



Consiliul General al Municipiului București

HOTĂRÂRE

Nr. _____ din _____

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ)

STR. MARINARILOR NR. 30, SECTOR 1

Având în vedere Expunerea de motive a Primarului General și Raportul de specialitate al Arhitectului Șef al Municipiului București nr. 11480/26.09.2017;

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

Văzând documentele emise de:

- Avizul Ministerului Mediului, Apelor și Pădurilor - Agenția pentru Protecția Mediului București – Decizia Etapei de Încadrare nr. 7/25.04.2017;
- PMB - Avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare a PMB nr. 1508588/19.05.2017;
- PMB - Avizul Comisiei Tehnice de Circulație a PMB nr. 20580/28.12.2015;
- Adresa nr. 337071/31.07.2017 emisă de Ministerul Afacerilor Interne, Departamentul pentru Situații de Urgență, Inspectoratul General pentru Situații de Urgență – Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Dealul Spirii" București – Ilfov.
- PMB - Avizul de oportunitate nr. 54/05.11.2015;
- PMB - Avizul preliminar nr. 35/03.11.2016.

Ținând cont de Raportul informării și consultării publicului nr. 11425/25.09.2017;

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;
- PUG - Municipiul București aprobat prin HCGMB nr. 269/ 21.12.2000, cu modificările și completările ulterioare;
- Cu respectarea prevederilor Legii nr. 52/ 2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 36 alin. 2 lit. c, art. 36 alin. 5 lit. c, art. 45 alin. 2 lit. e din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată,

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă **Planul Urbanistic Zonal - STR. MARINARILOR NR. 30, SECTOR 1**, în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef nr. 20 din 25.09.2017 prevăzut în Anexa 1, Planul de reglementări vizat spre neschimbare prezentat în Anexa 2 și Regulamentul Local de Urbanism, reprezentând Anexa 3.

Art.2 Planul Urbanistic Zonal ce face obiectul prezentei hotărâri are caracter de reglementare specifică și nu dă dreptul la construire până la emiterea autorizației de construire.

Art.3 Documentația de urbanism ce face obiectul prezentei hotărâri este valabilă până la aprobarea unei documentații de urbanism coincidente ce conține reglementări diferite.

Art.4 Anexele nr. 1, nr. 2 și nr. 3 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.5 Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului București și al Primarului Sectorului 1 vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
GEORGIANA ZAMFIR

București, 2017



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană
Direcția Urbanism

Ca urmare a cererii adresate de **IOAN ALEXANDRU CIOLAN**, în calitate de beneficiar, cu domiciliul/sediul în Municipiul București, Sector 1, Cod poștal -, telefon/ fax -, reprezentat de **S.C. ESTIA KION SRL, URBANISM/URBAN DESIGN** – arh. Sorana Unțanu – RUR D,E, cu sediul în Str. Fieni nr. 6, Balotești, Ilfov, în calitate de proiectant, înregistrată la nr. 1535823/26.07.2017, nr. 1544937/07.08.2017, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

NR. 20 / 25.09 .2017

PENTRU

PUZ – STR. MARINARILOR NR. 30, SECTOR 1

GENERAT DE IMOBILUL: STR. MARINARILOR NR. 30 - SECTOR 1, în suprafață de 392,0 mp din acte (391,0mp conform măsurărilor), este proprietate privată a persoanei fizice, așa cum este înscris în Extras de Carte Funciară nr. , conform Certificatului de urbanism nr. 61/7/M/44444 din 09.01.2017 emis de Primăria Sectorului 1 (termen de valabilitate 24 luni de la data emiterii).

INITIATOR: IOAN ALEXANDRU CIOLAN

PROIECTANT: S.C. ESTIA KION SRL, URBANISM/URBAN DESIGN

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA RUR: arh. Sorana Unțanu – RUR D,E

AMPLASARE DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONA STUDIATĂ ÎN PUZ: Zona studiată prin PUZ se află în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 1.

PREVEDERI PUG/ PUZ APROBATE ANTERIOR: Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planul Urbanistic General, aprobat cu HCGMB nr. 269/2000, completată cu HCGMB nr. 324/17.11.2010, nr. 241/20.12.2011, nr. 232/ 2012, figurează în subzona „L3a” – locuințe colective medii cu P+3 – P+5 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni) - se pot menține în cadrul ansamblurilor de locuințe colective, enclavele de lotizări existente care vor fi considerate similar cu subzonele L2; Indicatori urbanistici „L3a”: POTmax. P+3-4= 30%, POT maxim pentru enclave de lotizări existente menținute = 45%; CUTmax.P+3-4=1,0 mpADC/mpteren, CUT maxim pentru enclave de lotizări existente menținute = 1,3 mpADC/mpteren.

PREVEDERI PUZ - RLU PROPUSE:

- Locuințe colective, funcțiuni conexe locuirii - comerciale, servicii profesionale.
- POTmax.=49 %
- CUTmax.=1,56 mpADC/mpteren
- RHmax.= S+P+4E, Hmax.=16.00m
- Suprafața spațiului verde amenajat = 31%
- Respectarea Codului Civil

CIRCULAȚII SI ACCESE: Parcarea și gararea autovehiculelor, 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.

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA: Rețelele edilitare aferente se vor realiza anterior rețelei stradale. Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexă.

Elaboratorul și beneficiarul PUZ răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUZ care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) litera g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării PUZ.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUZ și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 61/7/M/44444 din 09.01.2017 emis de Primăria Sectorului 1 (termen de valabilitate 24 luni de la data emiterii).

**ARHITECT SEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. ADRIAN BOLD**



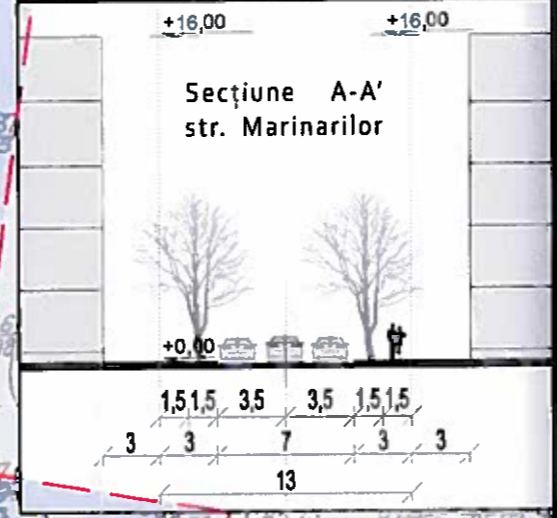

Redactat, ing. Camelia Garcușa/4ex./10.08.2017

PLAN URBANISTIC ZONAL
LOCUINȚĂ COLECTIVĂ CU FUNCȚIUNI CONEXE

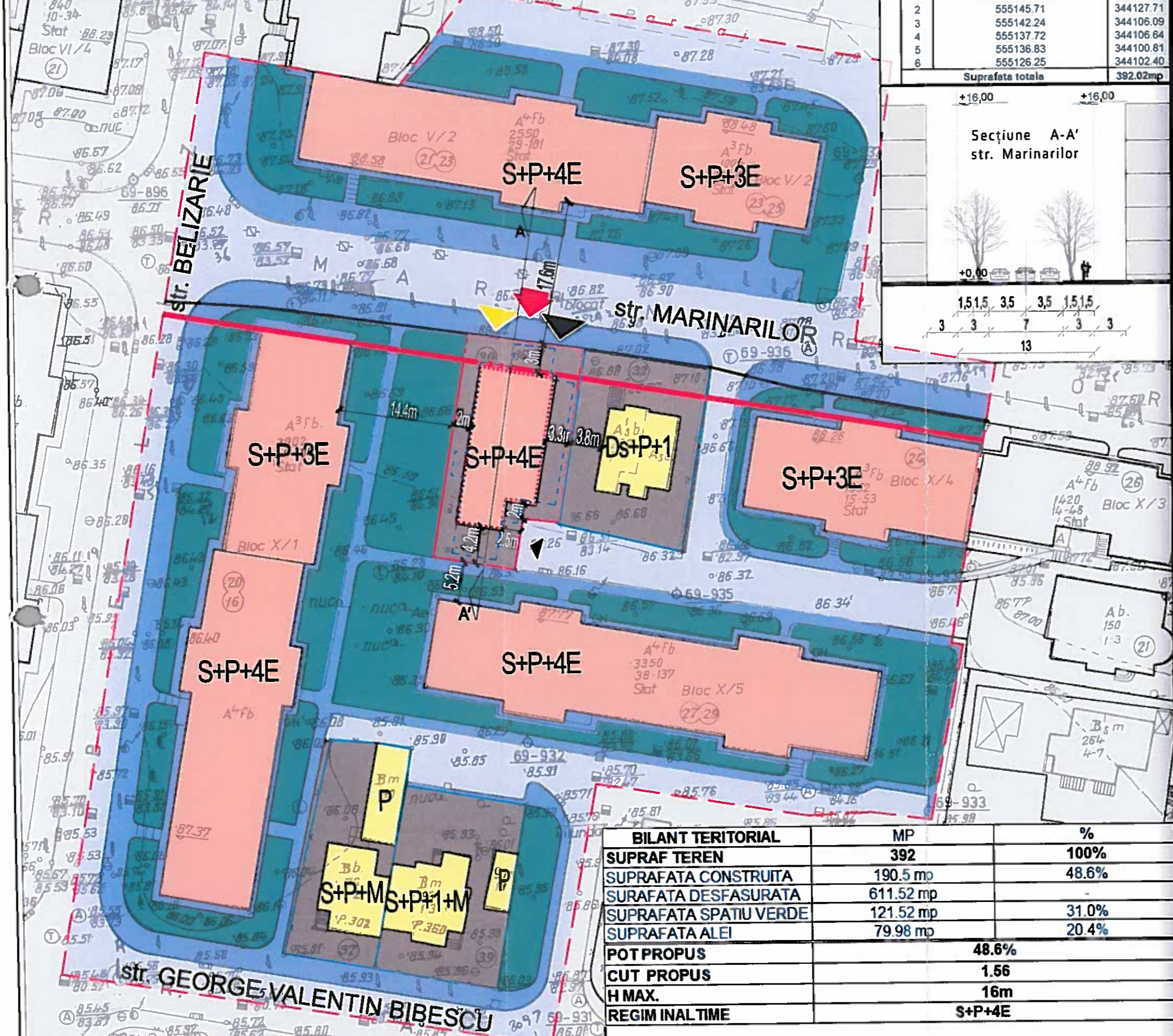
PUZ
imobil S+P+4E
str. Marinarilor, nr. 30,
Sector 1, București



Nr. pct.	X	Y
1	555130.91	344129.85
2	555145.71	344127.71
3	555142.24	344106.09
4	555137.72	344106.64
5	555136.83	344100.81
6	555126.25	344102.40
Suprafata totala		392.02mp



Silueta urbana propusa



LEGENDA

- | SITUATIE EXISTENTA | SITUATIE PROPUSA |
|--|--------------------------------------|
| limita zonei studiate | acces pietonal |
| limita teren ce a generat PUZ | acces auto |
| limita parcele | acces in sit |
| parcelar | aliniere |
| spatiu verde | aliniament |
| circulatii pietonale | edificabil propus |
| circulatii carosabila | contur subsol și rampa de acces auto |
| REGIM DE INALTIME | |
| P / P+1 | |
| P+2-4 | |
| FUNCȚIUNI | |
| locuinte individuale / locuinte colective mici | |
| locuinte colective | |
| STAREA CLADIRILOR | |
| buna | |

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 20 din 25.09.2017
ARHITECT ȘEF

PROIECTANT GENERAL/PROJECT ARCHITECT

SC ESTIA KION SRL
str. Fieni, nr. 6, BALOTESTI, ILFOV

URBANISM/URBAN DESIGN
SC ESTIA KION SRL

ȘEF PROIECT ARH. SORANA UNTANU
ȘEF PROIECT SPECIALITATE ARH. SORANA UNTANU

BENEFICIAR
DL. CIOLAN IOAN ALEXANDRU

PROIECT/PROJECT
PLAN URBANISTIC ZONAL

STRADA MARINARILOR, NR.30, SECTOR 1, BUCUREȘTI

NUMELE PLANSEI

REGLEMENTĂRI

FAZA	P.U.Z.
PROIECTAT	ARH. SORANA UNTANU, ARH. COSTINA CHISARAU, ARH. ADRIAN DRAGOMIR, ARH. MIHAI CHISARAU
DESENAT	ARH. COSTINA CHISARAU, ARH. ADRIAN DRAGOMIR
VERIFICAT	ARH. SORANA UNTANU

PLANSĂ NR. **U6**
SCARA/SCALE 1:500 DATA/DATE MARTIE 2017

BILANT TERITORIAL	MP	%
SUPRAF TEREN	392	100%
SUPRAFATA CONSTRUITA	190.5 mp	48.6%
SURAFATA DESFASURATA	611.52 mp	-
SUPRAFATA SPATIU VERDE	121.52 mp	31.0%
SUPRAFATA ALEI	79.98 mp	20.4%
POT PROPUȘ		48.6%
CUT PROPUȘ		1.56
H MAX.		16m
REGIM INALTIME		S+P+4E



Str. FIEM nr. 6 BALOTESTI ILFOV
Tel: 004073291193, 004072829525

Plan Urbanistic Zonal – str. Marinarilor, nr. 30, sector 1, București

Locuinte colective S+P+4E

Regulament Local de Urbanism

Intocmit: arh. Sorana Untanu



DIRECȚIA URBAŢINĂ
REGULAMENT LOCAL DE URBAŢINISM
AVIZ NR. *20/25-09-2017*
VIZAT SPRE NECHIEZARE

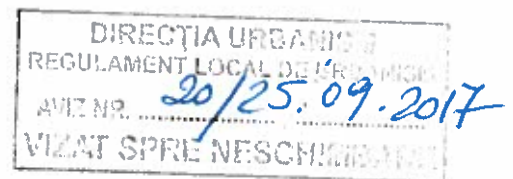
Untanu



Sr.FIEN nr. 6 BALOTESTI ILFOV
Tel. 0040723231193, 004072529525

Cuprins

Domeniu de aplicare	pg. 3
Generalități: Caracterul Zonci	pg. 4
Secțiunea I: Utilizare Funcțională	pg. 5
Secțiunea II - Condiții de amplasare, echipare și conformare a clădirilor	pg. 6
Secțiunea III - Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului	pg. 8



Handwritten signature



Str. FIENI nr. 6 BALOTESTI ILFOV
Tel: 0040723231183, 004072829525

Regulament Local de Urbanism

Domeniul de aplicare

Prezentul regulament de urbanism este parte integrată a *PUZ locuință colectivă cu funcțiuni conexe str. Marinarilor nr. 30 Sector 1 București* promovat sub aviz de oportunitate nr. 54/05,11,2011, aviz preliminar 35 / 03,11,2016 și a certificatului de urbanism prelungit nr. 61 / 7 / M / 44444 din 09 01 2017, ce completează reglementările PUG București ce acționează asupra sitului promovat de PUZ, aflat la adresa str. Marinarilor nr. 30, Sector 1, București.

Prezentul PUZ expune determinarea condițiilor de amplasare pentru locuințele colective propuse la adresa str. Marinarilor, nr. 30, sector 1, București. Proiectul conține elementele urbanistice ce vor sta la baza întocmirii documentațiilor pentru Obținerea Autorizației de Construire.

Zona de studiu este marcată cu linie roșie întreruptă în planșa de reglementări atașată documentației PUZ și este delimitată astfel:

NORD – Incintă locuințe colective P+3,4, str. Marinarilor nr. 23-25

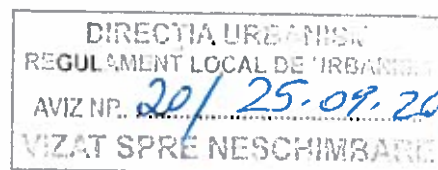
EST – Incintă locuințe colective P+3,4 str. Marinarilor nr. 24- 27 – 29

SUD – str. George Valentin Bibescu

VEST – str. Belizarie

Elemente legislative ce stau la baza prezentului PUZ:

- PUG București
- legea 350/2001 actualizată
- legea 50/ 1991 actualizată
- Regulamentul General de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000.





Sr.FIENI nr. 6 BALOTESTI ILFOV
Tel. 0040723331193, 004072829525

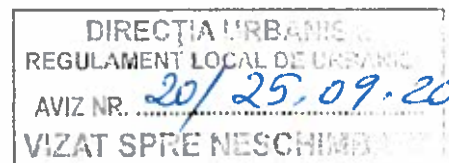
Generalități: Caracterul Zonei

a) Funcțional

- caracterul locuințelor: colective medii
- caracterul țesutului urban: omogen rezidențial cu echipamente publice aferente, mixat în proporții și modalități diferite cu alte funcțiuni - comerciale, servicii, mică producție manufacturieră,

b) Morfologic:

- tipul parcelarului:
 - o rezultat din evoluția localității în timp, conturat puternic de proiectele de sistematizare a cartierelor de locuințe colective din perioada anilor 1970-1980
- configurația în raport cu spațiul stradal:
 - o geometric ordonată în raport cu trasee prestabilite fie de tip străpungeri (noi bulevarde și piețe ale tramei majore sau străzi / fundături care valorifică pentru construcții miezul unor insule), fie de tipul celor din noile lotizări sau din noile mari ansambluri;
- volumetria:
 - o regim de construire discontinuu înălțime medie (P+3,4), mod de terminare al volumelor predominant de tip terasă cu apriții rare, necaracteristice, a unor parcele cu locuințe reminiscente cu acoperiș tip șarpantă.
- spațiul liber:
 - o continuu - (vizibil din circulațiile publice





SR-FIENI nr. 6 BALOTESTI ILFOV
Tel: 0040723231183, 004072829525

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

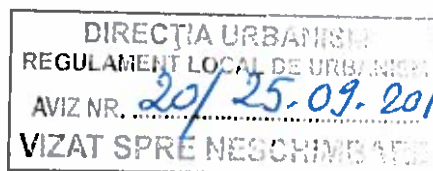
ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe în proprietate privată;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, împrejmuiri;
- funcțiuni conexe cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.;
- la parterul imobilului sunt admise și funcțiuni conexe locuirii cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI INTERZISE

- în conformitate cu DPG nr. 1431 / 2000:
- se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, alimentație publică, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații etc.;
- se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scării etc.;
- se interzic la nivelul ansamblului următoarele activități și lucrări:
 - o curățătorii chimice;
 - o construcții provizorii de orice natură;





Str. Filii nr. 6 BALOTESTILFOV
Tel. 004072231143, 00407229525

- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze;
- stații de întreținere auto peste 5 mașini;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

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

ARTICOLUL 3 - CARACTERISTICI ALE PARCELEI (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- parcela are un aspect relativ dreptunghiular, descris în tabelul de coordonate stereo în planșa de reglementări, cu o deschidere la strada Marinarilor de aproximativ 15m și o deschidere de aproximativ 5m spre intrarea de incintă în partea posterioară a sitului.
- parcela are o suprafață de 392m², aflat în întregime în proprietatea privată a beneficiarului.

ARTICOLUL 4 - AMPLASAREA CLĂDIRII FAȚĂ DE ALINIAMENT

- retragere de 3m față de aliniament





Str. FIEM nr. 8 BALOTESTI ILFOV
Tel. 00407232311193, 004072629525

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRII FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI

- conform planșei de reglementări:
 - o față de limita de vest: 2m
 - o față de limita de est: 3.3m și 2.5m pentru partea posterioară a sitului
 - o față de limita posterioară: 4.2m și 2m pentru extrema estică

ARTICOLUL 6- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- clădirea are asigurat accesul auto și pietonal direct din strada Marinarilor și posterior din aleea auto-pietonală de incintă.

ARTICOLUL 7 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- parcare și staționarea autovehiculelor va fi asigurată exclusiv pe suprafața sitului.

ARTICOLUL 8 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRII

- înălțimea maximă admisibilă este de 16m la cornișă față de CTA;
- regimul de înălțime maxim este de S+P+4E;

ARTICOLUL 9 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRII

- imobilul va fi armonios integrat în specificul arhitectural al sitului atât din punct de vedere volumetric cât și cromatic.
- este interzisă folosirea finisajelor de tip oglinda (sau puternic reflectante) pe suprafața învelitorii (de tipul tablei nefinisate brută, s.a.m.d.)

ARTICOLUL 10 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate spațiile construcției vor fi racordate la rețelele edilitare publice;



Pagina 7 din 8



Str. FIENI nr. 6 BALOTESTI ILFOV
Tel. 0040723231183, 004072829525

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locurile vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

ARTICOLUL 11 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- suprafața alocată spațiului verde este de 31% din totalul suprafeței terenului
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu cel puțin un arbore la fiecare 100 mp.
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese.

ARTICOLUL 12 - ÎMPREJMUIRI

- gardurile spre strada vor fi transparente vor avea maxim 2m înălțime din care un soclu opac de 0.60m și vor fi dublate de gard viu.
- gardurile spre limitele separative vor fi putea fi opace cu înălțimi maxime 2,5m.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT maxim P+4 = 49%

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

CUT maxim P+4 = 1,56

Intocmit:

Arh. Sorana Untanu





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Primar General

EXPUNERE DE MOTIVE privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) Str. MARINARILOR NR. 30, SECTOR 1

Prezenta Expunere de motive s-a redactat în conformitate cu prevederile Legii administrației publice locale nr. 215/ 2001, cu modificările și completările ulterioare și ale Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Amplasamentul care face obiectul documentației de urbanism **PUZ - Str. MARINARILOR NR. 30, SECTOR 1** se află în intravilanul Municipiului București pe teritoriul administrativ al Sectorului 1.

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planul Urbanistic General, aprobat cu HCGMB nr. 269/2000, completată cu HCGMB nr. 324/17.11.2010, nr. 241/20.12.2011, nr. 232/ 2012, figurează în subzona „L3a” – locuințe colective medii cu P+3 – P+5 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni) - se pot menține în cadrul ansamblurilor de locuințe colective enclave de lotizări existente care vor fi considerate similar cu subzonele L2; Indicatori urbanistici „L3a”: POTmax. P+3-4= 30%, POT maxim pentru enclave de lotizări existente menținute = 45%; CUTmax.P+3-4=1,0 mpADC/mpteren, CUT maxim pentru enclave de lotizări existente menținute = 1,3 mpADC/mpteren.

Prin Certificatul de urbanism nr. 617/M/44444 din 09.01.2017, emitentul – Primăria Sectorului 1, a stabilit continuarea procedurii de elaborare și aprobare a planului urbanistic zonal, solicitat în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Conform prevederilor art. 47 al Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general. Planul urbanistic zonal PUZ - Str. MARINARILOR NR. 30, SECTOR 1, reglementează regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor.

Avizul Arhitectului-șef s-a emis în acord cu Avizul Ministerului Mediului - Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București – Decizia Etapei de Incadrare nr. 7 din 25.04.2017, Avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare a PMB nr. 1508588/19.05.2017, avizul Comisiei Tehnice de Circulație a PMB nr. 20580/28.12.2015, Avizul Inspectoratului

pentru Situații de Urgență "Dealul Spirii" București – Ilfov nr. 337071/31.07.2017, Extras de Carte Funciară din data de 01.08.2017.

În conformitate cu prevederile Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobată prin Ordinul nr. 2701/ 2010 au fost desfășurate activități de informare și consultare a publicului finalizate cu Raportul informării și consultării publicului.

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) – STR. MARINARILOR NR. 30, SECTOR 1, împreună cu anexele sale Avizul Arhitectului Șef nr. 20/25.09.2017, Planul de reglementări vizat spre neschimbare și Regulamentul Local de Urbanism aferent, însoțit de Raportul de specialitate al Arhitectului - Șef nr. 11480/26.09.2017, Expunerea de motive a Primarului General și Raportul Informării și Consultării Publicului nr. 11425/25.09.2017, potrivit prevederilor 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, cu modificările și completările ulterioare, se supune dezbaterii Consiliului General al Municipiului.

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

PRIMAR GENERAL,

GABRIELA FIREA



**DIRECȚIA JURIDIC
DIRECTOR EXECUTIV,
ADRIAN IORDACHE**



Întocmit, Expert ing. Camelia Garcușa



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Nr. 1480/25.09 2017

RAPORT DE SPECIALITATE privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) Str. MARINARILOR NR. 30, SECTOR 1

Prezentul Raport de specialitate s-a redactat în conformitate cu prevederile Legii administrației publice locale nr. 215/ 2001, cu modificările și completările ulterioare și ale Legii 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Amplasamentul care face obiectul documentației de urbanism PUZ - Str. MARINARILOR NR. 30, SECTOR 1 se află în intravilanul Municipiului București pe teritoriul administrativ al Sectorului 1.

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planul Urbanistic General, aprobat cu HCGMB nr. 269/2000, completată cu HCGMB nr. 324/17.11.2010, nr. 241/20.12.2011, nr. 232/ 2012, figurează în subzona „L3a” – locuințe colective medii cu P+3 – P+5 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni) - se pot menține în cadrul ansamblurilor de locuințe colective enclavale de lotizări existente care vor fi considerate similar cu subzonele L2; Indicatori urbanistici „L3a”: POTmax. P+3-4= 30%, POT maxim pentru enclave de lotizări existente menținute = 45%; CUTmax.P+3-4=1,0 mpADC/mpteren, CUT maxim pentru enclave de lotizări existente menținute = 1,3 mpADC/mpteren.

Prin Certificatul de urbanism nr. 617/M/44444 din 09.01.2017, emitentul – Primăria Sectorului 1, a stabilit continuarea procedurii de elaborare și aprobare a planului urbanistic zonal, solicitat în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Conform prevederilor art. 47 al Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general. Planul urbanistic zonal PUZ - Str. MARINARILOR NR. 30, SECTOR 1, reglementează regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor.

Avizul Arhitectului-șef s-a emis în acord cu Avizul Ministerului Mediului - Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București – Decizia Etapei de Incadrare nr. 7 din 25.04.2017, Avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare a PMB nr. 1508588/19.05.2017, avizul Comisiei Tehnice de Circulație a PMB nr. 20580/28.12.2015, Avizul Inspectoratului pentru Situații de Urgență “Dealul Spirii” București – Ilfov nr. 337071/31.07.2017, Extras de Carte Funciară din data de 01.08.2017.

În conformitate cu prevederile Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobată prin Ordinul nr. 2701/ 2010 au fost desfășurate activități de informare și consultare a publicului finalizate cu Raportul informării și consultării publicului.

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) - Str. MARINARILOR NR. 30, SECTOR 1, împreună cu anexele sale Avizul Arhitectului Șef nr. 20/25.09.2017, Planul de reglementări vizat spre neschimbare și Regulamentul Local de Urbanism aferent, însoțit de prezentul Raportul de specialitate al Arhitectului-șef, Expunerea de motive a Primarului General și Raportul Informării și Consultării Publicului nr. 11425/25.09.2017, potrivit prevederilor 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, cu modificările și completările ulterioare, se supune dezbaterii Consiliului General al Municipiului.

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

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. ADRIAN BOLD



1ex./25.09.2017

Bd. Regina Elisabeta nr. 47, cod poștal 050013, sector 5, București, România
Tel: 021 305.55.00/3048
<http://www.pmb.ro>





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

*Am primit
un original.
CHISARAU MIHAI
10 Noi. 2015.*

APROBAREA
PRIMAR GENERAL,
MARIN ȘTEFANELIDAN
MUNICIPIUL BUCUREȘTI

AVIZ DE OPORTUNITATE nr. 54 105.11. 2015

Având în vedere, solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului București nr. 1362682/29.09.2015, la Direcția Urbanism sub nr. 10377/30.09.2015, Persoană fizică în calitate de beneficiar, prin reprezentant S.C. Estia Kion SRL – arh. Sorana Blanca Unțanu - RUR D, E, CERTIFICATUL DE URBANISM nr. 523/51/M/5226 din 26.03.2015 emis de către Primăria Sectorului 1, faptul că documentația a fost prezentată în ședința Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism din data 14.10.2015, se emite prezentul aviz în vederea elaborării documentației:

PUZ – STR. MARINARILOR nr. 30, SECTOR 1, BUCUREȘTI

TERENUL CE FACE OBIECTUL ELABORĂRII PUZ:

STR. MARINARILOR nr. 30, SECTOR 1, BUCUREȘTI - imobil situat în intravilan, format din teren în suprafață de 392,00mp este proprietate privată persoană fizică pentru care s-a emis certificatul de urbanism nr. 523/51/M/5226 din 26.03.2015 de către Primăria Sectorului 1.

PREVEDERI PUG/PUZ APROBATE ANTERIOR: Așa cum e menționat în certificatul de urbanism nr. 523/51/M/5226 din 26.03.2015 emis de către Primăria Sectorului 1, zona care face obiectul prezentului studiu conform PUG – MB aprobat cu HCGMB nr. 269/2000, HCGMB nr. 324/17.11.2010, nr. 241/20.12.2011, nr. 232/2012, figurează în subzona „L3a” – locuințe colective medii cu P+3 – P+5 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate. Indicatori urbanistici : POTmax.= 30%, POT maxim pentru enclave de lotizări existente menținute = 45%; CUTmax.P+3-4=1,0 , CUT maxim pentru enclave de lotizări existente menținute = 1,3.

ELEMENTELE PRINCIPALE ALE DEZVOLTĂRII URBANISTICE PROPUSE:

Reglementare solicitată – STR. MARINARILOR nr. 30, SECTOR 1, BUCUREȘTI – realizarea unui imobil având funcțiunea locuințe colective; RHmax.=S+P+3E+E4retras; Indicatorii urbanistici solicitați: POTsolicitat = 48,6 % ; CUTsolicitat =1,56 mpADC/mp teren, Hmax.=16,0m.

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

1. TERITORIUL CARE URMEAZĂ SĂ FIE REGLEMENTAT PRIN PUZ:

- Documentația de urbanism va fi întocmită în mod obligatoriu la scara 1/500 pe suport topo-cadastral vizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară al Municipiului București în care vor fi reprezentate distinct toate parcelele, construcțiile și servituțile aferente lor și care fac obiectul reglementării, conform extraselor de Carte funciară. Planșa suport și Extrasele de Carte Funciară se vor anexa la documentație în original.
- Situația existentă analizată – o zonă care să cuprindă suficiente parcele astfel încât să se justifice integrarea fondului construit propus.
- Zona reglementată – terenul care a generat Planul Urbanistic Zonal.



2. CATEGORIILE FUNCȚIONALE ALE DEZVOLTĂRII ȘI EVENTUALE SERVITUȚI:

- Argumentarea soluției urbanistice se va face în corelare cu situația existentă din zona studiată având în vedere regimul de construire (aliniere, înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor). Situația existentă va fi susținută de documentar fotografic concludent.
- Soluția urbanistică corelată cu documentațiile de urbanism aprobate sau în curs de aprobare, cu vecinătățile – construcțiile existente, cu recomandările din prezentul aviz, *astfel încât să se asigure o dezvoltare urbanistică echilibrată, să fie asigurat confortul urban.*
- Să se studieze alinierea posterioară, recomandare - aliniere la construcțiilor existente.
- Ilustrare de urbanism privind soluția de urbanism propusă – perspective, integrate în situ.
- Propuneri vizând spațiul verde realizat.
- Propuneri vizând rezolvarea locurilor de parcare/garare în afara circulațiilor publice, rezolvarea acceselor pietonale/carosabile.

3. INDICATORI URBANISTICI OBLIGATORII – LIMELE MINIME ȘI MAXIME

Reglementare propusă: realizarea unui imobil având funcțiunea locuințe colective, $RH_{max.} = S+P+4E$; indicatorii urbanistici se vor încadra în limitele prevăzute de art. 32 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, și anume $CUT_{max.} = 1,3 + 20\%$ $1,3 = 1,56$ mpADC/mp teren, și se vor justifica prin PUZ; $H_{max.}$ se va exprima în metri.

4. DOTĂRI DE INTERES PUBLIC NECESARE, ASIGURAREA ACCESURILOR, PARCAJELOR, UTILITĂȚILOR: Reglementarea acceselor carosabile, pietonale, parcajelor (conform HCGMB nr. 66/2006), relația cu circulația din zonă, echiparea edilitară se va face în baza studiilor de specialitate – avize pentru faza de aprobare.

5. CAPACITĂȚILE DE TRANSPORT ADMISE : -

AVIZE/ACORDURI SOLICITATE PRELIMINAR ÎNTOCMIRII PUZ, CARE ÎȘI PĂSTREAZĂ VALABILITATEA ȘI PE PARCURSUL AVIZĂRII ȘI APROBĂRII, CU CONDIȚIA NEMODIFICĂRII PARAMETRILOR RELEVANȚI:

NOTA: Inițiatorul și elaboratorul documentației de urbanism trebuie să îndeplinească obligațiile ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului în conformitate cu "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", aprobat prin HCGMB nr. 136/30.08.2012, care poate fi consultat pe pagina de internet a Primăriei Municipiului București – www.pmb.ro, Urbanism, Informarea și Consultarea publicului.

Decizia privind aprobarea PUZ aparține CGMB conform competenței stabilite prin lege.

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



Șef serviciu,
arh. urb. Olivia Ana Ciobanu Oprescu

Întocmit,
Expert, ing. urb. Camelia Garcușa/28.10.2015/2 ex.



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

*Am primit original
CHISARAL MIHAI
15.11.2016*

AVIZ PRELIMINAR NR. 35/03.11.2016
PUZ – Str. Marinarilor nr. 30, sector 1, București

BENEFICIAR: CIOLAN IOAN ALEXANDRU

ELABORATOR: S.C. ESTIA KION SRL, Urban Design – arh. Sorana Blanca Unțanu - RUR D, E ; SOLICITARE ÎNREGISTRATĂ la CIDRC-PMB : Nr. 1456721/05.10.2016

SUPRAFAȚA REGLEMENTATĂ prin PUZ: teren în suprafață de 391,99mp din măsurători cadastrale, este proprietate privată persoane fizice.

AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU: zona studiată cuprinde Str. Marinarilor, Str. George Valentin Bibescu, Str. Belizarie, din sectorul 1, Municipiul București.

PREVEDERI PUG/PUZ APROBATE ANTERIOR: Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planul Urbanistic General, aprobat cu HCGMB nr. 269/2000, completată cu HCGMB nr. 324/17.11.2010, nr. 241/20.12.2011, nr. 232/ 2012, figurează în subzona „L3a” – locuințe colective medii cu P+3 – P+5 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni) - se pot menține în cadrul ansamblurilor de locuințe colective enclavele de lotizări existente care vor fi considerate similar cu subzonele L2; Indicatori urbanistici : POTmax.= 30%, POT maxim pentru enclave de lotizări existente menținute = 45%; CUTmax.P+3-4=1,0 , CUT maxim pentru enclave de lotizări existente menținute = 1,3.

CERTIFICATUL DE URBANISM nr. 523/51/M/5226 din 26.03.2015 emis de către Primăria Sectorului 1.

AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 54 din 05.11.2015 emis de Primăria Municipiului București.

**SE AVIZEAZĂ PLANUL URBANISTIC ZONAL,
CONFIGURAȚIA EDIFICABILULUI ȘI INDICATORII URBANISTICI
CONFORM PLANULUI DE REGLEMENTĂRI**

FUNCȚIUNI AVIZATE:

- locuințe colective, funcțiuni conexe locuirii - comerciale, servicii profesionale.

INDICATORII URBANISTICI AVIZAȚI:

- POTmax.=49 %
- CUTmax.=1,56 mpADC/mpteren
- RHmax.= S+P+4E, Hmax.=16,00m
- Suprafața spațiului verde amenajat = min. 30% (pe sol și inclusiv, asigurată o grosime a solului astfel încât să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor, și condiții de drenare a excesului de umiditate)
- Respectarea Codului Civil

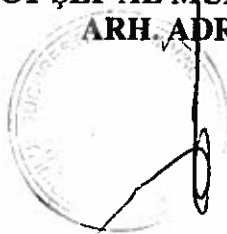
ACORDURI, AVIZE NECESARE EMITERII AVIZULUI ARHITECTULUI ȘEF:
Certificat de urbanism în termen de valabilitate – pe numele beneficiarului, Avizul Ministerului Mediului și Schimbărilor Climatice - Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București, avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare a PMB, avizul Comisiei Tehnice de Circulație a PMB, avizul Inspectoratului pentru Situații de Urgență “Dealul Spirii” București – Ilfov, și alte avize conform legislației în vigoare. Extras de Carte Funciară la zi pentru terenul ce a generat PUZ, împreună cu fotocopii după actele/documentele menționate în acesta.

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 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”.

În conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 7/02.02.2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, prezentul Aviz preliminar poate fi folosit numai pentru obținerea acordurilor și avizelor instituțiilor avizatoare competente.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. ADRIAN BOLD



Șef serviciu,
arh. Stelian Alexandru Constantinescu

Redactat, Expert, ing. Camelia Garcușa/2ex./ 31.10.2016

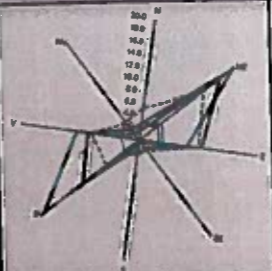
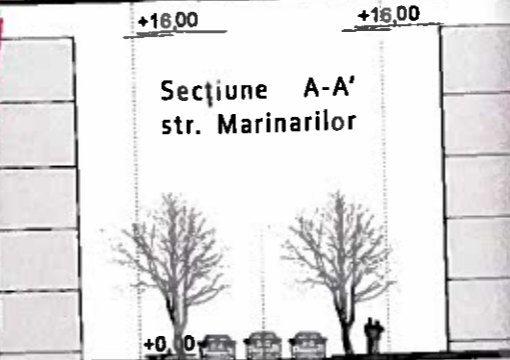
PLAN URBANISTIC ZONAL

str. MARINARILOR, nr. 30, sec I, BUCUREȘTI, LOCUINȚĂ COLECTIVĂ ȘI FUNCȚIUNI CONEXE

REGLEMENTARI



Nr.pct.	X	Y
1	555130.91	344129.85
2	555145.71	344127.71
3	555142.24	344106.09
4	555137.72	344106.64
5	555136.83	344100.81
6	555126.25	344102.40
Suprafata totale		392.02mp



imobil S+P+4E

LEGENDA

- | SITUATIE EXISTENTA | SITUATIE PROPU SA |
|--|-------------------------|
| limita zonei studiate | acces pietonal |
| limita teren ce a generat PUZ | acces auto |
| limita parcele | acces in sit |
| parcelar | aliniere |
| spatiu verde | aliniament |
| circulatii pietonale | edificabil propus |
| circulatii carosabila | garaj acces auto subsol |
| REGIM DE INALTIME | |
| P / P+1 | |
| P+2-4 | |
| FUNCȚIUNI | |
| locuinte individuale / locuinte colective mici | |
| locuinte colective | |
| STAREA CLADIRILOR | |
| buna | |

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la Avizul Preliminar
Nr. 35 din 03.11.2016
ARHITECT ȘEF

PROIECTANT GENERAL/PROJECT ARCHITECT
SC ESTIA KION SRL
str. Fierii, nr. 6, BALOTESTI, ILFOV

URBANISM/URBAN DESIGN
SC ESTIA KION SRL

SEF PROIECT ARH. SORANA UNTANU
SEF PROIECT SPECIALITATE ARH. SORANA UNTANU

BENEFICIAR
DL.CIOLAN IOAN ALEXANDRU

PROIECT/PROJECT
PLAN URBANISTIC ZONAL

STRADA MARINARILOR, NR.30, SECTOR 1, BUCUREȘTI

NUMELE PLANSEI

REGLEMENTĂRI

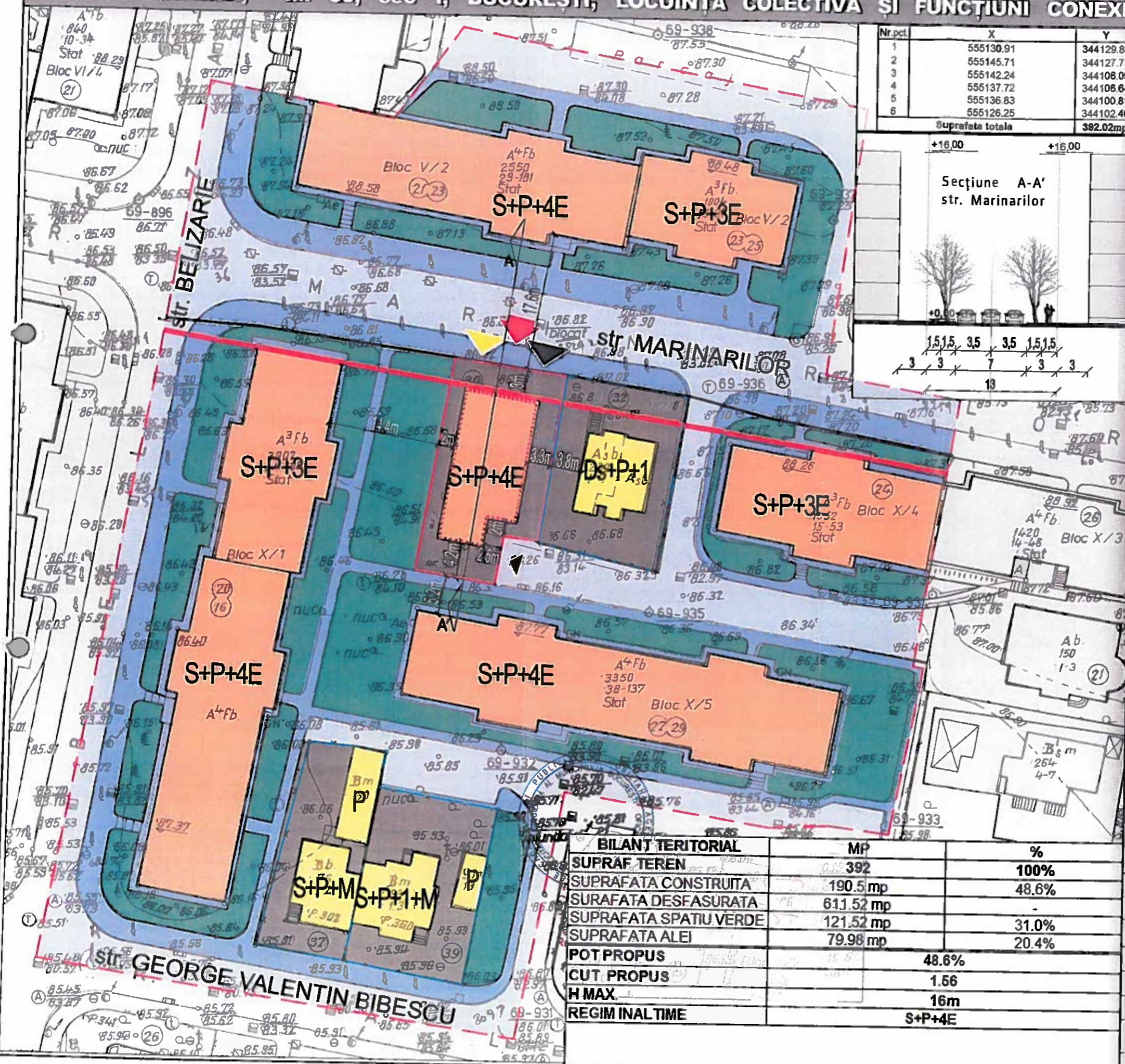
FAZA	P.U.Z.
PROIECTAT	ARH. MIHAI CHISĂRĂU, ARH. COSTINA CHISARAU
DESENAT	ARH. COSTINA CHISARAU, ARH. ADRIAN DRAGOMIR
VERIFICAT	ARH.SORANA UNTANU
PLANSĂ NR.	U6
SCARĂ/SCALE	1:500
DATA/DATE	MARTIE 2016

BILANT TERITORIAL		MP	%
SUPRAF. TEREN		392	100%
SUPRAFATA CONSTRUITA		190.5 mp	48.6%
SURAFATA DESFASURATA		611.52 mp	
SUPRAFATA SPATIU VERDE		121.52 mp	31.0%
SUPRAFATA ALEI		79.98 mp	20.4%
POT PROPUS			48.6%
CUT PROPUS			1.56
H MAX.			16m
REGIM INALTIME			S+P+4E

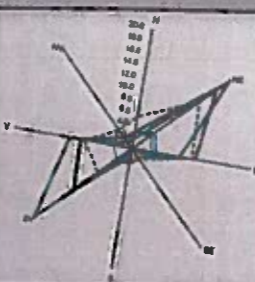
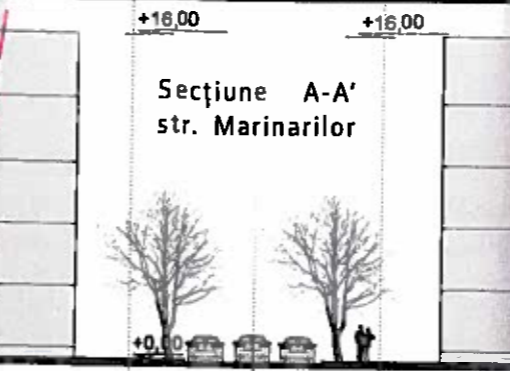
PLAN URBANISTIC ZONAL

str. MARINARILOR, nr. 30, sec 1, BUCUREȘTI, LOCUINȚĂ COLECTIVĂ ȘI FUNCȚIUNI CONEXE

REGLEMENTARI



Nr.pct.	X	Y
1	555130.91	344129.85
2	555145.71	344127.71
3	555142.24	344108.09
4	555137.72	344106.64
5	555136.83	344100.81
6	555126.25	344102.40
Suprafata totala		392.02mp



imobil S+P+4E

LEGENDA

- | SITUATIE EXISTENTA | SITUATIE PROPUSA |
|--|------------------------|
| limita zonei studiate | acces pietonal |
| limita teren ce a generat PUZ | acces auto |
| limita parcele | acces in sit |
| parcelar | aliniere |
| spatiu verde | aliniament |
| circulatii pietonale | edificabil propus |
| circulatii carosabila | gara-acces auto subsol |
| REGIM DE INALTIME | |
| P/P+1 | |
| P+2-4 | |
| FUNCȚIUNI | |
| locuinte individuale / locuinte colective mici | |
| locuinte colective | |
| STAREA CLADIRILOR | |
| buna | |

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la Avizul Preliminar
Nr. 35 din 03.11.2016
ARHITECT ȘEF

PROIECTANT GENERAL/PROJECT ARCHITECT
SC ESTIA KION SRL
str. Fieni, nr. 6, BALOTESTI, ILFOV

URBANISM/URBAN DESIGN
SC ESTIA KION SRL

SEF PROIECT ARH. SORANA UNTANU
SEF PROIECT SPECIALITATE ARH. SORANA UNTANU

BENEFICIAR
DL. CIOLAN IOAN ALEXANDRU

BILANT TERITORIAL	MP	%
SUPRAF. TEREN	392	100%
SUPRAFATA CONSTRUITA	190.5 mp	48.6%
SURAFATA DESFASURATA	611.52 mp	-
SUPRAFATA SPATIU VERDE	121.52 mp	31.0%
SUPRAFATA ALEI	79.98 mp	20.4%
POT PROPUS		48.6%
CUT PROPUS		1.56
H MAX.		16m
REGIM INALTIME		S+P+4E

PROIECT/PROJECT
PLAN URBANISTIC ZONAL

STRADA MARINARILOR, NR.30, SECTOR 1, BUCUREȘTI

NUMELE PLANSEI

REGLEMENTĂRI

FAZA	PUZ.
PROIECTAT	ARH. MIHAI CHISĂRĂU, ARH. COSTINA CHISARAU
DESENAT	ARH. COSTINA CHISARAU, ARH. ADRIAN DRAGOMIR
VERIFICAT	ARH. SORANA UNTANU
PLANSĂ NR.	U6
SCARA/SCALE	1:500
DATA/DATE	MARTIE 2016



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 6.1. / 7. / M. / 44444 din C. G. C. / 20.17

ÎN SCOPUL: „PUZ- imobil locuințe colective, funcțiuni conexe locuirii- comerciale, servicii profesionale... în continuarea certificatului de urbanism 523/ 51/ M 5226 din 26.03.2015 prelungit până pe 27.03.2017. anexat prezentei cereri”.

Umare a cererii adresate de⁽¹⁾ **IOAN-ALEXANDRU CIOLAN**

CU domiciliul în județul municipiul orașul București
satul sediul comuna sectorul cod poștal
strada nr., bloc sc., et. ap.
telefon/ fax E-mail înregistrată la nr.44444... din 07.12.2016.,

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în București sectorul 1, cod poștal
strada **Marinarilor** nr.30.....sau identificat prin⁽³⁾ planuri cadastrale scara 1:500 și 1 2000.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism faza P.U.G. aprobată prin H.C.G.M.B. nr.269/ 2000, a cărei valabilitate a fost prelungită, Avizului de oportunitate nr.54/ 05.11.2015 și Aviz preliminar nr.35/ 03.11.2016.

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

CERTIFICĂ :

1. REGIMUL JURIDIC

Se prezintă Contract de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. la B.N.P.

Conform Extras pentru informare a Cărții Funciare nr. emis de B.C.P.L. sector 1 în baza cererii nr.

din : pentru teren intravilan situat în str. Marinarilor nr.30 în suprafață de 391.00mp. pe acesta se află o construcție, proprietar este Ciolan Ioan Alexandru, nu sunt înscrieri privitoare la sarcini iar categoria de folosință este- curți construcții. Situația juridică se va clarifica la faza A.C.

Imobilul nu este cuprins în Lista monumentelor istorice actualizată în anul 2015 și nu se află la mai puțin de 100 metri de imobil înscris pe listă.

2. REGIMUL ECONOMIC

Conform Regulamentului local de urbanism aferent Planului urbanistic general al municipiului București imobilul este cuprins în subzona L3a - locuințe colective medii cu P+3 – P+5 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate. În cazul unor enclave de lotizări existente în ansamblurile de locuințe colective, acestea vor fi considerate funcțional și urbanistic similar zonei L2 și se vor supune reglementărilor de construire pentru această subzonă. Utilizări admise : locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri. Utilizări admise cu condiționări : se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250.0mp A.D.C. și să nu afecteze liniștea, securitatea și salubritatea zonei : funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250.0mp. se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații P.U.D. : se admite pentru modernizarea dotării locuințelor cu băi și grupuri sanitare, extinderea clădirii în partea posterioară cu o suprafață construită la sol de maxim 12.0mp. : se admite mansardarea în interiorul volumului acoperișului și suplimentarea pentru aceasta a ariei desfășurate cu maxim 60% din aria construită la sol, fiind interzise falsele mansardări. Utilizări interzise : funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250.0mp A.D.C., generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după ora 22⁰⁰, produc poluare : activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat : construcții provizorii de orice natură : depozitare en-gros : stații de întreținere auto cu capacitate de peste 3 mașini : depozitări de materiale re folosibile ; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane : creșterea animalelor pentru subzistență : 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 ; stații de betoane ; 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.

Se prezintă Aviz de oportunitate nr.54/ 05.11.2015 și Aviz preliminar nr.35/ 03.11.2016 însoțit de planșă reglementări vizată spre neschimbare emise de S.U.-P.M.B. pentru „PUZ - str. Marinarilor nr.30, sector 1”. Funcțiuni avizate : locuințe colective, funcțiuni conexe locuirii- comerciale, servicii profesionale.

Imobilul se află în zona fiscală A.

3. REGIMUL TEHNIC:

Conform Aviz preliminar nr.35/ 03.11.2016 indicatorii urbanistici avizați sunt: P.C.U.T.=49%; CUT=1,56 ; R.H.max.=S+P+4E ; H.max.=16,00.

Beneficiarul solicită certificatul de urbanism în vederea promovării Planului urbanistic zonal.

Conform Regulamentului local de urbanism aferent Planului urbanistic general, Titlu I- Prescripții generale, cap.4- Derogări de la prevederile regulamentului, alin.4.3- „modificarea uneia dintre condițiile stipulate în PUG privin funcțiunile admise, regimul de construire, înălțimea maximă admisă. C.U.T. și retragerea clădirilor față de aliniament este posibilă pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale – PUZ, elaborate și aprobate de CGMB conform legii”.

În conformitate cu prevederile Legii nr.350/ 2001- privind amenajarea teritoriului și urbanismul (cu modificările și completările ulterioare), art.32, alin.(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: e) 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...”, iar conform alin.(7) „Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată”.

Amplasamentul este cel figurat pe planurile anexe.

NOTĂ: 1) Prezentul certificat de urbanism are doar caracter informativ cu privire la regimul juridic, economic și tehnic al imobilului, astfel cum acestea reies din documentațiile de urbanism legal aprobate, precum și din documentele anexate cererii de către solicitant. Sectorul 1 al municipiului București nu este responsabil pentru existența unor revendicări pe Legea nr.10/ 2001 sau pe alte legi de restituire, sau de existența unor litigii aflate pe rolul instanțelor judecătorești, sau a unor cereri formulate conform legilor de restituire în vigoare, altele decât cele menționate în documentația anexată cererii.

2) Se vor respecta prevederile H.C.G.M.B. nr.136/ 2012 pentru aprobarea Regulamentului 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 Certificat de urbanism poate fi utilizat/~~nu poate fi utilizat în scopul declarat pentru~~ întrucât promovare Plan urbanistic zonal

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construire / desființare solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului : Agenția pentru Protecția Mediului București.

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / nelncadrarea proiectului investiției publice / private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului. În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emisie a acordului de mediu se desfășoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente. În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emisie a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice. În aceste condiții :

După primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a Investiției și stabilirii 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 are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

- a) Certificatul de urbanism;
- b) Dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții (copie legalizată), întabulat și extras de Carte Funciară pentru informare - actualizat la zi;
- c) Documentație tehnică pentru autorizarea lucrărilor de construire, în 2 ex. originale, verificată tehnic, însoțită de expert și însoțită de evaluare lucrări;
- d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism

~~d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura~~

~~d.2. Alte acorduri / declarații:~~

~~d.3. Avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora;~~

~~d.4. Studii de specialitate:~~

e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului - Agenția pentru Protecția Mediului București (Aleea Lacul Morii nr.1, Sector 6, București);

f) Dovada privind achitarea taxelor legale. Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii.

PRIMARUL SECTORULUI 1
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,

Daniel Tudorache
-E.S.-
PRIMAR

ÎNTOCMIT,
Alexander Ioan Francisc

SECRETAR,
cu delegare de atribuții,
Mirona-Giorgiana Muresan

ARHITECT ȘEF,
Ciobanu Oprescu Olivia Ana

ȘEF BIROU,
Cristian Gheorghe

Achitat taxa de 8,0 lei, conform chitanței nr. 306802 din 07.12.2016
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de până la data de

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

**PRIMARUL SECTORULUI 1
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**

SECRETAR,

ARHITECT ȘEF,

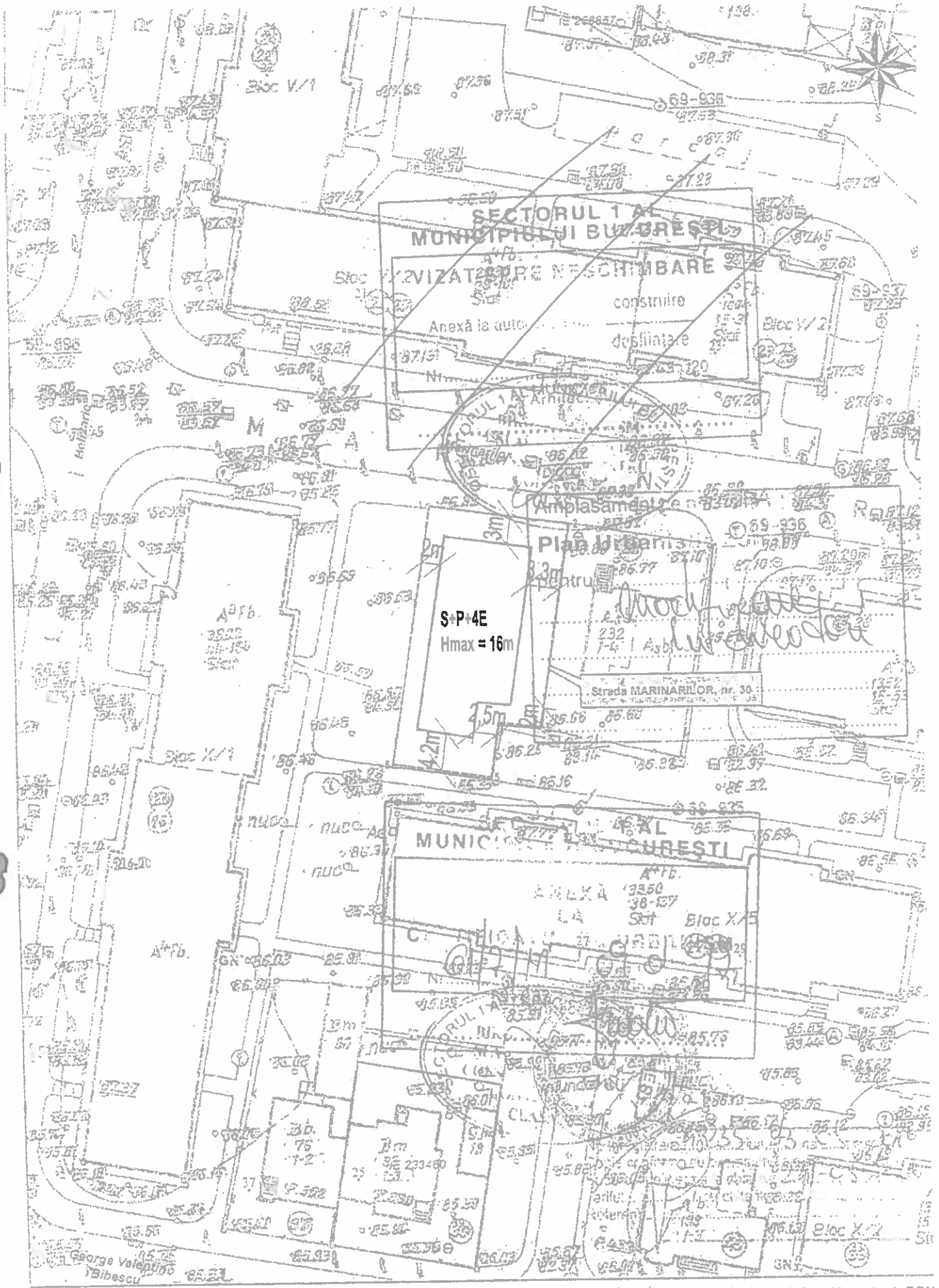
ÎNTOCMIT,

COORDONATOR COMPARTIMENT,

Data prelungirii valabilității:

Achitat taxa de: lei, conform chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de direct / ~~prin poștă~~.



□ -- Documentații cadastrale vizuale
 □ -- Construcții introduse în sistemul integrat de cadastru și carte funciară

OCPI Sucevești, B-dul Expoziției, nr.1A, sector 1, ROM
 Data: 24.05.2016
 Intocmit: Manolache Gioran



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI

7381/25.04.2017

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. 7 din 25.04.2017

A.P.M. BUCUREȘTI	
Al. Lacul Morii Nr. 1, Sector 5, București	
INTRARE	Nr. 7381
IEȘIRE	
Zi 25	Luna 04 an 2017

Ca urmare a notificării adresate de **IOAN ALEXANDRU CIOLAN**, cu domiciliul în București, privind Planul Urbanistic Zonal "Construire imobil cu funcțiunea de locuințe colective S+P+4E", înregistrată la APM București cu nr. 7381/13.03.2017, în baza:

- HG nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia;
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ord. nr. 995/2006 pentru aprobarea listei planurilor și programelor care intră sub incidența H.G. nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare;
- Ord. nr. 19/2010 pentru aprobarea Ghidului metodologic privind evaluarea adecvată a efectelor potențiale ale planurilor sau proiectelor asupra ariilor naturale protejate de interes comunitar;
- Ord. nr. 2387/2011 pentru modificarea Ord. nr. 1964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România.

Agenția pentru Protecția Mediului București

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 06.04.2017, a completărilor depuse la documentație;
- în conformitate cu prevederile art. 13 și a anexei nr. 1 – Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat,

decide:

Planul Urbanistic Zonal "Construire imobil cu funcțiunea de locuințe colective S+P+4E" – București, sector 1, Str. Marinarilor nr. 30, titular **IOAN ALEXANDRU CIOLAN**, nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.

Planul Urbanistic Zonal prevede soluționarea și reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului în suprafață totală de 392 mp, conform Certificat de Urbanism nr.

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI

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

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

617/M/44444 din 09.01.2017, Aviz de Oportunitate nr. 54 din 05.11.2015 și Aviz Preliminar nr. 35 din 03.11.2016 emise de Primăria Municipiului București.

Obiectivul lucrării îl constituie construirea unui imobil cu funcțiunea de locuințe colective S+P+4E, CUT=1,56, POT=48,6%, Hmax=16 m.

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

Suprafața de spații verzi (sol natural – 121,52 mp - 31 % din suprafața terenului), va fi amenajată și întreținută; se vor planta 2 arbori și 3 arbuști.

Titularul proiectului are obligația de a notifica în scris autoritatea competentă pentru protecția mediului despre orice modificare sau extindere a planului, survenită după emiterea deciziei etapei de încadrare, inclusiv în cazul în care modificările survin în urma obținerii avizelor/acordurilor, solicitate prin certificatul de urbanism.

Motivele care au stat la baza luării deciziei sunt următoarele:

- planul urbanistic zonal analizat nu are efecte semnificative asupra mediului;
- opiniile exprimate, pe baza criteriilor relevante prevăzute în anexa nr. 1 la H.G. nr. 1076/2004, de membrii Comitetului Special Constituit în cadrul ședinței din data de 06.04.2017;
- lipsa comentariilor din partea publicului ca urmare a celor 3 anunțuri publice privind inițierea procesului de elaborare a PUZ.

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

Prezenta decizie poate fi contestată în conformitate cu prevederile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004 cu modificările și completările ulterioare.

DIRECTOR EXECUTIV
Dr. Ing. Simona Mihaela ALDEA

Șef serviciu Avize, Acorduri, Autorizații,
Ing. Roxana COSTACHE

Întocmit,
Ecolog Oana TĂURESC



COMISIA DE COORDONARE
Nr. 1508588/19.05.2017

AVIZUL COMISIEI DE COORDONARE

REPUBLICA ROMÂNIA
MUNICIPIUL BUCUREȘTI
Din P.V. nr. 09/19.05.2017 al sesiunii
Comisiei de Coordonare a P.M.B.

Nr. 1. CIOLAN IOAN ALEXANDRU cu sediul/domiciliul în București, prezintă spre avizare documentația de preordonare a P.U.Z. - ului „STR. MARINARILOR NR. 30 SECTOR 1”, împreună cu avizele întreprinderilor edilitare. În conformitate cu Dispoziția Primarului General nr. 304/29.02.2016, se avizează favorabil strict din punct de vedere al rețelelor edilitare planul de preordonare menționat mai sus cu condiție:

- la faza de obținere Autorizație de Construire se vor perfectă formele legale de eliberare amplasament (unde sunt existente rețele) și racordare la utilități, în conformitate cu Legea 50/1991 actualizată și modificată;

- se vor prevedea gospodărie de apă menajeră și incendiu, bazine de retenție pentru ape pluviale calculate conform normativelor în vigoare;

- debitul mediu total de apă necesar estimat – conform memoriului anexat este de 8,46 mc/zi ce va fi asigurat din gospodărie proprie alimentat din rețeaua publică de apă;

* la faza de Autorizare de Construire se va prezenta un studiu de impact privind interacțiunea dintre elementele mediului urban și „Realizarea unui imobil având funcțiunea locuințe colective S + P+3E + 4E retras pe str. Marinariilor nr. 30 sector 1, București”, la structura hidrogeologică existentă, cu prezentarea măsurilor de preservare a sistemului existent. Acest studiu va putea fi utilizat de către municipalitate în vederea constituirii unei baze de date specializate.”

* se vor respecta prevederile „Strategiei de dezvoltare și funcționare pe termen mediu și lung a serviciului public de salubritate în Municipiul București” aprobat cu HCGMB nr. 82/28.04.2015 stipulate în Cap. III 3.C Activitatea de salubritate menajeră” și cap. III.3.D. Managementul Integrat al Deseurilor în conformitate cu activitățile desfășurate.

- pentru faza de Autorizare de Construire se vor respecta prevederile art. 13 al HG 525/1996 cu modificările și completările ulterioare;

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

PRESEDINTE COMISIE

COSMIN FLAVIUS GHEORGHIU

SECRETAR – COMISIE

CĂTĂLINA IORDACHE

ARHITECT ȘEF AL
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,

ADRIAN BOLD

REPREZENTANT
DU-COMISIE,

ing. ANDREI ZAHARESCU

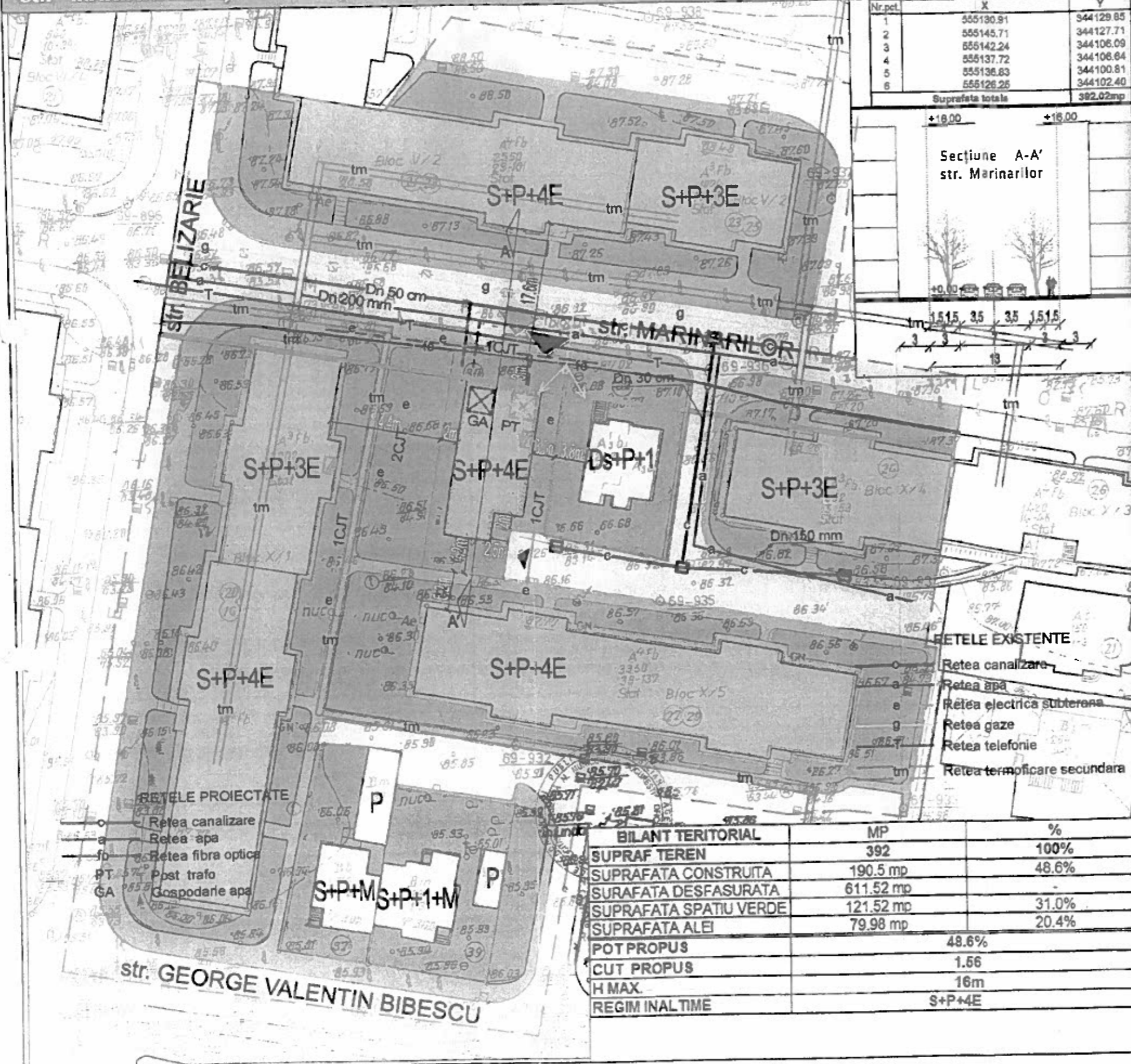
FPS-2.3.2.6-02/2

Intocmit, ing. Camelia Puiu

PLAN URBANISTIC ZONAL

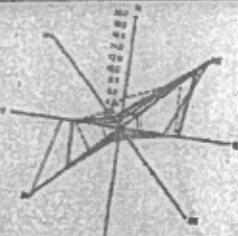
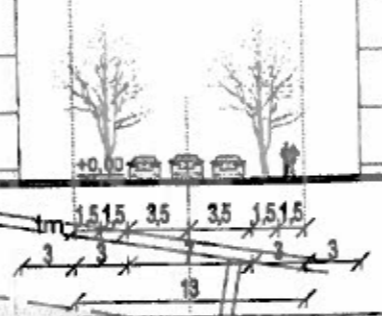
str. MARINARILOR, nr. 30, sec I, BUCUREȘTI, LOCUINȚĂ COLECTIVĂ ȘI FUNCȚIUNI CONEXE

REGLEMENTĂRI



Nr.pct.	X	Y
1	555130.91	344129.85
2	555145.71	344127.71
3	555142.24	344106.09
4	555137.72	344106.84
5	555136.83	344100.81
6	555126.26	344102.40
Suprafata totala		392.02mp

Secțiune A-A'
str. Marinariilor



PRIMA A MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul de precoordonare
Nr. 588 din 19.05.2016
ARHITECT ȘEF

LEGENDA

- | SITUAȚIE EXISTENTĂ | SITUAȚIE PROPUȘĂ |
|-------------------------------|-------------------------|
| limita zonei studiate | acces pietonal |
| limita teren ce a generat PUZ | acces auto |
| limita parcele | acces in garaj |
| parcele | aliniu |
| spațiu verde | aliniament |
| circulații pietonale | edificabil propus |
| circulații carosabila | garaj-acces auto subsol |
| REGIM DE ÎNĂLȚIME | |
| P / P+1 | |
| P+2-4 | |
| FUNCȚIUNI | |
| locuințe individuale | |
| locuințe colective mici | |
| locuințe colective | |
| STAREA CLĂDIRILOR | |
| buna | |



PROIECTANT GENERAL/PROJECT ARCHITECT
SC ESTIA KION SRL
str. Fieni, nr. 6, BALOTESTI, ILFOV

URBANISM/URBAN DESIGN
SC ESTIA KION SRL

ȘEF PROIECT ARH. SORANA UNTANU
ȘEF PROIECT SPECIALITATE ARH. SORANA UNTANU

BENEFICIAR
DL. CHOLAN IOAN ALEXANDRU

PROIECT/PROJECT
PLAN URBANISTIC ZONAL

STRADA MARINARILOR, NR.30, SECTOR 1, BUCUREȘTI

NUMELE PLANȘII
Plan precond. arh.

REGLEMENTĂRI
FAZA PUZ

PROIECTAT ARH. MIHAI CHISĂRĂU, ARH. COSTINA CHISARAU

DESEINAT ARH. COSTINA CHISARAU, ARH. ADRIAN DRAGOMIR

VERIFICAT ARH. SORANA UNTANU

PLANȘA NR. U6
SCARA/SCALE 1:500 DATA/DATE MARTIE 2016

BILANT TERITORIAL	MP	%
SUPRAF. TEREN	392	100%
SUPRAFATA CONSTRUITA	190.5 mp	48.6%
SURAFATA DESFASURATA	611.52 mp	-
SUPRAFATA SPATIU VERDE	121.52 mp	31.0%
SUPRAFATA ALEI	79.98 mp	20.4%
POT PROPUȘ		48.6%
CUT PROPUȘ		1.56
H MAX.		16m
REGIM ÎNĂLȚIME		S+P+4E

- BETELE PROIECTATE**
- o Retea canalizare
 - a Retea apă
 - fb Retea fibra optica
 - PT Post trafo
 - GA Gospodarie apă

- BETELE EXISTENTE**
- o Retea canalizare
 - a Retea apă
 - g Retea electrică subterana
 - e Retea gaze
 - g Retea telefonie
 - x Retea termoficare secundara



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

COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE
Nr. 20580 / ... 28.12.2015 :
Dec10 68

1362687

Către
Domnul CHISARĂU MIHAI

În ședința Comisiei Tehnice de Circulație din data de 10.12.2015 s-a dat acordul de principiu pentru documentația „PUZ construire locuință colectivă S+P+4E – str Marinariilor nr 30, sector 1”, conform certificatului de urbanism nr 523/51/M/5226/26.03.2015, avizului de oportunitate 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.

PREȘEDINTE
DIRECTOR GENERAL
COSMIN FLAVIUS GHEORGHIU



SECRETAR
ȘEF SERVICIU S.C.T.U.A.

SORIN LUCHIAN

Întocmit: Roberto Balcoș – 2 exemplare – 15.12.2015





INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
„DEALUL SPIRII” BUCUREȘTI-ILFOV

CĂTRE,

CIOLAN IOAN ALEXANDRU

Urmare la adresa dumneavoastră, înregistrată la Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Dealul Spirii” București-Ilfov cu nr. 337071/26.07.2017, vă informăm că în prezent avizele/autorizațiile de securitate la incendiu se emit pentru categoriile de construcții și amenajări prevăzute în Anexa nr. 1 din H.G.R. nr. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu.

Față de cele prezentate mai sus, vă comunicăm faptul că pentru construcție ce urmează a fi realizată, având destinația de clădiri comune de locuit, ($S_e=190,5 \text{ m}^2$) și regim de înălțime S+P+4E, situată în str. Marinarilor, nr. 30, sector 1, București, conform celor declarate de dumneavoastră, nu este necesară obținerea autorizației de securitate la incendiu, întrucât nu se încadrează în prevederile Anexei nr. 1 din H.G.R. nr. 571/2016.

În situația în care aria suprafața desfășurată a clădirii este mai mare de 600 m^2 , este necesar să prevedeați realizarea unui adăpost de protecție civilă întrucât construcția se încadrează în prevederile Anexei nr. 1, pct 1, lit. k) din H.G.R. nr. 571/2016, solicitarea avizului/autorizației de protecție civilă fiind făcută în conformitate cu prevederile art. 10 și 12 din Normele Metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecție civilă aprobate prin O.M.A.I. 129/2016.

Totodată vă informăm că desfășurarea activităților declarate se va face cu respectarea prevederilor art. 5 „Persoanele fizice și juridice răspund, potrivit legii, de stabilirea și aplicarea măsurilor de apărare împotriva incendiilor, precum și de consecințele producerii incendiilor” precum și ale art. 6 alin. (1) „Persoanele fizice și juridice sunt obligate să respecte reglementările tehnice și dispozițiile de apărare împotriva incendiilor și să nu primejduiască, prin deciziile și faptele lor, viața, bunurile și mediul.” din Legea nr. 307/2006 cu modificările și completările ulterioare.

Prezenta adresă își pierde valabilitatea în situația în care s-au modificat condițiile care au stat la baza eliberării acesteia și nu constituie aviz/autorizație de securitate la incendiu.

cu

INSPECTOR ȘEF
Flaviu Dorel CHIȘCOP



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană
Direcția Urbanism

Nr. 11425/25.9.2017

RAPORTUL INFORMARII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI PUZ – STR. MARINARILOR NR. 30, SECTOR 1, BUCUREȘTI

METODE DE INFORMARE UTILIZATE

În vederea informării și consultării publicului, solicitantul a procedat la amplasarea de panouri de informare la fața locului și publicarea materialului informativ pe pagina de internet a Primăriei Municipiului București.

Procedura s-a desfășurat conform Regulamentului 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, aprobat prin HCGMB nr. 136/2012.

Astfel, a fost publicat materialul informativ pe site-ul PMB, cel puțin 15 zile calendaristice pentru fiecare Etapă - etapa pregătitoare/de inițiere, etapa elaborării propunerilor, etapa avizării. Pentru Etapa de aprobare - proiectul de hotărâre privind aprobarea PUZ urmează a fi supus dezbaterii publice în conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare, prin procedura standard prin intermediul site-ului www.pmb.ro.

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

- Etapa pregătitoare/de inițiere s-a desfășurat din data de 06.01.2016 până în data de 23.01.2016.
- Etapa elaborării propunerilor s-a desfășurat din data de 27.05.2016 până în data de 10.06.2016.
- Etapa avizare s-a desfășurat din data de 14.12.2016 până în data de 06.01.2017.

Astfel, a fost publicat materialul informativ pe site-ul PMB, conform graficului mai sus prezentat, pentru fiecare Etapă - etapa pregătitoare/de inițiere, etapa elaborării propunerilor, etapa avizării.

Pentru Etapa de aprobare - proiectul de hotărâre privind aprobarea PUZ urmează a fi supus dezbaterii publice în conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare, prin procedura standard prin intermediul site-ului www.pmb.ro.

În etapa de avizare, PUZ a fost supus și procedurii de evaluare de mediu pentru planuri și programe ceea ce presupune informarea publicului interesat prin anunțuri repetate în mass-media asupra solicitării de emiteră a Avizului de mediu, declanșarea procedurii de evaluare și a

parcurgerii etapei de încadrare, precum și publicarea deciziei etapei de încadrare în presa și pe portalul APM București.

2. **Numărul persoanelor care au participat la acest proces** – 1 persoană a postat observații pe pagina de internet a PMB, în Etapa pregătitoare/intenție și Etapa elaborare.
3. **Rezumatul problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare.**
Anexăm răspunsurile elaboratorului privind observațiile postate pe pagina de internet a PMB.
4. **Orice alte informații considerate necesare pentru preluarea sau nepreluarea propunerilor.**

Procedura de avizare a documentațiilor de urbanism presupune prezentarea lucrărilor în cadrul Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism din cadrul Primăriei Municipiului București, Comisie compusă din specialiști în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și arhitecturii din România, cadre universitare, specialiști recunoscuți de organizațiile profesionale, reprezentanți ai Ministerului Mediului și Schimbărilor Climatice. Printre membrii invitați permanent la ședințele comisiei se numără și arhitecții șefi ai celor 6 sectoare, directori ai celor mai importante direcții din PMB. Ulterior obținerii Avizului Arhitectului șef, pentru a deveni operațional, planul urbanistic urmează procedura de aprobare conform competențelor stabilite prin lege. În acest scop, procedura prealabilă presupune obținerea avizelor de specialitate solicitate prin avizul prealabil de la instituțiile interesate și abilitate prin lege, procedură ce presupune de asemenea analiza proiectului în cadrul unor comisii alcătuite din specialiști în domeniile respective. În mod obligatoriu se cer avizele Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București, al Comisiei Tehnice de Circulație a DTDCS- PMB și al Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare – PMB.

Prin urmare configurația edificabilului, a circulațiilor și a modului de utilizare a terenului concretizate în planul urbanistic este rezultatul unui efort colectiv, la care participă numeroși profesioniști, pornind de la elaboratorul proiectului și membrii comisiilor de avizare.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. ADRIAN BOLD



Camelia

Redactat, ing. Camelia Garcușa /2 ex./ 11.08.2017

Răspuns mesajului nr. 30, etapa de Elaborare a propunerilor. cu privire la documentația PUZ str. Marinarilor

Vă mulțumim pentru atenția acordată proiectului aflat în desfășurare.

- UTR-ul în care se încadrează situl, conform certificatului de urbanism, este de tip L3a, situl fiind tipologic o enclavă. În acest set de circumstanțe, conform PUG București, citat și în certificatul de urbanism, indicatorii POT și CUT sunt asimilați cu cei ai zonei L2a. Dată fiind volumetria zonei, în care atât în partea de spate cât și în cea de vizavi imobilele sunt de tip P+4 (regim caracteristic zonei studiate), propunerea vine ca o complementare a spațiului urban cu un volum unificator din punct de vedere arhitectural cât și urbanistic. Din punct de vedere al sustenabilității spațiului urban, proiectul va aduce un plus comunității, atât din punct de vedere al utilizării judicioase a spațiului existent cât și din punct de vedere al imaginii urbane cu posibile ameliorări vizibile și în spațiul comunitar specific cartierului.
- Proiectul este elaborat exclusiv conform legilor în vigoare.

În speranța că aceste răspunsuri sunt concludente vă mulțumim încă o dată pentru atenția acordată proiectului și pentru spiritul civic de implicare activă în dezvoltarea sustenabilă a municipiului București.

10 iunie 2016

Cu stimă,
arh. Mihai Chisărău



**Răspuns etapa Anunț de Intenție, Informarea Populației,
Clarificări mesajului** din data de 22 01 2016
PUZ str. Marinarilor, nr. 30

Mulțumim pentru atenția acordată proiectului din str. Marinarilor nr. 30. Ne dorim ca proiectul inițiat să aducă un plus zonei, contribuind la formarea unei comunități strânse. În acest sens, dorim să vă informăm de următoarele aspecte:

Proiectul urmează principiile europene de dezvoltare durabilă, conform Raportului No. 10/2006 „Urban Sprawl in Europe. The ignored challenge” al Comisiei Europene și urmează exemplele modelelor VINEX-Olanda, Helsinki și exemplul recomandat de urmat în raport al orașului Munchen. Acestea presupun densificarea țesuturilor urbane în marile orașe, pentru a îmbunătăți mobilitatea urbană, confortul urban, relațiile de vecinătate și formarea de comunități strânse, bazate pe servicii de proximitate, în locul deplasărilor către marile centre comerciale de la periferii care provoacă degajări mari de noxe, trafic, congestie și în general un oraș mai poluat, elemente caracteristice fenomenului de dispersie urbană - urban sprawl. În acest sens, spațiile aflate în interiorul orașului, în zone structurate, cum este strada Marinarilor, dețin caracteristicile compacte necesare dezvoltării responsabile și durabile a unor funcțiuni și volumetrii care să completeze cartierul.

Ținând cont că imobilul propus va avea o durată de viață de cel puțin patru generații, este de responsabilitate colectivă atât a organelor administrative cât și a noastră, a cetățenilor municipiului București, să propunem o exploatare judicioasă a spațiului existent în zone ca strada Marinarilor, pentru ca astfel de terenuri să nu rămână spații izolate, neproductive, insalubre și nocive din punct de vedere al dezvoltării durabile a orașului nostru.

Certificatul de Urbanism

- Concluzia Planului Urbanistic Zonal, dezvoltată în urma diferitelor dezbateri în cadrul Comisiei Tehnice de Urbanism, va da o serie de reglementări pentru situl studiat ce vor putea fi diferite de propunerea inițială din Certificatul de Urbanism. Procesul elaborării unui PUZ fiind unul analitic și inductiv, conduce spre o soluție ce nu poate fi din start prevăzută. Dacă reglementările finale ar fi cunoscute de la începutul proiectului și unanim acceptate de către organele administrative și de către inițiator, elaborarea unui PUZ și implicit avizarea lui ar fi un proces redundant.

Avizul de oportunitate

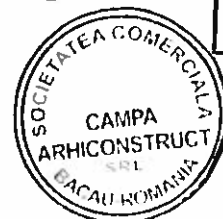
- Legea 350/06 07 2001 actualizată Cap 1, Art. 47, punctul 5, descrie competențele planului urbanistic zonal: *(5) Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise. (alineat modificat prin art. 1 pct. 24 din O.U.G. nr. 7/2011, în vigoare de la 11 februarie 2011).* Conform acestei definiții, implicit a legii 350 / 2001 actualizată, Planul Urbanistic Zonal reglementează toate elementele menționate la punctele 1,2,3 și 4.

Planșa de reglementări

- Conform Legii 350/06 07 2001 actualizată, Anexa 2, definiția coeficientului de utilizare a terenului (CUT) este următoarea: - *coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție; iar a procentului de ocupare a terenului (POT) este: - procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. Conform definițiilor legale date mai sus, numărul de metri pătrați dat de produsul dintre numărul de niveluri și amprenta la sol, va fi întotdeauna mai mare decât suprafața obținută din produsul dintre CUT și suprafața terenului.*
- Profilul stradal al străzii Marinarilor variază între o deschidere de 14m+ între aliniamentele imobilelor de locuințe colective și 13m+ între aliniamentul sitului și cel de vis a vis. Profilul stradal în dreptul sitului este compus din trotuar și spațiu verde 2,45m lângă aliniamentul sitului, carosabil 7,15m, și trotuar și spațiu verde 3,65m lângă aliniamentul de vis a vis. Profilul stradal figurat pe planșă este cel minim măsurat și asimilat cu un profil stradal normat de 13m, distanța în sit dintre aliniamente fiind mai mare sau egală cu 13m.
- Planul Urbanistic Zonal, definit mai sus ca extras din legea 350/ 06 07 2001 actualizată descrie toate elementele ce pot fi reglementate prin documentația propusă, având astfel răspunsurile la înrebările 4 și 5.

Cu speranța că răspunsurile date sunt concludente vă asigurăm că procesul de proiectare al imobilului ține cont de principiile dezvoltării urbane durabile.

Cu stimă,
Arh. Mihai Chisărău





Secretar General

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA ASISTENȚĂ TEHNICĂ ȘI JURIDICĂ
Nr. 5920
201 7 Luna 10 Ziua 26

4843/6

Serviciul Urbanism

Nr. 1296/15.10.2017

CĂTRE,

CABINET SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Vă transmitem alăturat, în vederea demarării procedurilor legale de aprobare, Proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism „PUZ – STR. MARINARILOR NR. 30, SECTOR 1, BUCUREȘTI”, care îndeplinește condițiile legale impuse de prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare. Menționăm faptul că documentația conține date cu caracter personal.

Proiectul conține un număr de 47 (file) piese scrise și desenate, conține date cu caracter personal, și are în componență următoarele documente:

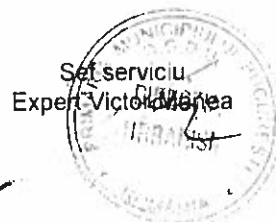
- Expunerea de motive a Primarului General al Municipiului București – 1EX ÎN ORIGINAL;
- Raportul de specialitate al Arhitectului Șef al Municipiului București – 1EX ÎN ORIGINAL;
- Propunere Proiect de hotărâre – 1EX;
- Raportul Informării și Consultării Publicului nr. 11425/25.09.2017 – 1EX ÎN ORIGINAL
- Avizul Arhitectului Șef nr. 20/25.09.2017 – 2 EX ÎN ORIGINAL ;
- Planuri de reglementări urbanistice, vizate spre neschimbare – 2 EX ÎN ORIGINAL;
- Regulament de Urbanism – 2 EX ÎN ORIGINAL;
- Avizul Ministerului Mediului, Apelor și Pădurilor - Agenția pentru Protecția Mediului București – Decizia Etapei de Încadrare nr. 7 din 25.04.2017;
- PMB - Avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare a PMB nr. 1508588/19.05.2017;
- PMB - Avizul Comisiei Tehnice de Circulație a PMB nr. 20580/28.12.2015;
- Adresa nr. 337071/31.07.2017 emisă de Ministerul Afacerilor Interne, Departamentul pentru Situații de Urgență, Inspectoratul General pentru Situații de Urgență – Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Dealul Spirii" București – Ilfov nr. 337071/31.07.2017.
- PMB - Avizul de oportunitate nr. 54/05.11.2015;
- PMB - Avizul preliminar nr. 35/03.11.2016;
- Certificat de urbanism nr. 61/7/M/44444 din 09.01.2017;
- Extras de Carte Funciară nr. cerere 66524/01.08.2017;
- Dovada achitării tarifului de exercitare a dreptului de semnătură la Registrul Urbaștilor din România – factura nr. 6870/01.04.2016.

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, prevede la articolul nr. 56 – alin. (7), următoarele:

“În termen de maximum 45 de zile de la finalizarea dezbaterii publice și înaintarea expunerii de motive elaborate de primar/președintele consiliului județean și a raportului de specialitate elaborat de către arhitectul-șef, consiliul județean sau local are obligația să emită o hotărâre prin care aprobă sau respinge documentația de amenajare a teritoriului sau urbanism.”

Mulțumim pentru colaborare,

Redactat, ing. Camelia Garcușa /2ex /25.10.2017





SECRETAR GENERAL
DIRECȚIA ASISTENȚĂ TEHNICĂ ȘI JURIDICĂ

Serviciul Transparență Decizională
Biroul pentru Aplicarea Legii nr.52/2003
Nr. 5920/1/2017 din 11.2017

ANUNȚ

În conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, se aduce la cunoștință publică următorul proiect de act normativ:

Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) STRADA MARINARILOR NR. 30/SECTOR 1/ BUCUREȘTI

Potrivit art. 7, alin. 2 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, "Anunțul referitor la elaborarea unui proiect de act normativ va fi adus la cunoștința publicului, în condițiile alin. (1), cu cel puțin 30 de zile lucrătoare înainte de supunerea spre avizare de către autoritățile publice ..."

Procedură dezbateri : 30 de zile lucrătoare; termen : **18 decembrie 2017.**

Proiectul de act normativ, mai sus amintit, cu documentația de bază, poate fi consultat:

- pe site-ul P.M.B. – www.pmb.ro;

link: http://www.pmb.ro/institutul/cgmb/dezb_publica/proiecte_pj_dezb_publica.php

- la sediul PMB, B-dul Regina Elisabeta, nr. 47, sector 5.

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 de **16.11.2017**, se pot trimite în scris, propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectele de acte normative supuse dezbaterii publice.

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

- prin site-ul www.pmb.ro;

- prin poștă pe adresa P.M.B. – B-dul Regina Elisabeta, nr. 47, sector 5 – 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,
Mariana Brod

Șef serviciu,
Nicoleta Sunică

p. Șef birou,
Elena Liliana Miu

Întocmit
Cons. C. Bitlan