

PCT-19



~~PCT-33~~

~~PCT/NR/1-49~~

## Consiliul General al Municipiului București

### HOTĂRÂRE

Nr.: \_\_\_\_ din \_\_\_\_

#### privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ)

#### STR. GÂRLEI NR. 1C – 1E, SECTOR 1

Având în vedere Expunerea de motive a Primarului General și Raportul de specialitate al Arhitectului Șef al Municipiului București și Avizul de Urbanism (CTATU – PMB);

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

Ținând cont de Raportul informării și consultării publicului redactat 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;

#### Văzând documentele emise de:

- Primăria Sectorului 1 - Certificat de Urbanism Nr. 502/1147245 din 23.04.2013;
- Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism - D.U.A.T. a P.M.B.: - Avizul Arhitectului Șef Nr. 9/27.05.2014
- Ministerului Culturii: Adresa nr.345/SMI/09.05.2014;
- Certificatul de descărcare arheologică nr.3/2014;
- Agenția Națională Apele Române: Adresa nr.3293/23.04.2014;
- Agenția Regională pentru Protecția Mediului București: Decizia nr.17/23.04.2014;
- Comisia de Coordonare Lucrări Edilitare a PMB: Avizul nr. 1211607/17.01.2014;
- Comisia Tehnică de Circulație a PMB: Avizul nr. 13111/12.11.2013
- Declarație notarială pe propria răspundere a beneficiarului din care rezultă faptul că toți vecinii au fost înștiințați de propunerile documentației de urbanism autentificată cu nr. 1550/23.05.2014 la BIN – Iova Claudia Elena.

#### Ținând seama de prevederile:

- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârii Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, modificată și completată;

- P.U.G. – Municipiul București aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 269/21.12.2000 și prelungit cu H.C.G.M.B. nr. 324/2010, H.C.G.M.B. nr. 241/2011 și H.C.G.M.B. nr. 232/2012.

În temeiul prevederilor art. 36 alin. 2 lit. c, art. 36 alin. 5 lit. c, art. 45 alin. 2 lit. e, art. 85 și art. 115, alin. 1. lit. b. din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, se supune aprobării Consiliului General al Municipiului:

## **CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**

### **HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1:** Se aprobă documentația de urbanism „**P.U.Z. - STR. GÂRLEI NR. 1C – 1E, SECTOR 1, BUCUREȘTI**”, în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef nr. 9/27.05.2014, prezentat în anexa 1, Planșa de Reglementări vizată spre neschimbare prezentată în anexa 2 și Regulamentul local de Urbanism – anexa nr.3.

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

**Art.3:** Se abrogă toate prevederile contrare cuprinse în proiectele urbanistice anterior aprobate.

**Art.4:** Planul Urbanistic Zonal valabil până la aprobarea unor alte reglementări urbanistice contrare.

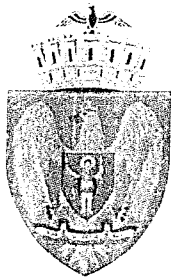
**Art.5:** Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului București și Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1 vor aduce la îndeplinirea prevederilor prezentei hotărâri.

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

*PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ*  
*București, .....2013*

*Contrasemnează,*

*SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI*  
*TUDOR TOMA*



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

## Direcția Generală Dezvoltare Urbană

### Direcția Urbanism

#### Serviciul Urbanism

#### AVIZUL ARHITECTULUI ȘEF

nr. 9/27.05.2014

PUZ – STR. GÂRLEI NR. 1C – 1E, SECTOR 1, BUCUREȘTI

**BENEFICIAR: S.C. DRAGON MEDICAL COMPLEX SA**

**ELABORATOR: S.C. M. DESIGN S.R.L. – dr. arh. Florin Machedon**

**NR. ÎNREGISTRARE CERERE : 1241058 din 16.05.2014**

**SUPRAFAȚA STUDIATĂ prin PUZ: S = 94.847mp, teren proprietate persoană juridică care a generat PUZ.**

**AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU - Zona analizată și reglementată prin PUZ se află situată în intravilanul Municipiului București, în sectorul 1, în apropierea intersecției dintre șos. București Ploiești și str. Gârlei.**

**PREVEDERI PUG/PUZ APROBATE ANTERIOR: Conform PUG-MB aprobat cu HCGMB nr. 269/2000, prelungit prin HCGMB nr. 324/2010 și HCGMB nr. 241/2011, amplasamentul se încadrează în subzona "V3a"- Baze de agrement, parcuri de distracții, poli de agrement și în subzona "V4" –subzona spațiilor verzi pentru protecția cursurilor de apă unde se admite drum de halaj, alei amenajări de mici dimensiuni pentru odihnă, agrement joc, și sport, debarcadere, anexe sanitare, mici puncte de alimentație publică specifice programului de parc, având următorii**

Indicatori urbanistici admiși : - V3a - POT maxim = 30%; CUTmaxim = 0,35mp ADC/mp. teren; H maxim = P + 2.

- V4 - POT maxim = 15%; CUT maxim = 0,2mp ADC/mp. teren; H maxim = P + 2.

În conformitate cu solicitările **CERTIFICATULUI DE URBANISM** nr. 502/1147245 din 23.04.2013 eliberat de Primăria Sectorului 1, ținând cont de prevederile **AVIZULUI DE OPORTUNITATE** nr.14 din 14.06.2013 și ale **AVIZULUI PRELIMINAR** nr. 26/18.12.2013 eliberate de Primăria Municipiului București precum și de prevederile stabilite în:

**ACORDURILE și AVIZELE** care au stat la baza emiterii Avizului arhitectului șef: Ministerului Culturii: Adresa nr.345/SMI/09.05.2014; Certificatul de descărcare arheologică nr.3/2014; Agenția Națională Apele Române: Adresa nr.3293/23.04.2014; Agenția Regională pentru Protecția Mediului București: Decizia nr.17/23.04.2014; Comisia de Coordonare Lucrări Edilitare a PMB: Avizul nr. 1211607/17.01.2014; Comisia Tehnică de Circulație a PMB: Avizul nr. 13111/12.11.2013 și a altor avize conform legislației în vigoare.

În conformitate cu adresa nr. 2/15.01.2009 emisă de Comisia Juridică și de Disciplină – C.G.M.B.: Extras de Carte Funciară la zi pentru imobilul ce a generat PUZ/PUD: nr. cerere ANCP/27417/28.04.2014; Declarație Notarială din care să rezulte că proprietarii imobilelor cuprinse în aria de studiu au fost informați de către beneficiarul studiului de urbanism de propunerea ce urmează a fi aprobată în C.G.M.B, și că acesta își asumă orice consecințe juridice ce ar putea decurge din afectarea dreptului de proprietate al acestora: Declarația notarială – încheiere de autentificare nr. 1550/23.05.2014 la BIN – Iova Claudia Elena.

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

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

**FUNȚIUNE AVIZATĂ: Bază de Agrement, Club Specializat, Administrație, Parc de distracții și pol de agrement**

**INDICATORI URBANISTICI AVIZAȚI: - V3a - POTmax. = 30%; CUTmax. = 0,35mp ADC/mp.teren; Hmax. = S+P+2.**

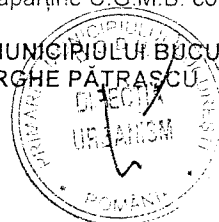
**- V4 - POTmax. = 15%; CUTmax. = 0,2mp ADC/mp.teren; Hmax. = S+P+2.**

În conformitate cu art. 63 litera (g) din legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare 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.

Prezentul aviz este eliberat în temeiul Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, nu se supune deliberării Consiliului General al municipiului București și poate fi folosit numai după aprobarea documentației de urbanism. Prezentul aviz modifică și completează prevederile documentațiilor de urbanism aprobate anterior, numai după aprobare. Decizia privind aprobarea PUZ aparține C.G.M.B. conform competențelor stabilite prin Lege.

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

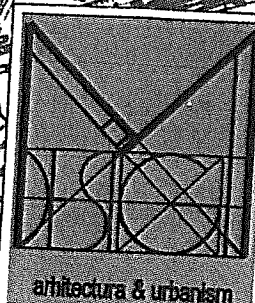
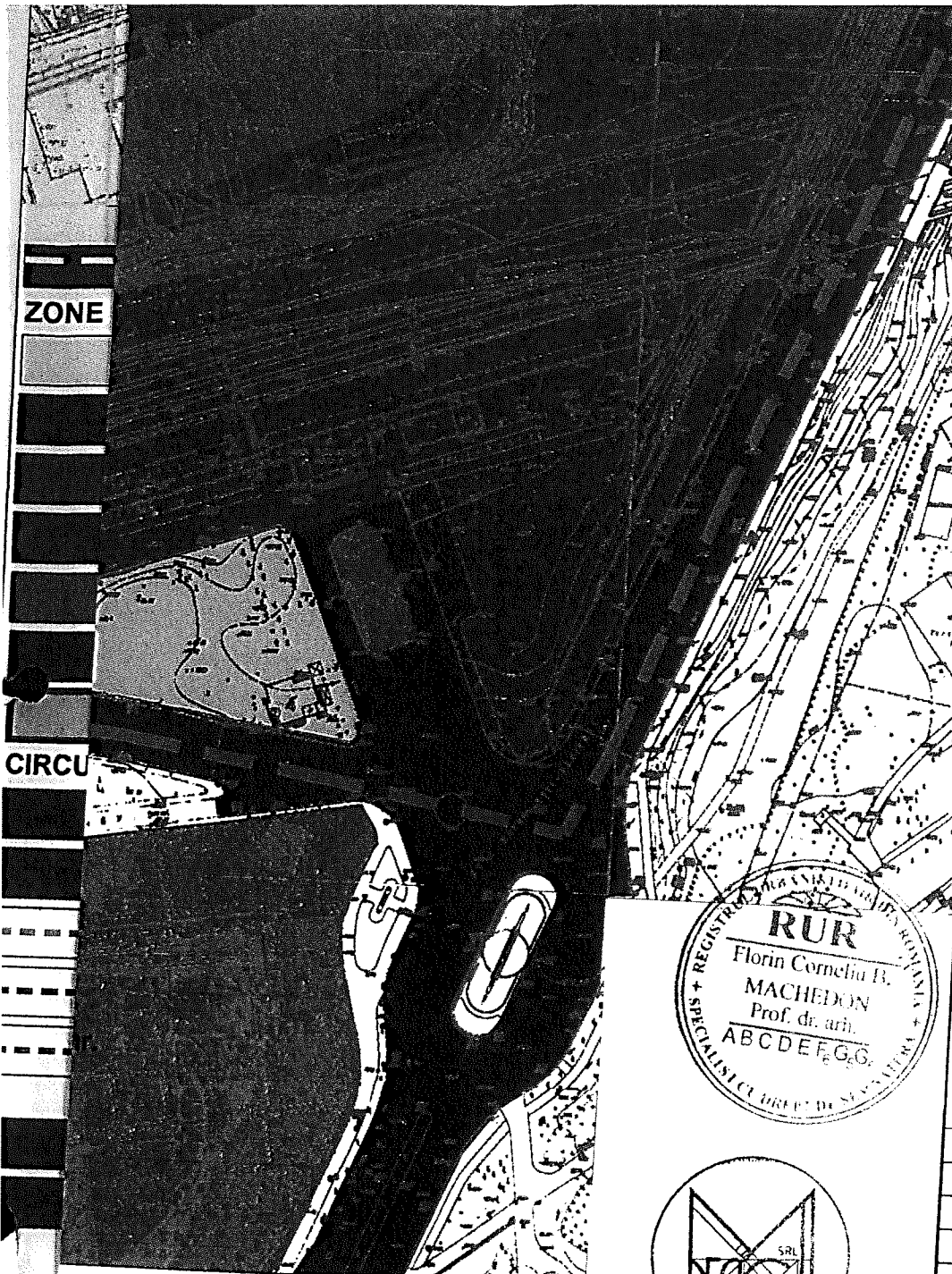
Șef serviciu,  
urb. Ciobanu Opreșcu Olivia Ana



Referent,  
Floriana Năstase

Redactat 4ex./ 20.05.2014





PR.NR.

13.214 / 2013

FAZA

M DESIGN  
arhitectura & urbanism

P.U.Z.

Str. Theodor Aman, nr.24,  
Bucuresti / cf: R17501995  
J40/7328/19.04.2005

Beneficiar  
DGUAT PRIMARIA  
MUNICIPIUL UI BUCURESTI  
DGUAT PRIMARIA SECTOR 1  
S.C. DRAGON MEDICAL  
COMPLEX S.A.

Titlul proiectului  
**Plan  
Urbanistic  
Zonal**  
Str. Gârlei, no.1C-1E

Titlul plansei Scara

REGLEMENTARI  
URBANISTICE 1:2000

Data revizuirii Semn.

Revizuit manual NU DA

Sef proiect Data

prof.dr.arh. F. Machedon apr. 2014

Intocmit  
Urb.I. Pirvu Pl.nr.

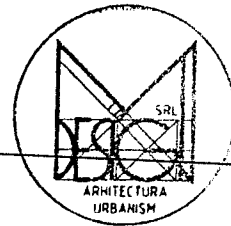
arh.Bogdan Ispas  
arh.Octavian Cazacu

Verificat 2.0

dr.arh. L. Machedon

"COPYRIGHT ! In conformitate cu art.39 din Regulamentul privind dobândirea dreptului de semnatura 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. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planseilor sau soft-urilor aferente, intra sub incidenta legii dreptului de autor"

LICENTA AUTOCAD LT 2004  
341-50888583



# BILANT

mp (cf.acte) S parcela=94 499mp (cf.rid.topo AVIZATA OCPI)

## verzi pentru protecția cursurilor de apă

55 119.46 mp (cf. acte) S UTR V4 cf.PUG ≈ 54 793.46 mp (cf.rid.topo)

	EXISTENT	PROPUȘ
(platforme)	12.89 %	15 %
	0.10	0.20
analtime	P+1	P+2E
aita	7 104.89mp	8 267.34 mp
arata	5 511.94 mp	11023.89 mp

(cu exceptia instalatiilor)



**OBIECTUL:** DOCUMENTAȚIE TEHNICA

*Plan Urbanistic Zonal - Str. Gârlei no. 1C-1E*

[Plan Urbanistic Zonal - Gâ1C-1E]

Sector 1, București

**BAZA DE AGREMENT, CLUB SPECIALIZAT, ADMINISTRATIE, PARC DE  
DISTRACȚII SI POL DE AGREMENT**

Proiect MD-AU -13.214/2013

*RĂGULAMENT LOCAL DE URBANISM*

**BENEFICIAR:** Beneficiar:

- DGUAT - PMB
- S.C. DRAGON MEDICAL COMPLEX S.A.

Pr. nr 13.214/2013

• **PROIECTANT:**

**SC M DESIGN ARHITECTURA & URBANISM SRL**



**București aprilie 2014**

### **A.1.2. - DATE GENERALE**

În urma exprimării intenției beneficiarilor, **S.C. DRAGON MEDICAL COMPLEX S.A.** de a-si folosi dreptul de utilizare al terenului pentru realizarea unei **baze de agrement, club specializat, administrație, parc de distracții și poli de agrement**, se întocmește prezenta documentație de urbanism de tip **Plan Urbanistic Zonal** pentru analiza de amplasament și corecta 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.

### **A.1.3. - OBIECTUL STUDIULUI**

Prezenta documentație își propune (în conformitate cu R.G.U-P.U.G. și Legea 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor, cu modificările și completările ulterioare), să stabilească parametrii urbanistici pentru organizarea unei baze de agrement, cu club specializat, administrație, parc de distracții și poli de agrement.

Înălțimea clădirilor propuse fiind de maxim **P+2 niveluri**.

### **A.1.4. - ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE ( PL 0.1)**

Amplasamentul vizat se afla în Sectorul 1

Terenul este delimitat după cum urmează:

- teren proprietate privată (Str. Gârlei Nr. 1B) - la Nord
- Lacul Băneasa - la Sud
- Lacul Băneasa - la Est
- Lacul Băneasa - la Vest

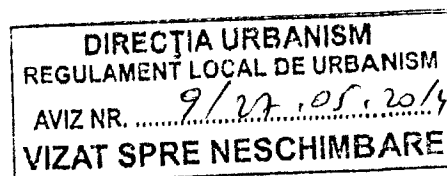
### **A.1.5. - ÎNCADRARE ÎN ZONA**

Amplasamentul în studiu are acces din Strada Gârlei, prin intermediul drumului de acces existent.

Terenul este situat - conform reglementărilor PUG București în **U.T.R.:**

- V3a** - Baze de agrement, parcuri de distracții și poli de agrement
- V4** - Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă.

Amplasamentul nu este în zonă construită protejată.



Pe teren există vestigii arheologice (situl arheologic no.13 cf. pl. Determinarea siturilor arheologice: **B-I-s-B-17870-Băneasa-Cartierul-Băneasa**) ce fac obiectul **descărcării arheologice** operate de Muzeul de Istorie al Municipiului București.

#### **A.1.6. - ANALIZA EXISTENT**

Suprafața studiată pentru realizarea **Plan Urbanistic Zonal - Gârlei nr.1C-1E** pe planurile topografice ale Serviciului de Cadastru al P.M.B, la scara 1:1000, este de aprox. **S ≈ 75 ha** cuprinde ca amorse terenurile adiacente existente în vecinătatea imediată a amplasamentului și Lacul Băneasa.

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

**Slot = 94 827 mp.**

Terenul este parțial fosta gradina experimentală a Regiei Naționale „Tutunului Românesc” ca și amenajările fostului **Ștrand BTT** (azi clubul „Laguna Blue”) - pe ale cărui teren se află și terenuri de sport și anexe ale acestora.

Pe amplasamentul din str Garlei 1C-1E conform Planului Urbanistic General pe teren se afla un sit arheologic pentru care **Muzeul National de Istorie a Romaniei** a efectuat o cercetare arheologica cu caracter preventiv pentru elaborarea documentatiei tehnice in vederea obtinerii certificatului de descarcare arheologica.

#### **A.1.6.1. - ZONIFICARE FUNCTIONALA și CĂI DE COMUNICĂȚIE**

Terenurile de sport și anexele existente pe teren vor fi demolate pentru a permite construcția unei **baze de agrement, club specializat, administrație, parc de distracții și pol de agrement** adaptate cerințelor actuale. Astfel se permite o mai bună configurare a funcțiunilor propuse în cadrul terenului, asigurându-se o calitate sporită a spațiilor de agrement propuse.

Accesul pe teren se face printr-un drum actual de acces din strada Gârlei.

De precizat că din punct de vedere al circulațiilor în cadrul prezentului studiu gabaritele (prospectele) actuale ale străzilor nu se vor modifica. Sunt propuse alei carosabile (lățime 6 m) și alei pietonale (lățime 3-5 m) pentru deservirea funcțiunilor propuse în cadrul terenului.

Strada Gârlei care asigură accesul pe lot are:

- carosabil de 9.0 m
- trotuare de 2.5 m, respectiv 9,5 m

Pentru buna folosire a funcțiunilor prevăzute de *bază de agrement, club specializat, administrație, parc de distracții și pol de agrement*, sunt necesare cca. 400 locuri de parcare ce vor fi amplasate în relație cu dotările parcului la sol ( $\approx 120$  locuri), în silozuri și subsoluri ( $\approx 250$ ) - cf. plan reglementari anexat.

Pentru zonă (la nord de amplasament și cu titlu informativ pentru evaluarea impactului arhitectural urbanistic), funcția prevăzută de PUG este:

### **CB1 - servicii publice dispersate în afara zonelor protejate**

#### **A.1.6.2. - REGIM JURIDIC**

Amplasamentul propus spre organizare vizează, deci, o suprafața de lot (în intravilan) de:

**Slot = 94.827 mp,**

teren care este proprietatea privată a **S.C. DRAGON MEDICAL COMPLEX S.A.** fiind **liber de sarcini, servituți sau datorii**, și care urmează a fi ocupată conform Legii 50/1991 (cu modificările și completările ulterioare) privind autorizarea executării construcțiilor și R.L.U / P.U.G. cu *bază de agrement, cu club specializat, administrație, parc de distracții și pol de agrement*, înălțimea clădirilor propuse fiind de maxim P+2 niveluri.

#### **A.1.6.3. - FOND CONSTRUIT**

Din punct de vedere al situației existente a fondului construit prezenta documentație a studiat amplasamentul și vecinătățile în următoarele limite:

- la nord de lot (Str. Dobrogeanu Gherea - Str. Poemului - Lacul Băneasa)
- la sud de lot (Str. Tipografilor, CF București - Constanța, Str. Străulești)
- la est de lot (Șoseaua București - Ploiești)
- la vest de lot - limită zonă protecție mal de lac (Lacul Băneasa)

Terenul analizat de *Plan Urbanistic Zonal* are o **formă compusă** și este ocupat de terenuri de sport și anexe ale acestora.

În ceea ce privește fondul vegetal din zonă, vegetația este una spontană, formată atât din vegetație joasă cât și din arbori în apropierea malurilor de lac.

#### **A.1.6.4. - REțele EDILITARE**



In ceea ce privește echiparea edilitară, zona înconjurătoare este dotată cu rețelele de utilități ale orașului.

Terenul supus reglementării nu este afectat direct de prezența pe el a rețelilor de apă, canal, energie electrică, gaze, telefonie și RATB.

#### **A.1.7. - REGLEMENTARI**

---

Plecând de la situația actuală din zonă, prezenta documentație la nivel de *Plan Urbanistic Zonal* propune:

- **Menținerea** - cf. PUG Bucuresti - a profilului funcțional **V3a** și **V4**.

**V3a** - **POT** construcții, circulații, platforme = **30 %**  
**CUT** = **0.35** mp. ADC / mp. Teren  
Înălțimea maximă nu va depăși **Hmax** = **P+2** niveluri (cu excepția instalațiilor)

**V4** - **POT** construcții, circulații, platforme = **15 %**  
**CUT** = **0.20** mp. ADC / mp. teren  
Înălțimea maximă nu va depăși **Hmax** = **P+2** niveluri (cu excepția instalațiilor)

Astfel, plecând de la oportunitatea pe care o acordă RGU al PUG Bucuresti privind posibilitatea amplasării **unei baze de agrement, cu club specializat, administrație, parc de distracții și poli de agrement**, sunt necesar a fi reglementate următoarele aspecte:

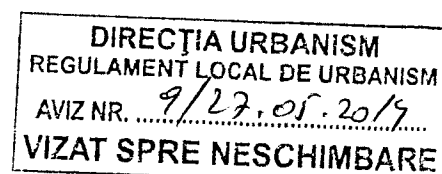
##### **A.1.7.1. - ZONIFICARE FUNCTIONALA**

---

Din punct de vedere funcțional propunerea urmărește realizarea unei *baze de agrement, cu club specializat, administrație, parc de distracții și poli de agrement*.

Funcțiunile propuse constau în:

- club specializat, cu restaurant și terase
- administrație
- amenajări pentru joc și odihnă
- spații pentru informare și orientare
- spații plantate
- circulații pietonale, din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- amenajări pentru sport, sport extrem - experimental
- amenajări permanente sau sezoniere legate de activitățile sportive
- grupuri sanitare, vestiare și dușuri
- parcaje
- piste pentru biciclete



Din punct de vedere al circulațiilor, în cadrul prezentului studiu, gabaritele actuale ale străzilor (din afara terenurilor care au generat documentația) se vor păstra. Sunt propuse pe teren alei carosabile și pietonale, conform planșei de reglementări.

Accesele se carosabile se vor realiza din Strada Garlei din actualul acces al lotului .

#### **A.1.7.2. - PARAMETRII URBANISTICI DE OCUPARE SI DE UTILIZARE**

Parametrii existenți, conform reglementărilor PUG sunt:

- V3a - POT** construcții, circulații, platforme = **30 %**  
**CUT** = **0.35** mp ADC / mp Teren  
Înălțimea maximă nu va depăși P+2 niveluri (cu excepția instalațiilor)
- V4 - POT** construcții, circulații, platforme = **15 %**  
**CUT** = **0.20** mp ADC / mp teren  
Înălțimea maximă nu va depăși P+2 niveluri (cu excepția instalațiilor)

Plecând de la mențiunea că amplasamentul în studiu face parte dintr-o zona de spații verzi cu parametrii menționați mai sus, prezenta documentație propune păstrarea funcțiunii cu următorul **mod de ocupare al terenului** reflectat în parametrii urbanistici :

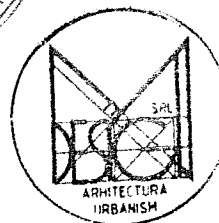
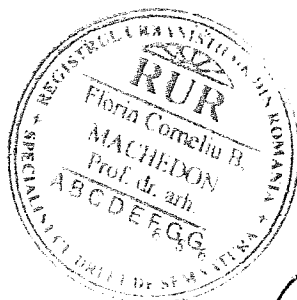
- **POT max. = 30 %**
- **CUT max. = 0.35 mp ADC/mp teren**
- **Rh max. = P+2E**

#### **A.1.7.3. - RETRAGERI FAȚĂ DE ALINAMENTE SI LIMITE DE PROPRIETATE**

Retragerile față de limitele existente: borduri, garduri, etc. care definesc amenajările **Plan Urbanistic Zonal-Gâ1C-1E** sunt precizate în Planșa no. 2.0 **REGLEMENTARI URBANISTICE**

Intocmit,

urb. **Irina Pirvu**



DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. ....9/27.05.2019...  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

### A.2.2. - DATE GENERALE

În urma exprimării intenției beneficiarilor, **S.C. DRAGON MEDICAL COMPLEX S.A.** de a-și folosi dreptul de utilizare al terenului pentru realizarea unei **Baze de agrement, club specializat, administratie, parc de distractii și pol de agrement**, se întocmește prezenta documentație de urbanism de tip **Plan Urbanistic Zonal** 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-spatiale a propunerii.

### A.2.3. - OBIECTUL STUDIULUI

Prezenta documentație își propune (în conformitate cu R.G.U-P.U.G. și Legea 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor, cu modificările și completările ulterioare), să stabilească parametrii urbanistici pentru organizarea unei **Baze de agrement, club specializat, administratie, parc de distractii și pol de agrement**.

Înălțimea clădirilor propuse fiind de maxim **P+2 niveluri**.

### A.2.4. - ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE ( PL 0.1)

Amplasamentul vizat se află în Sectorul 1

Terenul este delimitat după cum urmează:

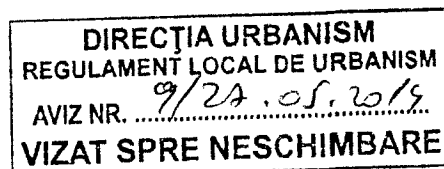
- teren proprietate privată (Str. Gârlei Nr. 1B) - la Nord
- Lacul Baneasa - la Sud
- Lacul Baneasa - la Est
- Lacul Baneasa - la Vest
- 

### A.2.5. - ÎNCADRARE ÎN ZONA

Amplasamentul în studiu are acces din Strada Gârlei, prin intermediul drumului de acces existent .

Terenul este situat - conform reglementărilor PUG București în **U.T.R.:**

- V3a** - *Baze de agrement, parcuri de distractii și poli de agrement*
- V4** - *Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă.*



Amplasamentul nu este in zona construita protejata.

Pe teren exista vestigii arheologice (situl arheologic no.13 cf. pl. Determinarea siturilor arheologice: **B-I-s-B-17870-Baneasa-Cartierul-Baneasa**) ce fac obiectul **descarcerii arheologice** operate de Muzeul de Istorie al Municipiului București.

#### **A.2.6. - ANALIZA EXISTENT**

Suprafata studiata pentru realizarea **Plan Urbanistic Zonal - Gârlei nr.1C-1E** pe planurile topografice ale Serviciului de Cadastru al P.M.B, la scara 1:1000, este de aprox. **S ≈ 75 ha** cuprinde ca amorse terenurile adiacente existente în vecinatatea imediata a amplasamentului și Lacul Baneasa.

Suprafata de teren care a generat documentatia are o suprafata de:

**Slot = 94 827 mp.**

Terenul este partial fosta gradina experimentală a Regiei Nationale „Tutunului Românesc” ca și amenajarile fostului **Ștrand BTT** (azi clubul „Laguna Blue”) - pe ale carui teren se afla și terenuri de sport și anexe ale acestora.

#### **A.2.7. - REGIM JURIDIC**

Amplasamentul propus spre organizare vizeaza, deci, o suprafata de lot (în intravilan) de:

**Slot = 94.827 mp,**

teren care este proprietatea privata a **S.C. DRAGON MEDICAL COMPLEX S.A.** fiind **liber de sarcini, servituti sau datorii**, și care urmeaza a fi ocupata conform Legii 50/1991 (cu modificarile și completarile ulterioare) privind autorizarea executarii constructiilor și R.L.U / P.U.G. cu **baza de agrement, cu club specializat, administratie, parc de distractii și pol de agrement**, înaltimea cladirilor propuse fiind de maxim P+2 niveluri.

#### **A.2.8. - FOND CONSTRUIT**

Din punct de vedere al situatiei existente a fondului construit prezenta documentatie a studiat amplasamentul și vecinatatile în urmatoarele limite:

- la nord de lot (Str. Dobrogeanu Gherea - Str. Poemului - Lacul Baneasa)
- la sud de lot (Str. Tipografilor, CF București - Constanta, Str. Straulești)
- la est de lot (Șoseaua București - Ploiești)

- la vest de lot - limita zona protectie mal de lac (Lacul Baneasa)

Terenul analizat de **Plan Urbanistic Zonal** are o **forma compusa** și este ocupat de terenuri de sport și anexe ale acestora.

In ceea ce privește fondul vegetal din zona, vegetatia este una spontana, formata atât din vegetatie joasa cât și din arbori în apropierea malurilor de lac.

#### **A.2.9. - ZONIFICARE FUNCTIONALA**

Din punct de vedere functional propunerea urmarește realizarea unei *baze de agrement, cu club specializat, administratie, parc de distractii și poli de agrement.*

Din punct de vedere al circulatiilor, în cadrul prezentului studiu, gabaritele actuale ale strazilor (din afara terenurilor care au generat documentatia) se vor pastra. Sunt propuse pe teren alei carosabile și pietonale, conform planșei de reglementari.

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

### **V3a - BAZE DE AGREMENT, PARCURI DE DISTRACTII ȘI POLI DE AGREMENT**

#### **GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI**

*V3a - Baze de agrement, parcuri de distractii si poli de agrement*

#### **SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA**

##### **ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE**

- V3a** - sunt admise numai functiunile de spatiu plantat public constând in :
- amenajari peisagistice si spatii plantate;
  - club specializat, cu restaurant și terase
  - spatii pentru informare si orientare
  - amenajari pentru odihna-relaxare si contemplare;
  - spatii pentru informare si orientare - in zonele de confluenta a aleilor principale si in zonele de acces in parc,
  - constructii cultural –expozitionale ( sali-expo cu tematici diverse, mici pavilioane cu utilizare flexibila sau cu diferite tematici, biblioteci in aer liber )
  - locuri de joaca pe categorii de varsta
  - mici puncte de alimentatie publica și comert in spatii amenajate;
  - locuri si platforme amenajate special pentru odihna-relaxare si contemplare;

- mobilier urban repartizat uniform pe teritoriul parcului si in stiluri care sa nu afecteze ( banci in stil traditional si modern, cosuri de gunoi, jardiniere, pergole, ziduri decorative, stalpi de iluminat, afisaje, obiecte de arta plastica, etc);
- zone cu jocuri de apa ( fantani, cascade, bazine decorative, jeturi de apa, etc)
- zone cu jocuri de lumina ( iluminat special artistic) amenajari pentru sport, sport extreme experimental
- amenajari permanente sau sezoniere legate de activitatile sportive
- circulatii pietonale din care unele ocazional carosabile ,din materiale cu texturi si cromatica diversa pentru intretinere spatiilor plantate și accesul la activitatile permise; ( dale decorative, dale inierbate, pavele, covor asfaltic, pietris, nisip,criblura, etc);
- parcaje subterane sau de suprafata;
- grupuri sanitare, spatii pentru administrare și intretinere;
- spatii pentru retelele tehnico-administrative
- piste pentru biciclete

## ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

**V3a** - se admit noi clădiri pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată cu suprafața circulațiilor de toate categoriile și a platformelor, să nu depășească 15% din suprafața totală a parcului.

- clădirile și amenajările pentru diferite activități din parc se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații.

## ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

**V3a** - se interzic orice interventii care contravin legilor și normelor în vigoare.

- se interzic orice schimbari ale functiunilor spatiilor verzi publice și specializate;
- se interzice conversia grupurilor sanitare în spatii comerciale;
- se interzic orice improvizatii ale colectarii apelor uzate ale constructiilor lacustre;
- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuziva a spatiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spatiilor verzi.
- se interzice taierea arborilor fara autorizatia autoritatii locale abilitate.

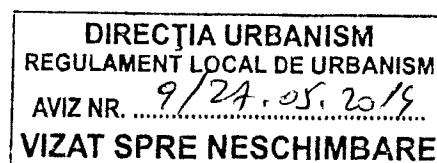
## SECTIUNEA II : CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLADIRILOR

---

### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE CLADIRILOR

**V3a** - constructiile noi vor avea un caracter punctual, pavilionar

- vor fi executate in spatiul disponibil (lipsit de vegetatie arboricola);
- vor fi executate din materiale moderne, durabile si rezistente si vor avea un design corespunzator, integrat parcului si activitatii specifice
- obligatia asigurarii unor suprafete vitrate in proportie de min. 35 % - pentru o buna relatie cu exteriorul
- se admit constructii punctuale cu structuri deschise -cu rol de semnalizare si primire in parc



**Suprafața acestora, însumată cu suprafața circulațiilor de toate categoriile și a platformelor, trebuie să nu depășească 15% din suprafața totală a parcului.**

- se recomandă adecvarea tipului constructiv la activitățile zonei și la ansamblul parcului, folosirea lemnului și a altor materiale naturale (piatra).

#### ARTICOLUL 5 - CIRCULATII ȘI ACCESE.

**V3a**- 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.

##### **Circulații carosabile**

- Strazile care delimitează parcul și fac parte din rețeaua Municipiului București și care au rolul de a asigura condiții pentru a prelua circulația vehiculelor și a mijloacelor de transport public rămân la traseele existente, profilele transversale și organizarea circulației existente

##### **Circulații ocazional- carosabile**

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

##### **Circulații pietonale**

- se vor asigura relațiile pietonale necesare între diferitele activități noi propuse în parc fără afectarea vegetației existente

- circulațiile pietonale vor fi realizate cu dale inierbate pe min. 60% din totalul acestora

##### **Accesele**

- se va urmări conturarea clară a acceselor și amplasarea lor în locuri care împreună cu alte elemente din zona adiacentă

să asigure o prelungire a traseelor parcurse de pietoni sau bicicliști

- se va amenaja un acces principal din zona de nord a terenului

-Se recomandă ca accesele în parc să fie securizate și controlate electronic astfel încât securitatea și integritatea parcului să nu aibă de suferit.

#### ARTICOLUL 6 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR.

**V3a** - parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

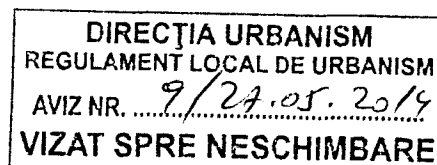
#### ARTICOLUL 7 - ÎNALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

**V3a**- cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P + 2 niveluri.

#### ARTICOLUL 8 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR.

**V3a** - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

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



- se interzice folosirea materialelor inedecvate (specifice finisajelor interioare) sau a celor puțin durabile în finisarea clădirilor
- pentru toate zonele de acces și primire în parc se recomandă utilizarea unui limbaj arhitectural- grafic - lizibil, atractiv și reprezentativ, evitându-se colajul de forme și culori
- se recomandă ca toate construcțiile noi să permită o bună comunicare funcțională și vizuală cu exteriorul

#### ARTICOLUL 9 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

**V3a**- se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.

**V3a** - Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului.

- Pentru întreținerea spațiilor verzi, s-a prevăzut extinderea rețelei existente de apă stropire, echipată cu camine (vane izolare și golire), aspersoare, etc.
- În incinta parcului urmează să se realizeze rețele principale de utilități, care să aibă capacitatea de a deservi viitoarele bransamente ale clădirilor și amenajărilor preconizate.
- pentru asigurarea funcționării pe timp de noapte a activităților și spațiilor respective, precum și pentru semnalizarea intrării principale, se propune un iluminat suplimentar cu corpuri – semnal,  $H_{min}=4m$  și iluminat artistic – la sol, sau  $H_{min}=3, 5m$
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

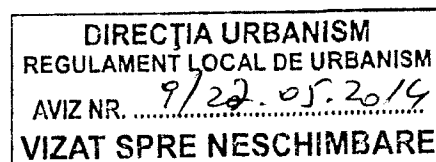
#### ARTICOLUL 10 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

**V3a** - 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
- se recomandă ca toate suprafețele ocupate actualmente cu plantații ierboase spontane, negrijite, să fie gazonate, cu gazon simplu sau gazon decorativ
- se propun plantații floricole noi- partere florale în stil peisager, cu flori anuale

#### ARTICOLUL 11 - ÎMPREJMUIRI

**V3a** - conform normelor specifice existente; se recomandă împrejmuiri transparente de 2.0 m înălțime din care un soclu opac de 0.6 m dublate de gard viu;  
-nu se admit împrejmuiri ale spațiilor care au acces public (comert alimentar, etc) chiar dacă acestea sunt pe terenuri proprietate privată sau concesionate





- Spatiile plantate nu vor fi îngrădite, dar vor fi separate de aleile pietonale sau ocazional-carosabile fie prin parapet de 0.60 cm. înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,5 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.

### SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### ARTICOLUL 12 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

**POT - ul are cuprins în valoarea sa alături de constructii, circulatiile și platformele betonate, asfaltate**

**V3a - POT (maximum) = 30 %**

#### ARTICOLUL 13 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

**V3a - CUT (maxim) = 0.35 [mp. ADC/ mp. teren]**

### **V4 - SPATII VERZI PENTRU PROTECTIA CURSURILOR DE APA ȘI ZONELOR UMEDE**

### SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

**V4 - sunt admise numai functiunile de spatiu plantat public constând în :**

- amenajari peisagistice si spatii plantate;
- club specializat, cu restaurant și terase
- spatii pentru informare si orientare - in zonele de confluenta a aleilor principale si in zonele de acces in parc,
- amenajari pentru odihna-relaxare si contemplare;
- constructii cultural –expozitionale ( sali-expo cu tematici diverse, mici pavilioane cu utilizare flexibila sau cu diferite tematici, biblioteci in aer liber )
- locuri de joaca pe categorii de varsta
- mici puncte de alimentatie publica și comert in spatii amenajate;
- locuri si platforme amenajate special pentru odihna-relaxare si contemplare;
- mobilier urban repartizat uniform pe teritoriul parcului si in stiluri care sa nu afecteze ( banci in stil traditional si modern, cosuri de gunoi, jardiniere, pergole, ziduri decorative, stalpi de iluminat, afisaje, obiecte de arta plastica, etc);
- zone cu jocuri de apa ( fantani, cascade, bazine decorative, jeturi de apa, etc)
- zone cu jocuri de lumina ( iluminat special artistic) amenajari pentru sport, sport extreme experimental
- amenajari permanente sau sezoniere legate de activitatile sportive
- circulatii pietonale din care unele ocazional carosabile ,din materiale cu texturi si cromatica diversa pentru întretinerea spatiilor plantate și accesul la activitatile permise;

DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. .... 9/27.05.2014  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

- (dale decorative, dale inierbate, pavele, covor asfaltic, pietris, nisip, criblura, etc);
- grupuri sanitare, spatii pentru administrare și întreținere;
- spatii pentru rețelele tehnico-administrative
- piste pentru biciclete
- drumuri de halaj;
- terase-debarcader si puncte belvedere;
- parcaje, recomandabil cu dale inierbate
- perdele de protecție

## ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- V4** - se admit noi clădiri pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată cu suprafața circulațiilor de toate categoriile și a platformelor, să nu depășească 15% din suprafața totală a parcului.
- clădirile și amenajările pentru diferite activități din parc se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații.

## ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- V4** - se interzic orice interventii care contravin legilor și normelor în vigoare.
- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate;
  - se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
  - se interzic orice improvizații ale colectării apelor uzate ale construcțiilor lacustre;
  - se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi.
  - se interzice tăierea arborilor fara autorizatia autoritatii locale abilitate.

## SECTIUNEA II : CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLADIRILOR

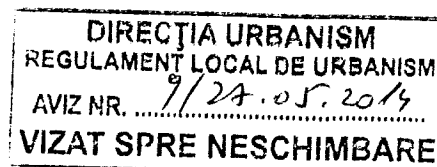
---

### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE CLADIRILOR

- V4** - construcțiile noi vor avea un caracter punctual, pavilionar
- vor fi executate în spațiul disponibil (lipsit de vegetație arboricolă);
  - vor fi executate din materiale moderne, durabile și rezistente și vor avea un design corespunzător, integrat parcului și activității specifice
  - obligația asigurării unor suprafețe vitrate în proporție de min. 35 % - pentru o bună relație cu exteriorul
  - se admit construcții punctuale cu structuri deschise -cu rol de semnalizare și primire în parc

**Suprafața acestora, însumată cu suprafața circulațiilor de toate categoriile și a platformelor, trebuie să nu depășească 15% din suprafața totală a parcului.**

- se recomandă adecvarea tipului constructiv la activitățile zonei și la ansamblul parcului, folosirea lemnului și a altor materiale naturale (piatra).



## ARTICOLUL 5- CIRCULATII ŞI ACCESE.

**V4--** 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.

### **Circulații carosabile**

- Strazile care delimiteaza parcul si fac parte din rețeaua Municipiului Bucuresti si care au rolul de a asigura conditii pentru a prelua circulatia vehiculelor si a mijloacelor de transport public raman la traseele existente, profilele transversale si organizarea circulatiei existente

### **Circulații ocazional- carosabile**

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

### **Circulații pietonale**

- se vor sigura relațiile pietonale necesare între diferitele activități noi propuse în parc fara afectarea vegetatiei existente

- circulațiile pietonale vor fi realizate cu dale inierbate pe min. 60% din totalul acestora

### **Accesele**

- se va urmări conturarea clară a acceselor și amplasarea lor în locuri care împreună cu alte elemente din zona adiacentă să asigure o prelungire a traseelor parcurse de pietoni sau biciclisti

- se va amenaja un acces principal din zona de nord a terenului

-Se recomandă ca accesele în parc să fie securizate și controlate electronic astfel încât securitatea și integritatea parcului să nu aibă de suferit.

## ARTICOLUL 6 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR.

**V4** - parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

## ARTICOLUL 7 - ÎNĂLTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

**V4-** cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P + 2 niveluri.

## ARTICOLUL 8 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR.

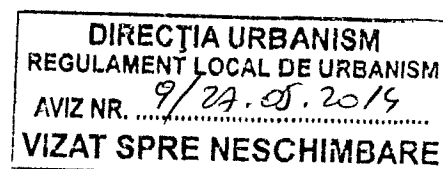
**V4** - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

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

- se interzice folosirea materialelor inecvate (specifice finisajelor interioare) sau a celor puțin durabile în finisarea clădirilor

- pentru toate zonele de acces și primire în parc se recomandă utilizarea unui limbaj arhitectural- grafic - lizibil, atractiv și reprezentativ, evitându-se colajul de forme și culori

- se recomandă ca toate construcțiile noi să permită o bună comunicare funcțională și vizuală cu exteriorul



## ARTICOLUL 9 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.

**V4** -se recomanda extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.

- Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului.

- Pentru întreținerea spațiilor verzi, s-a prevăzut extinderea rețelei existente de apă stropire, echipata cu camine (vane izolare și golire), aspersoare, etc.

- În incinta parcului urmează să se realizeze rețele principale de utilități, care să aibă capacitatea de a deservi viitoarele bransamente ale clădirilor și amenajărilor preconizate.

- pentru asigurarea funcționării pe timp de noapte a activităților și spațiilor respective, precum și pentru semnalizarea intrării principale, se propune un iluminat suplimentar cu corpuri – semnal, H<sub>min</sub>=4m și iluminat artistic – la sol, sau H<sub>min</sub>= 3, 5m

-în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

## ARTICOLUL 10 - SPATII LIBERE ȘI SPATII PLANTATE

**V4** - plantatiile 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 recomanda, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice

- se recomanda ca toate suprafețele ocupate actualmente cu plantații ierboase spontane, neîngrijite, să fie gazonate, cu gazon simplu sau gazon decorativ

-se propun plantații floricole noi- partere florale în stil peisager, cu flori anuale

## ARTICOLUL 11 - ÎMPREJMUIRI

**V4** - conform normelor specifice existente; se recomanda împrejmuiri transparente de 2.0 m înălțime din care un soclu opac de 0.6 m dublate de gard viu;

-nu se admit împrejmuiri ale spațiilor care au acces public (comert alimentar, etc) chiar dacă acestea sunt pe terenuri proprietate privată sau concesionate

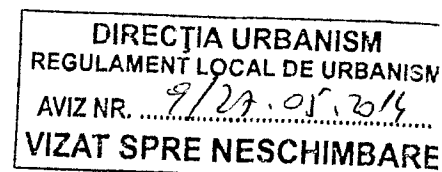
- Spațiile plantate nu vor fi îngrădite, dar vor fi separate de aleile pietonale sau ocazional-carosabile fie prin parapet de 0.60 cm. înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,5 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare

## SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### ARTICOLUL 12 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

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

**V4 - POT (maximum) = 15 %**

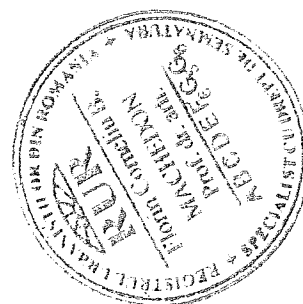
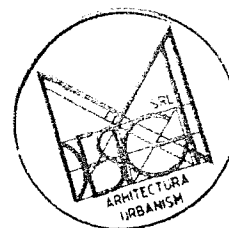


ARTICOLUL 13 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

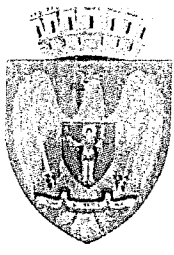
V4 - CUT (maxim) = 0.20 [mp. ADC/ mp. teren]

Intocmit,

- urb. Irina PIRVU



DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 9/27.05.2014  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

## Direcția Generală Dezvoltare Urbană

### Direcția Urbanism

#### EXPUNERE DE MOTIVE privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) STR. GÂRLEI NR. 1C – 1E, SECTOR 1

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

În conformitate cu prevederile Art. 32 coroborat cu Art. 50 și Art. 54-alin. (1) Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, S.C. DRAGON MEDICAL COMPLEX SA în calitate de inițiator, prin reprezentant/elaborator S.C. M. DESIGN S.R.L. – dr. arh. Florin Machedon a transmis Primăriei Municipiului București, documentația de urbanism „P.U.Z. - STR. GÂRLEI NR. 1C – 1E, SECTOR 1, BUCUREȘTI” în vederea avizării/aprobării.

La documentația de urbanism s-a prezentat Certificatul de Urbanism Nr. 502/1147245 din 23.04.2013 emis de Primăria sectorului 1 al Municipiului București, prin care se precizează faptul că, este necesar elaborarea unei documentații de urbanism Plan urbanistic zonal.

Din analiza actelor anexate la documentația de urbanism (piese scrise + piese desenate) s-au constatat următoarele detalii tehnice:

#### PREVEDERI P.U.G. / P.U.Z. APROBATE ANTERIOR:

Conform PUG-MB aprobat cu HCGMB nr. 269/2000, prelungit prin HCGMB nr. 324/2010 și HCGMB nr. 241/2011, amplasamentul se încadrează în subzona “V3a”- Baze de agrement, parcuri de distracții, poli de agrement și în subzona “V4” - subzona spațiilor verzi pentru protecția cursurilor de apă unde se admite drum de halaj, alei amenajări de mici dimensiuni pentru odihnă, agrement joc, și sport, debarcadere, anexe sanitare, mici puncte de alimentație publică specifice programului de parc, având următorii

Indicatori urbanistici admiși : - V3a - POTmax. = 30%; CUTmax. = 0,35mp ADC/mp. teren; Hmax. = P + 2.  
- V4 - POTmax. = 15%; CUTmax. = 0,2mp ADC/mp. teren; Hmax. = P + 2.

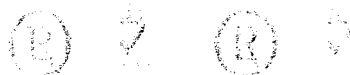
Documentația de urbanism a fost programată și susținută în ședința Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism din cadrul Primăriei Municipiului București, în care, urmare a concluziilor asupra reglementărilor urbanistice tehnice propuse, au fost emise AVIZUL DE OPORTUNITATE nr.14 din 14.06.2013 și AVIZUL PRELIMINAR nr. 26/18.12.2013 eliberate de Primăria Municipiului București.

S-au solicitat și prezentat în completarea documentației de urbanism avizele/acordurile Instituțiilor avizatoare competente:

- Ministerului Culturii: Adresa nr.345/SMI/09.05.2014;
- Certificatul de descărcare arheologică nr.3/2014;
- Agenția Națională Apele Române: Adresa nr.3293/23.04.2014;
- Agenția Regională pentru Protecția Mediului București: Decizia nr.17/23.04.2014;
- Comisia de Coordonare Lucrări Edilitare a PMB: Avizul nr. 1211607/17.01.2014;
- Comisia Tehnică de Circulație a PMB: Avizul nr. 13111/12.11.2013
- Declarație notarială pe propria răspundere a beneficiarului din care rezultă faptul că toți vecinii

au fost înștiințați de propunerile documentației de urbanism autentificată cu nr. 1550/23.05.2014 la BIN – Iova Claudia Elena.

Având în vedere faptul că s-au respectat prevederile legale în vigoare și faptul că Avizele/Acordurile sus menționate au fost favorabile, și au avizat documentația de urbanism urbanism „P.U.Z. - STR. GÂRLEI NR. 1C – 1E, SECTOR 1, BUCUREȘTI”, a fost emis **Avizul Arhitectului Șef Nr. 9/27.05.2014**, prin care s-au avizat următoarele reglementări urbanistice:



Funcțiune avizată: Bază de Agrement, Club Specializat, Administrație, Parc de distracții și pol de agrement  
Indicatori Urbanistici avizați: - V3a - POTmax. = 30%; CUTmax. = 0,35mp ADC/mp.teren; Hmax. = S+P+2.  
- V4 - POTmax. = 15%; CUTmax. = 0,2mp ADC/mp.teren; Hmax. = S+P+2.

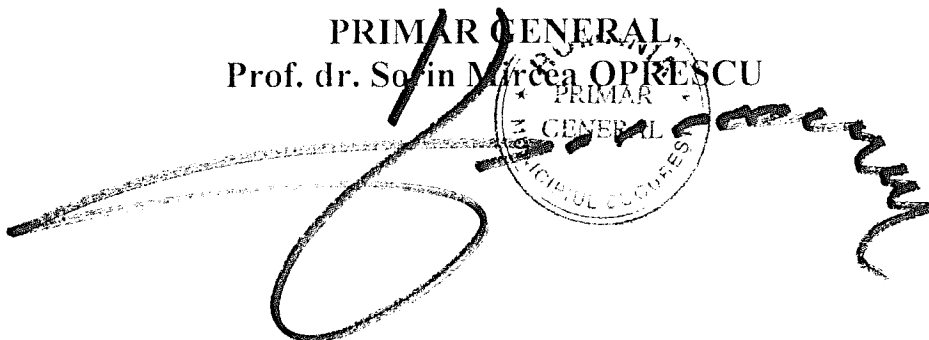
Se vor respecta toate condițiile, restricțiile și punctele de vedere impuse de avizele instituțiilor avizatoare competente solicitate prin avizul de oportunitate, avizul preliminar, precum și a legislației specifice în vigoare.

Dezbaterea publică s-a efectuat în conformitate cu prevederile Ordinului Nr. 2701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism și a H.C.G.M.B. NR. 136/ 2012.

Față de cele prezentate mai sus, Planul Urbanistic de Detaliu, având avizele și acordurile solicitate conform prevederilor legale în vigoare, se supune dezbaterii Consiliului General al Municipiului București, în conformitate cu prevederile Art. 45 - alin. 2. lit. e. Art. 36 - alin. 2-lit. C și Art. 36- alin. 5 - lit. C din Legea Administrației Publice Locale Nr. 215/ 2001, republicată.

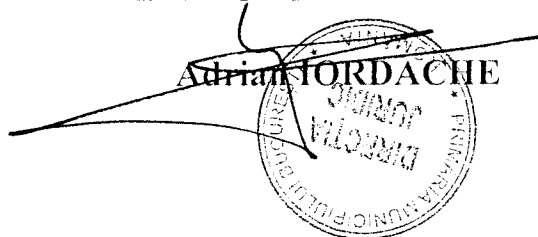
**În scopul de mai sus, prezentăm spre dezbatere alăturatul proiect de hotărâre.**

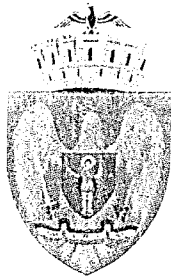
PRIMAR GENERAL,  
Prof. dr. Sorin Mircea OPRESCU



DIRECȚIA JURIDIC,  
DIRECTOR EXECUTIV

Adrian IORDACHE





# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Directia Generală Dezvoltare Urbană

Directia Urbanism

## RAPORT DE SPECIALITATE privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) STR. GÂRLEI NR. 1C – 1E, SECTOR 1

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

În conformitate cu prevederile Art. 32 coroborat cu Art. 50 și Art. 54-alin. (1) Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, S.C. DRAGON MEDICAL COMPLEX SA în calitate de inițiator, prin reprezentant/elaborator S.C. M. DESIGN S.R.L. – dr. arh. Florin Machedon a transmis Primăriei Municipiului București, documentația de urbanism „P.U.Z. - STR. GÂRLEI NR. 1C – 1E, SECTOR 1, BUCUREȘTI” în vederea avizării/aprobării.

La documentația de urbanism s-a prezentat Certificatul de Urbanism Nr. 502/1147245 din 23.04.2013 emis de Primăria sectorului 1 al Municipiului București, prin care se precizează faptul că, este necesar elaborarea unei documentații de urbanism Plan urbanistic zonal.

Din analiza actelor anexate la documentația de urbanism (piese scrise + piese desenate) s-au constatat următoarele detalii tehnice:

### PREVEDERI P.U.G. / P.U.Z. APROBATE ANTERIOR:

Conform PUG-MB aprobat cu HCGMB nr. 269/2000, prelungit prin HCGMB nr. 324/2010 și HCGMB nr. 241/2011, amplasamentul se încadrează în subzona "V3a"- Baze de agrement, parcuri de distracții, poli de agrement și în subzona "V4" –subzona spațiilor verzi pentru protecția cursurilor de apă unde se admite drum de halaj, alei amenajări de mici dimensiuni pentru odihnă, agrement joc, și sport, debarcadere, anexe sanitare, mici puncte de alimentație publică specifice programului de parc, având următorii

Indicatori urbanistici admiși : - V3a - POTmax. = 30%; CUTmax. = 0,35mp ADC/mp. teren; Hmax. = P + 2.

- V4 - POTmax. = 15%; CUTmax. = 0,2mp ADC/mp. teren; Hmax. = P + 2.

Documentația de urbanism a fost programată și susținută în ședința Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism din cadrul Primăriei Municipiului București, în care, urmare a concluziilor asupra reglementărilor urbanistice/tehnice propuse, au fost emise AVIZUL DE OPORTUNITATE nr.14 din 14.06.2013 și AVIZUL PRELIMINAR nr. 26/18.12.2013 eliberate de Primăria Municipiului București.

S-au solicitat și prezentat în completarea documentației de urbanism avizele/acordurile Instituțiilor avizatoare competente:

- Ministerului Culturii: Adresa nr.345/SMI/09.05.2014;
- Certificatul de descărcare arheologică nr.3/2014;
- Agenția Națională Apele Române: Adresa nr.3293/23.04.2014;
- Agenția Regională pentru Protecția Mediului București: Decizia nr.17/23.04.2014;
- Comisia de Coordonare Lucrări Edilitare a PMB: Avizul nr. 1211607/17.01.2014;
- Comisia Tehnică de Circulație a PMB: Avizul nr. 13111/12.11.2013
- Declarație notarială pe propria răspundere a beneficiarului din care rezultă faptul că toți vecinii

au fost înștiințați de propunerile documentației de urbanism autentificată cu nr. 1550/23.05.2014 la BIN – Iova Claudia Elena.

Având în vedere faptul că s-au respectat prevederile legale în vigoare și faptul că Avizele/Acordurile sus menționate au fost favorabile, și au avizat documentația de urbanism urbanism „P.U.Z. - STR. GÂRLEI NR. 1C – 1E, SECTOR 1, BUCUREȘTI”, a fost emis **Avizul Arhitectului Șef Nr. 9/27.05.2014**, prin care s-au avizat următoarele reglementări urbanistice:





Funcțiune avizată: **Bază de Agrement, Club Specializat, Administrație, Parc de distracții și pol de agrement**  
Indicatori Urbanistici avizați: - V3a - POTmax. = 30%; CUTmax. = 0,35mp ADC/mp.teren; Hmax. = S+P+2.  
- V4 - POTmax. = 15%; CUTmax. = 0,2mp ADC/mp.teren; Hmax. = S+P+2.

Se vor respecta toate condițiile, restricțiile și punctele de vedere impuse de avizele instituțiilor avizatoare competente solicitate prin avizul preliminar, precum și a legislației specifice în vigoare.

Dezbaterea publică s-a efectuat în conformitate cu prevederile Ordinului Nr. 2701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism și a H.C.G.M.B. NR. 136/ 2012.

Față de cele prezentate mai sus, Planul Urbanistic de Detaliu, având avizele și acordurile solicitate conform prevederilor legale în vigoare, se supune dezbaterii Consiliului General al Municipiului București, în conformitate cu prevederile Art. 45 - alin. 2. lit. e, Art. 36 - alin. 2-lit. C și Art. 36- alin. 5 - lit. C din Legea 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 INFORMARII ȘI CONSULTARII PUBLICULUI

### PUZ – STRADA GÂRLEI NR. 1C-1E, SECTOR 1, BUCUREȘTI

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

Amplasarea unui panou de informare la fața locului, informarea proprietarilor imobilelor învecinate cu privire la propunerii documentației și publicarea pe pagina de internet a Primăriei Municipiului București – Urbanism.

- **Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului**

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

- **Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificari, buletine informative sau alte materiale scrise**

Proprietarul imobilului din str. Gârlei nr 1A și 1B

#### 2. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

Nu este cazul.

#### 3. Rezumatul problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare:

Proprietarul imobilului din str. Gârlei nr 1A și 1B, SC CCAI SA, a afirmat că: “nu este de acord ca prin terenul nostru să se asigure un acces de orice fel spre terenul vecin de /a no. 1C+1E deoarece acest teren beneficiază de acces carosabil și pietonal, respectiv drum asfaltat cu dublu sens și trotuar pe marginea lacului Băneasa”

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

Proiectantul a formulat un răspuns la problema ridicată de SC CCAI SA, ce a fost postat pe situl PMB – Urbanism, și care prevede “modificarea dimensiunilor drumului existent, astfel încât acesta să NU facă atingere sau să treacă peste/prin proprietatea SC CCAR SA și să asigure un acces corespunzător”.

- **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.

- **Alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor**

Nu este cazul.

Notă : Se vor anexa documentele la care se face referire.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

ARH. PĂTRĂSCU GHEORGHE

Șef serviciu.

urb. Ciobanu Oprescu Olivia Ana



Referent.

Floriana Năstase



**COMISIA DE URBANISM SI  
AMENAJAREA TERITORIULUI**

etaj: 4, cam. 3

tel.: 305 55 00 int. 1403, 1404



**Consiliul General al Municipiului București**

**RAPORT NR. 39 /2014**

**Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Str. Gârlei nr. 1C – 1E, sector 1, 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 – Str. Gârlei nr. 1C – 1E, sector 1, 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



69

**Consiliul General al Municipiului București**

**AVIZ**

*NR. 229/2014*

**referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Str. Gârlei nr. 1C – 1E, sector 1, 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 – Str. Gârlei nr. 1C – 1E, sector 1, București:

~~Favorabil~~

~~Nefavorabil~~

Amânat, cu următoarele amendamente: *lipsă aviz urbanism*

PREȘEDINTE,  
GIUGULĂ ĐORU MIHAI

SECRETAR,  
MĂRGĂRIT NICOLAE SORIN

*Sorin Nicolae*



**CERTIFICAT DE URBANISM**

Nr. 302 1147245 din 28.09.2013.

**În scopul:** elaborării, inițierii, avizării și aprobării unei documentații de urbanism – PUZ.

Ca urmare a cererii adresate de **S.C. DRAGON MEDICAL COMPLEX S.A.** cu sediul în județul -, municipiul București, cod poștal ..., sectorul 2, str. Verii nr. 1-3, bloc -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. **1142078** din **07.03.2013**,

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în municipiul **București**, sectorul **1**, cod poștal -, str. **GÂRLEI nr. 1C și 1E**, bl. -, sc. -, et. -, ap. ..., identificat prin planuri topografice scara 1:2000 și 1:500,

în temeiul reglementărilor documentației de urbanism, faza PUG aprobată cu Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 269/21.12.2000,

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

**SE CERTIFICĂ:**

**1. REGIMUL JURIDIC:**

Imobilul, alcătuit din teren intravilan cu suprafața de 94.847 mp, conform memoriu anexat, este proprietate particulară persoană juridică. Conform Extraselor de Carte Funciară pentru Informare emise de O.C.P.I. București Sector 1 nr. cerere 8706/24.02.2012 (str. Gârlei nr. 1C) și nr. 24140/14.05.2012 (str. Gârlei 1E) proprietatea este înscrisă în CF nr. 203942 și 219824 cu nr. cadastral vechi 16225 și 21806 și este compus din teren în suprafața de 72.796,98 mp și suprafața de 22.030 mp și sunt înscrieri privitoare la sarcini (litigiu și ipotecă – str. Gârlei nr. 1E). Nu se prezintă acte de proprietate.

Amplasamentul figurează pe Lista monumentelor istorice actualizată în 2010, la poziția 39, cod B-I-s-B-17870 - Băneasa - Cartierul Băneasa, între Lacul Băneasa și str. Gârlei la NE; situl arheologic nr. 13, conform Planșei "Delimitarea siturilor arheologice".

**2. REGIMUL ECONOMIC:**

**Situația existentă:** teren intravilan neconstruit.

**Situația propusă:** promovarea pe circuitul de aprobare a documentației de urbanism PUZ, în vederea construirii.

Imobilul este cuprins în zona fiscală „A” a Municipiului București.

### 3. REGIMUL TEHNIC:

Conform RLU aferent PUG MB, aprobat cu HCGMB nr. 269/2000, amplasamentul se încadrează:

- preponderent în subzona V3a, Baze de agrement, parcuri de distracții, poli de agrement (la lacurile Grivița, Floreasca, Dobroiești, Pantelimon, Tei., Morii, Văcărești, utilizări admise: sunt admise construcțiile și instalațiile specifice conform proiectelor legal avizate; pentru care: POT cu construcții, circulații, platforme = maxim 30%, CUT maxim 0.35 mp. ADC/ mp. teren sau conform normelor specifice în vigoare și P.U.Z. avizat conform legii.

- parțial în subzona V4, subzona spațiilor verzi pentru protecția cursurilor de apă unde se admit: drum de halaj, alei, amenajări de mici dimensiuni pentru odihnă, agrement, joc și sport, debarcadere, anexe sanitare, mici puncte de alimentație publică specifice programului de parc cu POTmax=15% (construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale), CUT max. 0,2mp. ADC/mp. teren.

Beneficiarul solicită certificat de urbanism necesar promovării pe circuitul de aprobare a unei documentații de urbanism PUZ în vederea construirii.

**Condițiile de constructibilitate vor respecta reglementările impuse de cele două UTR-uri aferente RL-PUG în care se încadrează amplasamentul respectiv, (având în vedere și OUG nr. 114/17.10.2007) și se vor stabili în baza unei documentații de urbanism – PUZ, întocmită și aprobată conform legislației și normelor în vigoare.**

Amplasament conform plan anexă.

**Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:**

**elaborării, inițierii, avizării și aprobării unei documentații de urbanism – PUZ**

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE  
CONSTRUIRE/DĂSFÎINȚARE  
ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII.**

#### 4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

*In scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:*

**Agenția pentru Protecția Mediului București, Aleea lacul Morii nr. 1 cod poștal 060841, sector 6**

*In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătura cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului în investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.*

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

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

*In aceste condiții:*

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii 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 administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

- a) certificatul de urbanism (copie);  
b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții (copie legalizată – intabulat) sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată).

c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura și pentru debranșare:

alimentare cu apă

gaze naturale

Alte avize/acorduri:

canalizare

telefonizare

alimentare cu energie electrică

salubritate

.....

alimentare cu energie termică

transport urban

.....

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

d.4) studii de specialitate:

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original);

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

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

PRIMAR GENERAL  
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,  
Prof. Dr. Sorin Mircea OPRESCU

SECRETAR GENERAL,  
TUDOR TOMA

ARHITECT ȘEF,  
Arh. GHEORGHE PĂTRAȘCU

ȘEF SERVICIU:  
arh. Diana Olteanu

Întocmit: Vlad Dumitrescu

Achitat taxa de: 950,00 lei conform chitanțelor nr. 70077 seria A07 din 07.03.2013.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de .....

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
DIRECȚIA URBANISM

Anexa la Certificatul de urbanism  
Nr. 502/11.4.2005

ARHITECT SEF



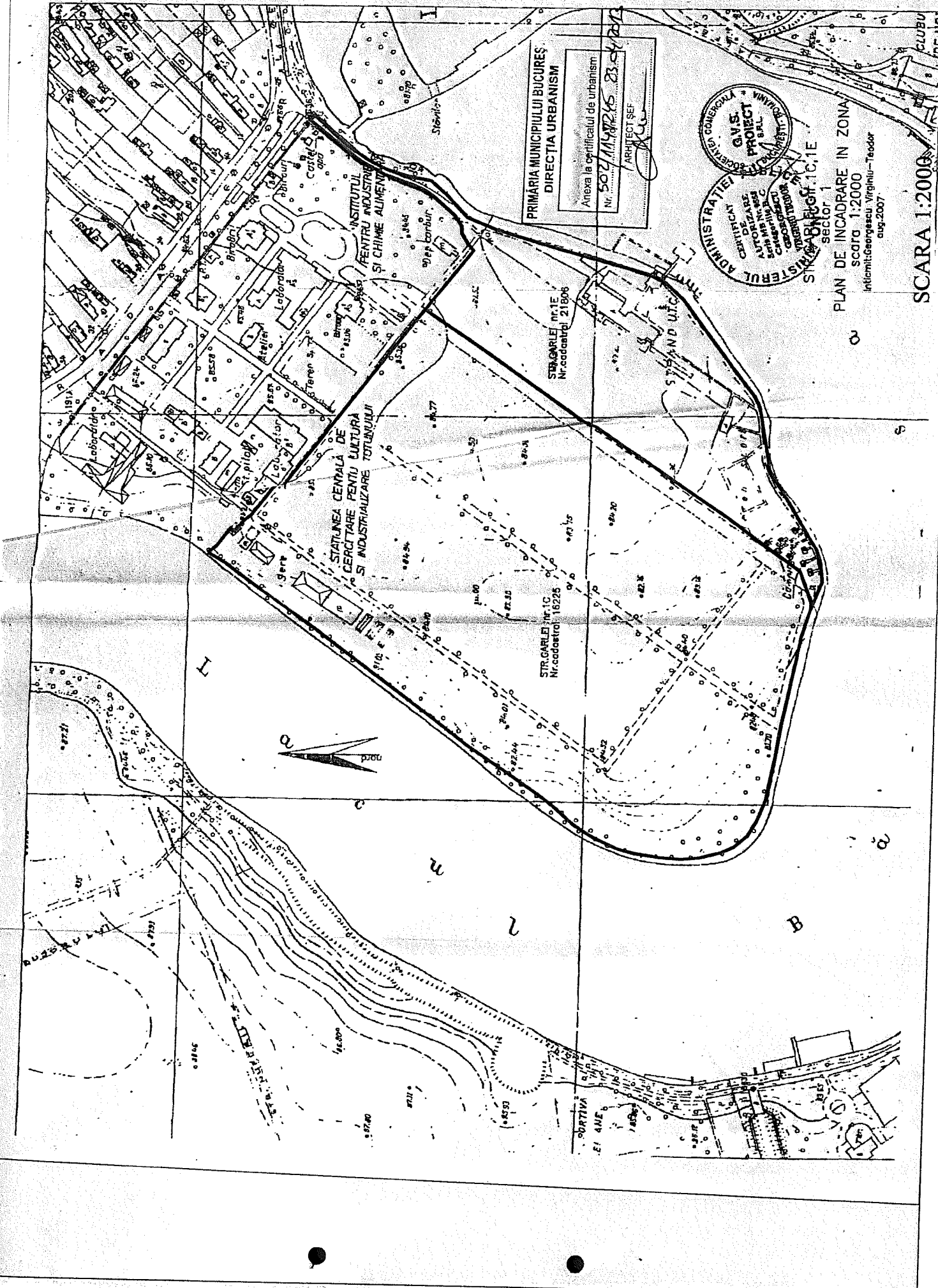
STR. CARLEA nr. 1C, 1E  
SECTOR 1

PLAN DE INCADRARE IN ZONA

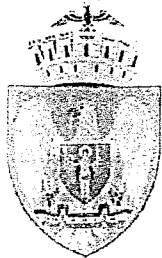
SCARA 1:2000

Intimit: Georgescu Virginiu-Teodor  
aug. 2007.

SCARA 1:2000







# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

## Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

### AVIZ PRELIMINAR NR. 26/18.12.2013 PUZ – STRADA GÂRLEI NR. 1C – 1E, SECTOR 1

**BENEFICIAR:** S.C. DRAGON MEDICAL COMPLEX SA

**ELABORATOR:** S.C. M. DESIGN S.R.L. – dr. arh. Florin Machedon

**SOLICITARE PETENT** înregistrată la CIDRC-PMB cu nr.1204040/28.11.2013; Direcția Urbanism cu nr.1395/2013.

**SUPRAFAȚA REGLEMENTATĂ** prin PUZ: S – 94.847mp, teren proprietate persoană juridică.

**AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU:** Zona analizată și reglementată prin PUZ se află situată în intravilanul Municipiului București, în sectorul 1.

**PREVEDERI PUG/ PUZ APROBATE ANTERIOR:**

Conform PUG-MB aprobat cu HCGMB nr. 269/2000, prelungit prin HCGMB nr. 324/2010 și HCGMB nr. 241/2011, amplasamentul se încadrează în subzona "V3a"- Baze de agrement, parcuri de distracții, poli de agrement și în subzona "V4" –subzona spațiilor verzi pentru protecția cursurilor de apă unde se admite drum de halaj, alei amenajări de mici dimensiuni pentru odihnă, agrement joc, și sport, debarcadere, anexe sanitare, mici puncte de alimentație publică specifice programului de parc, având următorii indicatori urbanistici admiși :

V3a - POT maxim = 30%; CUTmaxim = 0,35mp ADC/mp. teren; H maxim = P + 2.

V4 - POT maxim = 15%; CUT maxim = 0,2mp ADC/mp. teren; H maxim = P + 2.

**CERTIFICATUL DE URBANISM** nr. 502/1147245 din 23.04.2013 eliberat de Primăria Sectorului 1.

**AVIZUL DE OPORTUNITATE** nr. 14 din 14.06.2013 eliberat de Primăria Municipiului București.

### SE AVIZEAZĂ PLANUL URBANISTIC ZONAL, CONFIGURATIA EDIFICABILULUI ȘI INDICATORII URBANISTICI CONFORM PLANULUI DE REGLEMENTARI

**Funcțiuni avizate:** Bază de Agrement, Club Specializat, Administrație, Parc de distracții și pol de agrement

**Indicatorii urbanistici propuși:** V3a - POTmaxim = 30%; CUTmaxim = 0,35mp ADC/mp.teren; Hmaxim = S+P+2.

V4 - POTmaxim = 15%; CUTmaxim = 0,2mp ADC/mp.teren; Hmaxim = S+P+2.

**ACORDURI, AVIZE NECESARE EMITERII AVIZULUI ARHITECTULUI ȘEF:** Avizul Ministerului Culturii, Certificatul de descărcare arheologică, Avizul Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București, Avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare – P.M.B., Avizul Comisiei Tehnice de Circulație - P.M.B., Avizul Agenției Naționale Apele Române, Extras de Carte Funciară la zi pentru amplasamentul care a generat PUZ, Dovada achitării tarifului de exercitare a dreptului de semnătură la Registrul Urbaniștilor 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 emiteria AVIZULUI ARHITECTULUI ȘEF și transmiterea pe circuitul tehnic de aprobare a documentației de urbanism, inițiatorul și elaboratorul documentației de urbanism au obligația să îndeplinească condițiile impuse de prevederile Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 136/2012 prin care s-a aprobat Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului ce intră în competența de aprobare a Consiliului General al Municipiului București.

- În conformitate cu prevederile 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.

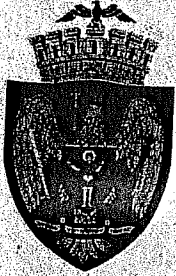
ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
ARI. GHEORGHE PĂTRAȘCU

Șef serviciu

Urb. Ciobanu Oprescu Olivia Ana

Întocmit,  
Floriana Năstase





# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

## Secretar General

### Direcția Asistență Tehnică și Juridică

Serviciul Transparență decizională  
Nr. 2660/1/22.08.2014

### ANUNȚ

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

1. Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu (PUD) P.U.D. – Str. Franceză nr. 70, Sector 3, București
2. Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) P.U.Z. Str. Gârlei nr. 1C-1E, sector 1, București
3. Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) P.U.Z. Str. Dr. Caracaș Constantin nr. 47-49-51, sector 1, București

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

- pe site-ul P.M.B. – [www.pmb.ro](http://www.pmb.ro);
- la sediul PMB, str. Splaiul Independenței nr. 291-293, sector 6.

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

În conformitate cu prevederile art. 7, alin. 4 din Legea 52/2003, republicată, până la data 06.09.2014, 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](http://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,  
Georgiana Florea

15/22

