



PCT. ~~31~~ 31

Consiliul General al Municipiului București

HOTĂRÂRE

Nr.: ___ din ___

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

PUZ – B-DUL BASARABIA NR. 169-171, SECTOR 3, 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 – B-DUL BASARABIA NR. 169-171, SECTOR 3, 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

Nota:

Zona studiata cuprinde NC 2272/1, NC 2272/2, NC 2272/3/1, NC 2272/3/2
 NC 2272/4, NC 2272/5/1, NC 2272/5/2, NC 2272/6/2, NC 2272/6/1 - servitute
 NC 2272/7/1, NC 2272/8, NC 2272/9

Suprafata zona studiata S = 2.4612 Ha

Zona CER - desafectata 17



IONESCULESCU
 Inspector de calitate

TOMA MARIA		TITLU DE PROPRIETATE - Servitute Plan Urbanistic Puz Bulevardul Basarabia nr. 169-171 Sector 1, Bucuresti	
INTOCMIT	ing. TOMA ALEXANDRU	SCARA	1:200
DISENAT	ing. TOMA ALEXANDRU	DATA	2013
VERIFICAT	ing. TOMA MARIA		

- reglementat prin PUZ
- c PMB
- agerilor minime obligatorii
- tiv cf. ilustrarii de arhitectura
- andata fata de aliniamente
- e

FUNCTIUNI

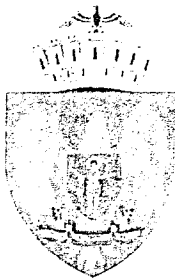
- Locuinte individuale
- Locuinte colective
- Servicii / comert la parter
- Servicii / comert
- Servicii, comert / locuire
- Servicii, comert / spatii verzi
- Invatamant
- Activitati industriale
- Sanatate
- Parc
- Lac
- spatiu verde amenajat

	PR.NR.
13.215/2013	
arhitectura & urbanism	P.U.Z.
M DESIGN arhitectura & urbanism	
Str. Theodor Aman, nr.24, Bucuresti / cf: R17501995 JK07328/19.04.2005	
Beneficiar	
s.c. N.O.C. PANORAMIC SRL	
Titulul proiectului	
PUZ Bulevardul Basarabia nr. 169 - 171	
Titulul plansei	Scara
REGLEMENTARI PUZ	
Data revizuirii	Semn.
Revizuit manual	NU DA
Sef-proiect	Data
Prof.dr.Arh. F. Machedon	
Intocmit	iul. 2014
arh. Bogdan Ispas	
arh. Octavian Casacu	
urb. Irina Pirvu	Pl.nr.
Verificat	2.0
Dr.Arh. L. Machedon	
"COPYRIGHT ! In conformitate cu art.39 din Regulamentul privind dobandirea dreptului de semnatara pentru documentatiile de amenajarea teritoriului si de urbanism, aprobat prin HG nr.1519 / 2004, acest proiect este proprietatea intelectuala a societatii M Design A&U Srl. Instruirea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planselor sau soft-urilor aferente, intra sub incidenta legii dreptului de autor"	



ilineri,
 ie) din
 u
 ic.





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

AVIZ ARHITECT ȘEF nr. 14/31.07.2014
PUZ – BULEVARDUL BASARABIA NR. 169-171, SECTOR 3

INIȚIATORI: SC NOC PANORAMIC SRL și SC STITEH S.A

ELABORATOR: M DESIGN arhitectură și urbanism SRL – URB RUR ARH. FLORIN MACHEDON

NR. ÎNREGISTRARE CERERE : REGISTRATURA P.M.B. nr. 1254664/11.07.2014

SUPRAFAȚA REGLEMENTATĂ prin PUZ: S-24693,05 mp - proprietate persoane juridice

AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU : Zona analizată prin PUZ se află situată în intravilanul Municipiului București. Sectorul 3 al Municipiului București.

PREVEDERI PUG/PUZ APROBATE: Conform Certificatului de urbanism nr. 860/11.07.2013 eliberat de Primăria Sector 3, amplasamentul ce face obiectul studiului se încadrează în 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) în **ZONA M2** – subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte, caracterizată de următorii indicatori urbanistici:

- **POT_{max}=70%**, cu posibilitatea coperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri);

- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

- **CUT_{max} =3**

- în cazul accentelor peste 45 - 50 m. CUT maxim se va justifica prin P.U.Z.;

- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului .

Având în vedere:

CERTIFICATUL DE URBANISM nr. 860/11.07.2013 eliberat de Primăria Sectorului 3, București

AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 36/10.12.2013

AVIZUL PRELIMINAR nr. 5/27.02.2014

AVIZUL AUTORITĂȚII AERONAUTICE CIVILE ROMÂNE nr. 14505/264/2014

DECIZIA AGENȚIEI PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI DIN CADRUL MINISTERULUI MEDIULUI ȘI SCHIMBĂRILOR CLIMATICE – nr. 16/23.04.2014

AVIZUL COMISIEI TEHNICE DE CIRCULAȚIE – P.M.B. nr. 1224023/1228936:2765/3741/2014

AVIZUL COMISIEI DE COORDONARE REȚELE EDILITARE-P.M.B. nr. 1228230/2014

Dovada achitării tarifului de exercitare a dreptului de semnătură la Registrul Urbanistilor din România – factura nr. 5598/03.07.2014

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

FUNCȚIUNI AVIZATE: locuințe, comerț, mici birouri, , club, piscină.

INDICATORI URBANISTICI AVIZAȚI:

POT=60%; CUT=3.6 mpADC/mpteren;

Rh_{max}=Parter – 2S+P+3E – 2S+P+4E – 2S+P+5E – 2S+P+6E – 2S+P+7E - 2S+P+11E - 2S+P+14E – P+15E - H_{max}=50.00m .

CIRCULAȚII, ACCESE: *parcarea, 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:

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

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

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

Decizia privind aprobarea PUZ aparține C.G.M.B. conform competențelor stabilite prin Legea nr. 190/2013.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. GHEORGHE PĂTRĂSCU

Șef serviciu,

Urb. Ciobanu Oprescu Olivia Ana

Referent
Ing. Victor Manea

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR.14/31.07.14....
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



M. DESIGN arhitectura si urbanism

IBAN RO50UNCR0110139002770ROL UNICREDIT MAGHERU / CUI:17501995/2005, J40/7328/2005

Str. Theodor Aman nr. 24, Sector 1

Tel/fax: 4021 315 24 69, 0723 15 44 53, 0744 222 518, 0744 857140

BIROU DE PROIECTARE

București, România

E-mail: machedon@xnet.ro

A. 2.

B. REGULAMENT LOCAL URBANISM

PUZ - B-DUL BASARABIA no. 169-171, Sector 2, București

[PUZ-BB169-171]

Ansamblu rezidențial „BASARABIA”

Proiect no. 6.043 / 2006

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI - PUZ-BB169-171

Beneficiar:

- DGUAT - PMB
- SUAT - Primăria Sector 2
- SC N.O.C. Panoramic SRL

Proiectant urbanism:

- SC M Design AU - birou de proiectare SRL

Director:

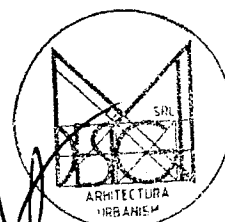
Sef Proiect

Întocmit:

- dr.arh. **Luminița MACHEDON**

- prof.dr.arh. **Florin Machedon**

- urb. **Irina PÎRVU**



București - ianuarie 2014

DATE GENERALE

În urma exprimării intenției beneficiarului, **SC N.O.C. Panoramic SRL**, de a-și folosi dreptul de utilizare al terenului (pentru realizarea unui *Ansamblu Rezidențial multifuncțional*) în incinta unei foste industrii din *zona industrială 23 August - Faur* (vis-a-vis la nord), se întocmește prezenta documentație de urbanism de tip PLAN URBANISTIC DE ZONA pentru analiza de amplasament și corectă reglementare a propunerii făcute din punct de vedere funcțional, economic, spațial, juridic și tehnic, respectiv:

- reglementarea funcțiunii propuse pentru amplasamentul în studiu;
- stabilirea condițiilor de ocupare - POT, CUT, Rh - care să asigure o corectă amplasare;
- stabilirea imaginii configurativ-spațiale a propunerii.

OBIECTUL STUDIULUI

Prezenta documentație își propune (în conformitate cu RGU-PUG și Legea 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor, completată și modificată prin Legea 453/2001 și a OGR 5/2002 să stabilească parametrii urbanistici pentru organizarea unui Ansamblu Rezidențial *Basarabia 2S+P+3-15* niveluri.

ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Amplasamentul vizat se află în proximitatea (la cca. 250.0 m - sud) de râului Colentina, în zona intersecției sos. Vergului cu B-dul Basarabia, (la est) la cca. **500.0 m** de ansamblul comercial *Cora*, și la sud de *Parcul Vergului*.

ÎNCADRARE ÎN ZONA

Amplasamentul în studiu este front (la vest) la str. Ion Șahighian, într-o zonă de tip R (cf. **RLU, asociat PUG și PUZ Sector 2**), care de fapt este o fostă industrie abandonată (fosta industrie a sticlei - *Întreprinderea STITEH*).

De menționat că din punct de vedere al încadrării în zonă și al RLU, asociat PUZ, Sector 2 - avizat de CTUAT a PMB, amplasamentului în studiu are funcțiunea de:

R - ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE (CF)

Zona Parcului Vergului și cea front la sos. Vergului a fost încadrată în UTR V1a și respectiv M2a (zonă mixtă) armonică cu PUG

(vezi extras PUZ Sector 2 planșa no. 02a)

Pentru aceste zone se păstrează Regulamentul Local de Urbanism prevăzut de PUG.

A.1.6. - ANALIZA EXISTENT

Suprafața studiată pentru realizarea **PUZ-BB169-171** pe planurile topografice ale Serviciului de Cadastru al PMB, la scara 1:500, este de aprox. SPUZ = **17.5** ha și cuprinde ca amorse și terenurile adiacente existente în vecinătatea imediată a amplasamentului.

Suprafața de teren care a generat documentația are o suprafață de:

Slot = 24.693.05 mp

Pentru zona care a generat documentația se va aplica Regulamentul local de urbanism pentru o zona de tip:

ZONA MIXTĂ (modificata) M2a(m) / PUZ-BB 169-171

Caracteristicile generale ale zonelor de tip **mixt** sunt:

M - ZONA MIXTĂ CONȚINÂND INSTITUȚII, SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (SERVICII MANAGERIALE, TEHNICE, PROFESIONALE, SOCIALE, COLECTIVE ȘI PERSONALE, COMERȚ, HOTELURI, RESTAURANTE, RECREERE), ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE MICI, NEPOLUANTE ȘI LOCUINȚE .

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI MIXTE

Zona este constituită din locuințe și diferite funcțiuni publice și de interes general dispuse în lungul principalelor artere de circulație, în prelungirea zonei centrale și a polilor principali urbani, în centrele de cartier și în jurul altor puncte de concentrare a locuitorilor (gări, autogări, zone de activități etc.).

În aceasta zonă sa admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția ca acestea să continue să reprezinte cel puțin **30%** din ADC.

Este recomandabil, ca pentru zona mixtă care se realizează prin conversia și extinderea blocurilor recent realizate, să se elaboreze Planuri Urbanistice Zonale în lungul principalelor artere de circulație în vederea asigurării coerenței imaginii urbane și a bunei funcționalități a zonei preponderent rezidențiale adiacente situate în planul secund.

Zona se compune din următoarele subzone și unități teritoriale de referință:

M1 - subzona mixtă situată în zona protejată (nu e cazul);

M2a*(m) - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+[14 >] **26** niveluri;

CM3 - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri. (nu e cazul);

*) Cf. RLU PuZ Sector 2

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

M2a(m) - sunt admise următoarele utilizări:

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

- locuințe cu *partiu* special care includ spații pentru profesii liberale.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

M2a(m) - toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific; se admit activități în care accesul publicului nu este liber numai cu condiția ca să nu reprezinte mai mult de **30 %** din lungimea străzii incluse în zona mixtă;

- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de **100.0 m** de servicii și echipamente publice și de biserici;

- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;

- în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim **30 %** din ADC;

- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor existente.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

M2a(m) - se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

- construcții provizorii de orice natură;

- depozitare en-gros;

- stații de întreținere auto;

- curățătorii chimice;

- depozități de materiale re folosibile;

- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;

- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II:

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI).

M2a(m) - cu următoarele condiționări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere și pentru zona de extindere:

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de **1000.00** mp, cu un front la stradă de minim **30.0** m;

- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim **500.00** mp și un front la stradă de minim **12.0** m, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim **18.0** m în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente.

M2a(m) - terenul liber dintre construcțiile existente pe care se poate realiza inserția unor clădiri comerciale se va delimita printr-un PUZ elaborat pentru tot traseul străzii prin care se va asigura coerența cadrului construit, respectarea distanțelor minime față de clădirile existente care să asigure o funcționare corectă, evitarea blocării acceselor carosabile și pietonale existente, conservarea arborilor existenți.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

M2a(m) - la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim **12.0** m pe străzi de categoria I, a II-a și de **6.0** m pe străzi de categoria a III-a.

M2a(m) - echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim **6.0 - 10.0** m sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;

M2a(m) - în cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim **5.0** m numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;

- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși max. **20.0** m (aliniere posterioară).

M2a(m) - în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim **5.0** m.

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

M2a(m) - clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5.0** m, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **6.0** m;

M2a(m) - clădirile care adăpostesc restul funcțiunilor se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim **20.0** m de la aliniament;

- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **3.0** m; în cazul în care

această limită separă de subzona rezidențială sau de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la **5.0 m**;

- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre subzona mixtă și zona rezidențială, echipamente publice sau biserici, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5.0 m**;

- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **5.0 m**;

- se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor din zona mixtă cu alte funcțiuni decât locuințe care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele laterale situate la mai puțin de **10.0 m**, să aibă parapetul ferestrelor la minim **1.9 m** de la pardoseala încăperilor;

- în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

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

M2a(m) - clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **6.0 m** numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

M2a(m) - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4.0 m** lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

- 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 m**;

- se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

M2a(m) - staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim **250.0** m;

- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

- în zona **PUZ-BB169-171** se vor sigura cca. 1000 de locuri de parcare + 15% pentru vizitator și spații comerciale.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

M2a(m) - pentru asigurarea coerenței imaginii cadrului construit, înălțimea clădirilor de pe o stradă cu fronturi continue sau discontinue va fi determinată de prin dezvoltarea unui proiect urban care va fi expresia unui concept de arhitectură adaptat locului și zonei.

M2a(m) - înălțime maximă admisibilă în zona **PUZ-BB169-171**:

$H_{max} = P + 15$ (50.0 m.)

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

M2a(m) - aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor (similar unui centru de afaceri) dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al

străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță";
- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

M2a(m) - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captare a apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon;
- se interzice dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

M2a(m) - se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4.0** m înălțime și diametrul tulpinii peste **15.0** cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți **10** arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;

- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim **40%** din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;
- terenul care nu este acoperit cu **7** construcții, platforme și circulații va fi plantat cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare **100.00** mp;
- se recomandă ca minim **75%** din terasele ne utilizabile și **10%** din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare **4** locuri de parcare și vor fi înconjurat cu un gard viu de **1.2** m înălțime;

- în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

M2a(m) - se recomandă separarea terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de **1.8 m** înălțime din care **0.3 m** soclu opac, dublate de gard viu.

Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

SECȚIUNEA III:

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

M2a(m) - POT maxim = 70%

pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

- pentru zona **PUZ-BB169-171** > POT estimat = 60%

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

M2a(m) - CUT maxim = 3.6 [mp. ADC / mp. teren]

- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

V - ZONA SPATIILOR VERZI

GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

V1 - Spații verzi publice cu acces nelimitat :

V1a - Parcuri, grădini, scuaruri și fâșii plantate publice;

V1b - Amenajări sportive publice (nu e cazul)

V1c - Spații plantate protejate; (nu e cazul)

V2 - Spații verzi publice de folosință specializată:

V2a - Grădini Botanice și Zoologice; (nu e cazul)

V2b - Parcuri Expoziționale; (nu e cazul)

V2c - Muzeul Satului ; (nu e cazul);

V3 - Spații verzi pentru agrement:

V3a - Baze de agrement, parcuri de distracții; (nu e cazul);

V3b - Complexe și baze sportive; (nu e cazul)

V4 - Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și zonelor umede; (nu e cazul)

V5 - Culoare de protecție față de infrastructura tehnică; (nu e cazul)

V6 - Păduri de agrement; (nu e cazul)

V7 - Păduri și plantații forestiere; (nu e cazul)

V8 - Păduri și fâșii plantate de protecție sanitară; (nu e cazul).

Pentru noile parcuri, baze de agrement, parcuri de distracții și pentru noile complexe și baze sportive sunt necesare **Planuri Urbanistice Zonale (PUZ)** .

SECȚIUNEA I:

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

V1a - sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând in :

- spatii plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și oglinzilor de apă;
- mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă;
- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), alimentație publică și comerț;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- parcaje.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile Legii no. 137/1995 și cu normele de protecție stabilite pe plan local.

- se admite utilizarea pentru agrement cu condiția ca prin dimensionarea și configurarea spațiilor libere fără vegetație înaltă să nu fie diminuat efectul de ameliorare a climatului local.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

V1a - se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.

- se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;
- se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea spațiilor plantate adiacente trotuarelor.
- este interzisă în perimetrul de protecție amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor .
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

SECȚIUNEA II:

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

V1a - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT

V1a - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

V1a - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

V1a - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

V1a - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

- se va asigura accesul din circulațiile publice a aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

V1a - parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

V1a - cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P + 2C niveluri.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.

V1a - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

- se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

V1a - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

V1a - se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

V1a - plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;

- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de **1.2** m înălțime.

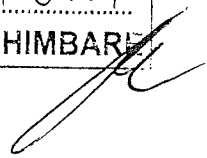
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special din zonele **V1a**.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

V1a - conform normelor specifice existente; se recomandă în intravilan împrejmuiri transparente de **2.0** m înălțime din care un soclu opac de **0.6** m dublate de gard viu;

V1a - spre deosebire de parcuri și grădini, scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de **0.60** cm înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim **0.5** m terenul va fi coborât cu minim **0.1** m sub nivelul părții superioare a bordurii pentru împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 14/31.07.14
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



SECȚIUNEA III: POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT - ul are cuprins în valoarea sa alături de construcții circulațiile și platformele betonate, asfaltate.

V1a - pentru zona PUZ-BB169-171 > POT (maximum) = 15%

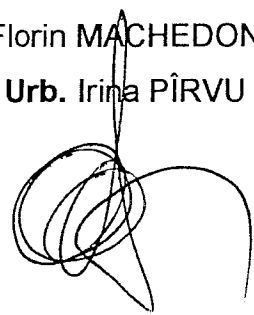
ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

V1a - pentru zona PUZ-BB169-171 > CUT (maxim) = 0.2% [mp. ADC/ mp. teren]

INTOCMIT,

Prof. Dr. arh. Florin MACHEDON

Urb. Irina PÎRVU





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Cabinet Primar General

EXPUNERE DE MOTIVE

privind propunerea de aprobare a documentației de urbanism
PUZ – B-DUL BASARABIA NR. 169-171, SECTOR 3, BUCUREȘTI

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 Certificatului de urbanism nr. 860/11.07.2013 eliberat de Primăria Sector 3, amplasamentul ce face obiectul studiului se încadrează în 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) în **ZONA M2** – subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte, caracterizată de următorii indicatori urbanistici:

- **POT_{max}=70%**, cu posibilitatea coperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri);
- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.
- **CUT_{max} =3**
- în cazul accentelor peste 45 - 50 m. CUT maxim se va justifica prin P.U.Z.;
- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului .

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 Certificatul de urbanism nr. 860/11.07.2013 emis de Primăria Sectorului 3, la regimul tehnic, se precizează faptul că, posibilitatea construirii pe amplasamentul respectiv poate fi stabilită numai prin întocmirea, avizarea și aprobarea unei documentații de urbanism – Plan Urbanistic Zonal.

În acest sens, având în vedere prevederile legale sus-menționate, au fost emise Avizul de oportunitate nr. 36/10.12.2013 și Avizul preliminar nr. 5/27.02.2014.

În conformitate cu prevederile legale în vigoare, s-au solicitat și prezentat în completarea documentației de urbanism, avize/acorduri de la următoarele Instituții : Autoritatea Aeronautică civilă Română (Aviz nr. 14505/264/2014); Agenția Regională pentru Protecția Mediului București (Decizia nr. 16/23.04.2014); Comisia de Coordonare Rețele Edilitare-PMB (Avizul nr. 1228230/2014); Comisia Tehnică de Circulație – P.M.B. (Avizul nr. 1224023/1228936/2765/3741/2014); Registrul Urbanistilor din România - Dovada achitării tarifului de exercitare a dreptului de semnătură (Factura nr. 5598/03.07.2014).



Ulterior, a fost emis Avizul Arhitectului Șef nr. 14/31.07.2014, prin care s-au avizat următoarele reglementari urbanistice:

FUNȚIUNI : locuințe, comerț, mici birouri, club, piscină.

INDICATORI URBANISTICI :

POT=60%; CUT=3,6 mpADC/mpteren;

Rhmax=Parter - 2S+P+3E - 2S+P+4E - 2S+P+5E - 2S+P+6E - 2S+P+7E - 2S+P+11E - 2S+P+14E - P+15E

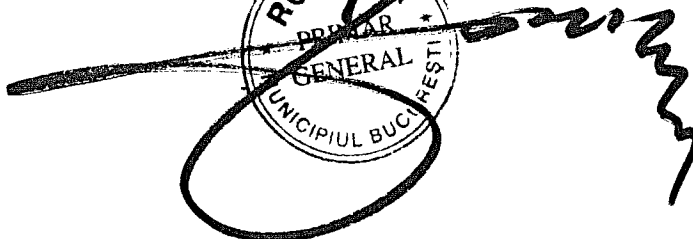
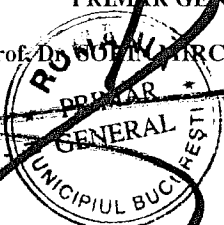
Hmax-50,00m .

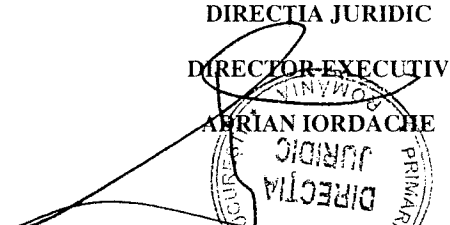

CIRCULAȚII, ACCESE: *parcarea, gararea autovehiculelor și profilul transversal al circulațiilor propuse vor respecta Normele privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte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

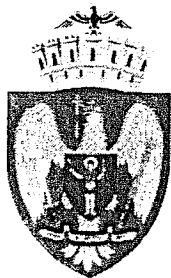
Menționăm faptul că, dezbateră publică s-a efectuat în conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2.701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, concretizată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



DIRECȚIA JURIDIC
DIRECTOR EXECUTIV
ABRIAN IORDACHE





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

RAPORT DE SPECIALITATE

privind propunerea de aprobare a documentației de urbanism
PUZ – B-DUL BASARABIA NR. 169-171, SECTOR 3, BUCUREȘTI

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 Certificatului de urbanism nr. 860/11.07.2013 eliberat de Primăria Sector 3, amplasamentul ce face obiectul studiului se încadrează în 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) în **ZONA M2** – subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte, caracterizată de următorii indicatori urbanistici:

- **POT_{max}=70%**, cu posibilitatea coperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri);
- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.
- **CUT_{max} =3**
- în cazul accentelor peste 45 - 50 m. CUT maxim se va justifica prin P.U.Z.;
- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului .

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 Certificatul de urbanism nr. 860/11.07.2013 emis de Primăria Sectorului 3, la regimul tehnic, se precizează faptul că, posibilitatea construirii pe amplasamentul respectiv poate fi stabilită numai prin întocmirea, avizarea și aprobarea unei documentații de urbanism – Plan Urbanistic Zonal.

În acest sens, având în vedere prevederile legale sus-menționate, au fost emise Avizul de oportunitate nr. 36/10.12.2013 și Avizul preliminar nr. 5/27.02.2014.

În conformitate cu prevederile legale în vigoare, s-au solicitat și prezentat în completarea documentației de urbanism, avize/acorduri de la următoarele Instituții : Autoritatea Aeronautică civilă Română (Aviz nr. 14505/264/2014); Agenția Regională pentru Protecția Mediului București (Decizia nr. 16/23.04.2014); Comisia de Coordonare Rețele Edilitare-PMB (Avizul nr. 1228230/2014); Comisia Tehnică de Circulație – P.M.B. (Avizul nr. 1224023/1228936/2765/3741/2014); Registrul Urbanistilor din România - Dovada achitării tarifului de exercitare a dreptului de semnătură (Factura nr. 5598/03.07.2014).



Ulterior, a fost emis Avizul Arhitectului Șef nr. 14/31.07.2014, prin care s-au avizat următoarele reglementari urbanistice:

FUNȚIUNI : locuințe, comerț, mici birouri, club, piscină.

INDICATORI URBANISTICI :

POT=60%; CUT=3,6 mpADC/mpteren;

Rhmax=Parter – 2S+P+3E – 2S+P+4E – 2S+P+5E – 2S+P+6E – 2S+P+7E - 2S+P+11E - 2S+P+14E – P+15E

Hmax-50,00m .

CIRCULAȚII, ACCESE: *parcarea, 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.*

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

Ing. Gheorghe Pătrașcu





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Direcția Generală Dezvoltare Urbană
Direcția Urbanism
Serviciul Urbanism

RAPORTUL INFORMARII ȘI CONSULTARII PUBLICULUI
PUZ – B-DUL BASARABIA NR. 169-171, SECTOR 3, BUCUREȘTI

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

Prin adresa nr. 1211431/13.01.2014 înregistrată la Primăria Municipiului București și la Direcția Urbanism cu nr. 194/14.01.2014, SC NOC PANORAMIC SRL în calitate de inițiator/beneficiar al documentației de urbanism «PUZ – B-DUL BASARABIA NR. 169-171, SECTOR 3», prin elaborator SC M DESIGN ARHITECTURA SI URBANISM -URB. RUR ANA MARIA MACHEDON, a depus Anunțul de intenție privind elaborarea Planului Urbanistic Zonal, situat la adresa mai sus menționată, Certificatul de urbanism nr. 860/11.07.2013 emis de Primăria Sectorului 3, 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](http://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 trimerilor 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. PĂTRĂSCU GHEORGHE



Referent,
Expert Ing. Victor Manea

Red.2EX/12.07.2014



**COMISIA DE URBANISM SI
AMENAJAREA TERITORIULUI**

etaj: 4, cam. 3

tel.: 305 55 00 int. 1403, 1404



Consiliul General al Municipiului București

RAPORT NR. 40 /2014

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – B-dul Basarabia nr. 169-171, sector 3, București

În conformitate cu prevederile art. 44 alin.1 și art. 54 alin.4 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală republicată, cu modificările și completările ulterioare Comisia de urbanism și amenajarea teritoriului, întrunită în ședința din data 22.10.....2014, a analizat proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – B-dul Basarabia nr. 169-171, sector 3, București.

În urma dezbaterilor, Comisia hotărăște avizarea proiectului de hotărâre:
Favorabil
Nefavorabil
Amânat, cu următoarele amendamente/mențiuni:

PREȘEDINTE,
Bologa Cătălin Gheorghe

SECRETAR,
Drăghici Aurelia-Grațiana

COMISIA JURIDICA SI DE DISCIPLINA

etaj: 4, cam. 3, int. 1407

tel.: 305 55 00 int. 1403, 1404



Consiliul General al Municipiului București

AVIZ

NR. 232/2014

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – B-dul Basarabia nr. 169-171, sector 3, București

Comisia Juridică și de Disciplină, întrunită în ședința din data de, a analizat expunerea de motive a Primarului General al Municipiului București și raportul de specialitate al Direcției

În urma dezbaterilor, Comisia hotărăște avizarea proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – B-dul Basarabia nr. 169-171, sector 3, București:

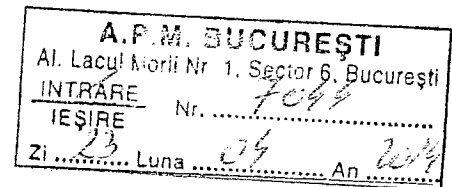
~~Favorabil~~

~~Nefavorabil~~

Amânat, cu următoarele amendamente:

PREȘEDINTE,
GIUGULA DOPU MIHAI

SECRETAR,
MĂRGĂRIT NICOLAE SORIN



DECIZIA
ETAPEI DE INCADRARE
Nr. 16 din 23.04.2014
a Planului Urbanistic Zonal – Ansamblu rezidențial Basarabia,
București, sector 3, b-dul Basarabia, nr. 169-171

Ca urmare a notificării adresate de SC NOC PANORAMIC SRL si SC STITEH SA, cu sediul în Bucuresti, sector 3, b-dul Basarabia, nr. 169-171, et. 1, cam. 22, înregistrată la APM București cu nr. 7044/19.03.2014,

în urma analizării documentelor transmise și a verificării,

în urma parcurgerii etapei de încadrare,

în baza HG nr. 48/2013 privind organizarea și funcționarea Ministerului Mediului si 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 Nationale pentru Protecția Mediului și instituțiilor publice aflate în subordinea acestuia si a OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată și modificată prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare,

în conformitate cu HG nr. 1076/2004 (art. 13), APM Bucuresti decide:

Planul Urbanistic Zonal – Ansamblu rezidențial Basarabia,, București, sector 3, b-dul Basarabia, nr. 169-171, 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 24693,05 mp (conform Certificatului de Urbanism nr. 860 din 11.07.2013 emis de Primăria Sectorului 3 Municipiul Bucuresti).

Obiectivul lucrării îl constituie edificarea unui ansamblu de cladiri cu următoarele functiuni: locuinte, comert, mici birouri, club, piscina, cu inaltimi variind între P-2S+P+15E Hmax.=50 m (conform Aviz Preliminar nr. 5/27.02.2014 emis de Primaria Municipiului Bucuresti DGDU-DU).



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

Suprafata de spatii verzi, în procent de 30% din suprafata totală a terenului, din care: 25% la sol (pe teren natural) și 5% pe terase, va fi amenajata si intretinuta.

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

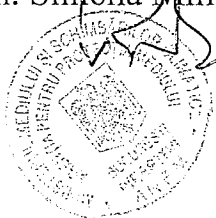
Motivele care au stat la baza luării deciziei sunt următoarele :

- planul urbanistic zonal analizat nu are efecte semnificative asupra mediului;
- opiniile exprimate, pe baza criteriilor relevante prevazute în anexa nr. 1 la HG nr. 1076/2004, de membrii Comitetului Special Constituit în cadrul sedintei din data de 10.04.2014;

- 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.

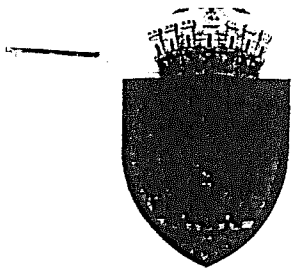
DIRECTOR EXECUTIV,
chim. Simona Mihaela Catrina



ȘEF SERVICIU AVIZE,
ACORDURI, AUTORIZAȚII,
ing. Roxana Costache

INTOCMIT,
ing. Corneliu Săveanu





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

APROBAT,
PRIMĂRIA GENERALĂ,
Prof. Dr. Sorin Mircea OPRESCU

AVIZ DE OPORTUNITATE nr. 361/10.12.2013

Având în vedere, solicitările înregistrate la Primăria Municipiului București cu nr. 1174247.2013 și nr. 1202908/2013, de către **M DESIGN arhitectură și urbanism SRL – URB RUR ARH. FLORIN MACHEDON**, în calitate de elaborator al documentației de urbanism și reprezentant al inițiatorilor/beneficiarilor **SC NOC PANORAMIC SRL și SC STITEH S.A.**, a prevederilor Certificatului de urbanism nr. 860/11.07.2013 eliberat de Primăria Sector 3, și a concluziilor ședinței Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism din cadrul Primăriei Municipiului București din data de 27.11.2013, se emite prezentul aviz în vederea elaborării documentației:

PUZ – BULEVARDUL BASARABIA NR. 169-171, SECTOR 3

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

Amplasamentul ce face obiectul studiului urbanistic, este situat în Sectorul 3 al Municipiului București, în intravilanul Municipiului București, având o suprafață de 24693,05 mp.

Prevederi PUG/PUZ aprobate anterior:

Conform Certificatului de urbanism nr. 860/11.07.2013 eliberat de Primăria Sector 3, amplasamentul ce face obiectul studiului se încadrează în 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) în **ZONA M2** – subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte, caracterizată de următorii indicatori urbanistici:

- **POT_{max}=70%**, cu posibilitatea coperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri);
- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.
- **CUT_{max}=3**
- în cazul accentelor peste 45 - 50 m. CUT maxim se va justifica prin P.U.Z.;
- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

Amplasamentul respectiv a făcut obiectul documentației de urbanism „PUZ - B-DUL BASARABIA NR. 169-171, SECTOR 2” aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 373/25.11.2008, cu perioada de valabilitate 5 ani.

Reglementările urbanistice aprobate au fost următoarele:

FUNȚIUNI : locuire, comerț, birouri

INDICĂTORI URBANISTICI :

ZONA M2a (m) · B-dul Basarabia-str. Ion Sahighian : POT_{max}-40%: CUT_{max}-4: H_{max}-2S+P+2-13E:

La Nord de B-dul Basarabia : 2S+P+6E

Punct înalt la intersecție B-dul Basarabia-str. Ion Sahighian : 2S+P+26E.

II. ELEMENTELE PRINCIPALE ALE DEZVOLTĂRII URBANISTICE PROPUSE:

Reglementare generală

Funcțiuni propuse: locuințe, comerț, mici birouri, club, piscină.

Indicatorii urbanistici propuși:

POT=70%; CUT=3,6 mpADC/mpteren; Rh_{max}=2S+P-14E – H_{max}=50,00m.



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

1. TERITORIUL CARE URMEAZĂ SĂ FIE REGLEMENTAT PRIN PUZ:

Prin planul de organizare al zonei studiate, respectiv arealul cuprins între str. B-dul Basarabia – str. Ion Șahighian – Șos. Vergului – Intersecție Șos. Morarilor/str. Lucrețiu Pătrășcanu, se vor stabili reglementări cu caracter director, inclusiv pentru spațiul public „Parcul Morarilor”, iar reglementarea funcțională și a densității de ocupare se va limita la parcela de teren pentru care s-a obținut și prezentat Certificat de urbanism.

2. CATEGORIILE FUNCȚIONALE ALE DEZVOLTĂRII ȘI EVENTUALE SERVITUȚI:

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. REGLEMENTARI OBLIGATORII ȘI DOTARI 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.

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

- 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 carsabile pistonale și a parcajelor se vor face cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006, cu recomandarea să se prezinte alternative la soluția de parcare;

- 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 PARAMETRILOR 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.

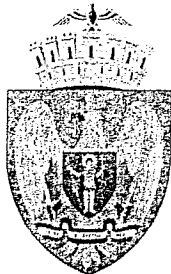
Decizia privind aprobarea PUZ aparține C.G.M.B. conform competenței stabilite prin lege.

**ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. GHEORGHE PĂTRAȘCU**

Șef serviciu,
Urb. Ciobanu Opreșcu Olivia Ana

Referent,
Ing. Victor Manea





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

AVIZ PRELIMINAR NR. 5/27.02.2014
PUZ – BULEVARDUL BASARABIA NR. 169-171, SECTOR 3

INIȚIATORI: SC NOC PANORAMIC SRL și SC STITEH S.A

ELABORATOR: M DESIGN arhitectură și urbanism SRL – URB RUR ARH. FLORIN MACHEDON

SOLICITARE PETENT: P.M.B.- NR. 1214612/28.01.2014.

SUPRAFAȚA REGLEMENTATĂ prin PUZ: S-24693,05 mp - proprietate persoane juridice.

AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU: Zona analizată și reglementată prin PUZ se află situată în intravilanul Municipiului București, Sectorul 3 al Municipiului București .

PREVEDERI PUG/ PUZ APROBATE ANTERIOR:

Conform Certificatului de urbanism nr. 860/11.07.2013 eliberat de Primăria Sector 3, amplasamentul ce face obiectul studiului se încadrează în 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) în ZONA M2 – subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte, caracterizată de următorii indicatori urbanistici:

- POT_{max}=70%, cu posibilitatea coperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri);

- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

- CUT_{max} =3

- în cazul accentelor peste 45 - 50 m. CUT maxim se va justifica prin P.U.Z.;

- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului .

Amplasamentul respectiv a făcut obiectul documentației de urbanism „PUZ - B-DUL BASARABIA NR. 169-171, SECTOR 2” aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 373/25.11.2008, cu perioada de valabilitate 5 ani..

Reglementările urbanistice aprobate au fost următoarele:

FUNCȚIUNI : locuire, comerț, birouri

INDICATORI URBANISTICI :

ZONA M2a (m) : B-dul Basarabia-str. Ion Sahighian : POT_{max}=40%; CUT_{max}=4; H_{max}=2S+P+2-13E.

La Nord de B-dul Basarabia : 2S+P+6E.

Punct înalt la intersecție B-dul Basarabia-str. Ion Sahighian : 2S+P+26E.

CERTIFICATUL DE URBANISM nr. 860/11.07.2013 emis de Primăria Sectorului 3 .

AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 36/10.12.2013.

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

FUNCȚIUNI AVIZATE: locuințe, comerț, mici birouri, , club, piscină.

INDICATORI URBANISTICI AVIZATI:

POT=60%; CUT=3,6 mpADC/mpteren;

R_{hmax}=Parter – 2S+P+3E – 2S+P+4E – 2S+P+5E – 2S+P+6E – 2S+P+7E - 2S+P+11E - 2S+P+14E – P+15E - H_{max}=50,00m .

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

ACORDURI, AVIZE NECESARE PENTRU EMITEREA AVIZULUI ARHITECTULUI ȘEF : Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română, Aviz Ministerului Mediului și Schimbărilor Climatice, Aviz Comisia de Coordonare Lucrări Edilitare – P.M.B., 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 amplasamentul care a generat PUZ, Dovada achitării tarifului de exercitare a dreptului de semnătură la Registrul Urbiștilor 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, laboratorul 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 laboratorul 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 Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, prezentul Aviz poate fi folosit numai pentru obținerea acordurilor și avizelor instituțiilor avizatoare competente. Avizul Arhitectului Șef se va emite după obținerea și prezentarea tuturor avizelor solicitate prin prezentul aviz preliminar pentru varianta definitivă a PUZ și RLU care va îngloba și corela punctele de vedere ale instituțiilor avizatoare competente.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. GHEORGHE PĂTRĂSCU

Șef serviciu,
Urb. Ciobanu Opreșcu Olivia Ana

Referent,
Ing. Victor Manea

0 5 15 50 100

Regulamentul privind documentația de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobat prin HG nr. 1519/2004, acesta proiect este proiectat în conformitate cu prevederile din contract și planșelor sau altor atașamente, întrucât sub îndrumarea și supravegherea sa proiectul este realizat de arh. Octavian Lazaru și arh. Bogdan Ispas. Intocmit în anul 2014.

Dr. Arh. L. Machedon
Verificat
2.0

Prof. Dr. Arh. F. Machedon
Intocmit
anul 2014
Data revizuirii
Semn.

Revizuit manual
NU DA
Set proiect
Data

REGLAMENTARI
PUZ

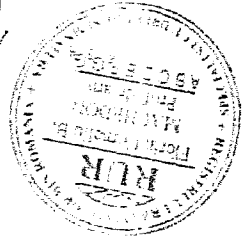
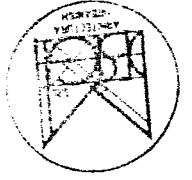
Titlul planșei
Scara

Bulevardul Basarabia nr. 169 - 171
PUZ

Titlul proiectului
Beneficiar
S.C. N.O.C. PANORAMIC SRL
arhitectură & urbanism
M DESIGN

Str. Theodor Aman, nr. 24, București / CI: R17507995 / NO/1328/19.04.2005

PR.NR. 13.25/ 2013



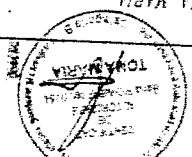
- le /lot
- FUNCTIUNI**
- Locuinte individuale
 - Locuinte colective
 - Servicii / comerț la parter
 - Servicii / comerț
 - Servicii, comerț / locuire
 - Servicii, comerț / spații verzi
 - Invatamant
 - Activitati industriale
 - Sanatate
 - Parc
 - Lac
- ime obligatorii
ri de arhitectura
de aliniamente

INTOCMIT	ING. TOMA ALEXANDRU	DATA	2013
DESENAT	ING. TOMA ALEXANDRU	DATA	2013
VERIFICAT	ING. TOMA MARIA	DATA	2013

PLAN TOPOGRAFIC DE SITUATIE - Sistem de referinta Mares Neagra 1970

SCARA 1:1000

Titlu proiect: + documente Plan Urbanistic Zonal - Buletinul nr. 159/11.12.2008



ING. TOMA MARIA

22728, NC 22729
22728, NC 22729, NC 22729 - servitute
dim S = 2.462 Ha

Operator de date cu caracter personal înregistrat la ANSPDCP cu nr. 20425

DIRECȚIA SIGURANȚĂ

Nr. 14505/ 264 din : 02 JUL 2014

S.C. N.O.C. PANORAMIC S.R.L., S.C. STITEH S.A.

București, bd. Basarabia nr. 169 – 171, et. 1, camera 22, sector 3

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, Regia Autonomă Autoritatea Aeronautică Civilă Română (R.A. AACR) emite prezentul

AVIZ DE PRINCIPIU

Privind proiectul „PUZ – B-dul Basarabia nr. 169 – 171, sector 3”, pe terenul situat în municipiul București, bd. Basarabia nr. 169 – 171, sector 3. Amplasamentul este situat în zona III de servitute aeronautică, la 8868,62 m sud față de prelungirea axei pistei și la 2152,07 m est față de pragul 25 al pistei Aeroportului Internațional București - Băneasa Aurel Vlaicu, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 76,53 m.

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

1. Respectarea destinației, a amplasamentului și a datelor precizate în documentația transmisă spre avizare;
2. Respectarea înălțimii maxime a obiectivului de 50 m, respectiv cota absolută maximă de 126,53 m (76,53 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 50 m înălțimea maximă a construcției);
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 R.A. AACR;
4. Realizarea obiectivului în conformitate cu prevederile legislației naționale în vigoare și ale reglementărilor aeronautice aplicabile;
5. **Beneficiarul și proiectantul/ elaboratorul documentației tehnice răspund pentru corectitudinea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația transmisă spre avizare;**
6. **Prezentul aviz de principiu are valabilitatea de un an de la data emiterii.**

În conformitate cu **RACR-CADT – Condiții de avizare a documentațiilor tehnice pentru obiectivele aflate în zone cu servitute aeronautice civile**, ediția 02/ 2003,

aprobat prin OMTCT nr. 118/ 20.08.2003, pentru edificarea construcțiilor, la faza D.T.A.C. (în cazul de față obiectivele cu înălțimea de minim 45 m) va fi solicitat avizul definitiv al R.A. AACR. Prezentul aviz nu conferă dreptul de a construi.

În conformitate cu art. 93, alin. (1), g) și h) din Codul Aerian, constituie contravenții, dacă nu au fost săvârșite 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 ȘI NU POATE FI FOLOSIT CA AVIZ DEFINITIV AL R.A. AACR.

DIRECTOR SIGURANȚĂ

A. Filipoiu 2014
Andrei FILIPOIU 2014





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

COMISIA DE COORDONARE

Nr. 1228230/28.03.2014

AVIZUL COMISIEI DE COORDONARE

FAZA DOCUMENTAȚII DE URBANISM

Din P.V. nr. 11/28.03.2014 al sesiunii

Comisiei de Coordonare a P.M.B.

Nr. 2. SC M DESIGN ARHITECTURA SI URBANISM SRL cu sediul/domiciliul în București, Str. Theodor Amann nr. 24, prezintă spre avizare documentația de precoordonare a P.U.Z. – ului „B-DUL BASARABIEI NR. 169 – 171 SECTOR 3”, 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 precoordonare menționat mai sus cu condițiile:

- se vor proteja PT-ul și PA-ul existente pe amplasament;
 - relocarea rețelei electrice și protejarea acestora în zona de acces, se va face în baza unui proiect tehnic avizat de către SC Enel Distribuție Muntenia;
 - devierea racordului MP de gaze existent pe amplasament se va face în baza unui proiect tehnic avizat de către SC Distrigaz Sud;
 - se vor respecta condițiile impuse prin avizele anexa la documentație;
 - se va respecta planul de precoordonare anexat avizului,
 - documentația va continua procedura de avizare și aprobare în conformitate cu legislația în vigoare.
- prezentul aviz este valabil numai la faza PUZ.

PREȘEDINTE – COMISIE,

DIRECTOR GENERAL,

MADALIN DUMITRU

SECRETAR – COMISIE,

ing. ec. DRUMEN CONSTANTIN

ARHITECT ȘEF AL
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,

GHEORGHE PĂTRAȘCU

REPREZENTANT

DU-COMISIE,

ing. ANDREI ZAHARESCU

FPS-2.3.2.6-02/2

Intocmit, ing. Camelia Puiu



Rețele edilitare existente

- Alimentare cu apa
- RP
- Conducta gaze naturale joasa presiune
- Canalizare
- Instalatii de telecomunicatii subterane
- MP
- Cabluri electrice subterane MT10 - 20KV
- Rețele edilitare dezafectate
- Conducta gaze naturale medie presiune
- MP
- Conducta gaze naturale medie presiune
- Cabluri electrice subterane MT10 - 20KV

Rețele edilitare proiectate in domeniul public

- Alimentare cu apa
- Canalizare de servicii
- Conducta gaze naturale joasa presiune
- Cabluri electrice subterane MT10 - 20KV
- Bra
- Bransament apa
- Rm
- Racord canalizare ape menajere
- Rmp
- Racord canalizare ape pluviale
- suprafata >1000mp vor fi prevazute in incinta
- si retentie ape pluviale.
- filtrarea volumului bazinului de retentie se ia in calcul un debit
- suprafata incinta
- apei pluviale din bazin se face prin pompare in Lac

LEGENDA

Rețele edilitare proiectate in incinta

- Alimentare cu apa
- Canalizare menajera
- Canalizare pluviala
- Conducta gaze naturale joasa presiune
- SH
- Separator hidrocarburi si namol
- BR+SPAP
- Bazin retentie si statie pompare ape pluviale
- PT
- Post de transformare amplasat in incinta

1288236
28.03.2014

[Handwritten signature]

SC M. DESIGN SRL - arhitectura si urbanism		R.C. J40/7328/2005	
DENUMIRE PROIECT: PUZ - B-DUL BASARABIA NR.169-171, S		RO 17501995/2005	
BENEFICIAR: S.C. N.O.C. PANORAMIC SRL		13.215/2013	
PR. SPECIALITATE	ing. S. Vlad	SPECIALTATE	FAZA
INTOCMIT	ing. D. Stanciu	RETELE EDILITARE	PUZ
DESENAT	ing. M. Tonca	PLAN PRECOORDONARE	Scara: 1:1000
		RETELE EDILITARE	Pl. nr. 2
		Martie 2014	



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

Nr. 2765 / 3741 / ..18.04.2014...
Mar2704

1224023 / 1228936

Către

S.C. M DESIGN ARHITECTURĂ ȘI URBANISM S.R.L.
Str. Theodor Aman nr.24, Sector 1, București

În ședința Comisiei Tehnice de Circulație din data de 27.03.2014 s-a dat acordul de principiu pentru documentația „P.U.Z. ansamblu multifuncțional (locuințe, comerț, mici birouri, club și piscină) 2S+P+3E-15E (Hmax – 50 metri) – bd. Basarabia nr.169-171, sector 3”, conform certificatului de urbanism, avizului preliminar de urbanism și planului anexat, cu condiția asigurării parcării în incintă, în conformitate cu prevederile HCGMB nr.66/2006.

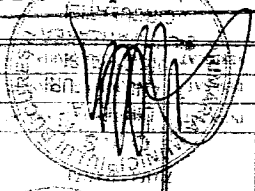
Pentru avizul comisiei veți reveni la următoarea fază de proiectare, după aprobarea documentației P.U.Z. și obținerea Hotărârii Consiliului General al Municipiului București.

DIRECTOR EXECUTIV

ION DEDU

PLAN DE PROIECTIE SI SCHEMATA
 SISTEMUL DE PROIECTIE SI SCHEMATA 1970
 Sistem de referinta: Marea Neagra 1975

COMISIA TEHNICA DE CIRCULATIE
 A MUNICIPIULUI BUCURESTI
 Spre maschimbare conform viz
 nr. 1227025/1227932 si C.T.C.
 din 27-03-2014
 Semnatura



FUNCTIUNI

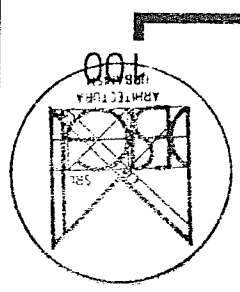
- Locuinte individuale
- Locuinte colective
- Servicii / comert la parter
- Servicii / comert
- Servicii, comert / locuire
- Servicii, comert / spatii verzi
- Invatamant
- Activitati industriale
- Sanatate
- Parc
- Lac
- Spatii verde amenajate

ur de Oportunitate /Lot
 Oportunitate
 trafic PMB
 care
 retragerilor minime obligatorii
 mativ cf. ilustrarii de arhitectura
 comandata fata de aliniamente

oare

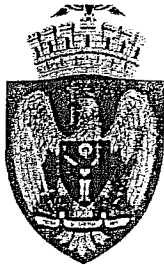
au
 alinieri,
 (time) din
 egic.

PR.NR.	13.215/2013	
P.U.Z.	arhitectura & urbanism M DESIGN Str. Theodor Aman, nr.24, Bucuresti / cf. RT501995 14/07328/19.04.2005 Beneficiar S.C. N.O.C. PANORAMIC SRL Titlul proiectului P.U.Z. Bulevardul Basarabia nr. 169 - 171 Titlul plansei Scara	
Data revizuitii	Semn.	
Revizuit manual	NU	DA
Sef proiect	Data	
Prof.dr.Arh. F. Machedon		
Intocmit	ian.	2014
arch. Bogdan		
arch. Octavian		
urb. Ilna Pirvu	Plan.	
Verificat	2.0	
Dr.Arh. L. Machedon		



0 5 15 50 100

"COPYRIGHT: In conformarea art.19 din
 Regulamentul privind debarajul dreptului de
 semnatura pentru documentele de amenajarea
 teritoriului si de urbanism, aprobat prin HG
 nr.1519 / 2004, acest proiect este proprietatea
 Intelectuala a societati M Design A&U SRL
 Instanțarea, multiplicarea sau folosirea cu alta
 destinatie decat cea prevazuta in contract a
 planșelor sau soft-urilor aferente, intra sub
 incidența legii dreptului de autor"



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Secretar General

Direcția Asistență Tehnică și Juridică

Serviciul Transparență decizională

Nr. 2891/2/10.09.2014

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
D.G.O.
Direcția Sisteme Informatice
NR. 2891
2004. LUNA 09. ZIUA 10

Către,

Direcția Sisteme Informatice
Domnului Director executiv Cristian Preda

Pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, vă transmitem, alăturat, în copie următoarele proiecte de hotărâre:

- Proiect de hotărâre privind propunerea de aprobare a documentației de urbanism PUZ - Str. BOLTEI Nr. 22, Sector 4, București;
- Proiect de hotărâre privind propunerea de aprobare a documentației de urbanism PUZ - B-dul BASARABIA Nr. 169-171, Sector 3, București

Totodată, vă facem cunoscut, că termenul limită de transmitere a propunerilor, sugestiilor și a opiniilor cu valoare de recomandare privind proiectele de acte normative menționate, este de **25.09.2014** și se vor transmite:

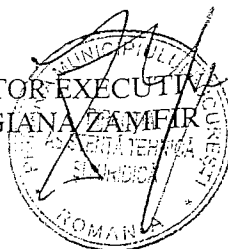
- pe site-ul P.M.B. – www.pmb.ro;
- prin poștă, pe adresa PMB, - Centrul de Informare – P.M.B., B-dul Regina Elisabeta, nr. 42, sector 5;

Pentru primirea propunerilor, sugestiilor și a opiniilor la proiectele de acte normative supuse dezbaterii publice în conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003, a fost desemnată doamna Gladiola Țicleanu, din cadrul Direcției Asistență Tehnică și Juridică.

Anexăm, în copie, Anunțul de aducere la cunoștință publică a proiectelor de hotărâre CGMB mai sus menționate.

Cu stimă,

DIRECTOR EXECUTIV
GEORGIANA ZAMFIR



Șef serviciu,
Gabi Florea

Întocmit,

Consilier F. Dinu
10.09.2014





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Secretar General

Direcția Asistență Tehnică și Juridică

Serviciul Transparență decizională

Nr. 2891/1/10.09.2014

ANUNȚ

În conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, se aduc la cunoștință publică următoarele proiecte de acte normative:

- Proiect de hotărâre privind propunerea de aprobare a documentației de urbanism PUZ - Str. BOLTEI Nr. 22, Sector 4, București;
- Proiect de hotărâre privind propunerea de aprobare a documentației de urbanism PUZ - B-dul BASARABIA Nr. 169-171, Sector 3, București

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

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

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

În conformitate cu prevederile art. 7; alin. 4 din Legea 52/2003 până la data de **25.09.2014**, se pot trimite în scris, propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectele de acte normative supuse dezbaterii publice.

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

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

„Recomandare la proiect de act normativ”

DIRECTOR EXECUTIV

GEORGIANA ZAMFIR



Sef serviciu,
Gabri Florea

Întocmit,
Consilier F. Dinu
10.09.2014

