.

Doamna Roxana Wring- Asociatia Pro-Do-Mo

Care nu sunt specificate în convenție. Primăria nu are cum să justifice interesul public...

Livia Oprescu- Șef Serviciu Urbanism

Legiuitorul nu menționează cum anume se va redacta această convenție, sau nu specifica la vremea respectivă.

Doamna Roxana Wring- Asociatia Pro-Do-Mo

Eu am convenția aici.

Livia Oprescu- Șef Serviciu Urbanism

Tochmai aceasta spun, legiuitorul mă refer la ordonanța 7, nu stabilea un cadru clar al contractului de convenție, prin care să fie specificat anume ce.....dar acum discutăm...

Doamna Roxana Wring- Asociatia Pro-Do-Mo

Am citit cu mare atenție, știu că s-a reușit într-adevăr modificarea, golirea de conținut a acelei ordonanțe, dar rămâne întrebarea foarte mare, de ce Primăria Municipiului București a considerat acest proiect dintre atâtea alte proiecte de interes public, pentru a încheia o convenție, care își face sau nu acum efectele, este cu totul altceva. Am înțeles, nu ați răspuns.

Livia Oprescu- Șef Serviciu Urbanism

În momentul acesta nu își are sensul discuția, atâta timp cât legea este modificată.

Doamna Roxana Wring- Asociatia Pro-Do-Mo

Mă scuzați, sens are pentru că Primăria Municipiului București acționează în interesul tuturor cetățenilor, nu numai al anumitor firme, având în vedere contestările care s-au făcut față de acest proiect din rândul cetățenilor din zonă. Ceea ce vreau să specific din nou, și mă refer la transparența decizională, raportul consultării și informării publicului, anexele nu apar, iar răspunsul elaboratorului la toate aceste contestații sunt în aceste anexe, le-am cerut doamnei Șerban, nu le-am primit la timp. În cazul acesta, sper că cei care au inițiat P.U.Z.-ul.....inițiatorul, mi-ați spus deja că nu aveți răspunsuri, elaboratorul să ne spună cum a răspuns tuturor acestor contestații, care sunt numeroase începând din 2009, pentru că pe site nu apar. Altceva mai am, dar vă dați seama că în lipsa acelor anexe, în care să vedem ce s-a comentat și ce răspunde elaboratorul, ar mai trebui probabil să mai organizați o dezbatere publică.

treaba asta, și nu au sesizat că de fapt încălcările sunt la fel de mari și la fel de dese și cu afectarea foarte gravă a sănătății populației.

Nu înțeleg de ce totuși nu ne gândim și la traversare subterană, de ce neapărat totul trebuie să fie suprateran și prin parc, vedeți bine acum tehnologia - și Metroul SA cunoaște extraordinar de bine - probabil cei mai buni specialiști din țară în privința aceasta, tehnologia scuturilor.

Nu înțeleg de ce trebuie să ne gândim să extindem și linia de tramvai la suprafață, în condițiile în care Magistrala 4 de metrou se va suprapune cu acest tronson, și ar trebui să avem un nod destul de important în zona Hașdeu, pentru că Magistrala 4 de la Gara de Nord ar trebui plece tot sub bulevardul Uranus în principiu, și atunci scuturile printr-un șantier comun ar putea străpunge de la Calea Plevnei până unde doriți dvs. sus, la Uranus, în Piața de flori, să străpungă subteran, punând în valoare tot ce înseamnă acel peisaj.

Mai fac o paranteză, mai ales protejarea Parcului Izvor și a spațiului verde de la Parlament ... Fac o paranteză aici: deschiderea aceasta propriu-zisă a spațiului de la Parlament, și domnul Enache știe, chiar Eco-civica a făcut proiect și l-am mai prezentat presei gen Versailles, frumos amenajat, dar probabil că va ieși un proiect ingenios, frumos dar catedrala ne-a ca opturat acolo, această deschidere să știți că este în avantajul Patriarhului Daniel pentru că dumnealui, dacă obține o deschidere acolo, probabil că ne va lua tot spațiul care există acolo, cam așa gândește biserica ortodoxă.

Considerăm că proiectul actual va crea probleme în zona pieței de flori, dacă știți, sus unde este acel triunghi de case protejate, unde bulevardul se îngustează clar, am văzut și pe proiect și am citit lucrul acesta, și venim de la un profil destul de generos la unul mult mai redus, atunci vom avea probleme de circulație, de aceea vroiam să vă propun, tot la Bonn am studiat cum pasajul subteran traversează tot centrul Bonn-ului și iese spre periferie aproape de autostrada spre Köln. Este o idee pe care trebuie să adoptăm și noi pentru că nu cred că sunt costuri mult mai mari, auzind cifra halucinantă la care a ajuns primul tronson Buzești - Calea Plevnei.

Cred că important este să dezvoltăm spațiile verzi, important este să scoatem traficul din oraș sau măcar să avem o responsabilitate pentru calitatea aerului, și pentru generațiile care se vor naște în acest oraș, ca această circulație să se desfășoare în subteran și putem măcar filtra noxele din subteran și elibera cât de cât un aer care să corespundă normelor europene.

Nu știm nimic încă de costurile estimate ale acestui bulevard și care într-adevăr ar beneficia, și un studiu real de circulație, dacă vedeți, până la urmă, niciun proiect nu are un studiu real de circulație și cred că este foarte important să vedem transportul alternativ, să vedem circulația pietonilor, să vedem cum relaționează cu PID-ul, noi aceste lucruri nu le cunoaștem și venim și avansăm un proiect cu sume care deja îngrijorează bugetul și cetățenii capitalei.

Acea problemă a rămas încă nerezolvată, gâtuirea de sus dinspre Le Art - piața de flori și nici noi nu înțelegem cum vom realiza acolo conexiunea, pentru că și în stânga și în dreapta avem monumente istorice, este clar că ne vom limita la profilul acela..... și dacă ne luăm după cifrele din studiile actuale, un asemenea număr de mașini să le ducem pe profilul acela limitat, după aceea sunt convins că va crea probleme.



beneficiul nostru ca locuitori din zonă. Nu ne opunem la un proiect, dar la un proiect benefic și care să nu ne altereze calitatea vieții. Este o zonă aglomerată, este o zonă poluată, este o zonă circulată, nu mai vrem în plus, vrem spațiu verde și nu distrugerea mediului în care trăim. Argumentele noastre sunt următoarele: clădirile sunt prea înalte, apar probleme de însoțire ale vecinilor, al meu personal și al altor vecini, este o construcție excesivă, se mineralizează excesiv, în loc să avem spațiu verde avem betoane, nu vrem așa ceva; apar probleme de trafic și prezența unui cazinou este ultimul lucru de pe suprafața pamântului care ne lipsește nouă acolo. Poate să facă un centru cultural, un bazin de înot, dar nu să ne întâlnim cu lumea interlopă, care vin ca muștele să nu mai spun la ce, în zona respectivă. Este o zonă liniștită, este un centru spiritual important la biserica și nu vrem așa ceva, așa vrea ca vocea mea să se audă foarte clar și cei care își bagă degetele în urechi de multă vreme.

Încă un lucru pe care așa vrea să îl spun, este că acele case nu s-ar fi clasat monument istoric dacă nu se făcea o acțiune importantă, semnată de nume importante din cultura românească, vă spun de Neagu Giuvăra, de Ion Caramitru, de Andrei Pleșu, de Liceanu, semnăturile lor le aveți aici și așa vrea să audă și domnul arhitect Pătrașcu, care este intelectual, român și bucureștean. Aceasta vreau să vă spun, am lăsat aici un material care așa vrea să parvină, altceva nu am să vă mai zic.

Doamna Gabi Florea – șef Serviciu la Directia de Asistență Tehnică și Juridică

Mulțumim! Domnul Dan Trifu, vă rugăm...

Domnul Dan Trifu – Vicepreședintele Eco-Civica

Bună ziua, Dan Trifu – Vicepreședintele Eco-Civica, așa vrea să fac înainte o mică paranteză care are legătură cu dezbaterile publice desfășurate, adică ținute de către Primăria Generală în sensul următor, este pentru a nu știu câta oară când organizațiile nonguvernamentale atrag atenția autorităților și proiectanților la modul cum se dezvoltă orașul, cum se urbanizează orașul. Am rugat de atâtea ori să ajungem la un numitor comun și să încercăm să protejăm ce este de protejat și să punem în valoare aceste zone. Nu s-a reușit acest lucru, după cum știți foarte mulți dintre dvs. din ce în ce mai multe procese sunt câștigate în instanță de către organizațiile nonguvernamentale, de fapt majoritatea proceselor sunt câștigate, și cineva trebuie să înceapă să răspundă pentru acest lucru. Dacă noi atragem atenția la dezbaterile publice că aceștia încalcă legea și în continuare autoritățile aprobă, iar instanța constată că s-a aprobat cu încălcarea legii, atunci trebuie să înceapă cineva să răspundă.

Am făcut, vă mărturisesc acum, bine că a plecat și presa ca să nu ne audă, a fost ultimul compromis pe care Eco-Civica l-a făcut în ceea ce o privește, având legătură și cu situația de astăzi în ceea ce privește PUZ-ul Greenfield de la Pădurea Băneasa. Am fost întrebați și atunci am cerut ca funcționarii publici din primărie să primească numai o amendă administrativă și să nu se mai înceapă urmărirea penală în situații de genul acesta. Acum constatăm că aceiași funcționari din primărie semnează în continuare proiecte similare care aduc atingere orașului, care aduc atingere cetățeanului. Vă spun categoric, a fost ultima dată când Eco-Civica și-a atras oprobriul celorlalte organizații nonguvernamentale, a militat pentru scoaterea din cercetări a funcționarilor primăriei. Nu mi se pare corect ca, de ani de zile să aprobăm niște proiecte considerate ilegale de primărie și să nu răspundem la un

aceste insistențe să văd cât se pierde efectiv, să zicem așa din suprafața verde, care prin PUG nici nu este destinată verdelui, dar aveți dreptate în demersul pe care vreți să-l faceți de a avea cât mai mult spațiu verde și discursul dvs este corect până la a da exemple și a duce în derizoriu până la urmă problema, pentru că spuneți un hektar, eu vă spun că sunt 800 metri dacă se echivalează și cu ce se recâștigă ca spațiu verde pe benzile separatoare și pe girajie.

Să ne aplecăm, zic eu, mai cu apropiere, nu pe poziții total diferite pentru subiecte din acestea care sunt foarte importante pentru oraș, pentru că altfel rămân așa la distanță.

Nu mai spun, că de exemplu, am citit astăzi un articol al domnului Roncea, care mi se pare absolut penibil, aveam altă părere despre dânsul, nu pot să-l compar decât cu Nichifor Crainic care scria înainte de război pe subiecte de tipul acesta și condamna cu mânie proletară, dar nu era cazul, cam același mod injurios și în stilul presei românești. Cred că dezbaterile, dacă tot le facem, să le facem mai profesionist, să zic așa și cu argumente mai profesionale, mai științifice, mai nu puteți face afirmația aceasta, pentru dvs. n-o faceți, pentru că vă dovedesc pe hârtie că nu este așa.

Domnul Dan Trifu – Eco-Civica

Domnule Arhitect Șef, eu vreau să vă întreb: câte bulevarde și câte spații verzi ați creat de când ați venit la Primărie?

Dați-mi și mie un metru pătrat de spațiu și dați-mi câți kilometri de bulevarde.

Domnul Gheorghe Pătrașcu - Arhitect Șef P.M.B.

Are vreo relevanță în discuția de acum?

Domnul Dan Trifu – Eco-Civica

Are relevanță, normal, pentru că tot acest trafic atras spre centru va înrăutății condițiile de mediu din oraș și nu înțeleg de ce întotdeauna nu ne comparăm cu Germania. Ba eu vreau să mă compar cu Germania, că așa am fost educat și crescut, nu știu ce este rău în treaba asta. Vreți să ne comparăm mereu cu Albania, cu Bulgaria, cu mafia rusă, cu cine vreți?

Armata română a luptat patru ani sub armata germană și o jumătate de an sub armata rusă. Nu știu dacă, comparația aceasta își mai are rostul. Eu vreau să fiu un stat european și Germania este un lider și vreau să mă alinez și eu la un stat adevărat democratic și care ține cont de acești factori de mediu.

Domnul Gheorghe Pătrașcu - Arhitect Șef P.M.B.

Atunci îți recomand să participi la o dezbatere publică în Germania, vă lămurii și după aceea discutăm.

Domnul Dan Trifu – Eco-Civica

Da, Noi am cerut o soluție pentru a proteja spațiul.... Nu este normal, asta voiam să vă spun. Să fac un PIDU în care eu vreau să generez pietonalul și tot ce înseamnă agrement, divertisment pe acea zonă și eu vin cu bulevardul, paralel. Vi se pare corect? Deci vecin lipit de parc și de PIDU, eu vin cu acest bulevard. Eu am cerut măcar să subtraversăm, ce este așa de greu de priceput?

Domnul Dedu Ion – Director Executiv Direcția Transporturi, Drumuri, Sistemizarea Circulației

E greu de priceput.

Are legătură cu proiectul la care ne referim astăzi?

Domnul Cartianu Sever

Nu, legătura mijlocită nu, dar am profitat de ocazie să pot să îmi exprim opinia. Nu s-a organizat o dezbatere publică pentru...

Doamna Gabi Florea – șef Serviciu la Direcția de Asistență Tehnică și Juridică

Nu. O să vă exprimați opinia atunci când se va face o dezbatere publică pe acel proiect sau atunci când va fi pus anunțul de intenție dacă există o solicitare în acest sens.

Domnul Cartianu Sever

Din păcate anunțul de intenție a fost pus pe furiș la locul respectiv, pe site-ul primăriei nu am găsit nici un anunț de intenție cu privire la construirea unui bloc de 5 etaje într-o zonă numai de case, parter sau parter și etaj de către domnii Marica Ciprian Andrei și Nedelcu Radu Nicos.

Domnul Victor Manea - Direcția Urbanism

Stimate domn, nu există o documentație de urbanism astăzi înregistrată la Serviciul de Urbanism la adresa poștală pe care o menționați dumneavoastră. Când apare proiectul de hotărâre în dezbatere conform Legii nr. 52, solicitați o dezbatere publică și atunci vom vedea. Mulțumesc.

Doamna Gabi Florea – șef Serviciu la Direcția de Asistență Tehnică și Juridică

Sau vă puteți exprima atunci când este în faza de consultare, adică atunci când există intenția pentru acest PUZ.

Domnul Victor Manea - Direcția Urbanism

Astăzi nu este avizată și nici măcar nu avem o documentație depusă.

Domnul Cartianu Sever

Dar nu vă supărați, atunci am să vă rog să citiți regulamentul aprobat de Consiliul General al Municipiului București unde spune că în faza aceasta de inițiere trebuie depuse niște anexe, niște poze însușite de către cel care...

Livia Oprescu- Șef Serviciu Urbanism

Am primit adresa dumneavoastră, am căutat dar nu există această lucrare.

Domnul Victor Manea - Direcția Urbanism

A fost o documentație pe care și-a retras-o proiectantul.

Domnul Cartianu Sever

Și-a retras-o proiectantul?

Domnul Victor Manea - Direcția Urbanism

Da. Și-a retras-o proiectantul. Astăzi nu avem o documentație de urbanism cu propunerea de

...

Domnul Cartianu Sever

Da, dar înainte de a pune acest anunț pe perete, la parcela respectivă trebuia să fie o documentație, că nu vine fiecare cu...

Livia Oprescu- Șef Serviciu Urbanism

Domnul Dan Trifu – Eco-Civica

Dar nu s-a pus problema de spațiu verde, în primul rând, s-a pus problema că nu vreau să aduc un aport de trafic, de noxe suplimentare în zona unui parc central, când eu vreau să amenajez acolo Versailles -ul României. Nu mi se pare corect.

Domnul Gheorghe Pătrașcu - Arhitect Șef P.M.B.

Stimate domn, acesta nici măcar nu este reglementat urbanistic. Nu mai exagerați lucrurile!

Domnul Dan Trifu – Eco-Civica

Știți că s-a aprobat Ordonanța nr. 114 prin lege. Noi v-am propus o soluție tehnică. Haideti să vedem cât este de fezabilă, cât ar costa, că dacă raportăm la prețul final, cât a costat sau cât... încă nu s-au încheiat cheltuielile pe bulevardul Berzei, pe bulevardul Buzești-Berzei și tot ce este acolo și uitați-vă și dumneavoastră cum arată bulevardul. Zici că gata, aici am betonat tot nu mai este nimic, stânga dreapta, decât niște pereți care vor rămâne și niște PUZ-uri care vor veni cu băieții deștepți, cu blocurile lor și disiparea și spațiul verde aferent mai există undeva?

Păi eu când fac un asemenea bulevard, eu ca autoritate, fac cum am făcut și noi Eco –Civica calculul. Dacă vă fac calculul și vedeți cantitatea de noxe emisă de traficul estimat de primărie, trebuie să plantăm o pădure întreagă să compensăm, cum spune legea, asta vreau să vă explic. Dacă îl bag în subteran, îl pot epura, îi pot îmbunătăți calitatea și îl eliberez în atmosferă. Care sunt costurile? Vă spun eu: mii de persoane care mor anual în București a cauza poluării și zeci de mii de persoane care sunt tratate pentru că aceste persoane contactează boli sau cancere de diferite forme, deci totul se răsfrânge până la urmă acolo, chiar dacă acum este o cheltuială un pic mai mare, că vă spun eu, bulevardul va ajunge tot la prețurile de subtraversare până în final și aveți exemplul clar al primului tronson care s-a făcut.

Noi asta am cerut și asta solicităm. De ce întotdeauna credeți că ne opunem și că nu înțelegem situația și că să mă duc eu în Germania să vorbesc. M-am născut aici, am văzut ce este acolo și vreau să trăiesc aici și să adoptăm măsurile de acolo aici. E așa de greu? Sunt banii cetățenilor și de aceea îl supunem dezbaterii.

Dacă cetățenii adoptă soluția subtraversării și există tehnică, o facem pe aceasta. Ce îi dați dumneavoastră din buzunar?

Când s-a supraevaluat o lucrare și noi am tăcut și nu am venit să vă cerem banii din buzunar.

Sunt banii cetățenilor și ca atare trebuie să hotărâm care este soluția cea mai bună pentru oraș și pentru sănătatea lor. În rest, scuzați termenul, vrăjeala de felul acesta să se încheie odată! Deci, vrem să facem proiecte adevărate, proiectanții sunt foarte buni, arhitecții sunt foarte buni, dar trebuie să înțelegem cu toții că astfel de proiecte nu vom mai accepta prin centrul orașului și prin toată zona pietonală care vrem să desfășurăm acolo.

Mulțumesc frumos!

Doamna Gabi Florea – șef Serviciu Direcția de Asistentă Tehnică și Juridică

Mulțumim! Mai dorește cineva să ia cuvântul cu privire la acest proiect? Vă rog!

Bună ziua. Numele meu este Paul Ionescu și sunt reprezentant S.C. Rubin Gold, proiectul care este azi pe ordine. Vroiam să vă zic referitor la... că tot se vehiculează ideea de cazinou, deci noi când am făcut inițial proiectul și am cerut funcțiunea, noi am cerut funcțiunea mixtă pentru că nu știam exact atunci ce va fi acolo. În funcțiunea această mixtă într-adevăr a fost și cuvântul cazinou. Noi nu intenționăm la ora actuală să dezvoltăm acolo un cazinou. Nu este o prioritate pentru noi. Altceva, dacă vreți să vedeți într-adevăr ce face S.C Rubin Gold 2004, pentru că mai avem o proprietate în Dionisie Lupu 70-72 poate știți, chiar vă invit să mergeți acolo... ați fost și ați văzut ce facem acolo? Este restaurarea unui monument istoric în care tocmai am băgat foarte mulți bani și mergeți și vedeți ce a ieșit ca idee. Domnul doctor Țovar, vecinul nostru. În data de 4 iunie 2010 ne dădeați o declarație prin care erați de acord cu eliberarea autorizației de construcție pentru imobilul ce urmează a fi edificat în municipiul București, strada Mihai Eminescu 27- Calea Dorobanți 16-18- Broșteanu 4 și 8 conform PUZ... dumneavoastră mai mult decât atât demolați și garduri care sunt monumente istorice fără a avea autorizație de la Ministerul Culturii. Ideea este că tot către noi se aruncă așa cu noroi degeaba.

Doamna Gabi Florea – șef Serviciu la Direcția de Asistență Tehnică și Juridică

V-aș ruga să explicați sau să vă exprimați fără să intrați în polemică.

Domnul Paul Ionescu

Da. Îmi cer scuze. Ideea este că noi vrem să facem acolo un proiect foarte frumos și chiar acest proiect vrem să fie și... de aceea vrem să fie un proiect prin care cele trei monumente istorice cel de la Eminescu 27- Calea Dorobanți 16-18 vor fi redat către public. Deci aceste clădiri vor fi nu numai că păstrate, vor fi investiți o grămadă de bani în ele tocmai ca să le redăm publicului. Publicul va putea să intre prin ele să le vadă, vor fi amenajate și galerii de artă acolo. Cât privește procentul de spațiu verde, va fi păstrat. Am fost la comisia de mediu, avem avizul și de acolo, avem avizul Ministerului Culturii. Noi vrem să facem, de aceea am și inițiat atunci cu Primăria Capitalei pentru că am vrut să ne fie și un îndrumător. Noi nu am venit să facem sau să distrugem niște monumente istorice. Vreau să fie foarte clar. Deci dacă vrem să facem și vrem să facem un proiect acolo, vrem să un proiect foarte frumos pentru București și bucureșteni. Eu am copilărit în Floreasca, deci nu vin din alt oraș. Atât am avut de spus. Vă mulțumesc frumos.

Doamna Loredana Diaconu

Fiți amabil, dacă proiectul nu are ca finalitate cazinoul va fi foarte frumos am înțeles, dar ce utilitate va avea? Ce va funcționa în el?

Domnul Paul Ionescu

La ora actuală pot să vă spun că va fi un shopping gallery, parcare publică, o zonă în care va fi și o sală de conferințe și birouri. La ce pot să vă spun la ora actuală conform ultimelor noastre discuții.

Doamna Loredana Diaconu

Și din câte înțeleg conform regimului de care se vorbește în sală P+3,P+4 nu?

Domnul Paul Ionescu

Nu. Regimul este cel care ni s-a aprobat.

Doamna Roxana Wring- Asociația Pro-Do-Mo

Și 27 de metri. Sunt două turnuri și jumătate.

Domnul Dedu Ion – Director Executiv Direcția Transporturi, Drumuri, Sistemizarea Circulației

Păi nu, ca să știm dacă vorbim aceeași limbă, pe lege. Deci în legea respectivă se specifică clar. În momentul în care se preiau părți din lucrare sau o parte mare din lucrare pentru punerea în funcțiune se face un proces verbal de predare – primire prin punerea în funcțiune. S-a făcut înainte de punerea în funcțiune, bineînțeles.

Doamna Gabi Florea – șef Serviciu Direcția de Asistență Tehnică și Juridică

V-aș ruga să trecem cu recomandările la acest proiect.

Domnul Dan Nicușor - Asociația Salvați Bucureștiul

Acest proiect este continuarea unui alt proiect. Eu, ca public într-o dezbatere publică, vreau să mă informez. Deci, un proces verbal de recepție a construcției s-a făcut și la ce dată?

Domnul Dedu Ion – Director Executiv Direcția Transporturi, Drumuri, Sistemizarea Circulației

Domnul Nicușor Dan, de când ați devenit politician îmi este frică să vorbesc cu dumneavoastră, de aceea v-am întrebat dacă cunoașteți legea.

Deci luați hotărârea privind reglementarea recepției lucrărilor și citiți. Acolo este un articol care spune cum se preiau părți din lucrări și punerea lor în funcțiune și pe ce bază. Hotărârea nr. 974.

Domnul Dan Nicușor- Asociația Salvați Bucureștiul

Ok. Spuneți-mi atunci când s-a făcut acest proces verbal, de finalizare a lucrărilor?

Domnul Dedu Ion – Director Executiv Direcția Transporturi, Drumuri, Sistemizarea Circulației

Deci acest proces verbal de preluare-primire în vederea punerii în funcțiune s-a făcut înainte de punerea în funcțiune.

Domnul Dan Nicușor - Asociația Salvați Bucureștiul

În ce dată?

Domnul Dedu Ion – Director Executiv Direcția Transporturi, Drumuri, Sistemizarea Circulației

Trebuie să verific... vineri s-a făcut din câte știu eu.

Domnul Dan Nicușor - Asociația Salvați Bucureștiul

Ok. În momentul în care autorizațiile erau suspendate, aici am vrut să ajung. Mulțumesc!

Domnul Dedu Ion – Director Executiv Direcția Transporturi, Drumuri, Sistemizarea Circulației

Nu are nicio legătură cu asta. Nu se face pe nicio autorizație, procesul verbal are altă legătură, lucrarea era.....

Doamna Gabi Florea – șef Serviciu Direcția de Asistență Tehnică și Juridică

Vă rog să treceți la recomandările pe care le aveți de făcut.

Domnul Dan Nicușor - Asociația Salvați Bucureștiul

Vreau să întreb care este costul estimativ al tunelului de sub Casa Poporului?

Domnul Dedu Ion – Director Executiv Direcția Transporturi, Drumuri, Sistemizarea Circulației

Costul va fi dat de studiul de fezabilitate, după aprobarea PUZ-ului se va definitiva studiul de fezabilitate, deci va fi exact cât scrie în devizul general, estimat de către proiectant.

factori. Este foarte greu să găsim adevărul. În același timp, istoria m-a înarmat cu o, cum să zic așa, cu o judecată care aş spune că doar faptul împlinit, făcut cu bună credință și cu probitate profesională, este cel care va rămâne. Și pot să vă spun așa: pentru mine, cel mai important ... sau, mă rog, cum să zic ... imobilul cel mai important din București este Palatul Telefoanelor. Mi se pare că acolo reprezintă un moment în care București-ul se așeza pe alte coordonate, era o schimbare de paradigmă. Poate ca dacă tot București-ul ar fi fost plin de Palatul Telefoanelor, n-ar fi fost foarte interesant. Interesant la București este exact această mixtură între clădiri foarte înalte, între clădiri joase, între clădiri vechi, între nou, între greșeli, o mulțime de greșeli... Știți foarte bine: la Paris, Turnul Eiffel a fost o greșeală la vremea respectivă, a devenit apoi monument. De asemenea, tot la Paris, dacă ar fi să mergem în Centrul Pompidou – toată lumea l-a considerat o mare eroare și a ajuns astăzi să fie monument. O mulțime de astfel ... Palatul C.E.C. – s-a așezat peste un vechi han ... sunt o mulțime de lucruri care, primenite printr-o valoare arhitecturală, au adus un plus orașului. Nu pot să vă spun altceva decât că în toată documentația am încercat să împac toate confluențele și toate problemele din zonă, am ... proiectul cred că a trecut, nu am avut acum posibilitatea să vă aduc macheta ... sunt, cred că sunt 10 variante ale proiectului, încercând de fiecare dată să răspund atât celor care ... atât sesizărilor venite din partea cetățenilor, cât și cele impuse de avizele de la comisiile prin care am trecut. Eu vreau să cred că dacă voi face eu acest proiect, mie, în primul rând, o sa îmi fie rușine, si nu București-ului.

Doamna Gabi Florea – șef serviciu Direcția Asistentă Tehnică și Juridică

Mulțumim!

Mai dorește cineva să ia cuvântul pe acest proiect?

În acest caz, vă rog să trecem la urătorul proiect privind aprobarea documentației de urbanism PUD – Strada Maxim Gorki 28-30, Sector 1.

Și, în aceeași ordine, dacă dorește cineva să ia cuvântul, să ne comunice pentru a face o listă.

Cum vă numiți?

Domnul Cristian Năstase

Voi încerca să ating câteva aspecte tehnice ...

Doamna Gabi Florea – șef serviciu Direcția Asistentă Tehnică și Juridică

Cu privire la acest proiect, da?!

Domnul Cristian Năstase

Da! Voi încerca să ating câteva aspecte tehnice lăsând deoparte nota subiectivă, care ...

Doamna Gabi Florea – șef serviciu Direcția Asistentă Tehnică și Juridică

Cum vă numiți, dacă nu vă supărați?

Domnul Cristian Năstase

V-am spus acum două minute: Cristian Năstase.

Doamna Gabi Florea – șef serviciu Direcția Asistentă Tehnică și Juridică

Da, mulțumim!

Domnul Cristian Năstase

... nota subiectivă, care ne aduce în prim plan beneficiarul acestui proiect, care este Astaldi, de altfel cunoscut Primăriei ca un constructor de nădejde al lucrărilor de infrastructură din

o cale care ocolește zona construită protejată și va elibera Bulevardul Regina Maria și Piața Victoriei.

Acesta este țelul principal. Noi trebuie să avem în vedere că Bucureștiul este compus din două orașe, este un oraș mai bogat în partea sa de nord și este un oraș destul de sărăcit și proletar, în jumătatea sa de sud.

Trebuie să aducem și pentru locuitorii din sudul orașului speranța că vor avea acces la instituțiile principale ale statului pe o cale mai simplă, mai directă, fără să îi ocolim, pentru că ocolirea pare o soluție ecologică pentru zona pe care o ocolești, dar pe ansamblu înseamnă mulți mai mulți kilometri, înseamnă mult mai multă benzină, înseamnă, în final, mult mai multă poluare.

Pe plan mondial, de fapt este o discuție întreaga între înțelegerea diferențiată a ecologiei și a spațiilor verzi, este o înțelegere mai populară, ușor mai vulgară, că dacă am curte de 1000 de metri pătrați, pentru fiecare familie, aceștia vor trăi ecologic, poate ei acolo în curte vor trăi mai ecologic, dar pentru planetă, pentru ansamblul de viață de pe pământ, orașele dense sunt cele care de fapt sunt cele ecologice și economice, fiindcă trebuie să discutăm despre economia de energii de ansamblu și orașele în care circulația este fără staționări nesfârșite, fără gaze de eșapament în intersecție pe jumătăți de oră. Orașele ecologice sunt orașele care au o anumită densitate minimă și unde circulația se desfășoară cu oarecare fluentă, în care zona pietonală este mărginită la distanțe convenabile de către străzi pe care traficul se desfășoară normal, altfel vom avea de a face cu un oraș părăsit. Vă mulțumesc!

Domnul Dan Nicușor - Asociația Salvați Bucureștiul

Deci, 2 metri.

Domnul Dedu Ion – Director Executiv Direcția Transporturi, Drumuri, Sistemizarea Circulației

Între cinci și doi metri, mai corect, uitați-vă pe planșe că se văd acolo.

Domnul Dan Nicușor - Asociația Salvați Bucureștiul

Vreau să mai întreb: când a fost făcut studiu de trafic, pe ce zonă și de ce nu ni-l puneți la dispoziție?

Domnul Gabriel Diaconu – Metroul S.A.

Gabriel Diaconu, de la Metroul S.A. Studiul de trafic a fost făcut pe parcursul elaborării planului urbanistic zonal, el a fost elaborat pentru întreaga lungime, de fapt pentru tronsonul I și II aferente acestei diametrului, nu știu de ce nu a fost pus la dispoziție, noi l-am predat către primărie...

Domnul Dan Nicușor - Asociația Salvați Bucureștiul

În ce an a fost...

Domnul Gabriel Diaconu – Metroul S.A.

Proiectul a început din 2006, au fost mai multe variante de lucru, el a fost elaborat și pe urmă modificat funcție de variantele studiate de mai multe ori. Deci, pe perioada aceasta a desfășurării proiectului, ultima variantă datează din 2010-2011. Vă mulțumesc!

Doamna Gabi Florea – șef Serviciu Direcția de Asistență Tehnică și Juridică

Mai aveți și alte întrebări?

condiționări care țin de: 1 - să nu afecteze vecinătatea, or toate clădirile și toate asociațiile și toți proprietarii din zonă care au case acolo contestă acest proiect; să nu afecteze vegetația, or acest proiect înseamnă tăierea întregii vegetații de acolo și 3 - să nu necesite suplimentarea de locuri de parcare, ceea ce, pe o clădire de birouri, conform Hotărârii 66 și a propunerii elaboratorului, înseamnă un număr de 30 de locuri de parcare, care sunt cu o soluție cu clauză, sunt 500mp ... deci, o gogoriță ... Funcțiunea, s-a găsit soluția, birou profesii liberale, reprezentanță comercială. Vă aduc la cunoștință că Astaldi, respectiv Astalrom - firma românească - are înregistrat acolo un punct de lucru. Deci, hai să nu ne mințim unii pe alții că este o clădire, că s-a trezit Astaldi să construiască pentru profesiile liberale din România, onorați arhitecți sau avocați ... sau mai știu eu ...

Domul Victor Manea – Direcția Urbanism

Sunt niște supoziții.

Domnul Cristian Năstase

Există vreun precedent, domnule arhitect? Dați-ne un precedent! Un precedent în care ați mai aprobat așa ceva.

Domul Victor Manea – Direcția Urbanism

Să vă uitați, vă rog, dacă avizele, ... nu despre, că acelea le știți dumneavoastră despre Astaldi, că nu ne interesează pe noi beneficiarul.

Domnul Cristian Năstase

Despre ce avize vreți să vorbesc? ... da ... Deci, nu există acordul Comisiei Tehnice de Urbanism, sunt câțiva dintre membrii comisiei aici ... la momentul în care a fost introdus acest demers în comisia tehnică, respectiv în 3 aprilie și în 22.05, toată lumea s-a opus. Cu toate acestea, atât în instanță, cât și în răspunsurile date până acum, se menționează de către Direcția de Urbanism că există acordul Comisiei Tehnice.... avizul Comisiei Tehnice. Dacă există, domnii arhitecți care sunt în sală și fac parte din Comisia Tehnică, să ne spună dâșii dacă și-au dat avizul. Noi am participat la acele ...

Domul Victor Manea – Direcția Urbanism

Spuneți-mi și mie care sunt ...

Domnul Cristian Năstase

Domnul Enache, domnul Dorin Ștefan ... văd că a plecat ... dar domnul Enache este aici și are și punct de vedere care a fost menționat ...

Domul Victor Manea – Direcția Urbanism

Mai aveți?

Domnul Cristian Năstase

De ce, vă deranjez?

Domul Victor Manea – Direcția Urbanism

Nu!

Domnul Cristian Năstase

Referitor la vegetație: o altă ... există o direcție eco-civică în Primăria Capitalei care a făcut un proces verbal la fața locului ... întâmplător, au făcut și alții procese verbale și au constatat că există vegetație. Direcția Generală Infrastructură Servicii Publice constată, în data de 26 iulie, că nu există material dendrologic în perimetrul viitoarei construcții, că vegetația este amplasată în afara perimetrului construibil, în paranteză: limita de proprietate. Adică în afara

Domnul Ion Dedu – Director Executiv Direcția Transporturi, Drumuri, Sistemizarea Circulației

Pe mai mult de jumătate sunt aliniamente.

Domnul Bălțeanu Florin – Observatorul Urban al Arhitecților

Ba nu. Partea Uranus - Rahovei nu are aliniamente.

Domnul Ion Dedu – Director Executiv D.T.D.S.C.

Deci, la ieșirea din 13 până în zona Uranus, până să intre Uranus-ul Vechi, sunt aliniamente.

Domnul Bălțeanu Florin – Observatorul Urban al Arhitecților

Uranus-ul Vechi nu are aliniament.

Domnul Ion Dedu – Director Executiv D.T.D.S.C.

... copaci. De asemenea, pe Hașdeu avem aliniament de copaci pe partea dreaptă, pe partea stângă e parcul. Și, dacă vă uitați, tot ce înseamnă deasupra pasajului, se transformă într-un spațiu verde total.

Domnul Bălțeanu Florin – Observatorul Urban al Arhitecților

Asta spun: că nu e echivalent pierderea de spațiu din parc cu pierderea de la ... cu câștigul de deasupra pasajului ...

Domnul Gheorghe Pătrașcu - Arhitect Șef P.M.B.

Mesajul meu era altul: era să nu fim pe poziții care ... deci, dvs. afirmați că ... nu dvs. neapărat, ce o să apară în presă, de exemplu?! Apare 10% din parc, afectat. Este afectat, să zicem, vreo 2.5%. Nu 10%!

Domnul Bălțeanu Florin – Observatorul Urban al Arhitecților

Și eu ...

Domnul Gheorghe Pătrașcu - Arhitect Șef P.M.B.

Și dacă suprafața, mă rog, birocratică, care se pierde, de spațiu verde, în proiectul acesta, care va fi replantat în altă parte, este 800 de metri. Asta este diferența. Eu, de asta vă spun, nu ...

Domnul Bălțeanu Florin – Observatorul Urban al Arhitecților

OK! Totuși, subliniez pentru consemnare poate necesitatea figurării legăturii pietonale între Parcul Izvor și Zona Academiei, pentru că nu e figurată. Asta tocmai în relație cu catedrala și cu Muzeul de Artă Contemporană.

Domnul Gheorghe Pătrașcu - Arhitect Șef P.M.B.

Acesta este un aspect care, mă rog ... deci, această dezbatere este organizată în baza Legii Transparenței ... deci, lucrurile acestea puteau fi dezbătute, să zicem, în cadrul dezbaterii p... documentația de urbanism, pentru că în momentul acesta este întocmit și Raportul Primarului și ... deci, aveți dreptate, în principiu, dar ...

Doamna Gabi Florea – șef Serviciu Direcția de Asistență Tehnică și Juridică

Mai dorește cineva să ia cuvântul la acest proiect? Da!

Domnul Ion Dedu – Director Executiv Direcția Transporturi, Drumuri, Sistemizarea Circulației

Deci, așa cum am spus-o de fiecare dată, pe lângă proiectul acesta, care este un proiect, să spun așa, unitar, un proiect care definește numai o anumită zonă, există un studiu general pentru toată zona centrală a Municipiului București, este vorba de reorganizarea circulației în zona centrală, unele din măsuri fiind aplicate chiar și odată cu punerea în funcțiune a

Vă rog frumos, așteptați! O secundă! O secundă, să termine!

Doamna Olivia Oprescu – șef serviciu Urbanism

Ba sunt foarte pe subiect, pentru că dvs. acum dezinformați pe cei din sală

Din sală

Lăsați-mă să-mi expun părerea!

Doamna Olivia Oprescu – șef serviciu Urbanism

Deci, vorbim despre documentația care se află acum în dezbatere publică și de produsul la care s-a ajuns acum, în momentul acesta!

Din sală

Dvs. sunteți într-o eroare. Oricine cere certificat de urbanism Primăriei Generale trebuie să primească același răspuns.

Doamna Olivia Oprescu – șef serviciu Urbanism

Depinde de solicitarea făcută. Dacă dvs. îmi cereți în Piața Romană P+10 vă spun ceva, dacă îmi cereți P+2, vă spun altceva.

Din sală

... parametrii urbanistici ai zonei, fără un demers urbanistic ...

Doamna Olivia Oprescu – șef serviciu Urbanism

Îmi pare rău, parametrii sunt aceiași ... Vă rog să nu dezinformați și să manipulați pe cei din sală!

Doamna Gabi Florea – șef serviciu Direcția Asistentă Tehnică și Juridică

Vă rog frumos să o ascultăm și pe colega noastră.

Doamna Olivia Oprescu – șef serviciu Urbanism

Deci, nu spuneți ...

Doamna Gabi Florea – șef serviciu Direcția Asistentă Tehnică și Juridică

Vă rog frumos!

Doamna Olivia Oprescu – șef serviciu Urbanism

Păi, nu dezinformați! ... Li s-a răspuns în conformitate cu ceea ce au solicitat ...

Din sală

S-au eliberat 5 certificate de urbanism? Da sau nu?

Doamna Olivia Oprescu – șef serviciu Urbanism

Documentația noastră are un singur certificat de urbanism. Nu mă interesează acest lucru atât timp cât eu instrumentez documentația pe un certificat de urbanism. Nu este problema mea să verific câte certificate se eliberează. Păi, nu ... stați puțin ... deci, eu instrumentez o documentație depusă în baza unui singur certificat de urbanism. Nu știu despre ce ...

Din sală

Din aceeași direcție, normal eliberează și certificatele, face și demersurile ...

Doamna Olivia Oprescu – șef serviciu Urbanism

Deci, sunt servicii diferite și discutăm despre o documentație care este întocmită în baza unui certificat de urbanism. ... nu, a unui certificat, repet! ... Îmi dați voie să trec mai departe? Că s-ar putea să discutăm la nesfârșit pe acest subiect.

Doamna Gabi Florea – șef serviciu Direcția Asistentă Tehnică și Juridică

întrebările pe care le aveți de pus și vă asigur că vă răspund la toate. Și dacă veți dori detalii în plus, sunt dispusă să le dau oricui le dorește. Dar, în acest moment, nu am o documentație completă, așa cum a fost ea prezentată, repet, de nenumărate ori, a proiectului, pentru că nu am fost pregătită pentru o prezentare. Deci, aștept întrebările și voi răspunde la absolut tot. Mulțumesc!

Doamna Gabi Florea – șef Serviciu Direcția de Asistență Tehnică și Juridică

Vă rog, doamna Wring, dvs.!

Doamna Roxana Wring – Asociația "Pro-Do-Mo"

Bună ziua! Roxana Wring – Asociația "Pro-Do-Mo". O să încep cu Transparența Decizională, o să fac asta de câte ori avem dezbateri aici ... referitoare, bineînțeles, la PUD Cina. Având în vedere disponibilitatea domnului Pătrașcu de a ne întâlni undeva, la mijloc, ca și a domnului Dedu, de a fi mai degrabă parteneri decât adversari. Eu nu mă consider adversarul Primăriei, oricum. Vreau să fac câteva sugestii primăriei, pentru ca această transparență decizională să nu rămână doar așa, o procedură birocratică pe care primăria o bifează pentru că așa o cere legea, ci chiar să funcționeze. Cetățenii București-ului au și ei nevoie de educație și educația, bineînțeles, o fac în primul rând instituțiile publice, nu numai mass media. Și cred că Primăria Municipiului București are această responsabilitate, dacă nu consideră că are și această vocație. Deci, transparența decizională, aplicarea Legii 52/ 2003 și 281/ 2013, în ceea ce privește PUD Cina, în fine, C.A. Rosetti 1 și 3. Ca și celelalte PUZ-uri, la care ne-am referit vineri, acesta a apărut în dezbateri publice în perioada sărbătorilor. Primăria Municipiului București a fost închisă 25, 26, 27, 1, 2 și 3. Cred că a stat în dezbateri publice cam 15 zile, nu?! Generos.

Doamna Gabi Florea – șef Serviciu Direcția de Asistență Tehnică și Juridică

Este încă în dezbateri publice până pe 7. ... nu, 30 de zile lucrătoare. Termenul acela, până pe 7, a fost termen de depunere a recomandărilor. Însă, chiar și acum, la această dată, se pot depune recomandări, potrivit alin. 10.

Doamna Roxana Wring – Asociația "Pro-Do-Mo"

Ok. Foarte bine de menționat acest lucru pe site, pentru că cetățenii cu care am vorbit zilele trecute mi-au spus că nu mai pot pune comentarii pentru că data limită care apărea pe site era 7. Deci, dacă dvs. menționați asta pe site este foarte bine.

Doamna Gabi Florea – șef Serviciu Direcția de Asistență Tehnică și Juridică

Scrie acolo termen de recomandări.

Doamna Roxana Wring – Asociația "Pro-Do-Mo"

... termen de recomandări ... nu vă supărați, semnificația birocratică a anumitor termeni nu este aceeași cu interpretarea pe care o face cineva care lucrează în cu totul alt domeniu. Funcționarii publici au ... e o meserie. Eu apreciez acest lucru, dvs. știți mult mai bine decât noi, dar acest pas trebuie făcut tot de la dvs., nu de la noi. Bun. Primăria continuă să ignore Ordinul de Ministru 2701/ 2010, unde se specifică clar că aceste documentații trebuie să apară în limbaj non-tehnic. Ce înseamnă "limbaj non-tehnic"? "Limbaj non-tehnic" înseamnă că oricine care are o educație medie, citind documentația, va înțelege exact, sau măcar în general ce se va construi sau cum va fi afectat. În continuare, aceste documentații apar în limbaj tehnic. Am o sugestie pentru Primăria Municipiului București: nu costă așa de mult să angajeze, poate să semneze un contract, cu un specialist în comunicare publică, care e

Domnul Năstase Cristian

Funcțiuni cu caracter comercial de lux: anticariat, galerie de artă, birou profesii liberale.
Aceasta înseamnă un notar, un arhitect ...

Domul Victor Manea – Direcția Urbanism

Nu știu ce face acolo, aceea va fi la latitudinea ... uitați, birou pentru profesii liberale

Domnul Năstase Cristian

Birou pentru profesii liberale înseamnă ...

Domul Victor Manea – Direcția Urbanism

Haideți, domnul Năstase, că dvs. interpretați fiecare virgulă!

Domnul Năstase Cristian

Dați-mi un precedent în care, în București ...

Domul Victor Manea – Direcția Urbanism

Nu mă interesează! Sunt detalii la autorizația de construire.

Domnul Năstase Cristian

... funcțiunea să nu ...

Domul Victor Manea – Direcția Urbanism

Nu, dar eu nu vreau să intru în dialog cu dvs.

Domnul Năstase Cristian

Păi, atunci de ce ne-ați chemat aici? Dacă nu suntem, de ce ne-ați chemat?

Domul Victor Manea – Direcția Urbanism

Deci: la fața locului există un P+6 etaje ... păi nu, lăsați să vadă, că lor le-a spus ... Deci, există un P+6 etaje și elaboratorul propune ... uitați, aici stă domnul Năstase și aici propune elaboratorul ... nu, dar aceasta este realitatea ...

Doamna Gabi Florea – șef serviciu Direcția Asistentă Tehnică și Juridică

Vă rog frumos, dvs. v-ați exprimat, lăsați colegii să vă explice! Vă rog să mergeți la locul dvs.!

Doamna Olivia Oprescu – șef serviciu Urbanism

... haideți că deja începeți să jigniți și să ne aruncați în cârcă ... nu ... deci, vă rog frumos ...

Domnul Năstase Cristian

De ce nu citiți, domnule?

Doamna Gabi Florea – șef serviciu Direcția Asistentă Tehnică și Juridică

Tocmai ați citit dvs. din acela!

Doamna Olivia Oprescu – șef serviciu Urbanism

... deci, dacă deja începeți să faceți niște afirmații din acelea, nu cred că mai are rost să mai continuăm discuția ... Ne lăsați să vă explicăm, sau ... ?! Păi, atunci, vă rog frumos!

Doamna Gabi Florea – șef serviciu Direcția Asistentă Tehnică și Juridică

Vă rog să luați loc în sală!

Doamna Olivia Oprescu – șef serviciu Urbanism

Atât timp cât Regulamentul local aferent PUZ zone protejate face referire la această funcțiune, cu condiționările de rigoare, înseamnă că este posibilă.

Doamna Gabi Florea – șef serviciu Direcția Asistentă Tehnică și Juridică

Vă rog să luați loc în sală!



nu se poate construi acolo. Doar spun că se construiește pe spațiu verde amenajat și că din cei 1205 mp de spațiu verde prevăzut, de fapt nu vor fi decât 20%, adică vreo șase sute și, pentru că cei 15% sunt pe beton. Și, să fim serioși, mă îndoiesc că pe beton, adică deasupra subsolului, chiar va fi spațiu verde. Aceștia vor rămâne pe hârtie. Aici, doamna Gafar mă poate încerca să mă convingă, dar de convins m-ar convinge un specialist în mediu. Deci, aici, din nou, Agenția de Mediu – da, domnul Dedu este de acord cu mine aici, cred -- nu și-a făcut treaba. Deci, în principiu, vor fi 20% spațiu verde și nici acesta nu este foarte clar. E adevărat că înălțimea maximă în acea zonă, permisă, este 22m. Dar trebuie avut în vedere amplasamentul: vis-a-vis se află Ateneul Român, la cornișă, din câte știu eu, are 14m jumătate, ceea ce înseamnă că imobilul propus îl depășește cu vreo 50%. Și e foarte aproape. Deci, într-un fel, nu e foarte respectuos față de această clădire ... Înțeleg că din punct de vedere al beneficiarului este dificil să se amplaseze altfel, nu, pentru că nu ar fi putut să facă pe cealaltă parte, spre Artmark, de exemplu. De asemenea, nici Legea 422 aprobată, a protecției monumentelor istorice, nu este respectată în totalitate, imobilul este mult prea aproape de Cina, care este monument istoric categoria B. Dar, revin din nou la Transparența Decizională: problema este că din documentația care se află pe site și având în vedere că este un PUD, deci un plan urbanistic de detaliu, în care trebuie să vedem detaliile, eu nu am putut să văd exact cum va arăta acest proiect. Din acest punct de vedere eu, cel puțin, consider că nu s-a respectat conținutul-cadru de prezentare al documentației de urbanism PUD. Și anume, art. 28, pct. B: să conțină aspectul arhitectural al construcției și amenajările. Și C: integrarea noilor construcții și corelarea lor cu cele existente în vecinătate. Acolo nu vedem decât, din nou, un plan de arhitectură, înțelege cine poate ... păi, nu vă supărați, nu e vina dvs.! Domnii beneficiari vor câștiga foarte mulți bani din acest proiect, deci eu cred că se pot cheltui câteva sute de euro ca să facă niște simulări corecte, pentru ca cetățenii într-adevăr să poată comenta, nu așa ... pentru că avem destule experiențe în care clădiri în zone protejate, cu regulamente în care se spune ... cu suprafețe vitrate, bla, bla bla și ne trezim cu un turn de sticlă exact lângă două monumente. Ceea ce, îmi este teamă, că ne vom trezi și aici.

Doamna Gabi Florea – șef Serviciu Direcția de Asistență Tehnică și Juridică

Mă scuzați, doar o secundă! Noi am prezentat pe site exact ceea ce a fost la proiect.

Doamna Roxana Wring – Asociația "Pro-Do-Mo"

Păi, da, eu asta vă spun: eu nu mă adresez dvs., eu mă adresez doamnei Gafar.

Doamna Gabi Florea – șef Serviciu Direcția de Asistență Tehnică și Juridică

Mulțumesc!

Doamna Roxana Wring – Asociația "Pro-Do-Mo"

Dvs. ați prezentat, e adevărat că poate Direcția Urbanism ar fi trebuit să spună "nu!". Veniți cu niște detalii astfel încât să vedem, într-adevăr, cum va arăta această clădire, pentru că suntem la faza de PUD. Deci, din acest punct de vedere, unde este ilustrarea de arhitectură? Și dacă este, eu nu am văzut-o pe site. Pe site apar două simulări, din care eu nu am văzut mare lucru, pentru că sunt atât de mici, cum va figura clădirea, iar din ceea ce a apărut în presă – și presa știe foarte bine – clădirea care se preconizează ... păi da, dar atunci trebuia să veniți cu altceva, doamna Gafar. Ceea ce noi știm și la care noi ne-am opus, nu numai noi, dar mulți cetățeni, este că Cina apărea învăluită într-un bloc de sticlă, nu figurau

a potrivit. Aici nu e cartier de birouri, deși începe să devină... dacă veniți să studiați planșele noastre cu... ceea ce s-a construit până acum nu a fost făcut cu... cred că aici vă înșelați. Bun, dar există, oricum, birouri. Deci dacă funcționează birouri, atunci înseamnă că sunt. Asta este... păi, și dacă este făcută de stat nu înseamnă că este acolo? Legea care este în vigoare, spune, exact așa cum ați citit dumneavoastră și cum vi s-a explicat, care sunt funcțiunile care sunt permise în zone protejate. Nu știu, eu sunt din partea proiectantului aici. Nu cred că intră în competența mea... asta.Bun, dar nu am ajuns la această fază. Nu știu, eu știu că acum discutăm faza de PUD. În care am respectat tot ceea ce ni s-a cerut. Nu, ceea ce nu s-a cerut prin lege și prin certificatul de urbanism.

Doamna Gabi Florea – șef serviciu Direcția Asistență Tehnică și Juridică

Mai aveți ceva de adăugat, doamnă?

Doamna Rodica Limban, DMBI Arhitectură

Nu.

Doamna Gabi Florea – șef serviciu Direcția Asistență Tehnică și Juridică

Nu. Pofțiți! Domnul care a solicitat.

Domnul Andrei Bejenaru

Sunt din partea celorlalți vecini, cei dinspre Jean Monnet. În principiu, noi ne manifestăm dezacordul, de la acest moment, pentru schimbarea funcțiunii, nu pentru ideea de a edifica, ci pentru schimbarea funcțiunii, din rezidențial, toată zona fiind... tot complexul Jean Monnet și partea cealaltă, Maxim Gorki, e rezidențială astăzi, și, în această enclavă, s-a dorit, de la început, și noi am pornit de la ideea, de la început, de centru de afaceri. Din ce văd eu planurile, acum, și tot ceea ce aveți acolo pe masă, se continuă ideea de centru de afaceri și nu seamănă deloc cu o clădire rezidențială și, dacă întrebăm și chemăm din nou proiectantul, el se referă la o clădire destinată unor birouri. Acum, cred că se creează un precedent periculos, noi ne-am manifestat, în scris, dezacordul, de acum, și primăria sau municipalitatea ar putea să arbitreze această controversă dintre noi și proprietarul parcelei de lângă pentru a vedea care este soluția. Ideea de a duce acolo zeci de mașini, de a crea un centru de birouri pentru o zonă gen Primăverii... poate după aceea, exact cum spuneți, pe baza precedentului, să se extindă. Să ajungem la ideea că tot ce înseamnă parcelare Monnet și mai sunt alte parcele care acum vin la autorizare să devină de birouri. Dacă se ia decizia, oficial, că acolo sunt birouri, se fac înălțimi, eu știu, la nivelul celor de lângă, mergem, schimbăm parcelarea, schimbăm regulile zonei, lăsăm la o parte interesele istorice și ceea ce înseamnă conservarea patrimoniului, și schimbăm funcțiunile, în mod oficial pentru toată lumea. Nu este singura parcelă, cred eu, din ceea ce înseamnă Monnet, ca parcelare, care este astăzi în discuție, sau pe care investitorii ar vrea să edifice ceva. Ce vreau să spun, însă, ca și parte de legalitate, este că vecinii sunt în total dezacord cu funcțiunea de birouri. Fie că este prezentat oficial centru de afaceri așa cum a făcut primăria acum câțiva ani, fie că se prezintă sub forma, să zicem mascată, de birouri pentru liberi profesioniști arhitecți, avocați. Dacă ne uităm la planuri, sunt open space, birouri normale, clasa A, puse într-o zonă rezidențială. Și ne manifestăm dezacordul, din ceea ce știu eu astăzi, și există și câteva litigii pe rolul instanței, cred că și elementul acesta trebuie menționat aici, că sunt deja niște litigii și sper să evităm într-un fel, dacă se poate pe viitor, situații de genul acesta. Lăsăm la o parte ideea că Astaldi e într-o relație cu primăria, că

presa prezintă acele proiecte, acele versiuni care au apărut acum un an și la care toată lumea s-a opus. Prezentați altceva și pe aceea vom discuta! Deocamdată, eu nu am pe ce să discut.

Doamna Michaela Gafar – proiectant

Este altceva. Deci, în documentație nu este ceea ce a apărut în presă.

Domnul Gheorghe Pătrașcu - Arhitect Șef P.M.B.

Uitați aici, totuși, la avizul de la Cultură este anexată o imagine care, mă rog, e minoră.

Doamna Roxana Wring – Asociația "Pro-Do-Mo"

Da, dar eu despre asta, cu asta am început: dacă primăria vrea să ...

Domnul Gheorghe Pătrașcu - Arhitect Șef P.M.B.

Dvs. ați afirmat că nu știți exact ... uitați-vă aici, că totuși există o imagine acolo!

Doamna Roxana Wring – Asociația "Pro-Do-Mo"

Da! Și cum va arăta clădirea? Păi, cum arată? Că eu nu văd cum arată! Domnul Pătrașcu, pe cuvântul meu, dvs. vreți ... noi am vrea să fim constructivi, dar "constructiv" înseamnă "informație". Dvs. nu ne dați destulă informație.

Domnul Gheorghe Pătrașcu - Arhitect Șef P.M.B.

Este un subiect mai vast, trebuie să discutăm mai mult.

Doamna Roxana Wring – Asociația "Pro-Do-Mo"

Păi da, dar, în cazul acesta, punctual, ce să mai zic de ...

Domnul Gheorghe Pătrașcu - Arhitect Șef P.M.B.

Stimată doamnă, când o să existe și un buget, și personal suficient, va fi perfect.

Doamna Roxana Wring – Asociația "Pro-Do-Mo"

Elaboratorul poate cu ușurință plăti câteva sute de euro ca să nu existe după aceea astfel de probleme. Deci, mi s-ar părea mult mai logic ca dvs. să veniți înaintea noastră. Invitați-ne să ne uităm, să vedem macheta, să vedem cum arată și nu am mai fi aici, vorbind în contradictoriu.

Doamna Gabi Florea – șef Serviciu Direcția de Asistență Tehnică și Juridică

Vă rog! Da, sigur!

Domnul Dan Trifu – Eco Civica

Da, tot Dan Trifu, de la Eco Civica. Mă voi deplasa puțin la planșă să fac o comparație și după aceea revin, dacă se poate. ... da, se aude. Vedeți, am ... nu vedeți, probabil ... Aceasta este o vedere Google, da ... acesta este Restaurantul Cina, cu spațiul verde aferent și aici este Restaurantul Trattoria sau, nu știu ... că autoritățile nu au reușit nici până acum să ne spună cum a apărut restaurantul acolo ... da, da ... da, le autorizează, nu?! ... așa ... deci, uitați-vă, proiectul ... deci, tot ce vedeți aici este un spațiu verde, da?! Deci, uitați-vă, proiectul, ca să-l vedeți și aici, da?! Adică, să vedem realitatea, asta am vrut să vă arăt! Și acum voi merge la celălalt microfon să îmi prezint punctul de vedere ... îl închid pe acesta să nu creez microfonie ... las un pic la o parte spațiul verde pentru că cel mai important lucru acolo îl spune chiar Regulamentul General de Urbanism, partea scrisă, referitoare la zonă protejată și spune: zona protejată nr. 16, stradă-simbol a orașului. Dacă trec la descriere, la punctul F: grad de protecție ... punctul F... maxim se protejează valorile arhitecturale, urbanistice, istorice și de mediu natural în ansamblul lor. Trama stradală, fondul construit, caracterul și valoarea urbanistică sunt intervenții care conservă și potențază valorile

Și pentru care el are certificat, nu pentru funcțiunea de birouri și centru de afaceri. Încheiem discuția aceasta. El are un certificat luat după apariția legii nr. 190, pentru funcțiunea prevăzută de PUZ - zone protejate, profesii liberale. Atât. Stop. Așa scrie în certificat la solicitarea beneficiarului. Ce se va întâmpla... nu poate să își ia autorizație și să schimbe funcțiunea decât dacă va face un PUZ. Ceea ce nu poate să facă.

Domnul Andrei Bejenaru

Dați-mi voie doar să cer o clarificare a acestei funcțiuni pentru că ea, așa cum a venit din istorie, probabil de acum 10 ani reprezenta ceva... noi am dori astăzi să fim... sunt proiectele, nu? Pe masă. Să știm dacă se referă la o clădire cu destinație de birouri sau de rezidențial. Rezidențialul, care este majoritar în zonă, este destul de clar definit arhitectural, la fel și partea de birouri. Ce spuneți dumneavoastră ca noțiune, eu nu o cunosc, pentru că nu sunt de profesia respectivă, dar, poate o vedem cu ocazia aceasta și ne luminăm cu toții.

Domnul Victor Manea - Direcția Urbanism

Totuși, e o funcțiune prevăzută de o documentație de urbanism în vigoare, PUZ zone construite protejate, are un certificat de urbanism pe funcțiunea care e ... el va modifica numai retragerile laterale... Vorbesc de pud, de documentatia de urbanism, ce se va intampla mai departe..nu sunt in cunostinta de cauza.

Domnul Andrei Bejenaru

Doar cer aceasta informatie..acea specificatie...seamana cu un birou sau cu o locuinta

Domnul Dan Trifu- Eco-Civica

Am cerut și eu planșa asta să vedeți și dumneavoastră cum arată zona protejată. Deci asta se numește zonă protejată, pentru cine nu știa, față de cum arăta, uite ce protejăm la momentul actual. Eu nu vorbesc despre această clădire...

Domnul Victor Manea - Direcția Urbanism

Păi nu P+6, exact clădirea la care vă referiți ...exact clădirea la care spuneți dumneavoastră P+4 de care ziceți cu cea cu P+6 cu P+5 despre care vorbiți este existentul...aia arătați dumneavoastră, deci există da.....vă spune domnul Năstase că știe ...a construit acolo, a a spus mai devreme

Domnul Dan Trifu- Eco-Civica

O să cer o vizită la dânsul....de la ce am pornit, de la o zonă protejată și de la un spațiu verde cel mai generos al capitalei, care a atras și denumirea de micul Paris. Până la urmă totul a pornit de la Primăverii, de la Intrarea Kiseleff, tot ce înseamnă acele Prezan și Aviatorilor care întradevăr semănau cu Parisul și au atras această denumire. Am ajuns la aceste monstruoziități urbanistice, acesta este adevărul, stânga, dreapta, eu sunt de centru, dar, mă rog,.....ce vroiam să spun.....Am constatat în ultimii ani că se fac foarte multe afaceri în zona Kiseleff, Primăverii îndeosebi, adică dezmembrări de tot felul de loturi foarte generoase, loturi de mii de metri pătrați, 2000, 3000 de metri pătrați, se dezmembrează, se relotizează, noi nu știm nimic de acest lucru, această zonă protejată dispăre și ce dispăre în mod dramatic este spațiul verde care și el este protejat în acea zonă. Și apar astfel de monstruoziități în locul aceluia spațiu verde foarte generos și întradevăr o zonă rezidențială. Cum se fac aceste dezmembrări și relotizări am spus că habar nu avem. Și rog primăria generală prin direcțiile abilitate să înceapă să verifice aceste lucruri, noi deja am început să le verificăm și ce am găsit acolo este destul de ilegal. Mai vreau să vă spun un singur lucru.

reprezentative hai să spunem restaurante, grădini și zonă a Municipiului București. Foarte mulți poate ați fost studenți și ați coborât întotdeauna din 136, pentru că acolo avea capătul, și intrați în terasă la Cina. Deci, de ce cad cărămizile atât de repede la Cina, asta o știm cu toții, pentru că așa pătrunde investitorul în București: ia o clădire de patrimoniu, o lasă să cadă sau introduce anumite persoane care au grijă să cadă cât mai repede. Și nu cred că pufeți să mă contraziceți în această privință. Această zonă trebuie potențată pietonal și comercial, fără astfel de clădiri și trebuie să păstrăm caracterul arhitectural, structural și de peisaj natural – mediu natural – așa cum spune legea. Nu vom ceda niciun mp din aceste suprafețe și vă rog să mă credeți că vom face tot posibilul pentru a opri astfel de investiții. Vă mulțumesc foarte mult!

Doamna Gabi Florea – șef Serviciu Direcția de Asistență Tehnică și Juridică

Mulțumesc! Da, vă rog, domnule!

Domnul Gheorghe Pătrașcu - Arhitect Șef P.M.B.

Aș vrea să răspund punctual. Cred că lucrurile acestea se întâmplă și din ceea ce spune doamna Wring, cu care sunt de acord din principiu și poate nu 100%, pentru că, într-adevăr, proiectul ... există o informare puțin defectuoasă în ceea ce privește ceea ce se întâmplă acolo. În general, de fapt. Acum luăm cazul Cina. Domnul Trifu, eu cred că aveți un discurs ipocrit. Aceasta este părerea mea. Pentru că, dacă luăm ... este un PUD. Această zonă este reglementată de PUZ și de PUG și este o zonă în care se poate construi. Singurul element care lipsea, într-un fel, și era în ambiguitate, în ceea ce privește autorizarea ... acordarea unei autorizații de construire directă, era faptul că aliniamentul față de frontul de vest, care era, oarecum, incert. Indicatorii sunt cei din PUG, PUZ. Sunt chiar sub, binișor. Se respectă înălțimile, se respectă toate procedurile. Se fac afirmații absolut exagerate și cred că nu știți deloc care e istoria locului. Cred că nu știți ce a fost înainte de război, acolo. Și care este regulamentul actual, care prevede construirea inclusiv pe parcajul din fața Cina. Deci, sigur că e de discutat și nu se poate da autorizație, deși ar fi condiții absolut legale să dea autorizare directă peste parcajul de la Cina. Dar, fiind și domeniu public, trebuie să existe o dezbatere clar mai amplă, probabil organizarea unui concurs. Dacă vom reuși, va fi cea mai bună soluție. Dar cred că la a ajunge să dai cu pietre așa, oriunde și oricum, asta înseamnă deja rea-credință. Și cred că acum discreditează chiar demersurile pe care le fac ONG-urile. Și, spun, eu apreciez o parte din cei care fac parte din frontul acesta și chiar am relații foarte bune. Cu alții, mai puțin. Și nici nu o să am, probabil, pentru că eu bănuiesc și alte lucruri, pe care nu vreau să le comentez. Vorbim de influență politică. Dar dezbaterea aceasta cred că, așa cum am mai spus și înainte, trebuie să ajungă undeva, la o întâlnire ... și aici sunt de acord cu doamna Wring, că lucrurile acestea trebuie făcute poate altfel și ... dar, îți trebuie mijloace, îți trebuie finanțare și îți trebuie oameni ca să facă lucrul acesta. ... Eh, asta e puțin, cum să zic, sigur că asta poate să fie o soluție, dar nu e legală.

Doamna Roxana Wring – Asociația "Pro-Do-Mo"

Ba eu cred că este legală, domnule arhitect! Atâta vreme cât se aduc bani ...

Domnul Gheorghe Pătrașcu - Arhitect Șef P.M.B.

Ar trebuie legiferată, poate. Sunt multe lucruri care ar trebui legiferate în România. Pentru că nu poți ... se poate interpreta altfel, la urmă, solicitarea aceasta. ... Eu v-aș invita să trăiți vreo jumătate de an, așa, în pielea unui funcționar public și atunci, discutăm.

Domnul Victor Manea – Direcția Urbanism

Nu e parte integrantă a documentului...

Domnul Cristian Năstase

Păi ar trebui să fie.....pentru că documentația în consiliu intră cu avizul arhitectului șef, expunerea de motive, opinia primarului general....

Domnul Victor Manea – Direcția Urbanism

E o parte componentă care a fost la avizul de mediu a Agenției de Mediu și Agenția de Mediu a dat avizul, decizia finală, deci nu e parte componentă.....

Domnul Cristian Năstase

.....nu are nicio legatura...

Domnul Victor Manea – Direcția Urbanism

E parte componentă a documentației care se depune la Agenția de Mediu,....deci vă rog foarte mult.....că induceți lumea în eroare

Domnul Cristian Năstase

E vorba de Ministerul Sănătății - Direcția de Sănătate Publică, nu are legătură cu mediul....

Domnul Victor Manea – Direcția Urbanism

Este o parte componentă a documentației care se depune la Agenția de Mediu

Domnul Cristian Năstase

Bun și atunci ce relevanță are? Este un aviz necesar la faza de PUD...

Domnul Victor Manea – Direcția Urbanism

A primit în final aviz favorabil de la Agenția de Mediu ...

Domnul Cristian Năstase

Mă lăsați să termin? Dacă tot m-ați invitat aici, lăsați-mă să-mi spun părerea, da? La parter, sală de așteptare și informații secretariat birouri, anexe sanitare. La etajele 1-4, birouri și spații anexe, suprafață total construită 2658 m.

Mai mult, acest aviz este obținut în baza fostului certificat de urbanism care e tot la faza de PUD. Doamna spunea că s-a eliberat un singur certificat pentru PUD.

Doamna Olivia Oprescu- Direcția Urbanism

Nu, eu v-am spus că pentru documentația pe care noi o avem și pe care am instrumentat-o și care acum se află în dezbatere publică, are la bază un certificat de urbanism, care nu este același cu ceea ce spuneți dvs. Noi nu am solicitat, nu este avizul care face parte integrantă din documentație

Domnul Cristian Năstase

Acest aviz, chit că e de sine stătător.... Mă lăsați, vă rog, și stă la baza introducerii în consiliul general, chit că este parte din documentația obținerii de la mediu, ceea ce mă îndoiesc, el stă la baza acestui demers și a înaintării acestui demers la consiliul general.

Doamna Olivia Oprescu- Direcția Urbanism

Nu, sunteți dezinformată, ceea cepentru că probabil au avut această intenție de a face birouri, așa cum ați spus dvs și au solicitat mai multe certificate. Probabil că acest aviz este emis în baza altui certificat de urbanism decât cel despre care discutăm

Domnul Cristian Năstase

Ministerul Culturii, am făcut-o și cu Primăria Sectorului 2, și sprijinim primăria în instanță. Deci, arma aceasta pe care o are beneficiarul, că eu am banii și asta e și aprobați-mi, nu cred că funcționează. Suntem, totuși, o țară democratică și avem și noi acest drept. Beneficiarul trebuie să dea ceva și comunității în care funcționează, nu numai așa: vine, construiește, pleacă și câștigă sau câștigă și pleacă.

Doamna Gabi Florea – șef Serviciu Direcția de Asistență Tehnică și Juridică

Mulțumim! Vă rog, domnule, vă rog! ... cum doriți ...

Domnul Schraiter Hanan - beneficiar

Bună ziua! Hanah Schraiter, beneficiar Plaza Centers. Eu nu știu așa bine românește. Noi lucrăm pe proiectul acesta, Cina, de mai mult de 1 an. Proiectul Cina va fi proiectul cel mai frumos din România! Și domnul a spus, parcă, că proiectul vrea să fie la fel ca în Germania. Acesta va fi mai frumos decât cel din Germania. Să-mi arate mie cineva așa un proiect în Germania! La Paris se face un asemenea proiect. Primarul de la Paris va fi la fel de fericit. Acesta este un proiect foarte, foarte frumos! Eu am avut aici musafiri din Franța, din Italia și când au văzut acest proiect, au spus: "Acesta este locul!". Este atât de frumos și vine cineva și face un proiect în centrul Bucureștiului, și respectă zona, respectă Ateneul, respectă muzeul, tot. Și acum nu pot înțelege cum poate veni cineva astăzi și să spună că proiectul nu este frumos sau nu este bun. Noi știm cum arată ... vreau să spun ceva ... eu sunt cetățean român. Și părinții mei s-au născut aici, în România. Mama mi-a povestit cum arăta Bucureștiul în anii '70, '60. Proiectul acesta este parte a Bucureștiului vechi. Acesta este Micul Paris: acest proiect! Și noi lucrăm de atâta timp, de mai bine de 1 an și jumătate și vine cineva ... și Primăria și Ministerul Culturii ne-au înnebunit. Noi respectăm proiect, respectăm Ordinul Culturii, numai să facem proiectul astfel încât oamenii să fie mândri de acest proiect. În zona verde care va fi în acest proiect se va lucra în fiecare zi, vor fi grădinari. Grădina de la Ateneu este frumoasă, dar acolo, la Cina, veți vedea ce grădină va fi. Din această cauză, eu cred că ... și cum a spus doamna: bani, bani, bani, bani. Nu numai bani! Nu contează doar banul în viața aceasta! Acesta nu este un proiect de pe urma căruia să devenim milionari, miliardari. Noi vrem să facem acest proiect pentru că această clădire stă de mulți ani așa, părăsită, iar restaurantul Il Calcio a fost bun până acum, dar pentru zona aceasta trebuie să fie ceva mai frumos și acest proiect va ridica întreaga zonă. Acesta este un proiect pentru București! Și atunci când toți vor face un asemenea proiect, va fi bine și pentru România și pentru București. Mulțumesc!

Doamna Gabi Florea – șef Serviciu Direcția de Asistență Tehnică și Juridică

Domnul Nicușor Dan!

Domnul Gheorghe Pătrașcu - Arhitect Șef P.M.B.

Deci, eu voi ruga și proiectantul, din partea investitorului, să mai spună ...

Doamna Gabi Florea – șef Serviciu Direcția de Asistență Tehnică și Juridică

Mai are domnul ... imediat după ce ascultăm și pe domnul Nicușor Dan.

Domnul Nicușor Dan – Salvați Bucureștiul

Eu nu știu de ce stăm de vorbă, atâta timp cât se propune, prin acest PUD, în mod ilegal, defrișarea unei porțiuni de spațiu verde, figurată în PUZ zone construite protejate. Deci, acest proiect este ilegal, întrucât, pe o zonă protejată ...

Doamna Roxana Wring- Asociația PRO DO MO

Nu.

Domnul Victor Manea – Direcția Urbanism

Păi atunci? Nu avem ce să vorbim. Este o zonă industrială.

Domnul Nicușor Dan – Asociația Salvați Bucureștiul

Pe mine mă interesează planșa cuprinde partea asta sau nu? Asta ce este?

Domnul Victor Manea – Direcția Urbanism

Nu.

Doamna Olivia Oprescu- Direcția Urbanism

Este în afara...uitați, este și marcată. Limită PUZ.

Nicușor Dan – Asociația Salvați Bucureștiul

Mă deranjau aceste demolări.

Domnul Victor Manea – Direcția Urbanism

Nu au treabă cu PUZ-ul meu.

Nicușor Dan – Asociația Salvați Bucureștiul

De ce sunt figurate?

Domnul Victor Manea – Direcția Urbanism

Domn profesor, numai un pic, vă rog.

Doamna Gabi Florea – șef serviciu Direcția Asistență Tehnică și Juridică

O să vă rog să discutăm la microfon ca să se înregistreze.

Domnul Victor Manea – Direcția Urbanism

Stai un pic, tehnic să le explice ceva...

Doamna Olivia Oprescu- Direcția Urbanism

În afara ariei de studiu, de unde apare această stradă? Este luată din documentația veche?

Domnul Constantin Enache – arhitect

Da, ea a fost în PUZ Nod Intermodal.....

Doamna Gabi Florea – șef serviciu Direcția Asistență Tehnică și Juridică

V-aș ruga să ne explicați la microfon totuși. Este mult mai bine, ca să înțeleagă și toți ceilalți invitați care sunt prezenți.....să-l lăsăm pe domnul profesor să explice, vă rog frumos!

Domnul Constantin Enache – arhitect

Bună ziua, mă numesc Constantin Enache și sunt șeful de proiect al planului urbanistic zonal strada Progresului.

Având în vedere că este un plan urbanistic zonal care se referă la o incintă proprietate privată, nu ne-am permis să facem nici un fel de reglementare urbanistică în afara perimetrului celor două proprietăți private aflate în discuție. Singurul lucru care are legătură cu planul urbanistic zonal Nod Intermodal Răoare a fost acceptul proprietarilor de a respecta retragerile și restricțiile impuse de planul respectiv, exclusiv pentru parcelele lor. De exemplu, una dintre parcele, cea situată pe latura de sud-vest are o restricție de construire pe o suprafață de 5500 metri pătrați, pe care proprietarul nu o va putea folosi, pentru că primăria a socotit că acel teren va trebui rezervat prelungirii străzii Compozitorilor, actualul 1 Mai, până în strada Progresului. Deci planul urbanistic zonal nu conține nici un fel de derogare de la

specialiști: în afara mea, a și spus doamna Wring, domnul profesor Dan Șerban, care nu are o vină, ci un merit că este membru al Comisiei Tehnice, pentru că în comisii trebuie să avem profesioniști, nu diletanți. S-au făcut două studii istorice foarte ample, care au fost chiar și apreciate în momentul prezentării în comisia ... prima prezentare în Comisia Tehnică de Urbanism - și este aici doamna specialist în monumente istorice, doamna Aurora Târșoagă, care este chiar un nume în materie și care a făcut un studiu excelent în ceea ce privește casa, dar și evoluția parcelei - și a mai fost făcut un studiu, nu ne-a solicitat nimeni și nu am pus problema banilor, ci am considerat că așa trebuie făcut, am mai făcut un studiu foarte amplu asupra, chiar dacă avem de-a face cu un PUD, asupra întregii zone, respectiv toată această arie centrală a București-ului: succesiunea de piețe din centrul București-ului. Care a fost făcută de domnul Adrian Crăciunescu, care este profesor la Facultatea de Arhitectură. Din păcate, este în străinătate, nu poate fi aici, dar doamna Târșoagă vă poate da niște lămuriri, dacă doriți. Am făcut mai mult decât simulări, am tot fost întrebați, am făcut chiar o machetă, repet: nu ne-a cerut-o nimeni, am simțit noi nevoia să facem o machetă pentru a ști că ceea ce noi dorim să facem acolo se integrează bine în spațiu. Din punct de vedere ... asta ca abordare a proiectului. Deci, de 2 ani de zile lucrăm, o echipă multidisciplinară, cu dus și întors, cu nenumărate consultări. În afara prezentărilor au fost făcute consultări la comisiile de ... la Ministerul Culturii, la Comisia de Zone Protejate și Urbanism, consultări la comisia PMB. S-au făcut consultări cu specialiști în domeniu în privat. Deci, în acest proiect am consultat pe cei de la care am învățat meserie. Asta ca abordare. Ca început. Pe urmă, aș vrea să iau lucrurile pe rând. S-a spus aici și s-a spus și în observații că este ilegal proiectul. Proiectul nu este ilegal, pentru că el construiește ...

Din sală

Vi s-a pus o întrebare foarte simplă. Răspundeți scurt: se depășește sau nu acest ... se intră cu 20m în spațiul verde sau nu?! Atâta tot.

Doamna Michaela Gafar – arhitect-șef proiect

Vroiam să răspund la toate. Pot să răspund, inițial ... pot să răspund, să încep cu spațiul verde, dar aș fi vrut să justific proiectul.

Din sală

V-aș ruga: dați un răspuns simplu!

Din sală

Nu vă supărați, dar vă grăbiți undeva? Lăsați-o să vorbească!

Doamna Gabi Florea – șef Serviciu Direcția de Asistentă Tehnică și Juridică

Vă rog frumos! Vă rog frumos să păstrați liniștea în sală! Vă rog frumos, dacă se poate! Continuați, doamnă! ... Continuați!

Doamna Michaela Gafar – arhitect-șef proiect

Da. Deci, voi ajunge și la spațiu verde, mai spun câteva fraze și după aceea voi face și o prezentare istorică, pentru că vreau să ajung și la oportunitatea proiectului.

Din sală

Sigur!

Doamna Michaela Gafar – arhitect-șef proiect

Foarte scurtă! Deci, proiectul este legal! Și îmi pare rău că cine a spus că este ilegal nu mai este în sală pentru că aș fi vrut să spun că legalitatea este o axiomă, nu trebuie demonstrată.

vroiam să întreb pe domnul profesor și direcția, dacă circulațiile, am văzut o planșă care face referire și la acea străpungere prin zona de monument istoric ... vreau să ne spuneți dacă circulația, de fapt dvs. și direcția, dacă această circulație a ținut cont de acea stradă. Adică, fluxul a fost stabilit și în funcție de ce poate prelua acea stradă.

Domnul Constantin Enache – arhitect

Strada la care faceți referire și care traversează incinta Uzinelor Chimice Române nu este inclusă în prezentul plan urbanistic zonal. Ea a existat în cuprinsul planului urbanistic zonal Nod Intermodal Răzoare și a fost impusă de arhitectul șef din momentul respectiv, având în vedere că ea ar fi avut o continuitate spațială cu prelungirea Bulevardului 1 Mai, fost Compozitorilor. Dar ea, încă o dată, nu constituie în nici un caz obiectul prezentului plan urbanistic zonal, care se referă exclusiv la incintele proprietate privată ale inițiatorului documentației de față.

Domnul Dan Trifu- Eco-Civica

Eu am văzut că în actuala planșă de circulații, acea stradă figurează. Și atunci am întrebat dacă este planșa actualului PUZ ... da, de circulații ... să știm dacă traficul a fost calculat ... toate calculele privind traficul a fost calculat ținând cont și de capacitatea de preluare a acelei străzi pentru că domnul profesor și direcția ne spune că acea zonă nu face parte din PUZ, dar pe planșa de circulații apar foarte bine delimitate, inclusiv cu aliniamente stradale, și vroiam să întrebăm dacă a fost calculat în funcție și de capacitatea de preluare a acelei străzi. Asta era întrebarea și poate nu m-am exprimat clar. Dacă ea nu face parte din PUZ, de ce apare în circulații și dacă s-a ținut cont de traficul pe care ar putea să îl preia?

Domnul Constantin Enache – arhitect

... nu, dar ...

Domnul Dan Trifu- Eco-Civica

E vorba de monument, nu de ...

Domnul Constantin Enache – arhitect

Strada la care faceți referire este la o distanță foarte mică de intersecția Răzoare, astfel încât nici nu poate fi vorba de un flux de trafic în prelungirea străzii fostă Compozitorilor, actual Bulevardul 1 Mai, care să însemne o semaforizare și alte lucruri de acest fel. Deci, ea a fost figurată în planșa pentru avizul de circulație exclusiv pentru ca în Comisia de Circulație să se înțeleagă contextul în interiorul căruia se dezvoltă actualul plan urbanistic zonal. Strada respectivă este departe și nu are nicio influență legată de actualul plan urbanistic zonal.

Domnul Dan Trifu- Eco-Civica

... da ... Lucrurile acestea trebuie să apară destul de clar acolo. Deci, avem problema acelei clădiri care nu figurează în planșa PUZ, da ... avem problema acestei străzi care deocamdată ni se spune că nu face parte din PUZ, dar ea figurează în planșa de circulații ... de asemenea, mai e problema și fiind în vecinătatea monumentelor istorice, că avem un aviz de la Direcția de Cultură a Municipiului București – în condițiile în care noi credem că ar fi trebuit și de la Ministerul Culturii ...

Domnul Victor Manea – Direcția Urbanism

Nu cred că ... domnul Trifu, Legea nr. 190 ... să mai verificați un pic, pentru că s-au modificat și anexele din legea aceasta. Și acolo scrie că aviz Ministerul Culturii se obține prin direcțiile de specialitate.



Despre oportunitatea lucrării, nu știu cât am timp să vă vorbesc acum. Am făcut o prezentare foarte amplă în fața comisiilor. Nu pot să fac o prezentare a studiului istoric atât de amplu acum, dar aş vrea să punctez câteva etape din evoluția acestui spațiu astfel încât să înțelegi de ce cine a făcut acest puz de zone protejate a lăsat acolo o amprentă care să se poată construi. Că nu a făcut-o nici de dragul celor care urmau să construiască la CINA, nu a făcut-o nici de dragul nu știu cărei ambiții profesionale, ci a făcut-o pentru că așa a crezut că trebuie să dezvolte orașul în acea parte a sa și vă voi spune numai în câteva vorbe. Această zonă a orașului s-a dezvoltat destul de târziu, respectiv după 1870 și și mai bine după 1880, care de fapt este perioada de regalitate sub principele Carol atunci, când s-au creat toate instituțiile românești și din punct de vedere instituțional și al clădirilor. Cum s-a dezvoltat, s-a dezvoltat dintr-o zonă care era, practic, o margine de București, un sat, pentru că Bucureștii-ului acela era ca un sat, prin demolări succesive, demolări ale unor proprietăți ale unor nume care se învață, sunt în paginile de istorie, Lahovari, Golescu,...nu mai țin minte acum, demolări ale unor clădiri, trasări de noi case, alinieri de străzi prin metodele pe care acum din păcate, a spus cineva aici, nu le avem, prin exproprieri și prin scoaterea la licitație a terenurilor și clădirilor nou făcute. Tot atunci s-au construit elementele principale din zonă, respectiv Ateneul Român, fundațiile regale în trei etape succesive, s-a completat, s-a pornit de la o casă simplă, casă boierească a boierului Golescu și s-a ajuns la Palatul Regal pe care-l avem acum la sfârșitul anilor 40. Acest ansamblu de trei piețe a ajuns la formă coerentă, monumentală, aceea reprezentativă pentru oraș, în perioada interbelică, când în fața restaurantului CINA, în fața clădirii CINA, toată parcela din față era construită. Terenul pe care se află acum monumentul revoluției era construit. Practic, fundațiile regale erau și există în toate studiile istorice și în planșele pe care le am, le pot arăta oricui și poze de epocă. Fundațiile regale erau flancate de două case într-un stil neoeclectic, construite, care susțineau foarte bine și frontul palatului regal și flancau Biblioteca Universitară. Ateneul, așa cum a fost gândit atunci, așa cum a fost până în 1939, el trebuia perceput axial, prin intermediul acelei grădini a Ateneului, fostă grădină a Episcopiei. Din păcate, noi am trăit o perioadă, de ceea ce înseamnă dictatură, o perioadă de 50 de ani dar a mai fost, știm sau nu știm, o perioadă mai scurtă, până în 1940 și această perioadă și-a pus și ea amprenta pe zonă, respectiv în 1938, aceste două clădiri care flancau BCU-ul actual au fost demolate. De ce? Pentru că s-a dorit la acel moment și în acea perioadă istorică, crearea unei piețe mari de paradă în fața Palatului Regal. S-a organizat un concurs în 1943, mai am puțin și ajung acolo unde vroiam, ... în 1943, prin care s-a propus, prin temă, s-a propus demolarea fundațiilor regale, demolarea micii vile boierești, actualul restaurant CINA. Sigur că a fost război, nu s-a mai întâmplat nimic. Demersul a fost reluat în 1997 printr-un concurs internațional organizat la București, cu participare internațională și care a fost prezidat de domnul profesor Pierre Von Meiss de la școala de arhitectură din Lausanne și vreau să citez, pentru că trebuie să gândim lucrurile urbanistic și să nu ne agățăm de o casă, de un copac. Acest domn arhitect a spus: "acest spațiu pe care nu-l pot numi nici loc nici piață, îmi pare ca un zid urban, ca rezultatul unui bombardament. Există clădiri interesante, obiectele de acolo trebuie însă puse în valoare, dar în același timp aceste obiecte trebuie reconectate, pentru că ele sunt în prezent deconectate, parcă aruncate la întâmplare în acest spațiu." Deci acest proiect al nostru, care este reglementat printr-un PUZ de zone protejate,

proprietăților, operarea afacerilor și lucrărilor de construcții. Deci, este un semnal pe care Uniunea Europeană îl dă României că este excesiv de birocratizată și de îngreunat procesul de autorizare și că în același timp noi recunoaștem faptul că există nenumărate necorelări și lipsă de exactitate în domeniu. Și acum, legat de acest lucru, sunt unii dintre noi care afirmă că PUZ Nod Intermodal Răzoare, care a fost finanțat de către Primăria Municipiului București, cu cheltuieli importante și a cărui avizare a durat aproape trei ani, a ieșit din valabilitate, a ieșit din valabilitate față de termenul aprobat de către Consiliul General care în finalul hotărârii sale, spune că durata de valabilitate al actualului plan urbanistic zonal este de cinci ani. Dar hotărârile Consiliul General nu pot să se opună legislației române, și vă dau un citat din legislația românească ce spune așa : „, Certificatele de urbanism, avizele, acordurile, permisele sau autorizațiile sunt valabile până la finalizarea executării lucrărilor pentru care au fost eliberate, respectiv până la eliberarea procesului verbal de recepție finală a lucrărilor”, este art.26 din Legea nr.125/2010.

În baza planului urbanistic zonal- Nod Intermodal Răzoare despre care se afirmă că a expirat, au fost eliberate certificate de urbanism, au fost cumpărate terenuri, au fost făcute investiții astfel încât, cum putem spune noi că acest plan urbanistic zonal făcut din bani publici nu mai este valabil?

Și acum, suntem în situația în care respectăm acest plan urbanistic zonal al primăriei care a avut o imagine de ansamblu și pentru un fragment care aparține unui investitor privat, ne încadrăm în acel plan urbanistic zonal, acesta este singurul lucru pe care l-a făcut acest plan urbanistic zonal despre care discutăm. Vă mulțumesc!

Domnul Nicușor Dan – Asociația Salvați Bucureștiul

Îmi pare rău, dar ați interpretat legea cu două erori:

1. Legea nr.255 se aplică numai la lucrările de drumuri nu și la proiectele pentru celelalte funcțiuni;

2. Așa cum ați citit, ea se aplică la avize, certificate, nu și la documentație

Domnul Victor Manea - Direcția Urbanism

Domnul Dan, la lucrările publice, atenție, Nod Intermodal Răzoare este o lucrare a Primăriei Municipiului București pentru infrastructură. Dumneavoastră interpretați greșit, citiți în hotărârea de aprobare a Nod Intermodal Răzoare, în avizul de urbanism unde spune că este lucrare pentru infrastructură, este de utilitate publică.

Domnul Nicușor Dan – Asociația Salvați Bucureștiul

Nu cred...,eu am vrut să spun că Legea nr. 255 se referă la drumuri, din acest PUZ....infrastructură....

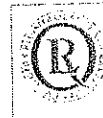
Domnul Victor Manea - Direcția Urbanism

.... infrastructură

Domnul Nicușor Dan – Asociația Salvați Bucureștiul

Din acest PUZ ce este infrastructură se poate interpreta că tot ce este certificat aviz pe ele rămâne în vigoare, dar nu și partea de blocuri și toate celelalte funcțiuni care sunt pe planul urbanistic zonal.

Domnul Cosmin Popa



nu ... exagerez, da! 7 etaje sau 5. Și putem, sub diferite motive sau aspecte, să argumentăm de ce nu e bine să distrugem acea căsuță sau mai știu eu ce. Cu Hala Matache nu vă mai spun, dar cel mai grav aspect care a fost puțin amintit, mai deloc în dezbateri, este faptul că întârzierea străpungerii acestei artere care s-a predat ieri fără proces-verbal - vai ce problemă! - a costat de fapt cetățenii Bucureștiului mult mai mult decât dacă s-ar fi căzut la o dezbatere sau dacă ar fi existat o reală dezbatere sau s-ar fi dorit găsirea unei soluții, acesta este și motivul pentru care uneori soluțiile la care se recurg sunt de tipul asta intervenție mult mai, par mult mai dură. Eu știu chiar foarte bine subiectul Halei Matache, am mediat chiar o întâlnire între primarul Bucureștiului și unul dintre reprezentanții importanți ai Active Watch și din păcate nu are rost să vă pierd vremea cu detaliul acestei întâlniri sau de ce s-a ajuns la această soluție extremă. Și din păcate mai avem o meteahnă pe ultima sută de metri, deci în al 12-lea ceas, eu sunt mai nou, iertați-mă că fac această observație în această activitate: venim să dezbaterem când ar mai fi și alte momente în care am putea să facem lucrul acesta și sper să reușim o formulă de lucru mai constructivă, de acum înainte, privind astfel de subiecte. Încă o dată, eu cred că acest tip de dezbatere trebuie să fie mult mai profesionalizat, mult mai argumentat, pentru că un civism care nu vorbește dintr-un punct de vedere profesionist, nu e civism. Civismul înseamnă la rândul lui politică, dar politică civică, politică în interesul unui proiect care ne privește pe noi toți, responsabilitate în numele comunității și nu o dorință de a ne afirma, pe de o parte, administrația și de o parte, poporul. Sper să reușim să depășim această fază confruntativă și să cooperăm cu responsabilitate la dezvoltarea orașului. Vă mulțumesc!

Doamna Daniela Ghiță – consilier Direcția Asistență Tehnică și Juridică

Mulțumim și noi! Dacă mai dorește cineva să ia cuvântul, vă rog!

Domnul Gheorghe Pătrașcu - Arhitect Șef P.M.B.

Aș avea așa un mic comentariu, până la urmă nu știu dacă din vina noastră, că nu știm să ne organizăm sau direcția noastră ... probabil, nu știu, o să vedem. Mai aduceți vreo 20 de oameni și promit să o rezolvăm. Dar eu nu văd aici ca ilustrarea unor puncte de vedere decât strict al unor ONG-uri care au un domeniu de activitate stimabil, majoritatea, nu toate - și asta am dovezi - și pe de altă parte niște beneficiari care au niște interese, niște investitori, care au niște interese legitime și ei, dar nu văd o categorie reprezentativă a societății cum ar fi să zicem cei care se ocupă de mediul de afaceri, de cei care se ocupă de alte probleme legate de mediu decât cele strict ale orașului. Deci, eu până la urmă, dezbateră asta nu e completă până nu ai și părerea unui economist privind evoluția business-ului în București: probleme de genul asta, mă rog, era o paranteză, nu vreau să insist.

Doamna Gabi Florea – șef serviciu Direcția Asistență Tehnică și Juridică

Vă rog!

Doamna Cristina Varga - reprezentant Travel Tips

Bună ziua! Numele meu este Cristina Varga, reprezint o agenție de turism pe nume Travel Tips. Nu vin să vă vorbesc ca arhitect, nu vin să vă vorbesc ca ONG, nu vin să vă vorbesc decât ca un cetățean, un fost membru de ONG, un agent de turism, deci o persoană care lucrează în București și care reprezintă România. Proiectul, din punctul meu de vedere, din punctul nostru de vedere, ca agenție, este foarte interesant. De ce? Pentru că încearcă să reînfiorească un centru care nu prezintă nimic în momentul de față. Dacă te plimbi pe acolo,

devreme, niciodată nu ne-am opus investiției de la Ventilatorul sau ce a fost acolo... problema care am atras-o ca protecțiile, și aceasta am uitat să o spun la intervenția precedentă, protecția acestei zone trebuie realizată d.p.d.v. al mediului pentru că dumneavoastră sunteți și vecini cu actualul șantier pe care activează Astaldi și mai multe alte întreprinderi printre care și Verta Tel, și există și o stație de betoane în zona respectivă, acestea sunt niște probleme reale de care trebuie să ținem cont. Noi nu ne-am opus, noi am vrut s-o puneți în niște baze legale, dar ne îngrijorează foarte mult circulațiile cum se vor desfășura ținând cont de dezvoltarea acestei zone. Vă mulțumesc foarte mult!

Doamna Gabi Florea – șef Serviciu la Direcția de Asistență Tehnică și Juridică

Mai dorește cineva să ia cuvântul, vă rog , cu privire la proiectele de astăzi? Pofțiți !

Domnul Cristian Năstase

Am omis la momentul respectiv.

Doamna Gabi Florea – șef Serviciu la Direcția de Asistență Tehnică și Juridică

Da, exact!

Domnul

S-a venit cu o planșă aici, în care eram trași de urechi că am executat niște clădiri mai înalte decât ce se vrea acum, vă citez din avizul arhitectului șef și din expunerea de motive, aneză la acest PUD semnată de domnul Primar General. Înălțimea noilor construcții nu va putea depăși, totodată, cu mai mult de trei metri înălțimea clădirilor existente. Mulțumesc!

Doamna Gabi Florea – șef Serviciu la Direcția de Asistență Tehnică și Juridică

Mulțumim și noi! Mai dorește cineva să se exprime? În aceste condiții declar ședința de astăzi închisă. Vă mulțumesc pentru participare!

DIRECTOR EXECUTIV
GEORGIANA ZAMFIR



Șef serviciu,
Gabi Florea

redactat,

Cons.juridic Șerban Elena Liliana

Consilier D.Duca

Consilier Ghiță Alice

Domnul Gheorghe Pătrașcu - Arhitect Șef P.M.B.

Dacă veneați la o dezbatere la comisia de la cultură, dumneavoastră ați fi văzut ce s-a întâmplat.

Doamna Roxana Wring - Asociația Pro Do Mo

Dar, domnule Pătrașcu, noi acolo nu avem un cuvânt de spus. Degeaba. La comisia culturii, după cum știți, ni se interzice. Încă nu i-am atacat pe asta, deci publicul nu are acces la comisia monumentelor. Nu avem dreptul nici măcar la procesul-verbal, așa e ordinul de ministru.

Domnul Gheorghe Pătrașcu - Arhitect Șef P.M.B.

Atunci, veneați la primărie!

Doamna Roxana Wring - Asociația Pro Do Mo

La primărie nu putem lua cuvântul, pentru că acolo este pentru experți. Eh, am mai luat, dar e vorba de experți. Aici cred că avem acest drept să cerem să vedem cum va arăta proiectul, nu dacă se va face. Cum va arăta? Deci, sunt de acord cu dumneavoastră: să se construiască, dar cum? Nu în orice condiții.

Doamna Gabi Florea – șef serviciu Direcția Asistență Tehnică și Juridică

Vă rog să continuați, doamnă!

Doamna Cristina Varga - reprezentant Travel Tips

Mulțumesc!

Domnul Gheorghe Pătrașcu - Arhitect Șef P.M.B.

Acum nu mă pot eu abține, deși poate ar trebui totuși să mă abțin, doamnă! Totuși, aveți în organizațiile astea foarte mulți neprofesioniști și care eu mă mir că, de exemplu, chiar la matematică unii stau prost, că am înțeles că aveți un mare matematician alături. Stau prost, nu știu aritmetică, nu știu să calculeze. V-am spus, îmi pare rău, trebuia să mă abțin.

Domnul Dan Trifu – Eco-Civica

Și dumneavoastră aveți personal auxiliar care vă ajută în secretariat ... așa avem și noi.

Doamna Gabi Florea – șef serviciu Direcția Asistență Tehnică și Juridică

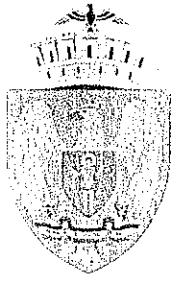
Să o lăsăm pe doamna să continue!

Doamna Cristina Varga- reprezentant Travel Tips

Ca să-mi pot continua și într-un sfârșit încheia ideea, să mă refer un pic și la referirea domnului vis -a-vis de orașele europene, de Germania, de orice altă capitală europeană, pe care am putea să o menționăm privind aspectele acestea de urbanistică, de cum sunt așezate, ce arhitectură s-a abordat, ce poți să vizitezi și cum poți să vizitezi acolo. Repe. Vorbesc în special din punctul de vedere al unui agent de turism, care aduce oameni de peste tot, inclusiv din România, din alte orașe. Toate capitalele europene au facilitatea de a oferi tururi pietonale care merită. Merită! Punct. Ceea ce se vrea și de la București. Eu mai mult de atât nu am ce să spun. Eu personal, ca și agent de turism, sunt de acord cu acest proiect pentru că într-acolo se merge. Să redăm această zonă accesului pietonal. Eu sper să apară după încheierea acestui proiect mai multe proiecte de genul acesta, nu numai în acea zonă, ci în tot Bucureștiul. Depinde, evident, în ce condiții ... Poftim? Să le vedem. Eu mi-am încheiat pledoaria. Vă mulțumesc frumos!

Doamna Gabi Florea – șef serviciu Direcția Asistență Tehnică și Juridică

Vă rog!



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Directia Generală Dezvoltare Urbană

Directia Urbanism

Serviciul Urbanism

AVIZ ARHITECT ȘEF nr. 35/28.11.2013
PUZ – STR. PROGRESULUI – STR. NUȚU ION, SECTOR 5

INIȚIATORI: SC VENTILATORUL REAL ESTATE SRL și SC UNIVERSAL ROYAL INVEST SRL.

ELABORATOR: SC URBIS 90 - ATELIERUL DE URBANISM SRL.

NR. ÎNREGISTRARE CERERE : REGISTRATURA P.M.B - NR. 1192582/11.10.2013

SUPRAFAȚA REGLEMENTATĂ prin PUZ: 5-80594,70 mp teren proprietate persoane juridice .

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

PREVEDERI P.U.G. AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI :

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 "CB3" – polișor urbani principal, caracterizată de următorii indicatori urbanistici:

POT_{max} = 70% posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 80% cu clădiri cu maxim 2 niveluri pentru diferite utilizări,

CUT_{max} = 4,5 mp ADC /mp teren - pentru funcțiuni publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului ; nu se limitează înălțimea construcțiilor;

CERTIFICATELE DE URBANISM nr. 1095-N-19.12.2012 și nr. 101-N-31.01.2013 eliberate de Primăria Sectorului 5, București .

AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 10/15.04.2013

AVIZUL PRELIMINAR nr. 17/27.06.2013.

ADRESA nr. 1230/SMI/06.11.2013 EMISĂ DE DIRECȚIA PENTRU CULTURĂ A MUNICIPIULUI BUCUREȘTI DIN CADRUL MINISTERULUI CULTURII.

ADRESA nr. 62482/DGDR/2013 EMISĂ DE DIRECȚIA GENERALĂ DE DEZVOLTARE REGIONALĂ DIN CADRUL MINISTERULUI DEZVOLTĂRII REGIONALE ȘI ADMINISTRAȚIEI PUBLICE.

ADRESA nr. 54797/2013 EMISĂ DE SERVICIUL ROMÂN DE INFORMAȚII.

ADRESA nr. 4095011/2013 EMISĂ DE MINISTERUL AFACERILOR INTERNE.

ADRESA nr. D4407/2013 EMISĂ DE MINISTERUL APĂRĂRII NAȚIONALE.

ADRESA nr. 100658/2013 EMISĂ DE SC METROUL SA.

AVIZUL nr. 1171797/8428/2013 EMIS DE COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE – P.M.B.

AVIZUL nr. 21168827/2013 EMIS DE COMISIA DE COORDONARE REȚELE EDILIFARE – P.M.B.

AVIZUL nr. 20109/626/2013 EMIS DE AUTORITATEA AERONAUTICĂ CIVILĂ ROMÂNĂ.

DECIZIA nr. 19/06.08.2013 EMISĂ DE AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI DIN CADRUL MINISTERULUI MEDIULUI ȘI SCHIMBĂRIILOR CLIMATICE

Având în vedere fundamentarea tehnică de specialitate a Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism – P.M.B. asupra reglementărilor și urbanistice propuse pentru valorificarea și dezvoltarea urbanistică a zonei respective:

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

FUNCȚIUNI AVIZATE: complex multifuncțional : birouri, locuințe colective, comerț, dotări publice, grădiniță

INDICATORI URBANISTICI AVIZAȚI:

U.T.R. 1a: POT=70%, CUT=4,5 mpADC/mpteren; R_{max}=2S+P+15E+E_{tehn} – H_{max}=56,00m.

U.T.R. 1b: POT=35%; CUT=2,8 mpADC/mpteren; R_{max}=S+P+11E+E_{tehn} – H_{max}=44,00m.

U.T.R. 2: POT=40%; CUT=3,0 mpADC/mpteren; R_{max}=2S+P+14E – H_{max}=52,00m.

CIRCULAȚII, ACCESE: *parcarea și gararea autovehiculelor și profilul transversal al circulațiilor propuse vor respecta Normele privind asigurarea minimumului 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.*

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:

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

ARIU GHEORGHE PĂTRĂSCU

Șef serviciu
Urb. Ciobanu Oprescu Olivia Ana

Referent,
ing. Victor Manca



Divizarea terenului in unitati teritoriale de referinta

UTR 1a

POTmax. = 70%

CUTmax. = 4,5

Hmax. = 2S+P+15+et.th.(56m)

UTR 1b

POTmax. = 35%

CUTmax. = 2,8

Hmax. = 2S+P+14+et.th.(49m)

UTR 2

POTmax. = 40%

CUTmax. = 3

Hmax. = 2S+P+14+et.th.(52m)

Nota: Inaltimele maxime propuse sunt precizate in functie de cota terenului amenajat (trotuarul constructiei)



URBIS 90

JERUL DE URBANISM S.R.L.
5011991

ii Conf. dr. arh. Angelica STAN

iii Conf. dr. arh. Angelica STAN

01 Prof. Dr. A. G. Constantina ENACHE

Const. Enache

TITLUL PROIECTULUI:
PLAN URBANISTIC ZONAL
COMPLEX MULTIFUNCTIONAL -
STR. PROGRESULUI
- STR. NUTU ION, SECT. 5

TITLUL PLANSEI
REGLEMENTARI

PR. NR.
536/2012

SCARA
1/1000

DATA: XII.2012

FLANSA
4.0.

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 35 / 2013
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

PLAN URBANISTIC ZONAL

COMPLEX MULTIFUNCTIONAL

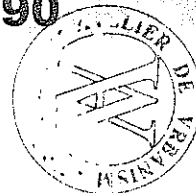
LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII COMPLEMENTARE
STR. PROGRESULUI - STR. NUTU ION, SECT.5

BUCURESTI

PROIECTANT:

ATELIERUL DE URBANISM - URBIS '90

NO. PROIECT:
536 / 2012



FAZA DE PROIECTARE:
DOCUMENTATIE PENTRU AVIZ DE URBANISM

SPECIALITATEA:
URBANISM

DATA:
02.2013

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 35/2013
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

COLECTIV DE ELABORARE

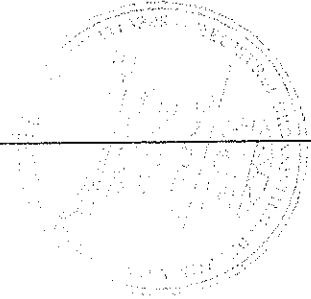
Intocmit/ sef proiect
conf. dr. arh.

Angelica STAN



Verificat:
prof. dr. arh.

Constantin ENACHE



CONTINUTUL DOCUMENTATIEI

I. PIESE SCRISE

A. MEMORIU DE PREZENTARE

Cuprins

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul Planului Urbanistic Zonal
 - Solicitari ale temei-program
 - Prevederi ale P.U.G. si alte documentatii aprobate in zona studziata
- 1.3. Surse documentare
 - Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

Evolutia zonei
Incadrarea in oras
Circulatia
Ocuparea terenurilor
Fondul construit
Regim juridic
Echiparea edilitara
Elemente peisagere

3. CONCLUZII ALE ANALIZEI, PREMISE si PROPUNERI DE DEZVOLTARE

B. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

II. PIESE DESENATE

PLANSA 1.

INCADRARE IN PUZ NOD INTERMODAL RAZOARE

SCARA 1/2 000

PLANSA 2.

SINTEZA ANALIZEI SITUATIEI EXISTENTE - FUNCTIUNI,
CIRCULATII, STAREA CONSTRUCTIILOR

SCARA 1/1000

PLANSA 3.

REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR

SCARA 1/1000

PLANSA 4.

PROPUNERI - REGLEMENTARI

SCARA 1/1000

PLANSA 4.1.

PROPUNERI – ipoteza de mobilare urbanistica

SCARA 1/1000

PLANSA 5.

CIRCULATII

SCARA 1/1000

A.

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

TITLUL LUCRĂRII: PLAN URBANISTIC ZONAL- LOCUINTE COLECTIVE SI
SERVICII COMPLEMENTARE "VENTILATORUL"
- STR. PROGRESULUI - STR.NUTU ION, SECTOR 5,
BUCURESTI

SEF PROIECT URBANISM: conf.dr. arh. Angelica STAN

INTOCMIT : conf.dr. arh. Angelica STAN

PROIECTANT GENERAL: ATELIERUL DE URBANISM - URBIS '90

DATA ELABORĂRII: 2013

1.2. OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

- Solicitari ale temei-program

Zona supusa studiului prin prezenta documentatie reprezinta teritoriul in suprafata de 112841 mp reprezentand o suma de terenuri apartinand unei foste zone industriale « Vulcan », actualmente partial dezafectata sau in curs de restructurare. Teritoriul este cuprins in Planul Urbanistic General in UTR CB3, ZONA CENTRALA CU ROL DE POL URBAN PRINCIPAL, iar in PUZ –Nod Intermodal Razoare (aprobat cu HCGMB nr. 211/2008, documentatie in valabilitate la data intocmirii prezentului memoriu) in UTR CB3M-FUNCTIUNI CU CARACTER CENTRAL.

Zona care urmeaza a fi reglementata prin prezentul PUZ este de 80594,7mp.

In consens cu tema formulata de beneficiarii lucrării și respectând legislația în vigoare, prin prezenta documentatie se urmărește reglementarea acestui areal din punct de vedere arhitectural-urbanistic, pe baza unui studiu de inserție și reglementare la nivel macrozonal, în vederea posibilității de construire cu maximul de eficiență și randament urban, la standingul capitalei.

Lucrarea este elaborată cu respectarea "Metodologiei de elaborare și a conținutului -- cadru pentru planul urbanistic zonal" precizate în Ordinul MLPAT nr. 37N/ 2000. și a OG nr. 27/2008, pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

Intenția de construire s-a orientat către un ansamblu multifuncțional, incluzând locuințe colective înalte în regim liber-pavilionar, birouri de standing ridicat, comerț de proximitate și servicii publice, într-o organizare care să respecte trasaturile sitului propriu zis și ale contextului său urban, profitând totodată de capacitățile infrastructurale existente și de poziția în cadrul Nodului Intermodal încurs de configurare spațială.

• Obiectivele P.U.Z.

Pentru atingerea telului anunțat anterior, obiectivele centrale ale documentației s-au orientat către :

1. valorificarea potențialului imobiliar existent, concomitent cu ameliorarea disfuncționalităților semnalate la nivelul cadrului construit și al relațiilor de vecinătate

2. asigurarea unei mai bune și eficiente accesibilități a terenului, în vederea integrării lui în circuitul urban

3. asigurarea unei imagini urbane corespunzătoare poziției sitului în cadrul macrozonei și a orașului, în relație cu relieful terenului

4. asigurarea premiselor unei dezvoltări armonioase pe termen mediu și lung, pe principiile dezvoltării durabile prin opțiunea pentru: mixitate funcțională, activități nepoluante, alocarea spațiilor plantate, grija pentru aspectele sociale

• PREVEDERI ALE P.U.G. ȘI P.U.Z.- NOD INTERMODAL RAZOARE

Atât în P.U.G. cât și în P.U.Z.- NOD INTERMODAL RAZOARE, încadrarea zonei este în CB3 (CB3M)–POL URBAN PRINCIPAL - care prevede următoarele:

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

CB3 - instituții și servicii publice supramunicipale și municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale;
- servicii financiar-bancare și de asigurări, poșta și telecomunicații (releu infostructurală), servicii avansate manageriale, tehnice și profesionale (sedii de companii și firme în clădiri specializate); cercetare-dezvoltare, edituri, servicii pentru media; 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, dancing, cinema, centre de recreere, sport în spații acoperite), săli de conferințe, spectacole și cinema de diferite capacități cu serviciile anexe, locuințe cu partiu special pentru profesii liberale, învățământ superior și de formare continuă;
- unități mici și mijlocii specializate în activități de producție abstractă și concretă în domeniul de vârf; activități manufacturiere și depozitare mic-gros legate de funcționarea polului terțiar, parcaje multietajate;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- întrucât realizarea acestor obiective se va derula în timp, se recomandă ca prin P.U.Z. terenul rămas neafectat în prima etapă și păstrat în rezervă să fie amenajat sumar ca un spațiu plantat accesibil locuitorilor, vegetația importantă urmând să facă parte din amenajarea definitivă a zonei.

- se vor asigura circulații și piațete pietonale, precum și scuaruri atractive pentru recreere în cadru urban, în pondere de minim 10% din suprafața de teren.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;
- 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 (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- pentru reconstruirea zonelor de structurate, pentru terenuri libere sau cu statut juridic mixt recomanda lotizari cu parcele de minim 800 mp. și un front la strada de minim 18.0 metri în cazul fronturilor continue și de minim 24.0 metri în cazul fronturilor discontinue.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- în zonele constituite retragerea de la aliniament va fi de minim 6.0 metri de la aliniament;
- pentru zonele de structurate în reconstrucție, pentru operațiuni pe terenuri libere sau cu statut juridic mixt, retragerea clădirilor publice va fi de 10.0 metri.
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime maximă față de aliniament care nu va depăși 20.0 metri.

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;

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 50.0 metri.
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade;
- pentru clădirile foarte înalte (peste 45 metri) se va prezenta justificarea configurației de ansamblu ținându-se seama de modul de percepere de pe principalele trasee de circulație, de pe splaiuri și de pe cornișele Dâmboviței și Colentinei.
- în cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 50,0 metri dacă strada are 6 sau 4 fire de circulație și pe o lungime de 25,0 metri dacă strada are 2 fire de circulație; dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte.

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 piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor 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 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 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.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de 2,00 metri, vor avea un soclu opac de circa 0,60 m., partea superioară fiind realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor fi dublate de gard viu; pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri.

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

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

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

POT maxim 70% cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 80 % cu clădiri cu maxim 2 niveluri (H. maxim = 8 metri) pentru diferite utilizări;

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
CUT maxim = 5 mp.ADC/mp.teren

1.3. SURSE DOCUMENTARE

- DATELE CONTINUTE IN PIESELE SCRISE SI DESENALE ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCURESTI
- DATELE CONTINUTE IN PIESELE SCRISE SI DESENALE ALE PLANULUI URBANISTIC ZONAL- NOD INTERMODAL RAZOARE
- RIDICAREA TOPOGRAFICA TEREN VENTILATORUL, TEREN UNIVERSAL ROYAL INVEST, TEREN TITANMAR
- PLANUL TOPOGRAFIC SCARA 1/2000 AL ZONEI, ACTUALIZAT DE CATRE PROIECTANT
- INFORMATII GOOGLE EARTH, WIKIMAPIA
- PLANUL TOPOGRAFIC SCARA 1/2000, SCARA 1/500 anexe la Certificatele de Urbanism ale terenurilor din limita PUZ
- DATE CONTINUTE IN NORMATIVE DE SPECIALITATE (norme romanesti si europene) PRIVIND GRADUL DE DOTARE A CARTIERELOR
- STUDIU GEOTEHNIC C.L. AL MUN. BUCURESTI – OFICIUL DE CADASTRU
- STRATEGIA DE DEZVOLTARE A TRANSPORTULUI PUBLIC DE SUPRAFATA DIN BUCURESTI PANA IN 2000 SI IN PERSPECTIVA PANA IN 2010 (H 180/1997 A C.G. AL M.B.)

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Teritoriul studiat este situat in zona de sud-vest a Capitalei, intr-o zona aflata in proces de reconfigurare spatiaala, ca urmare a necesitatii constituirii unui pol intermodal si de activitati mixte cu caracter de centralitate, corelat pozitiei lui, adiacent inelului principal de circulatie al Capitalei (Stefan cel Mare- Mihai Bravu- Vacaresti- Progresului -Titulescu) .

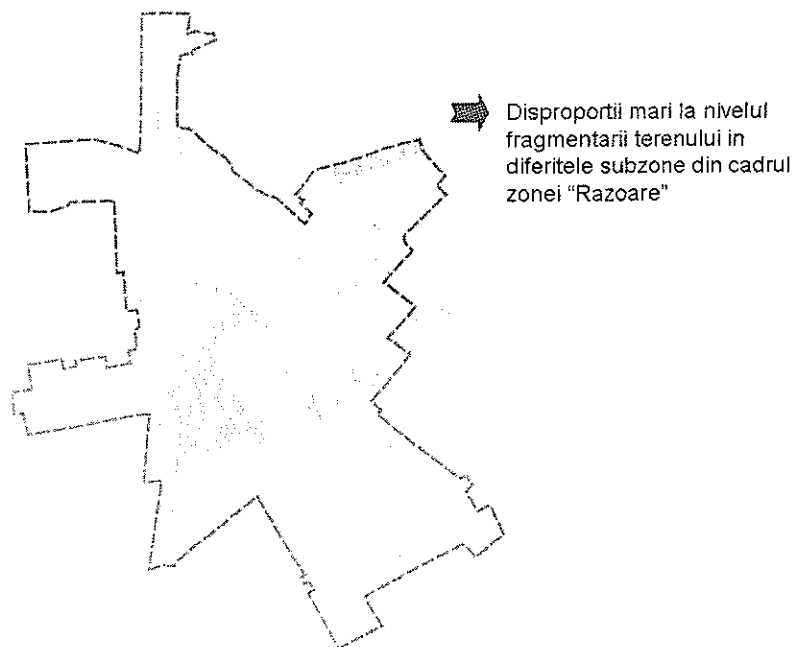
Necesitatile de restructurare a zonei provin din cateva directii considerate prioritare:

- sub **aspect functional**- se ramarca o trecere de la activitati productive/ depozitare, la locuire si activitati conexe; terenuri apartinand fostelor industrii situate odinioara la periferia orasului, odata cu cresterea acestuia, devin parti interioare ale organismului urban, necesitand inasa ample operatiuni de re-integrare. Cum locuirea este cea care da cel mai intens masura viabilitatii unui teritoriu, cum necesarul de locuinte in oras este inca mare, cumulat cu miscarile pietei imobiliare (pret al terenurilor, cerere crescuta pentru aceasta zona), vocatia terenurilor aflate in aceasta situatie devine evidenta: ele devin atractive

pentru un tip de locuire diferit atat de locuinta pe lot, specifica mai mult zonelor periferice, cat si de blocul de locuinte colective de factura functionalista. Pentru puncte strategice cum este aceasta locatie, mixitatea functionala este cea mai profitabila solutie, atat pentru investitor, cat si pentru oras.

- **sub aspect spatial – configurativ si al morfologiei urbane**, aceste zone ex - industriale, se prezinta ca discontinuitati importante la nivelul structurii urbane, dezagrabile ca prezenta la nivelul perceptiei si greu de gestionat in termeni de scara. Textura urbana caracteristica orasului prezinta in aceste arii o rupere a densitatii si a scarii arhitecturale, o diluare a intensitatii cadrului constituit : raportul intre spatiile construite, cele destinate circulatiilor si cele libere se inverseaza fata de ceea ce se petrece la numai cateva zeci de metri in vecinatate. Dificultatile de re-aducere la scara orasului a acestor teritorii provine si din natura diferita a parcelarului- avand de-a face cu suprafete mari si lipsa acelei fragmentari specifice zonelor urbane constituite si active.

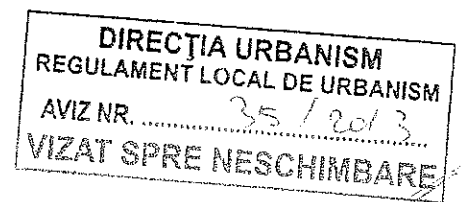
- **sub aspect social**, zona in cauza devine o parte segregata de rest, functionand dupa alte legi decat cele ale orasului, se enclavizeaza, generand disfunctii la nivelul orasului, incomodand intr-o masura considerabila viata comunitatilor din vecinatate.



2.2. INCADRARE IN ORAS

Zona studziata se situeaza in insula urbana delimitata astfel:

La nord: intersecție str. Progresului cu prelungirea Str. Dr. Taberei
La est: str. Progresului



La sud: intersecție str. Nutu Ion și str. Lt.col.Ion Marinescu + zona ex-industrială

La vest/sud-vest: str. Nutu Ion

2.3. CIRCULAȚIA

Din punctul de vedere al circulației, zona Razoare este, în prezent, în opinia tuturor, una dintre cele mai critice zone, necesitând intervenții prioritare. Multe din aspectele negative și posibil de soluționate au fost abordate prin documentația anterioară Nod Intermodal Razoare.

Problematika circulației la nivel zonal comportă câteva aspecte majore :

1. necesitatea re-teserii tramei stradale urbane și deschiderea unor puncte de legătură în vederea integrării noilor zone funcționale orașului
2. circulația pietonală care, odată cu dezvoltarea noilor ansambluri, capătă un rol mai important, în sensul asigurării unor trasee exterioare și interioare amplasamentului, orientate către principalele puncte de interes.
3. ierarhizarea corespunzătoare a atuurilor arterelor incidente zonei PUZ, astfel încât să se asigure conectivitatea și fluenta circulației auto în acest perimetru
4. Prevalența, pe cât posibil, în interiorul zonelor de locuințe, a circulațiilor cu automobilitate redusă/ ocazional carosabile, pentru un climat mai sănătos și o calitate sporită a locuirii.

Zona se află în vecinătatea unor artere carosabile importante la nivel orășenesc – Str. Progresului cu carosabil în prezent de 14m și cu linie dublă de tramvai, Str. Dr. Taberei, cu carosabil de 12m, care se va continua către nord-est, pentru a prelua în subteran linia de metrou Universitate-Dr. Taberei și pasaj carosabil subteran (în perspectivă).

Alte probleme legate de circulația din vecinătatea amplasamentului sunt :

- starea proastă
- capacitățile reduse de transport în comun și relațiile defectuoase cu centrul orașului
- lipsa de continuitate și conectivitate între artere colectoare/distribuitoare de mare flux auto
- lipsa locurilor de parcare aferente funcțiunilor adiacente și parcare dezorganizată
- lipsa circulațiilor pietonale organizate în relație cu spații plantate publice.

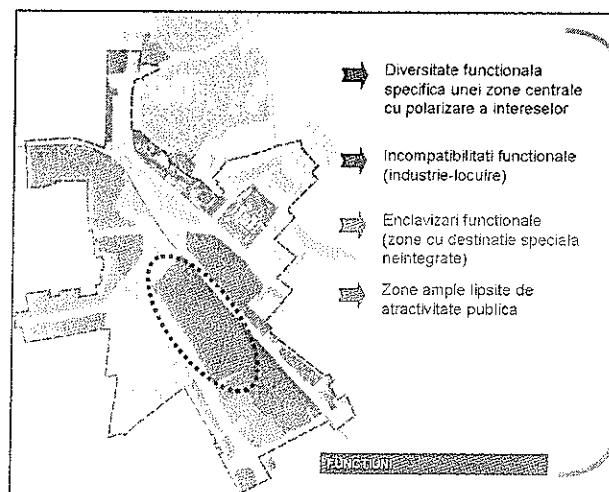
Noile dezvoltări arhitectural-urbanistice și infrastructurale care se anunță în zona NODULUI INTERMODAL RAZOARE impun cu necesitate și re-gândirea funcțională și

spatiala a fostelor incinte industriale, pozitia si rezerva de teren pe care le detin facandu-le atractive pentru investitori.

2.4. OCUPAREA TERENURILOR, FUNCTIUNI, FOND CONSTRUIT

Zona este ocupata cu constructii de factura industriala –foste ateliere, magazii, instalatii de marfa, partial convertite in ultimii ani in spatii pentru desfacere marfa, spatii de vanzare en gros si spatii pentru birouri aferente comerțului respectiv. Toate aceste constructii nu au o valoare arhitecturala, ambientală sau istorica, se afla in stare fizica precara si sunt demolabile. Astfel, starea de functionalitate prezenta pe teren este slaba, iar acest lucru tinde sa afecteze si vecinatatile, valoarea imobiliara din zonele adiacente scazand in consecinta. O exceptie de la aceasta situatie o face terenul « Calor » cu o activitate profitabila, aducand inasa un minim beneficiu de imagine zonei.

Din punct de vedere al modului de ocupare al terenurilor, atat situl cu istoria lui, cat si vecinatatile sitului ofera o diversitate de ocupari: de la regimul locuintelor cuplate, cu procentede ocupare mari, dar inaltimi mici, la regimul locuintelor colective in sistem “placare”, cu procente de ocupare mici, dar inaltimi mari, la cel al zonelor pavilionare d etipul Academiei Militare si a zonelor Srl (cu mult spatiu plantat inincinte) si pana la ocuparea relativ mare a fostelor situri industriale, generata exclusiv de logica acelor activitati.

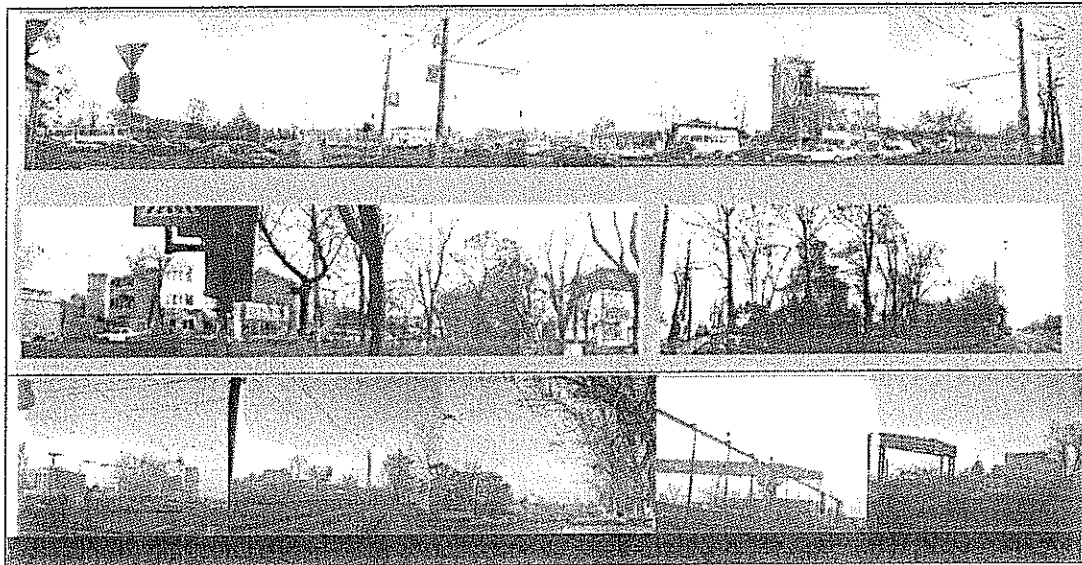


2.5. CADRU SPATIAL - CONFIGURATIV

Situl in sine este deosebit de valoros din punctul de vedere al vizibilitatii si perspectivelor; forma compacta a terenului precum si geometria lineara a arterelor care il delimiteaza oferind din diverse puncte posibilitati interesante de scenografiere a imaginii urbane.

Atat dinspre sud-est, in culoarul de vizibilitate amplu al Str.Progresului, cat si din partea nordica, dinspre Academia Militara, terenul "Ventilatorul" este expus in mod profitabil, mai ales cu partea sa superioara topografic, care se recomanda pentru un capat de perspectiva privind dinspre nord. Partea de teren care se afla la o cota inferioara (diferenta de aprox. 6-7m) se configureaza in prezent ca un spatiu introvertit, captat in interior si protejat de limitele inaltate, plantate, iar acest lucru ii confera o specificitate deosebita in context. Totodata, terenul este amplu expus pe culoarul str. Nutu Ion si alcatuieste pe o lungime de cca. 300m front la aceasta strada, un front in prezent ne-articulat.

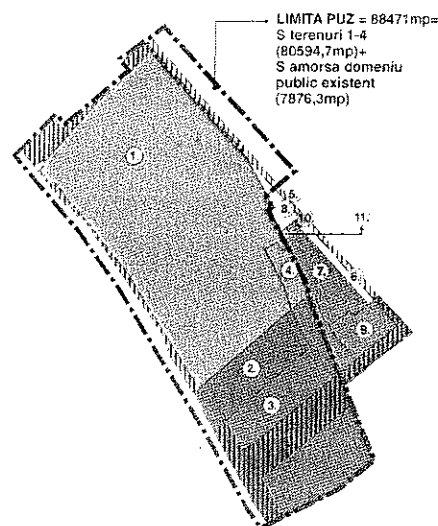
Terenul "Universal Royal Invest" este de asemenea foarte important pentru configurarea spatiala a strazii Nutu Ion si a intersectiei acesteia cu str. Lt.col. Ion Marinescu, beneficiind de o perspectiva ferm condusa si recomandandu-se pentru cap de perspectiva si accent puternic pe tronsonul str. Progresului – str. Mihail Sebastian, artere de mare capacitate si gabarit.



2.5. REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR

Terenul în suprafața de **80594,7 mp** este domeniul privat al persoanelor fizice – juridice. Terenul care face obiectul PUZ se compune din:

1. teren "Ventilatorul", S=53167,9 mp
2. teren "Universal Royal Invest"- lot 2, S=6000 mp
3. teren "UniversalRoyalinvest"- lot , S=20023 mp
4. teren "Universalcoop", S=1403,8 mp



2.6. REȚELE EDILITARE

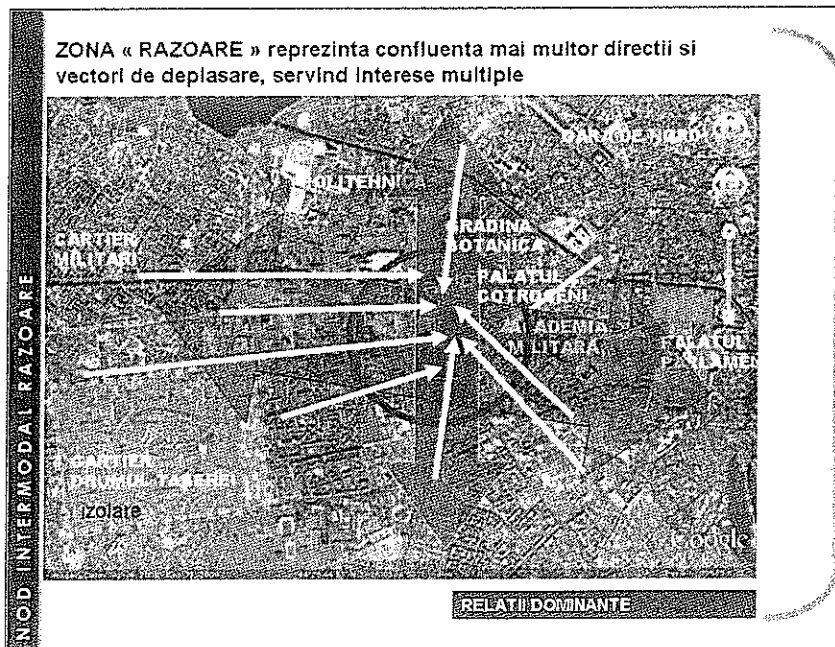
Echiparea edilitară este reprezentată de o gamă largă de rețele fără ca vreuna din ele să afecteze însă terenul, un avantaj important al amplasamentului.

Tipurile de rețele subterane și supraterane, precum și poziția traseelor și a restricțiilor ce se impun, sunt conținute în avizele obținute de la detinatorii de utilități din zona PUZ, iar coordonarea lor va fi reprezentată prin Planul de Preordonare rețele edilitare aferent prezentului PUZ, conform legislației în vigoare.

3. CONCLUZIILE ANALIZEI ȘI PREMISE DE DEZVOLTARE

Terenul se constituie ca un sit cu potențial important de dezvoltare și de reconversie funcțională, dat fiind **avantajele** pe care le are:

- poziție foarte bună în raport cu cadrul urban reprezentativ
- accesibilitate bună, posibil de ameliorat
- vizibilitate și calități scenice incontestabile.
- vecinătăți constituite, unele cu valoare arhitectural-urbanistică
- vecinătăți în curs de constituire la un standing ridicat, accente spațiale
- lipsa servitutilor majore induse de utilități sau litigii juridice
- nivelul ridicat de așteptare publică pentru procesele de re-inserare urbanistică a fostelor zone industriale



Totodata, terenul are o serie de **probleme** sesizabile la:

- nivel administrativ**– lipsa, in prezent, a unui cadru normativ clar cu privire la zonele de acest tip
- nivel functional** – dificultati in configurarea mixitatii functionale datorita parcelarului de factura industriala, amplu fragmentat
- nivel spatial**- enclavizarea, lipsa de comunicare cu spatiile limitrofe
- nivel social**- scaderea calitatii sociale indusa de precaritatea activitatilor si a calitatii spatiilor de pe sit si in vecinatati
- nivel piesager**- cadru deconstructurat, poluare, ambianta negativa

Interventiile preconizate in sensul prezentei documentatii sunt:

- o re-functionalizarea zonei, inserarea unor functiuni atractive si utile, cu reprezentativitate in concordanta cu pozitia sitului in oras
- o re-facerea tramei stradale
- o ameliorarea cadrului ambiantal- tratament peisager asupra limitelor si circulatiilor
- o sporirea calitatii serviciilor publice si a amenajarilor
- o cresterea atractivitatii si accesibilitatii sitului in cadrul/ la nivelul orasului

Configurarea de pol a sitului care face obiectul prezentei documentații se datorează necesității ca, în zona sud-vestică a Bucureștiului, în arealul de confluență a mai multor artere de mari capacități, în consecință prezentei inelului principal de circulație, să se configureze o dezvoltare spațială corespunzătoare acestor capacități. Polul are caracterul unei zone cu puternică mixitate, din care însă este important să nu lipsească locuințele, astfel încât atât scara cart și viața zonei să –și păstreze valoarea umană și atractivă publicului larg.



Propunerile s-au orientat către direcțiile de intervenție anunțate anterior, urmărind:

la nivel funcțional - o mixitate convenabilă de funcțiuni și activități (comert, locuire, birouri, servicii) și distribuția lor în așa fel încât zona să capete viață

la nivel spațial – o volumetrie pregnantă în zona capetelor de perspectivă care se configurează prin poziția arterelor majore și a reliefului zonei

la nivel peisagistic - o preluare către interiorul ansamblului a spațiului plantat în cadrul terenului “Ventilatorul”, respectând caracterul introvertit al acestuia.

B.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT

“P.U.Z. - COMPLEX MULTIFUNCTIONAL LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII COMPLEMENTARE STR. PROGRESULUI- STR. NUTU ION, SECT.5, BUCURESTI”

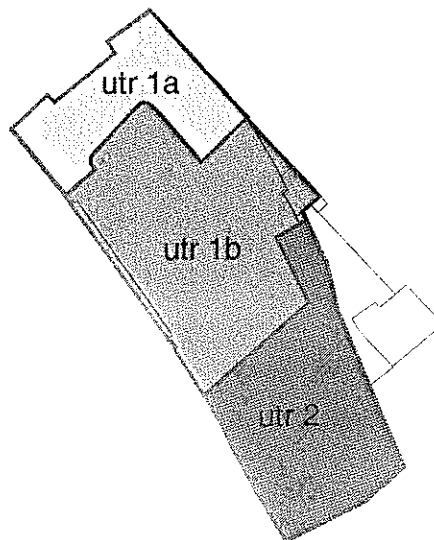
DOMENIU SI CONDITII DE APLICARE

Conform “PUZ Nod Intermodal Razoare”, acest teren este deja incadrat in zona de tipul CB3, care, conform PUG definește: ZONELE SITUATE ÎN AFARA PERIMETRULUI CENTRAL CARE GRUPEAZĂ FUNCȚIUNI COMPLEXE DE IMPORTANȚĂ SUPRAMUNICIPALĂ ȘI MUNICIPALĂ - subzona polilor urbani principali.

De asemenea, conform aceluiași PUZ (care a avut ca obiectiv principal definirea circulațiilor in Nodul intermodal Razoare si mai puțin detaliera spațial – funcțională), acest UTR este recomandat pentru a se reglementa printr-un PUZ dedicat, cu ilustrare de arhitectură.

Zona reglementată este cea cuprinsă între str. Progresului, Str. Nutu Ion, artera propusă 1 (prelungirea str. Dr. Taberei)- cf. Planșei nr. 5. – Reglementări.

DIVIZIUNEA IN UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA



Zona se compune din 3 unități teritoriale de referință (UTR 1a, 1b, 2) definite pe baza următoarelor criterii:

- funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări
- regimul de construire (continuu, discontinuu);
- tipul de proprietate asupra terenului
- înălțimea maximă admisă

Cele 3 UTR sunt definite in continuare astfel:

- **UTR 1a (terenul „Ventilatorul”): ansamblu multifunctional-locuinte si birouri- sistem de cosntruire continuu**

- UTR 1b (terenul „Ventilatorul”): ansamblu locuințe colective - sistem de construire alveolar
- UTR 2 (terenuri Universal Royal Invest): ansamblu mixt de birouri și locuințe, dotări comerciale și servicii de proximitate

**PREVEDERI PENTRU ZONE, SUBZONE
ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

UTR 1a+b, UTR 2

locuințe cu partiu obișnuit;

- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere.
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi.
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- învățământ preșcolar, primar și/sau gimnazial
- birouri - instituții și servicii publice supramunicipale și municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale;
- comerț en detail
- servicii publice de proximitate
- activități asociative diverse; servicii profesionale, colective și personale, restaurante cofetării, cafenele, baruri, comerț, expoziții, recreere (cazino, dancing, cinema, centre de recreere, sport în spații acoperite)
- servicii financiar-bancare și de asigurări, poșta și telecomunicații, servicii avansate manageriale, tehnice și profesionale (sedii de companii și firme în clădiri specializate); cercetare-dezvoltare, edituri, servicii pentru media; 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, dancing, cinema, centre de recreere, sport în spații acoperite), săli de conferințe, spectacole și cinema de diferite capacități cu serviciile anexe, învățământ superior și de formare continuă;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

UTR 1a+b, UTR 2

- în cazul existenței unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se recomandă: dispensarele de la parterul blocurilor să aibă un acces separat de cel al locatarilor; creșele și grădinițele să aibă un acces separat de cel al locatarilor și să dispună în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100 mp. pentru jocul copiilor;
- se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap motor.
- se vor asigura circulații și piațete pietonale, precum și scuaruri atractive pentru recreere în cadru urban, în pondere de minim 10% din suprafața de teren.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

UTR 1a+b, UTR 2

- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;

- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refofosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- curățătorii chimice;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze;
- stații de întreținere auto
- stații de betoane;

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

ARTICOLUL 4 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Amplasarea cladirilor fata de aliniament va respecta prevederile continute in **plansa nr.5- Reglementari** - vizata spre neschimbare, care face parte integranta din prezentul Regulament.

UTR 1a+b,

- min. 24 m fata de aliniamentul initial al parcelei catre str. Nutu Ion (sau min. 32 m fata de axul strazii)
- min.16m fata de aliniamentul parcelei catre nord (artera propusa prin PUZ anterior)
- min. 16 m fata de aliniamentul initial al parcelei catre str. Progresului (sau min. 34 m fata de axul strazii)

UTR 2

- min.8,5 m fata de aliniamentul initial al parcelelor catre str. Nutu Ion

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

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei va respecta prevederile continute in **plansa nr.5- Reglementari** - vizata spre neschimbare, care face parte integranta din prezentul Regulament.

UTR 1a+b- intre corpurile de locuinte colective- min.26 m

UTR 2- min.3m pentru H<10m, min.7m pentru H = 10-25m, min 12m pentru H> 30m

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

Conform cu prevederile continute in **plansa nr.5- Reglementari** - vizata spre neschimbare, care face parte integranta din prezentul Regulament.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se propun doua artere carosabile de categ.III:

Artera carosabila 1- conform PUZ Nod intermodal Razoare, carosabil 14m

Artera carosabila 2- conform PUZ Nod intermodal Razoare in prelungirea strazii Lt.Col.Ion Marinescu pe directia vest-est, va respecta profilul stabilit in **plansa nr. 5 de Reglementari**, carosabil 14 m cu spatiu verde median.

In interiorul zonelor functionale sunt prevazute artere local de desrevire, astfel:

UTR 1a+b - artera locala cu latime carosabil min.7m pe directia nord-sud, cu accese carosabile min.5,5 m in spatiile subterane pentru parcajele locuintelor colective

UTR 2- artera locala de accees in parcaj (min.5,5 m latime carosabil)

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- locurile de parcare se dimensionează conform HCGMB nr. 66/13.04.2006 și 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;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Conform plansei de Reglementari - vizata spre neschimbare, care face parte integranta din prezentul Regulament.

UTR 1a – Hmax – 2S+P+15+et.th. (56m)

UTR 1b – Hmax – 2S+P+11+et.th (44m)

UTR 2 – Hmax = 2S+P+14+et.th.(52m)

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de “coerență” și “eleganță”;
- 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;

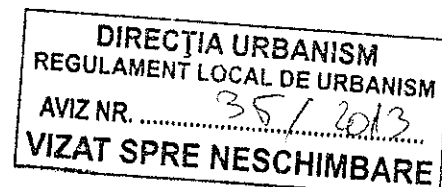
ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- 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 piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

ARTICOLUL 13 – SPAȚII PLANTATE

Conformarea de ansamblu a structurii spațiilor plantate va respecta planșa de Reglementari - vizata spre neschimbare, care face parte integranta din prezentul Regulament.

- 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 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;



ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de 2,00 metri, vor avea un soclu opac de circa 0,60 m., partea superioară fiind realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor fi dublate de gard viu; pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri.

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

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

Detaliat, pe fiecare UTR component:

UTR 1a – POT max.= 70%

UTR 1b – POT max.= 35%

UTR 2 – POT max. =40%

* In POT astfel calculat nu sunt incluse suprafețele funcțiunilor tehnice și a garajelor amplasate în subteran.

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

Detaliat, pe fiecare UTR component:

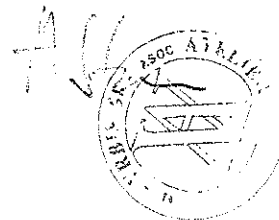
UTR 1b – CUT max = 4,5

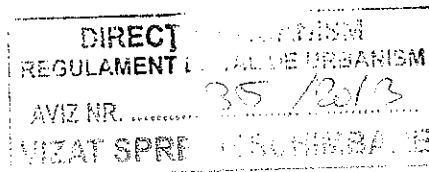
UTR 1b – CUT max = 2,8

UTR 2 – CUT max = 3

* In CUT astfel calculat nu sunt incluse suprafețele funcțiunilor tehnice și a garajelor amplasate în subteran

Intocmit: arh. Angelica STAN





- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII PLANTATE

Conformarea de ansamblu a structurii spațiilor plantate va respecta **plansa de Reglementari** - vizată spre neschimbare, care face parte integrantă din prezentul Regulament.

- 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 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;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de **2,00 metri**, vor avea un soclu opac de circa **0,60 m.**, partea superioară fiind realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor fi dublate de gard viu; pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace cu înălțimi de maxim **2,50 metri**.

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

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

Detaliat, pe fiecare UTR component:

UTR 1a – POT max.= 70%

UTR 1b – POT max.= 35%

UTR 2 – POT max. =40%

* In POT astfel calculat nu sunt incluse suprafețele funcțiunilor tehnice și a garajelor amplasate în subteran.

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

Detaliat, pe fiecare UTR component:

UTR 1b – CUT max = 4,5

UTR 1b – CUT max = 2,8

UTR 2 – CUT max = 3

* In CUT astfel calculat nu sunt incluse suprafețele funcțiunilor tehnice și a garajelor amplasate în subteran

