

POT - 21



~~POT 36~~

## 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

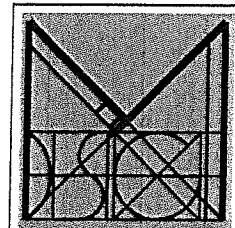
Suprafata zona studiata S = 2.4612 Ha

Zona CFR - desafectata / 7



Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara  
BUCURESTI  
IONESCU FIENS  
Inspector de cadastru

TOMA MARIA		TITLUL PROIECTULUI - Intenstione Plan Urbanistic Zonal B-dul Basarabia nr 169-171 Sector 3, Bucuresti	
INTOCMIT	ing. TOMA ALEXANDRU	SCALA	1:1000
DESENAT	ing. TOMA ALEXANDRU	DATA	2013
VERIFICAT	ing. TOMA MARIA	"PLAN TOPOGRAFIC DE SITUATIE" Sistem de proiectie Stereografic 1970 Sistem de referinta Marea Neagra 1975	



PR.NR.

13.215/  
2013

arhitectura & urbanism

M DESIGN

arhitectura & urbanism

P.U.Z.

Str. Theodor Aman, nr.24,  
Bucuresti / cf: R17501995  
J4/9/7328/19.04.2005

Beneficiar

s.c. N.O.C. PANORAMIC  
SRL

Titlul proiectului

PUZ

Bulevardul Basarabia  
nr. 169 - 171

Titlul plansei

Scara

REGLEMENTARI  
PUZ

Data revizuirii

Semn.

Revizuit manual

NU DA

Ser-proiect

Data

Prof.dr.Arh. F. Machedon

Intocmit

iul.  
2014

arh. Bogdan Ispas

arh. Octavian Casacu

urb. Irina Pirvu

Pl.nr.

Verificat

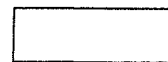
2.0

Dr.Arh. L. Machedon

"COPYRIGHT ! In conformitate cu art.39 din  
Regulamentul privind dobandirea dreptului de  
semnatura pentru documente (titlul 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  
incinta legii dreptului de autor"

## FUNCTIUNI

reglementat prin PUZ



Locuinte individuale

c PMB



Locuinte colective

e



Servicii / comert la parter

agerilor minime obligatorii



Servicii / comert

tiv cf. ilustrarii de arhitectura



Servicii, comert / locuire

andata fata de aliniamente



Servicii, comert / spatii verzi



Invatamant



Activitati industriale



Sanatate



Parc



Lac

e



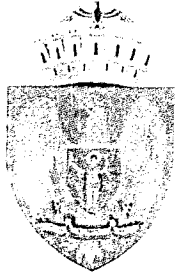
spatiu verde amenajat

alinieri,  
e) 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<sub>max</sub>=70%**, cu posibilitatea acoperirii 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<sub>max</sub> =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 Urbanștilor din România – factura** nr. 5598/03.07.2014

**SE AVIZEAZĂ PLANUL URBANISTIC ZONAL,**  
**CONFIGURATIA EDIFICABILELOR SI INDICATORILOR URBANISTICI**  
**CONFORM PLANULUI DE REGLEMENTĂRI VIZAT SPRE NESCHIMBARE**  
**SIA REGULAMENTULI LOCALI DE URBANISM AFERENT**

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

**INDICATORI URBANISTICI AVIZAȚI:**

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

Rh<sub>max</sub>=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<sub>max</sub>=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 Lege.*

**ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**  
**ARIH. GHEORGHE PĂTRĂSCU**

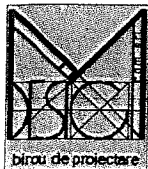
Șef serviciu,  
Urb. Ciobanu Opreșcu

*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

BIROU DE PROIECTARE

Str. Theodor Aman nr. 24, Sector 1  
Tel/fax: 4021 315 24 69, 0723 15 44 53, 0744 222 518, 0744 857140

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 refolosibile;

- 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 înconjurate 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 în :

- spații 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 m** 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.

## 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:

- **POTmax=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.
- **CUTmax =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:

- să respingă în mod justificat cererea de modificare a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate;
- să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea și aprobarea de către autoritatea publică locală competentă a unui plan urbanistic zonal;
- să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat, după caz, conform competenței:
  - de primarul localității;
  - de primarul general al municipiului București;
  - de președintele consiliului județean, cu avizul prealabil al primarului localităților interesate, doar în cazul în care teritoriul reglementat implică cel puțin două unități administrativ-teritoriale;

**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:

**FUNCȚIUNI :** 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 .

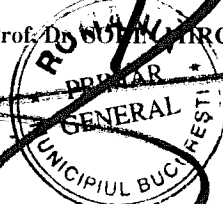
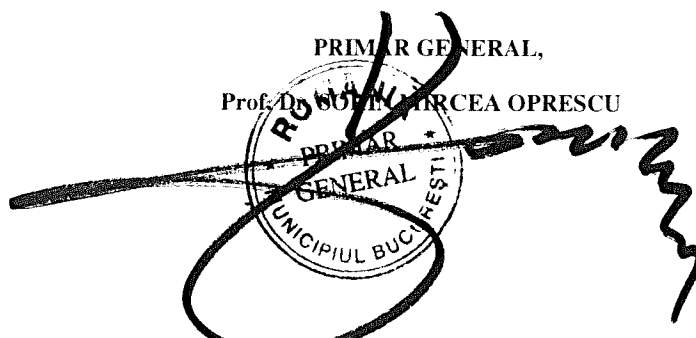
**CIRCULAȚII, ACCESE:** *parcarea, gararea autovehiculelor și profilul transversal al circulațiilor propuse vor respecta Normele privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei 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 .


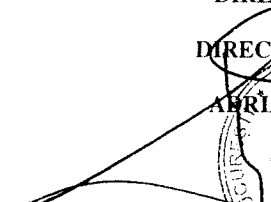
Față de cele prezentate, Planul Urbanistic Zonal, având avizele și acordurile solicitate conform prevederilor legale în vigoare, se supune dezbaterii Consiliului General al Municipiului București, în conformitate cu prevederile Legii administrației publice locale nr. 215/2001, republicată.

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

PRIMAR GENERAL,  
Prof. Dr. SUTIN MIRCEA OPRESCU



DIRECTIA JURIDIC  
DIRECTOR EXECUTIV  
ARIAN 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<sub>max</sub>=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<sub>max</sub> =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

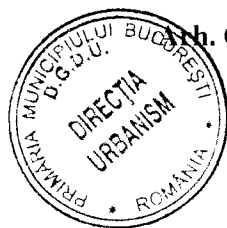
Hmax-50,00m .

**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, fotografii 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](http://www.pmb.ro/Urbanism/CTATU).

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

Nu e cazul.

3. Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificari, 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

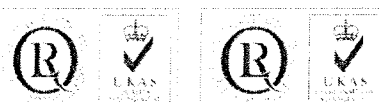
ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

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-Grațiela

**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 DORU MIHAI

SECRETAR,  
MĂRGĂRIT NICOLAE SORIN

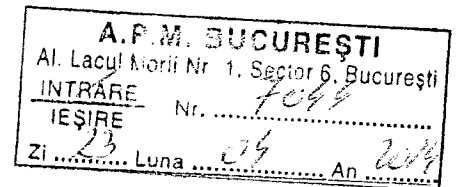


Ministerul Mediului și Schimbărilor Climatice  
Agenția Națională pentru Protecția Mediului



**Agenția pentru Protecția Mediului București**

Nr. 7044/23.04.2014



**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 București, 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 și Schimbărilor Climatice și pentru modificarea unor acte normative în domeniul mediului și schimbărilor climatice, cu modificările și completările ulterioare, a Hotărârii Guvernului nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia și a 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 București 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 București).

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



**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI**

Aleea Lacul Morii nr. 1, sectorul 6 București. Cod 060811

E-mail: [office@apmb.ro](mailto:office@apmb.ro), [anpm.ro](mailto:anpm.ro); Tel. 021.430.66.77; Fax 021.430.66.75

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.

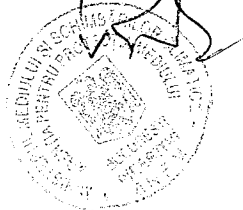
Motivele care au stat la baza luării deciziei sunt următoarele :

-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.

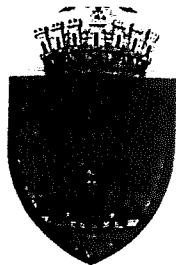
DIRECTOR EXECUTIV,  
chim. Simona Mihaela Catrina



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

INTOCMIT,  
ing. Corneliu Săveanu





# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

APROBAT,  
PRIMAR GENERAL,  
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<sub>max</sub>=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<sub>max</sub>=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:

**FUNCTIUNI** : locuire, comerț, birouri

**INDICĂTORI URBANISTICI** :

ZONA M<sup>2</sup>a (m) · B-dul Basarabia-str. Ion Sahighian : POT<sub>max</sub>=40%; CUT<sub>max</sub>=4; H<sub>max</sub>=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<sub>max</sub>=2S+P-14E – H<sub>max</sub>=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 SERVICIUTĂȚI:**

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 carosabile, pietonale 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 MARFĂ 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:** MDESIGN 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 : POTmax-40%; CUTmax-4; Hmax-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 SI INDICATORII URBANISTICI CONFORM PLANULUI DE REGLEMENTARI VIZAT

**FUNCTIUNI AVIZATE:** locuințe, comerț, mici birouri, , club, piscină.

**INDICATORI URBANISTICI AVIZATI:**

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:** 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 Urbaștilor 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 înscririlor cuprinse în documentația de urbanism ce a stat la baza emiterii prezentului aviz.

**NOTĂ:**

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

- În conformitate cu prevederile 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 PĂTRĂȘCU

Șef serviciu,  
Urb. Ciobanu Opreșcu Olivia Ana

Referent,  
Ing. Victor Manca



REGISTRUL PROIECTELOR DE CONSTRUCȚII ÎN ROMANIA  
 REGISTRUL PROIECTELOR DE CONSTRUCȚII ÎN ROMANIA  
 REGISTRUL PROIECTELOR DE CONSTRUCȚII ÎN ROMANIA

**PROIECT DE ARHITECTURA**

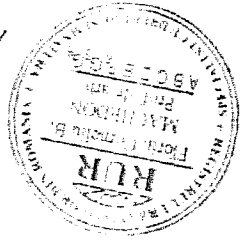
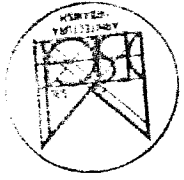
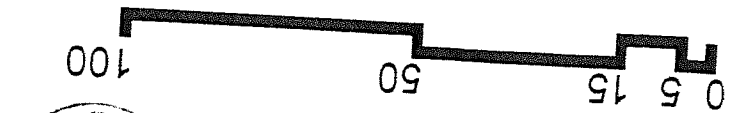
Beneficiar: S.C. N.O.C. PANORAMIC SRL  
 Titlul proiectului: P.U.Z.  
 Bufevarului Basarabia nr. 169 - 171  
 Titlul planșei: P.U.Z. RELEMENTARI

Data revizuirii: \_\_\_\_\_  
 Revizuit manual: NU DA  
 Set proiect: \_\_\_\_\_  
 Data: \_\_\_\_\_

Intocmit: arh. Bogdan Ispas  
 arh. Octavian Lazaru  
 urd. Irina Pirvu  
 Verificat: Dr. Arh. L. Machedon  
 2.0

Planșă nr. 2014

Scara: \_\_\_\_\_

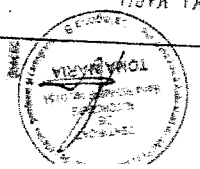


- FUNCTIUNI**
- Locuinte individuale
  - Locuinte colective
  - Servicii / comerț la parter
  - Servicii / comerț
  - Servicii, comerț / locuire
  - Servicii, comerț / spații verzi
  - Invatamant
  - Activitati industriale
  - Sanatate
  - Parc
  - Lac

de aliniamente  
 ri de arhitectura  
 ime obligatorii  
 te /lot

SCARA	DATA	VERIFICAT
1:500	14/07/2013	ING. TOMA ALEXANDRU
1:200	14/07/2013	ING. TOMA ALEXANDRU
1:100	14/07/2013	ING. TOMA ALEXANDRU
1:50	14/07/2013	ING. TOMA ALEXANDRU

TITLUL PROIECTULUI: Sistem de referință Stereografică 1970  
 PLAN TOPOGRAFIC DE SITUAȚIE  
 Sistem de referință Mariana Neagru 1975



2272/61, NC 2272/62, NC 2272/63, NC 2272/64, NC 2272/65, NC 2272/66, NC 2272/67, NC 2272/68, NC 2272/69, NC 2272/70, NC 2272/71, NC 2272/72, NC 2272/73, NC 2272/74, NC 2272/75, NC 2272/76, NC 2272/77, NC 2272/78, NC 2272/79, NC 2272/80, NC 2272/81, NC 2272/82, NC 2272/83, NC 2272/84, NC 2272/85, NC 2272/86, NC 2272/87, NC 2272/88, NC 2272/89, NC 2272/90, NC 2272/91, NC 2272/92, NC 2272/93, NC 2272/94, NC 2272/95, NC 2272/96, NC 2272/97, NC 2272/98, NC 2272/99, NC 2272/100

## 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*  
**Andrei FILIPOIU**





# 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 PATRAȘCU

**REPREZENTANT**

**DU-COMISIE ,**

ing. ANDREI ZAHARESCU

FPS-2.3.2.6-02/2

Intocmit, ing. Camelia Puiu



SC M. DESIGN SRL - arhitectura si urbanism		R.C. J40/7328/2005	
DENUMIRE PROIECT: PUZ - B-DUL BASARABIA NR.169-171, SPT PROIECT		R.O 17501995/2005	
BENEFICIAR: S.C. N.O.C. PANORAMIC SRL		FAZA	
PR. SPECIALITATE		RETELE EDILITARE	
INTOCMIT		DENUMIRE PLANSA	
ing. S. Vlad		RETELE EDILITARE	
ing. D. Stanciu		PLAN PRECOORDNARE	
ing. M. Tonca		RETELE EDILITARE	
DESENAI		Martie 2014	
Pl. nr.		2	

## LEGENDA

Retele 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

Retele edilitare existente

- Alimentare cu apa
- Canalizare
- Conducta gaze naturale joasa presiune
- RP Conducta gaze naturale medie presiune
- MP Cabluri electrice subterane MT10 - 20KV
- Instalatii de telecomunicatii subterane
- Retele edilitare dezafectate
- MP Conducta gaze naturale medie presiune
- Cabluri electrice subterane MT10 - 20KV
- Retele edilitare proiectate in domeniu public
- Alimentare cu apa
- Canalizare de serviciu
- Conducta gaze naturale joasa presiune
- Cabluri electrice subterane MT10 - 20KV
- Bra Bransament apa
- Rm Racord canalizare ape menajere
- Rmp Racord canalizare ape pluviale

suprafata > 100mp vor fi prevazute in incinta  
 a retentie ape pluviale.  
 Altierea volumului bazinului de retentie se ia in calcul un debit  
 suprafata incinta  
 apel pluviale din bazin se face prin pompare in Lac

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten notes and stamps]*  
 12.8.2014  
 28.03.2014  
 13.215/2015



**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 DEȚU



egic.  
au  
time) din  
i, alinieri,

toare

comandata fata de aliniamente

mativ cf. ilustrarii de arhitectura

retragerea minime obligatorii

oare

rafic PMB

Oportunitate

u de Oportunitate /Lot

**FUNCȚIUNI**

COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE  
A MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
Spre înregistrare conform art. 22  
nr. 22/02.2014 al C.T.C.  
din 27-02-2014  
Semnatura

Locuințe individuale

Locuințe colective

Servicii / comerț la parter

Servicii / comerț

Servicii, comerț / locuire

Servicii, comerț / spații verzi

Invatamant

Activități industriale

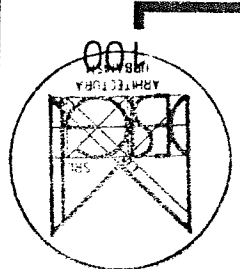
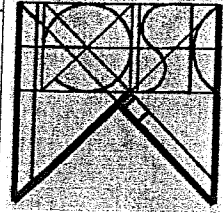
Sanatate

Parc

Lac

spatiu verde amenajat

PR.NR.	13.215/2013	artihctura & urbanism	M DESIGN	artihctura & urbanism	Sr. Theodor Aman, nr.24, Bucuresti / cf. RT501995 J40/7328/19.04.2005	Beneficiar	s.c. N.O.C. PANORAMIC SRL	Titlul proiectului	PUZ	Bulevardul Basarabia nr. 169 - 171	Titlul planșei	Scara	REGLEMENTARI PUZ	Data revizuirii	Semn.	Revizuit manual	NU	DA	Sef proiect	Data	Prof.dr. Arh. F. Machedon	Intocmit	ian. 2014	Arh. Bogdan	Arh. Octavian Cazacu	Plnr.	urb. Ima Pirvu	Verificat	2.0	Dr. Arh. L. Machedon
--------	-------------	-----------------------	----------	-----------------------	---	------------	---------------------------	--------------------	-----	------------------------------------	----------------	-------	------------------	-----------------	-------	-----------------	----	----	-------------	------	---------------------------	----------	-----------	-------------	----------------------	-------	----------------	-----------	-----	----------------------



0 5 15 50

"COPYRIGHT în conformanță cu art.19 din Regulamentul privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentele de amenajare teritorială și de urbanism, aprobat prin HG nr.1519 / 2004, acest proiect este proprietatea Intelectuala a societății M Design A&U SRL. Intelectuala, nu este aplicarea sau folosirea a planșelor de arhitectură în contract a planșelor sau soft-urilor aferente, întra sub incidența legii dreptului de autor"



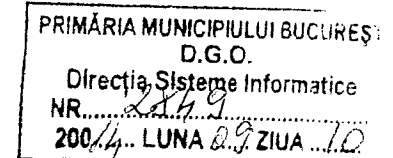
# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Secretar General

Direcția Asistență Tehnică și Juridică

Serviciul Transparență decizională

Nr. 2891/2/10.09.2014



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:

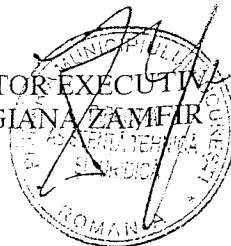
- pe site-ul P.M.B. – [www.pmb.ro](http://www.pmb.ro);
- prin poștă, pe adresa PMB, - Centrul de Informare – P.M.B., B-dul Regina Elisabeta, nr. 42, sector 5;

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



Sef 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](http://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](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,  
Gabri Florea

Întocmit.

Consilier F. Dinu  
10.09.2014

