

7 UNCTUL NR. 50



Consiliul General al Municipiului București

HOTĂRÂRE

Nr. din

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal P.U.Z.

PUZ – STR. DR. CARACAȘ CONSTANTIN NR. 47-49-51, SECTOR 1, BUCUREȘTI

Având în vedere :

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

Ținând seama de prevederile:

- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- PUG - Municipiul București aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 269/21.12.2000 (completată cu H.C.G.M.B. nr. 324/2010; H.C.G.M.B. nr. 241/2011 și H.C.G.M.B. nr. 232/2012).
- În conformitate cu prevederile Legii administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, Proiectul de hotărâre se supune aprobării Consiliului General al Municipiului :

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
HOTĂRĂȘTE:

Art. 1: Se aprobă documentația de urbanism Planul Urbanistic Zonal – „PUZ” STR. DR. CARACĂȘ CONSTANȚIN NR. 47-49-51, SECTOR 1, BUCUREȘTI, 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,2014

Contrasemnează,

SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
TUDOR TOMA



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Cabinet Primar General

EXPUNERE DE MOTIVE

privind propunerea de aprobare a documentației de urbanism
PUZ - STR. DR. CARACAȘ CONSTANTIN NR. 47-49-51, SECTOR 1, BUCUREȘTI

Având în vedere Legea administrației publice locale nr. 215/2001, cu modificările și completările ulterioare, și Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite prezenta **EXPUNERE DE MOTIVE**:

Conform P.U.G. - M.B. aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000 (completat cu H.C.G.M.B. nr. 324/17.11.2010; H.C.G.M.B. nr. 241/20.12.2011 și H.C.G.M.B. nr. 232/2012), amplasamentele de înlocuire a terenurilor urbanistice se încadrează în Subzona L1a-subzona locuințelor individuale și colective mici, având următorii **indicatori urbanistici admiși** :
POT_{max} = 45%; **CUT_{max} = 1,3 mpADC/mp.teren**; **R_{max} = P+2E**.

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

ART. 42

(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 sau natura obiectivelor de investiții impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism:

- să respingă în mod justificat cererea de modificare a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate;
- să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea și aprobarea de către autoritatea publică locală competentă a unui plan urbanistic zonal;
- să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin eforturile 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 competențelor:
 - 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 regulamentat implică cel puțin două unități administrativ-teritoriale;
 - să solicite elaborarea unui plan urbanistic de detaliu;
 - să solicite întocmirea documentației tehnice pentru autorizarea de construire - fără elaborarea unei documentații de urbanism, în situația construirii pe o parcelă în cadrul unui front preexistent, în care clădirile de pe parcelele adiacente au același regim de înălțime cu cel solicitat.

Prin Certificatul de urbanism nr. 1569/124/C1324/98/C/20927/27.08.2013 eliberat de Primăria Sectorului 1, la cererea tehnică, se prezintă faptul că realizarea zonelor de amplasamente respective poate fi stabilită numai prin întocmirea avizului și aprobarea unei documentații de urbanism - Plan Urbanistic Zonal.

În acest sens, având în vedere prevederile legale sus-menționate, s-a procedat la asigurarea competențelor urbanistice proprii, prin avizarea și necesare dezvoltării urbanistice a zonei respective, de către Cabinetul General de Urbanism al Municipiului București, coordonată de Primarul General al Municipiului București, în urma consultării cu arhitectul șef, experți tehnici și consultanță, care asigură fundamentarea tehnică a avizului Arhitectului Șef, la data emiterii Avizului de oportunitate nr. 9/21.02.2014 și Avizului de autorizare nr. 8/20.03.2014.

În conformitate cu prevederile legale în vigoare, s-au solicitat și prezentat în completarea documentației de urbanism, Avize de la următoarele Instituții: Ministerul Mediului și Schimbărilor Climatice prin Agenția Regională pentru Protecția Mediului București (Decizia nr. 20/20.05.2014); Comisia de Coordonare Rețele Edilitare-PMB (Avizul nr. 1230373/04.04.2014); Comisia Tehnică de Circulație - PMB (Avizul nr. 1217227/1463/2014); Registrul Urbanistilor din România - Dovada achitării tarifului de exercitare a dreptului de semnătură (Factura nr. 5505/28.05.2014).

Având în vedere faptul că, toate avizele prezentate au fost favorabile, și au avizat din punct de vedere urbanistic soluția urbanistică propusă pentru avizare, a fost emis Avizul Arhitectului Șef nr. 11/17.07.2014, prin care s-au avizat următoarele regulamente urbanistice:

FUNCȚIUNI AVIZATE: IMOBIL, MULTIFUNCȚIONAL

INDICATORI URBANISTICI AVIZAȚI: POT=65%, CUT=3,4 mp.ADC/mp.teren, R_{max}=2S+P+2E 2S+P+4E 5Eretras

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

Menționăm faptul că, dezbaterile publice s-au efectuat în conformitate cu 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, concretizată în Documentul de Planificare Urbană a Procesului de Informare și Consultare a Publicului și în Raportul Informării și Consultării Publicului - parte componentă a Proiectului de hotărâre privind propunerea de aprobare a documentației de urbanism.

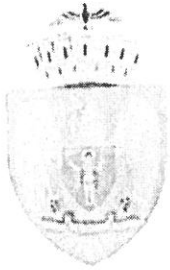
Fără de cele prezentate, Planul Urbanistic Zonal, având avizele și acordurile solicitate conform prevederilor legale în vigoare, se supune dezbaterii Consiliului General al Municipiului București, în conformitate cu prevederile Legii administrației publice locale nr. 215/2001, republicată.

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

PRIMAR GENERAL

Prof. Dr. SOFIN MĂRCEA OPREȘCU





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
 Direcția Generală Dezvoltare Urbană
 Direcția Urbanism

RAPORT DE SPECIALITATE
 privind propunerea de aprobare a documentației de urbanism
PUZ - STR. DR. CARACĂȘ CONSTANTIN NR. 47-49-51, SECTOR 1, BUCUREȘTI

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

Conform P.U.G. - MB aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000 (completată cu H.C.G.M.B. nr. 324/17.11.2010; H.C.G.M.B. nr. 241/20.12.2011 și H.C.G.M.B. nr. 232/2012), aplicabilele acte normative în domeniul urbanismului se încadrează în Subzona I.a-subzona locuințelor individuale și colective mici, având următorii **indicatori urbanistici admisi**:
POTmax = 45%, CUTmax = 1,3 mpADC/mp teren, Rmax = P+2E.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, este solicitat urbanismul de detaliu pentru terenul situat în zona de urbanism PUZ - STR. DR. CARACĂȘ CONSTANTIN NR. 47-49-51, SECTOR 1, BUCUREȘTI.

Articolul 10 din Legea nr. 350/2001:

ART. 12.

(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 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 grăni persoanele fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate însoțit de structura specializată zonală de arhitectură-set și aprobat, după caz, conform competenței:
 - de primarul localității;
 - de primarul general al municipiului București;
 - de președintele consiliului județean, cu avizul prealabil al primarului localității interesate, doar în cazul în care termenul reglementat implică o schimbare a unității administrativ-teritoriale;
- d) să solicite elaborarea unui plan urbanistic de detaliu;
- e) să permită înlocuirea documentației tehnice pentru autorizarea de construire fără elaborarea unei documentații de urbanism, în situația construirii pe parcele în cadrul unui front preexistent, în care clădirile de pe parcelele adiacente au același regim de înălțime cu cel solicitat.

Prin cererea de urbanism nr. 1569/124-C/132498-C/20927-27-08-2013 eliberat de Primăria Sectorului 1 - București, solicitantul a prezentat cererea de urbanism pentru terenul situat în zona de urbanism PUZ - STR. DR. CARACĂȘ CONSTANTIN NR. 47-49-51, SECTOR 1, BUCUREȘTI, în vederea realizării construcțiilor de locuit în zona respectivă.

În vederea realizării construcțiilor de locuit în zona respectivă este necesară aprobarea urbanistică a zonei respective de către Comisia Tehnică de Urbanism și Amenajare a Teritoriului și Urbanism coordonată de Primarul General al Municipiului București, organ consultativ cu atribuții de analiză, expertizare tehnică și consultanță, care asigură fundamentarea tehnică a avizului Arhitectului-Set, în conformitate cu Legea administrației publice locale nr. 215/2001 și Legea 350/2001.

În conformitate cu prevederile legale în vigoare, s-au solicitat și prezentat în completarea documentației de urbanism, Avize de la următoarele instituții: Ministerul Mediului și Schimbărilor Climatice prin Agenția Regională pentru Protecția Mediului București (Decizia nr. 20/20.05.2014); Comisia de Coordonare Rețele Edilitare-PMB (Avizul nr. 1230373-04-04.2014); Comisia Tehnică de Circulație - PMB (Avizul nr. 1217227-1463-2014); Registrul Urbanistilor din România - Dovada achitării tarifului de exercitare a dreptului de semnătură (Factura nr. 5505-28-03-2014).

Având în vedere faptul că, toate avizele prezentate au fost favorabile, și au avizul din punct de vedere urbanistic soluția urbanistică propusă pentru terenul situat în zona de urbanism PUZ - STR. DR. CARACĂȘ CONSTANTIN NR. 47-49-51, SECTOR 1, BUCUREȘTI.

FUNCTIUNI AVIZATE: IMOBIL MULTIFUNCTIONAL
INDICATORI URBANISTICI AVIZATE: POT=65%, CUT=3.1 mp ADC/mp teren, Rmax= 2S-P+2E - 2S-P+4E - S+E+as
CIRCULAȚIE ACCESE: parcare, gararea autovehiculelor și profilul transversal al circulațiilor impuse vor respecta soluțiile prezentate în proiectul de urbanism și în proiectul de amenajare a teritoriului și urbanism aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 66/2006.

Menționăm faptul că, dezbaterile publice s-au efectuat în conformitate cu 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, concretizată în Documentul de Planificare Urbană a Proiectului de Informare și Consultare a Publicului și în Raportul Informării și Consultării Publicului - parte componentă a 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





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI PUZ – STR. DR. CARACAȘ CONSTANTIN NR. 47-49-51, SECTOR 1, BUCUREȘTI

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

Prin adresa nr. 1221861/27.02.2014 înregistrată la Primăria Municipiului București și la Direcția Urbanism cu nr. 1651/28.02.2014, SC ASTRAGAL SA în calitate de elaborator al documentației de urbanism «PUZ – STR. DR. CARACAȘ CONSTANTIN NR. 47-49-51, SECTOR 1, BUCUREȘTI», a depus Anunțul de intenție privind elaborarea de către inițiatorul/beneficiarul Prăjișteanu Constantin Bogdan, a Planului Urbanistic Zonal, situat la adresa mai sus menționată, Certificatul de urbanism nr. 1569/121.C1324/98/C.20927/27.08.2013 emis de Primăria Sectorului 1, 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/CFATU.

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

Nu e cazul.

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

Nu e cazul.

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces:

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. PĂTRAȘCU GEORGHE

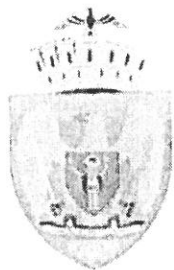


Șef serviciu,
Urb. Ciobanu Oprișcu Olivia Ana

Referent,
Ing. Victor Mănea

Reț. 2EX/28.07.2014





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

AVIZ ARHITECT SEF nr. 11/17.07.2014

PUZ - STR. DR. CARACAȘ CONSTANTIN NR. 47-49-51, SECTOR 1

INIȚIATOR: DOMINUL PRĂJIȘTEANU CONSTANTIN-BOGDAN

ELABORATOR: SC ASTRAGAL SRL - URB RUR OANA RĂDULESCU

NR. ÎNREGISTRARE CERERE: REGISTRATURA P.M.B. - nr. 1243622/28.05.2014

SU PRAFAȚA REGLEMENTATĂ prin PUZ: S - 889,61 mp

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

PREVEDERI PUG/PUZ APROBATE: Conform P.U.G. - MB, aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000, completată cu H.C.G.M.B. nr. 324/17.11.2010, H.C.G.M.B. nr. 241/20.12.2011 și H.C.G.M.B. nr. 232/19.12.2012, amplasamentul ce face obiectul reglementării urbanistice se încadrează în U.T.R. 1 Ia - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, caracterizată de următorii indicatori urbanistici:

POF max = 45%, C.U.T max = 1,3 mp/ADC/ mp. teren; Rmax = P+2E - Hmax = 10,00m - se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită.

Având în vedere:

CERTIFICATUL DE URBANISM nr. 1569/124 C/1324/98 C/20927/27.08.2013 eliberat de Primăria Sectorului 1, București

AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 9/21.02.2014

AVIZUL PRELIMINAR nr. 8/20.03.2014

DECIZIA AGENȚIEI PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI DIN CADRUL MINISTERULUI MEDIULUI ȘI SCHIMBĂRILOR CLIMATICE - nr. 20/20.05.2014

AVIZUL COMISIEI TEHNICE DE CIRCULAȚIE - P.M.B. nr. 1217227/1463/2014

AVIZUL COMISIEI DE COORDONARE REȚELE EDILITARE-P.M.B. nr. 1230373/04.04.2014

Dovada achitării tarifului de exercitare a dreptului de semnătură la Registrul Urbanistilor din România - factura nr. 5505/28.05.2014

**SE AVIZEAZĂ PLANUL URBANISTIC ZONAL,
CONFIGURATIA EDIFICABILOR SI INDICATORILOR URBANISTICI
CONFORM PLANULUI DE REGLEMENTARI VIZAT SPRE NESCHIMBARE
SI A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT**

FUNCTIUNI AVIZATE: IMOBIL MULTIFUNCTIONAL

INDICATORI URBANISTICI AVIZATI: POF=65%, C.U.F=3,4 mp/ADC/mp.teren; Rmax=2S+P+2E - 2S+P+4E - 5E retras

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

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

NOTĂ:

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

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

După aprobare, acesta modifică și completează prevederile documentațiilor de urbanism aprobate anterior.
Decizia privind aprobarea P.U.Z. aparține C.G.M.B. conform competențelor stabilite prin Lege

ARHITECT SEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

ARIU GHEORGHE PĂTRASCU

Șef serviciu,
Urb. Ciobanu Opricu Olivia Ana

Referenț,
Ing. Victor Mincea



DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 11/17.07.14.
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

PLAN URBANISTIC ZONAL
IMOBIL MULTIFUNCTIONAL S+P+4E+E5R
STR. DR. CONSTANTIN CARACAS 47, 49-51, BUCUREȘTI
[P.U.Z. – P 235/ 2013]

DENUMIRE PROIECT **Imobil multifunctional S+P+4E+E5R**
Str. Dr. Constantin Caracas Nr. 47, 49-51 Sector1,

PROIECT NR. **P 235/ 2013**

BENEFICIAR **PRAJISTEANU CONSTANTIN BOGDAN**

PROIECTANT **ASTRAGAL S.R.L.**



SPECIALITATE **URBANISM**

FAZA DE PROIECTARE **P.U.Z.**

DATA **MAI 2014**

REGULAMENT DE URBANISM ZAT SPRE NESCHIMBARE

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI.

Terenurile care fac obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal se afla localizate intr-o zona incadrata conform Planului Urbanistic General al Municipiului Bucuresti in Unitatea Teritoriala de Referinta L1a – locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie. Raportat insa la macrozona se constata, pe de o parte, ca aceasta incadrare a preluat fondul construit existent la momentul 2000, vecinatatile imediate ale amplasamentului fiind incadrate in UTR M2 – subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+14 niveluri cu accente inalte, iar pe de alta parte ca interventiile datorate tendintelor de dezvoltare au modificat substantial caracterul zonei

Tendintele de dezvoltare ale zonei analizate s-au axat in principiu pe cresterea regimului de inaltime si al celorlalti parametri urbanistici.

Trama stradala este bine dezvoltata, profilul acesteia având in general Categoria I (Sos. Nicolae Titulescu si B-dul Banu Manta) si Categoria a III-a (1 banda pe sens pentru strazile secundare). Zona este de asemenea bine deservita de transportul in comun, in special de vehiculele RATB (tramvai si autobuz)

Relieful este relativ plan/plat cu o usoara declivitate pe directia sud.

Prezentul studiu Plan Urbanistic Zonal s-a axat pe:

- Armonizarea gabariturii noii constructii propuse cu vecinatatile, functie de localizarea insertiei in fondul construit existent
- Asigurarea coerenței si calitatii imaginii urbane
- Asigurarea cerintelor functionale, a celor de gestionare a calitatii aerului prin vegetatia propusa, a acceselor carosabile si pietonale catre functiunea principala
- Modul de asigurare a intimitatii locuintelor din proximitate.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- La nivelele inferioare
Servicii si echipamente publice
Sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale
Servicii sociale, colective si personale

- Comert cu amanuntul
- Restaurante, baruri, cofetarii, cafenele, etc
- Locuinte cu partiu special, de standard ridicat
- La nivelelele superioare
- SUBSOL: garare si spatii anexe necesare functionarii constructiei
- PARTER, MEZANIN: functiuni publice
- ETAJE: locuire.

REGISTRUL DE CONSTRUCȚII
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 1117.07.14
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Cladirea va avea la parterul orientat spre strada functiuni care permit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific si vor fi prevazute cu vitrine luminoase noaptea

Este posibila amenajarea de sedii sau puncte de lucru pentru societati comerciale amenajate la nivelelele superioare in partiul de apartament, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca max. 30% din suprafata totala destinata locuirii

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

Se interzic urmatoarele utilizari:

- Activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- Depozitare en-gros
- Statii de intretinere auto
- Curatorii chimice
- Depozitari de materiale re folosibile
- Vanzarea de substante inflamabile sau toxice
- Activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

Terenul 1 (nr 49-51):

Steren 1: 654,00 mp

Deschidere la strada: 22,11 m

Lungime limita spate: 21,11 m

Lungime limita stânga (nr 53): 30,24 m

Lungime limita dreapta (nr 47): 30,09 m

Terenul 2 (nr 47):

Steren 2 = 236 mp

Deschidere la strada: 7,78 m

Lungime limita spate: 8,37 m

Lungime limita stânga (nr 49-51): 30,09 m

Lungime limita dreapta (nr 45): 30,30 m

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 11/12.07.14
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Cladirea se va retrage de la aliniamentul stradal la nivelul PARTERULUI cu 3m, aliniata cu cladirea existenta la nr. 53; nivelele superioare pot iesi in consola cu 1m, rezultand o aliniere la 2m

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Se va acoperi calcanul de la nr. 53 cu un corp de inaltime max. P+2E; retragerea fata de limita stanga a terenului va fi la nivelul parterului de min. 4m, cu o consola variabila la min. 3m de limita de proprietate de la nr. 47. Retragera posterioara a corpului principal de cladire (P+4) va fi de min. 4m.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Pe cele 2 terenuri se va construi un singur corp de cladire.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- accesul carosabil se va realiza din strada Constantin Caracas, prin rampa catre subsolul destinat gararii autovehiculelor
- accesul la functiunea publica de la Parter se va realiza din frontul catre strada Constantin Caracas
- accesul locatarilor se va realiza prin curtea formata pe latura de est (stanga) a terenului

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea autovehiculelor locatarilor si a angajatilor de la functiunile publice prezente la nivelele inferioare se va face la interiorul constructiei, in subsol; accesul se va realiza prin rampa max 18%

Stationarea autovehiculelor vizitatorilor ocazionali ai functiunilor publice se va putea realiza la nivelul solului, numai in interiorul parcelei (deci in afara circulatiilor publice) si numai cu acordul Brigazii de Politie Rutiera



ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Inaltimea maxima a cladirii: in planul fatadei va fi de 17m, corespunzator unui regim de inaltime P+4E; retras cu min 3m pe toate laturile se va realiza inaltime maxima a constructiei: 20m

DIRECTIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 11/12.07.14
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Aspectul cladirii va fi subordonat cerintelor specifice si diversitatii functiunilor, precum si a exprimarii presitigiului investitorului. Se va realiza un ansamblu compozitional care va tine seama de rolul social al strazii si de pozitia privilegiata a amplasamentului - capat de perspectiva dinspre bd. Banu Manta.

Aspectul cladirii va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de „coerenta” si „eleganta”.

Pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta spatiala pe baza unor studii suplimentare, in baza legislatiei specifice.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Cladirea va fi racordata la retelele tehnico-edilitare publice;

In cazul in care se va opta pentru evacuarea exterioara a apelor pluviale, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;

Se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare;

Toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Spatiile libere vizibile din circulatia publica vor putea fi amenajate ca spatii publice urbane, mineralizate, cu conditia realizarii gradinii de incinta pe laturile de est si posterioara a terenului

Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

Separarea spre strada a terenului poate fi realizata cu gard transparent de 2,00m inaltime, din care max 0,60m socul opac, dublata sau nu de gard viu

Spatiile comerciale sau serviciile publice care vor functiona la parterul constructiei pot fi lipsite de gard pe deschiderea, lor putand sa foloseasca retragerea de la aliniament ca terasa; marcarea proprietatii poate fi realizata prin separare cu borduri sau cu garduri vii

Pe zona de acces a locatarilor gardul spre strada va avea inaltimea de 2,00m si va putea fi opac, de preferinta realizat in alinierea parterului constructiei

Gardurile de pe limitele laterale si posteroara vor fi opace si vor avea inaltimea max. 2,50m

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI: 65%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI: 3,4mpADC/mp teren

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 11/17.07.14
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Intocmit: urb. Oana RADULESCU





Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

AVIZ PRELIMINAR NR. 8/2014

PUZ – STR. DR. CARACAȘ CONSTANTIN NR. 47-49-51, SECTOR 1

INIȚIATOR: DOMNUL PRĂIȘTEANU CONSTANTIN-BOGDAN

ELABORATOR: SC ASTRAGAL SRL – URB RUR OANA RĂDULESCU

SOLICITARE PETENT: CRM PMB nr. 1221861/27.02.2014

AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU: Zona analizată și reglementată prin PUZ se află situată în intravilanul Municipiului București, Sectorul 1 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 U.T.R. L1a – locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, caracterizată de următorii indicatori urbanistici.

POT max – 45%; **CUT max** = 1,3 mp.ADC./ mp. teren; **Rmax** = P+2E – **Hmax** = 10,00m

CERTIFICAT DE URBANISM nr. 1324/98/C/20927/27.08.2013 eliberat de Primăria Sectorului 1, București.

AVIZ DE OPORTUNITATE nr. 9/21.02.2014.

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

FUNCȚIUNI AVIZATE: imobil multifuncțional.

INDICATORI URBANISTICI AVIZAȚI: POT= 65%; CUT= 3,4 mp.ADC/mp.teren;
Rmax= S+P+2E – S+P+4E-5Eretras.

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

ACORDURI, AVIZE NECESARE PENTRU EMITEREA AVIZULUI ARHITECTULUI ȘEF și APROBĂRII: Aviz Agenția Regională pentru Protecția Mediului București, 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, Extrase de Carte Funciară la zi pentru amplasamentele care au generat PUZ. Dovada achitării tarifului de exercitare a dreptului de semnătură la Registrul Urbanistilor din România, alte avize conform legislației în vigoare.

* În conformitate cu art. 63 litera (g) din legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, elaboratorul și beneficiarul documentației de urbanism răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea 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.

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

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

ARH. GHEORGHE PĂTRAȘCU

Șef serviciu.

Urb. Ciobanu Oprescu Olivia Ana

Intocmit.

Expert Ing. Victor Manca



Primăria Municipiului București

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

APROBAT,
PRIMĂR GENERAL,
Prof. Dr. Sorin Mircea OPRESCU

AVIZ DE OPORTUNITATE nr. 29 / 21.10.2014

Prezentul Aviz modifică și completează Avizul de Oportunitate nr. 23/27.09.2013, în conformitate cu prevederile Legii nr. 190/2013 privind aprobarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 7/2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

Având în vedere, solicitările înregistrate la Primăria Municipiului București cu nr. 1194661/21.10.2013; nr. 1190704/04.10.2013 și nr. 1216021/04.02.2014, de către SC ASTRAGAL SRL – URB RUR OANA RĂDULESCU în calitate de elaborator al documentației de urbanism și reprezentant al inițiatorului/beneficiarului PRĂJIȘTEANU CONSTANTIN-BOGDAN, a prevederilor Certificatului de urbanism nr. 1569/124/C/25950/15.10.2013 eliberat de Primăria Sectorului 1, București, a concluziilor ședinței Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism din cadrul Primăriei Municipiului București din data de 18.09.2013, și a prevederilor Art. 10 al Legii nr. 190/2013 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 7/2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, se emite prezentul aviz în vederea elaborării documentației:

PUZ – STR. DR. CARACAȘ CONSTANTIN NR. 47-49-51, SECTOR 1

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

Amplasamentul ce face obiectul reglementării urbanistice propuse, este situat în Sectorul 1 al Municipiului București, în intravilanul Municipiului București, având o suprafață de 889,61 mp.

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 U.T.R. 1.1a – locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, caracterizată de următorii indicatori urbanistici:

POT max =45%

CUTmax=1,3 mp ADC/ mp. teren; Rmaxh-P+2E – Hmax-10,00m, admițându-se un nivel mansardat inseris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită.

II. ELEMENTELE PRINCIPALE ALE DEZVOLTĂRII URBANISTICE PROPUSE:

Reglementare generală

Funcțiuni propuse: imobil multifuncțional .

Indicatorii urbanistici propuși:

POT=65%; CUT=3,4 mpADC/mpteren; Rhmax=2S+P+2E 2S+P+4E- Eretras. – Hmax – 20,00m.

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 B-dul Nicolae Titulescu - str. Dr. Constantin Caracaș, se vor stabili reglementări cu caracter director, iar reglementarea funcțională și a densității de ocupare se va limita la parcela proprietate a inițiatorului pentru care s-a obținut și prezentat Certificat de urbanism.

2. CATEGORIILE FUNCȚIONALE ALE DEZVOLTĂRII ȘI EVENTUALE SERVTUȚI:

Argumentarea soluției urbanistice se va face în corelare cu reglementarea orientativă pentru zona studiată, având în vedere reglementările urbanistice și indicatori urbanistici existenți și propuși : regim de construire, aliniere, înălțime, POT, CUT și funcțiuni .

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.

- 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.

- 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.

- Se vor respecta prevederile Art. 32 – alin. (5) - lit.a -- alin. (7) și (8) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările și modificările ulterioare.

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

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

- Încadrarea urbanistică a imobilului propus, în cadrul construit existent, se va face printr-o ilustrare de arhitectură .

- Circulația terenurilor, și elementele analitice vor fi incluse în bilanțul teritorial și prezentat în Planul de reglementări urbanistice aferent Avizului Arhitectului Șef;

- Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal, va cuprinde și va detalia prevederile referitoare la modul concret de utilizare al terenului, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, materiale și culori, înălțimea minimă și maximă admisă, în conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice.

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

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

- Echiparea edilitară se va face în baza studiilor de specialitate – aviz necesar la etapa de aprobare a documentației de urbanism.

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 ÎȘI PĂSTREAZĂ VALABILITATEA ȘI PE PARCURSUL AVIZĂRII ȘI APROBĂRII, CU CONDIȚIA NEMODIFICĂRII PARAMETRIILOR RELEVANȚI:

NOTĂ: 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.

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**

Șef serviciu,
Urb. Ciobanu Oprescu Olivia Ana

Referent:
Ing. Victor Manea



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1562/124 / 25950 din 19 10 2013

ÎN SCOPUL elaborării documentației pentru autorizarea lucrărilor de construcții privind realizarea imobil multifuncțional S-P15E.

Urmasii beneficiarilor adresate de **PĂRĂȘTEANU CONSTANTIN - BOGDAN**

cu domiciliul în prezentul sector al orașului comunei [redacted] cod poștal [redacted]
satur [redacted] bloc [redacted] sc [redacted] et [redacted] ap [redacted]
strada [redacted] telefon/ fax [redacted] E-mail [redacted]
înregistrată la nr. 25950 din 19.09.2013

Pentru imobilul teren și/sau construcție - situat în București sectorul 1, cod poștal [redacted]
strada **Dr. Caracas Constantin** nr. **49-51** b. [redacted] sc [redacted] et [redacted] ap [redacted] sau
identificat prin Planuri cadastrale scara 1:500 și 1:2000

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism baza PUG aprobată prin H.C.C.M.B nr. 269 / 2000 a cărei valabilitate a fost prelungită cu H.C.G.M.B nr. 232 / 2012.

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

CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Terenul, intravilan în suprafața de 654,00mp și construcțiile de pe acesta sunt proprietate societară privată de tip acțiune în favoarea S.C. Volksbank România S.A. conform Act de Alipiere autentificat sub nr. 1307/09.11.2011 la B.N.P. "Niculescu Alice".

Conform Extras pentru informare a Cartii Funciare nr. 244233, emis de B.C.F.I. sector 1 nr. 45216 din 19.07.2013, proprietar este Părășteanu Constantin Bogdan, suprafața terenului este de 654,00mp și nu sunt înscrise privitoare la sarcini.

Imobilul nu este cuprins în Lista Monumentelor Istorice actualizată în anul 2010

2. REGIMUL ECONOMIC

În prezent terenul este neconstruit (conform Extras de Carte Funciară).

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului București amplasamentul este cuprins în subzona I.1a - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție. Utilizări admise: locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri. Utilizări interzise: funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250mp, gaze rezidențiale, încălzire la distanță, depozitare în gros, materiale inflamabile, servicii sau activități industriale, stații de alimentare cu gaze, capacitatea peste 3 mașini, creștele animalelor etc.

Imobilul se afla în zona de risc **A**.

Beneficiarul solicită Certificatul de Urbanism în vederea realizării lucrărilor de construcții S-P15E multifuncțională.

3. REGIMUL TEHNIC:

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului București amplasamentul este cuprins în subzona U1a - locuințe individuale și colective mici cu maxim P.2 înveluri riturate în afara perimetrului de protecție de P.O.L.max. = 15% ; C.U.L.max. = 0,8 (pentru P11E), C.U.L.max. = 1,3 (pentru P.2E) și H.max. la cotele = 10,50m. În cazul marșardelor se admite o înălțare a C.U.L. proporțional cu suplimentul de etaj ce se construiește de cel maxim 0,6 din aria construită.

Beneficiarul solicită Certificatul de Urbanism în vederea realizării unui obiectiv funcțional cu înălțime de înălțime S + P+5E.

Conform R.L.U. aferent P.U.G.-M.B., cap 4, art 4.3, «modificarea oricăra dintre condițiile stipulate în P.U.G. privind funcțiunile admise, nivelul de construire, înălțimea maximă în cadrul C.U.L. și retragerea clădirii față de drum este posibilă pe baza unui Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) elaborat și aprobat de C.G.M.B., conform legii»

În conformitate cu prevederile art. nr.32) al Legii 350/2001 - privind amenajarea teritoriului și urbanismul sau modificările și completările ulterioare) (1) - "În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zonă respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism să se condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grăni persoanelor fizice și sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate..."

Amplasamentul este cel figurat pe planurile anexă.

Se vor respecta prevederile Ordinului 1701 din 2010 privind informarea și consultarea populației pe parcursul inițierii, elaborării, avizării și aprobării a documentațiilor de urbanism și amenajării teritoriului.

NOTĂ: 1) Prezenta Certificat de Urbanism are doar caracter informativ în privința regimului juridic, economic și tehnic al imobilului, astfel cum acestea reies din documentațiile de urbanism legal aprobate, prezum și din documentele anexate cererii de către solicitant. Primăria Sectorului 1 nu este responsabilă pentru existența unor revendicări pe legea 10/2001 sau pe alte legi de restituire, sau de existența unor litigii afiliate pe rolul instanțelor judecătorești, sau a unor cereri formulate conform legilor de restituire, vizuale, etc. care sunt menționate în documentația anexată cererii.

2) Sectorul 1 al Municipiului București a mai emis Certificat nr. 524 / 982 C din 27.11.2010 pentru construcție cu înălțime S + P+5E și funcțiunea : locuință

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat/implicat în scopul de a servi pentru/în vederea obținerii Avizului de Oportunitate și promovare P.U.Z.

CERTIFICAT DE URBANISM NU TINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE / DESFINȚARE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII

4. OBLIGAȚIILE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcție / desfințare solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului : **Agentia pentru Protecția Mediului București.**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva TA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, în conformitate cu Directiva Consiliului 92/43/EEC 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 care s-a instituit un sistem de comunicare solicitantului obiectivului de a contacta autoritatea competentă de mediu pentru a solicita să inițieze și să decidă, după caz, necesitatea efectuării proiectului investiției publice / private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului. În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE procedura de emitere a certificatului de mediu se desfășoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcție la autoritatea administrativă publică competentă. În vederea satisfacerii cerințelor privind procedura de emitere a certificatului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, care include opțiunea publicului și inițierea unui punct de vedere privind realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice în area de condiții.

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

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

În situația în care după emiterea Certificatului de Urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrativă publice competente.

6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE VA FI ÎNSOȚITA DE ÎNURMĂTOARELE DOCUMENTE:

- a) Certificatul de urbanism
- b) Dovada titlului asupra imobilului, terenului sau construcției (copii legalizate), detalii de situate în Carte Funciară pentru terenuri, actualizat la zi.
- c) Documentație tehnică pentru autorizarea lucrărilor de construcție în 2 exemplare, luată în considerare O.A.R. sau lauda tehnică, însoțită de expert și însoțită de evaluare financiară

- d) Avize și acorduri stabilite prin comisiunile de urbanism
d.1. Avize și acorduri privind utilitățile aeriene și infrastructura

d.2. Alte acorduri / declarații

d.3. Avize și acorduri specifice de adunare în rați publică și de servicii de servitute de vecinătate

d.4. Alte acorduri / declarații

e) Actul de ministru sau autoritatea competentă pentru protecția mediului - Agenția pentru Protecția Mediului - București (Agenția Locală de Mediu - Municipiul București)

f) Dovada privind achitarea taxelor legate de construcție de planșă de construcție în copie

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

**PRIMARUL SECȚORII LULI
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**

ANDREI IOAN CRILIMAN

SECRETAR,

REMUS ALEXANDRU MOLDOVEANU

ARHITECT ȘEF

ING. ANDREI MAKINEȘCU

INFORMEEL

Alexandru Ioan Francis

ȘEF BIRD

Cristian George

achiziționa de 10,00

și conform proiectului de 16,00

cu 10,00/013

Prezentul certificat de urbanism a fost emis în scopul autorizării construcției în conformitate cu planșă de construcție în copie

Comisia de
Doc. 202/011/2009/013

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
Republicii Moldova cu modificările și completările ulterioare.

SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA CERTIFICATULUI DE URBANISM

cu la data de

prînă la data de

Deoarece acest certificat a fost emis în condiții de urgență și nu a fost posibilă soluționarea în termenul stabilit în
normele aplicabile, certificatul de urbanism

PRIMARUL SECTORULUI 1
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

SECRETAR,

ARHITECT ȘEF,

ÎNTOCMIT,

COORDONATOR COMPARTIMENT,

Data prelungirii valabilității: _____

Acțiunea este însoțită de taxa de _____ conform chestionarului _____ din _____

Transmis solicitantului la data de _____ direct în _____





Ministerul Mediului și Schimbărilor Climatice
Agencia Națională pentru Protecția Mediului



Agencia pentru Protecția Mediului București

Nr. 7765/20.05.2014

DECIZIA
ETAPEI DE INCADRARE

Nr. 20 din 20.05.2014

**a Planului Urbanistic Zonal – Imobil multifuncțional, Str. Dr. Caracaș
Constantin nr. 47-49-51, sector 1, București**

Ca urmare a notificării adresate de PRĂJIȘTEANU CONSTANTIN-BOGDAN, cu domiciliul în [REDACTED], înregistrată la A.P.M. București cu nr. 7765/01.04.2014

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 și pentru modificarea unor acte normative în domeniul mediului și schimbărilor climatice, cu modificările și completările ulterioare, 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, cu modificările și completările ulterioare, în conformitate cu H.G.R. nr. 1076/2004 (art. 13), **Planul Urbanistic Zonal – Imobil multifuncțional, Str. Dr. Caracaș Constantin nr. 47-49-51, sector 1, București, nu necesită evaluare de mediu, urmand 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 de 889,61 mp, teren care a generat PUZ (conform Avizului de Oportunitate nr. 9 din 21.02.2014 emis de Primăria Municipiului București).

Obiectivul lucrării îl constituie realizarea unui imobil multifuncțional cu regim de înălțime $R_{hmax}=S+P+2E-S+P+4E-5E_{retras}$ cu funcțiuni mixte, POT =65%. CUT=3,4.

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



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI

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

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

Suprafata de spatii verzi, in procent de 30% pe teren natural din suprafata totală a terenului, va fi amenajata si intretinuta.

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 prevazute în anexa nr. 1 la H.G. nr. 1076/2004, de membrii Comitetului Special Constituit în cadrul sedintei din data de 08.05.2014;
- 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 raspund 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. Roxana Costache

INTOCMIT,
geog. Gabriela Ionescu





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Direcția Generală Dezvoltare Urbană
Direcția Urbanism

COMISIA DE COORDONARE
Nr. 1230373/04.04.2014

AVIZUL COMISIEI DE COORDONARE

FAZA DOCUMENTAȚIE DE URBANISM

Din P.V. nr. 12/04.04.2014 al sesiunii
Comisiei de Coordonare a P.M.B.

Nr. 5. SC ASTRAGAL SRL cu sediul/domiciliul în [redacted], str. [redacted], prezintă spre avizare documentația de preordonare a P.U.Z. - ului „STR. CONSTANTIN CARACAȘ NR. 47, 49 - 51 SECTOR 1”, împreună cu avizele întreprinderilor edilitare. În conformitate cu Dispoziția Primarului General nr. 782/03.06.2009, se avizează favorabil strict din punct de vedere al rețelelor edilitare planul de preordonare menționat mai sus cu condițiile:

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

PREȘEDINTE – COMISIE,
DIRECTOR GENERAL,

ARHITECT ȘEF AL
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,

MADALIN DUMITRU

GHEORGHE PĂTRAȘCU

SECRETAR – COMISIE,

REPREZENTANT
DU-COMISIE ,

ing. ec. DRUMEN CONSTANTIN

ing. ANDREI ZAHARESCU

FPS-2.3.2.6-02/2

Intocmit, ing. Camelia Puiu





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

Nr. 1463 /
Feb(361)

1217227

Către

S.C. ASTRAGAL S.R.L.
[REDACTED]

În ședința Comisiei Tehnice de Circulație din data de 13.02.2014 s-a dat acordul de principiu pentru documentația „P.U.Z. imobil multifuncțional 2S+P+4E+5E – sat. Dr. Constanța Caracaș nr.47, 49-51, sector 1”, conform certificatului de urbanism și planului anexat, ca condiția asigurării percării 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



PROPUNERI SI REGLEMENTARI URBANISTICE



LEGENDA:

- Limita terenurilor reglementate prin PUZ
- Limita documentatiilor de urbanism aprobate
- Limita zonei studiate
- Limite de proprietate
- Locuinte individuale
- Locuinte colective medie
- Locuinte colective inalte
- Birouri / comert / servicii
- Culte
- Invatamant
- Spatii verzi
- Circulatie auto
- Circulatie pietonala
- Linie tramvai
- Edificabil propus 2E
- Edificabil propus P+2E
- Edificabil propus P+4E
- Acces auto propus



POT max. = 65%
 CUT max. = 3,4
 Rh. max. = S+P+4E+E5R
 H. cornisa = 17,0 m
 H. maxim = 20,0 m

astragal
 STRADA TRANSILVANIEI NR. 35, SECTOR 1
 BUCURESTI - J 40 / 8232 / 2003

| | |
|-------------|---|
| PROIECT NR. | TITLU PROIECT |
| 235 | IMOBIL MULTIFUNCTIONAL 2S+P+4E-5R STR. DR. CONSTANTIN CARACAS NR. 47, 49-51 SECTOR 1, BUCURESTI |
| | BENEFICIAR: PRAJISTEANU CONSTANTIN BOGDAN |

BUCURESTI, SECTOR 1, STR. DR. CONSTANTIN CARACAS, NR. 47, 49-51

| | |
|------------------|---------------------------------------|
| PLANSĂ NR. | PROPUNERI SI REGLEMENTARI URBANISTICE |
| U 10 | |
| DIRECTOR PROIECT | ARH. OANA RADULESCU |
| PROIECTAT | URB. ADRIAN CIOANGHER |
| VERIFICAT | ARH. GILDA CIOBOTARASU |
| FAZA: P.U.Z. | DATA: FEBRUARIE 2014 SC 1 / 500 |





PROPUNERI SI REGLEMENTARI URBANISTICE

LEGENDA:

- Limita terenurilor reglementate prin PUZ
- Limita documentatiilor de urbanism aprobate
- Limita zonei studiate
- Limite de proprietate
- Locuinte individuale
- Locuinte colective medii
- Locuinte colective inalte
- Birouri / comert / servicii
- Culte
- Invatamant
- Spatii verzi
- Circulatie auto
- Circulatie pietonala
- Linie tramvai
- Edificabil propus P+2E
- Edificabil propus P+4E
- Acces auto propus

POT max. = 65%
 CUT max. = 3,4
 Rh. max. = S+P+4E+E5R
 H. comisa = 17,0 m
 H. maxim = 20,0 m



astragal
 STRADA TRANSILVANIEI NR. 35, SECTOR 1
 BUCURESTI - J40 / 8232 / 2003

| | | |
|-------------|---------------|---|
| PROIECT NR. | TITLU PROIECT | IMOBIL MULTIFUNCTIONAL S+P+4E+E5R STR. DR. CONSTANTIN CARACAS NR. 47, 49-51, SECTOR 1, BUCURESTI |
| 235 | BENEFICIAR: | PRAJESTEANU CONSTANTIN BOGDAN |

BUCURESTI, SECTOR 1, STR. DR. CONSTANTIN CARACAS, NR. 47, 49-51

| | |
|------------|---------------------------------------|
| PLANSĂ NR. | PROPUNERI SI REGLEMENTARI URBANISTICE |
| U 10 | |

| | | |
|------------------|------------------------|-----------|
| DIRECTOR PROIECT | ARH. OANA RADULESCU | |
| PROIECTAT | URS. ADRIAN CIOMANCHER | |
| VERIFICAT | ARH. OILDA CIOMOTARASU | |
| FAZA: P.U.Z. | DATA: FEBRUARIE 2014 | SC: 1/500 |



PROPOUNERI SI REGLEMENTARI URBANISTICE



LEGENDA:

Limita PUZ

Limita documentatiilor de urbanism aprobate

Locuinte individuale

Locuinte colective

Biznuri / comerț / servicii

Culte

Invatamant

Spatii verzi

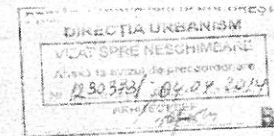
Circulatie auto

Circulatie pietonala

Edificabil propus P+2E

Edificabil propus P+4E

Acces auto propus



RETELE EXISTENTE

- a Retea apa
- c Retea canalizare
- T Retea telefonica
- g Retea gaze
- tm Retea secundara RADET
- l Retea aeriana iluminat ENEL
- e Retea electrica
- a Stalp metalic ENEL

RETELE PROIECTATE

- a Branșament apa
- c Racord canalizare
- fo Retea și racord fibra optica
- g Branșament gaze
- e Racord electric
- PT Post trafo

POT max. = 65%
 CUT max. = 3,4
 Rh. max. = S+P+4E+E5R
 H. cornisa = 17,0 m
 H. maxim = 20,0 m

astragal
 STRADA TRANSILVANIEI NR. 36, SECTOR 1
 BUCURESTI - J40/6232/2003

| | |
|-------------|---|
| PROIECT NR. | TITLU PROIECT: |
| 235 | IMOBIL MULTIFUNCTIONAL S+P+4E+E5R STR. DR. CONSTANTIN CARACAS NR. 47, 49-51 SECTOR 1, BUCURESTI |
| | BENEFICIAR: PRAJISTEANU CONSTANTIN BOGDAN |

| | |
|--|--|
| BUCURESTI, SECTOR 1, STR. DR. CONSTANTIN CARACAS NR. 47, 49-51 | |
| PLANSA NR. | PROPOUNERI SI REGLEMENTARI URBANISTICE |
| U 10 | |
| DIRECTOR PROIECT | ARB. GANA RAJULESCU |
| PROIECTAT | ING. ADRIAN CIOMANCIU |
| VERIFICAT | ARB. GILDA GIBOTARIASU |
| FAZA: P.U.Z. | DATA: FEBRUARIE 2014 |
| | SC: 1/500 |



IMOBIL MULTIFUNCTIONAL 2S+P+4E-5R P.U.Z.
 STR. CONSTANTIN CARACAS NR.47,49-51, SECTOR 1, BUCURESTI



REGLEMENTARI CIRCULATII

LEGENDA:

- Limita terenurilor reglementate prin PUZ
- Limita documentatiilor de urbanism aprobate
- Limita zonei studiate
- Limite de proprietate
- Locuinte individuale
- Locuinte colective medii
- Locuinte colective inalte
- Birouri / comert / servicii
- Culte
- Invatamant
- Spatii verzi
- Circulatie auto
- Circulatie pietonala
- Linie tramvai
- Edificabil propus P+2E
- Edificabil propus P+4-5E
- Acces auto propus

COMISIUNEA TEHNICA DE CIRCULATIE
 A MUNICIPIULUI BUCURESTI
 Spre aprobare conform aviz
 nr. 123456789 al C.T.C.
 din 12.02.2014
 Semnatura

[Handwritten signature]

POT max. = 65%
 CUT max. = 3,4
 H max. = 2S+P+4E-5R



astragal
 STRADA TRANSILVANIEI NR. 35, SECTOR 1
 BUCURESTI - J 40 / 6332 / 2003

PROIECT NR. **235** TITLU PROIECT: IMOBIL MULTIFUNCTIONAL 2S+P+4E-5R -
 STR. DR. CONSTANTIN CARACAS NR. 47, 49-51,
 SECTOR 1, BUCURESTI
 BENEFICIAR: PRAJISTEANU CONSTANTIN BOGDAN

BUCURESTI, SECTOR 1, STR. DR. CONSTANTIN CARACAS, NR. 47, 49-51

PLANS NR. **U 11** REGLEMENTARI CIRCULATII

DIRECTOR PROIECT: ARH. GANA RADULESCU
 PROIECTAT: URB. ADRIAN CIOANGHER
 VERIFICAT: ARH. GILDA CIOBOTARASU
 FAZA: P.U.Z. DATA: FEBRUARIE 2014 SC. 1 / 500