



Consiliul General al Municipiului București

HOTĂRÂRE

Nr.: ___ din ___

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

**PUZ – STR. IZBICENI NR. 102
SECTORUL 1, BUCUREȘTI**

Având în vedere :

- Raportul de specialitate nr. D.G.D.U.-D.U. 1769/19.04.....2018 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 nr. 5/23.01.2018.
- 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; H.C.G.M.B. nr. 232/2012 și H.C.G.M.B. nr. 224/15.12.2015).
- În conformitate cu prevederile Art. 36-alin. (2)-lit. (c) și alin. (5)-lit.(c); Art. 45-alin. (2)-lit. (e) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, Proiectul de hotărâre se supune aprobării Consiliului General al Municipiului :

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1: Se aprobă documentația de urbanism **Planul Urbanistic Zonal “PUZ – STR. IZBICENI NR. 102 SECTORUL 1, BUCUREȘTI”**, în conformitate cu ANEXELE 1,2 și 3, părți componente ale documentației de urbanism (ANEXA NR. 1-Avizul Arhitectului Șef, ANEXA NR.2 - Planul de reglementări urbanistice- vizat spre neschimbare, ANEXA nr. 3-Regulamentul Local de Urbanism), care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Art.3: 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 ,2018

Contrasemnează,

SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
GEORGIANA ZAMFIR



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

Ca urmare a cererii adresate de SC URBANEFFECT SRL [redacted] în calitate de elaborator, cu sediul în Municipiul București, sector 6, Drumul Taberei, nr. 98, bl. C2, scara B, ap. 49, reprezentant al ințiatorului SC SAPELIO INTERNATIONAL SRL, înregistrată cu nr. [redacted] din 21.12.2017 la Registratura PMB și intern la DU cu nr. [redacted] din data de 22.12.2017, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ ARHITECT SEF

NR. 5 / 123.01 .2018

PENTRU

PUZ – STRADA IZBICENI NR. 102, SECTOR 1, BUCUREȘTI

GENERAT DE IMOBILUL SITUAT IN:

- Str. Izbiceni nr. 102, teren în suprafață de 2980,00mp, conform Certificatului de urbanism nr. 924/28/1/18181 din 08.06.2017, eliberat de Primăria Sectorului 1 București și a Extrasului de Carte Funciară din data de 20.09.2017;

INIȚIATOR:

SC SAPELIO INTERNATIONAL SRL

PROIECTANT:

SC URBANEFFECT SRL

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA RUR:

AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONA STUDIATĂ ÎN PUZ: Zona studiată prin PUZ se află în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 1 și este delimitată astfel: Nord – imobil Str.Izbiceni nr. cadastral [redacted], Est – imobile numere pare situate în Str. Izbiceni, Sud – Str. Șușița, Vest – imobile numere impare situate în Str. Izbiceni,

PREVEDERI P.U.G. - R.L.U. /P.U.Z. APROBATE ANTERIOR:

P.U.G. - M.B. aprobat cu H.C.G.M.B. nr.269/2000 (cu completările ulterioare), imobilele sunt încadrate în subzonele funcționale:

A2b - Subzona unităților industriale și de servicii;

Indicatori urbanistici:

- Procent de ocupare a terenului (POT) maxim = 80%;
- Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT) volumetric maxim = 15,0 mc/ mp teren.

PREVEDERI P.U.Z. - R.L.U. PROPUSE:

FUNCȚIUNI: IMOBILE DE LOCUINȚE;

INDICATORI URBANISTICI:

Procent de ocupare a terenului POT_{max} = 55%;

Coeficient de Utilizare a Terenului CUT_{max} = 2,00 mp.ADC/mp.teren;

Înălțimea maximă a clădirilor H_{max} = 13,00m, conform Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română;

Înălțimea maximă la cornișă = 10,00m

Regim de înălțime RH_{max} – S+P+2E+3Eretras;

RETRAGERE MINIMA FAȚĂ DE ALINIAMENT: 4,00m față de aliniamentul la strada Izbiceni.

Retragerile minime față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare vor respecta specificațiile planului de reglementări vizat spre neschimbare și ale Regulamentului Local de Urbanism.

Circulații și accese: parcare 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 tehnică - edilitară: Rețelele edilitare aferente se vor realiza anterior rețelei stradale, dacă este cazul. Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică.

ACORDURI/AVIZE SPECIFICE ALE ORGANISMELOR CENTRALE ȘI/SAU TERITORIALE PENTRU ETAPA DE APROBARE A PUZ: avizul Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București, avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare a PMB, avizul Comisiei Tehnice de Circulație a PMB, avizul Autorității Aeronautice Civile Române alte avize conform legislației în vigoare și dovada achitării taxei de exercitare a dreptului de semnătură RUR.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu Planșa de Reglementări anexată și vizată spre neschimbare. Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z.-ul care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. 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 P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

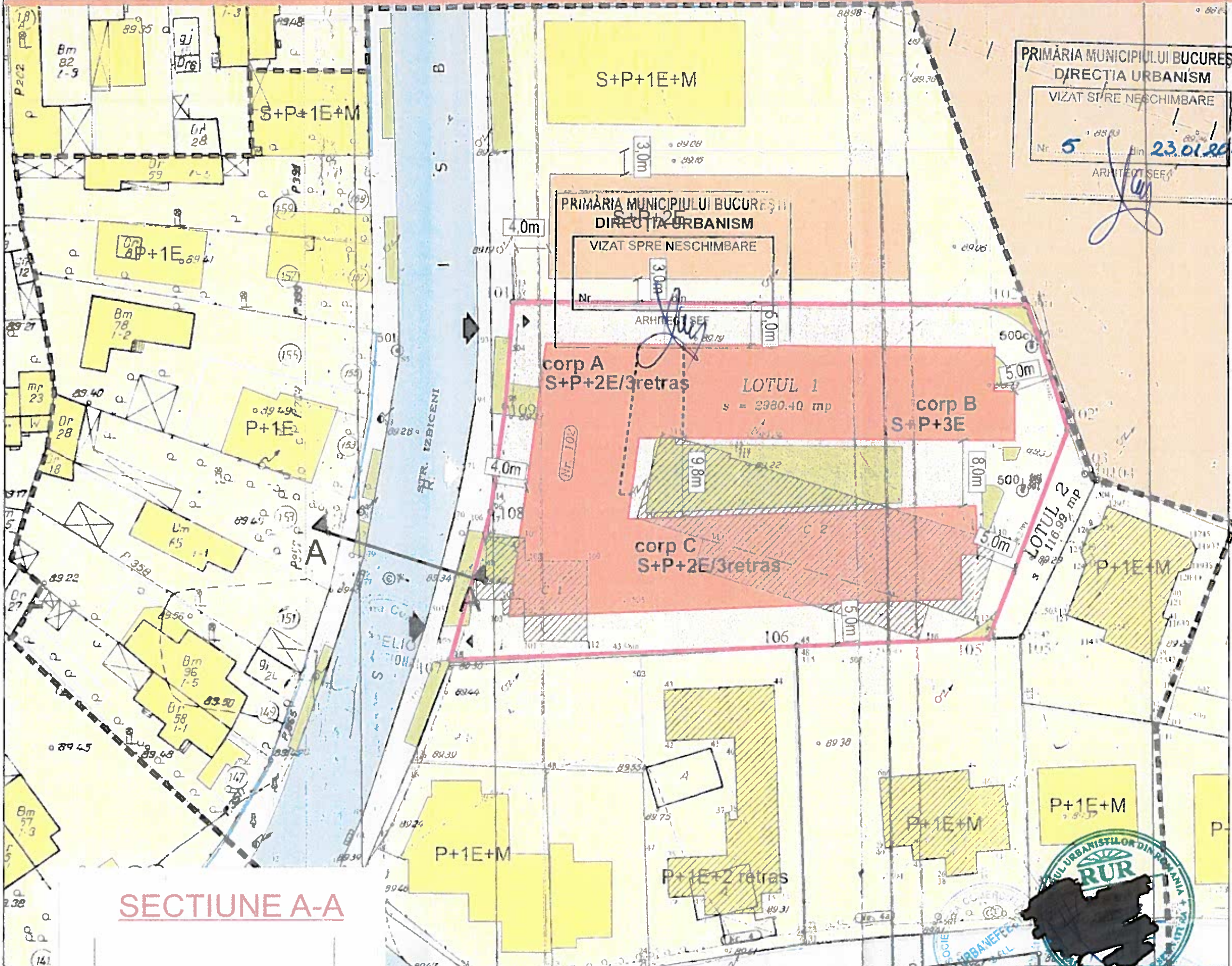
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 924/28/I/18181 din 08.06.2017, eliberat de Primăria Sectorului 1 București.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
ARH. DIANA OLTEANU



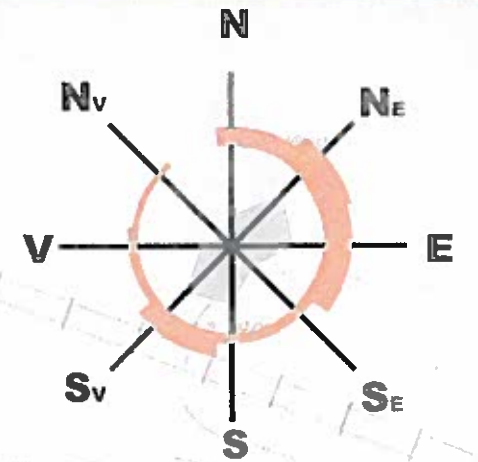
ȘEF SERVICIU,
Expert ing. Victor Manea

Întocmit: Expert arh. Ana Maria Xantopol /4ex./15.01.2018



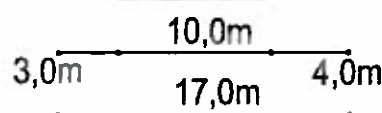
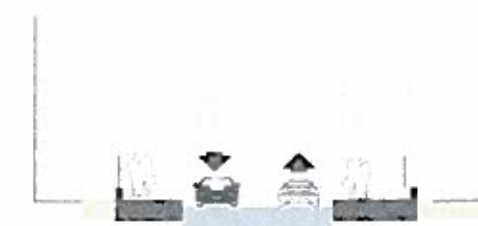
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 5 din 23.01.2016
ARHITECT ȘEF

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



- LEGENDA**
- LIMITE**
 - limita de proprietate (teren ce a generat studiul)
 - - - zona studiata
 - CIRCULATII**
 - Circulatii carosabile/ pietonale
 - PROPUNERE**
 - zona edificabil maxim
 - gang**
 - acces pietonal
 - ◀ acces auto
 - 3.0m retrageri minime
 - FUNCTIUNI**
 - locuire
 - constructii locuinte (unifamiliala/colectiva)
 - teren neamenajat, destructurat (industrie)
 - spatii verzi amenajate

SECTIUNE A-A



Bilant teritorial pentru lotul ce a generat PUZ

Funciune	Suprafata (mp)	Suprafata (%)
Construit	1639	55
Spatii verzi	894	30
Circulati, platforme etc	447	15
TOTAL	2980	100

SC URBANEFFECT SRL
CUI: 20025565/19.12.2006 RC: J40/2120/19

Scara: 1:500	Initiator: S.C. SAPELIO INTERNATIONAL S.R.L. prin domnul	Pr. nr.:
Data: 09.2016	Beneficiar: S.C. VIATRIX STAR 2004 S.R.L.	Faza:
	Str. Izbiceni nr. nr. 102, sector 1, Bucuresti	PUZ
		PL. Nr.
	REGLEMENTARI	5



REGULAMENT

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din următoarele subzone și unități de referință:

- subzona locuințelor colective medii cu P+3 – P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate;

Pentru ansamblurile existente, noile cerințe ale locuitorilor și disfuncționalitățile cauzate de nerespectarea proiectelor inițiale sau de unele modificări arbitrare ale cadrului construit și amenajat vor impune intervenții corective pentru care va fi necesar să se elaboreze P.U.Z.-uri parțiale având următoarele obiective:

- (1) clarificarea diferențierii apartenenței terenurilor publice (circulații publice, echipamente publice, spații plantate publice, fâșii de teren aferent rețelelor edilitare publice etc.) de cele care vor reveni în indiviziune proprietarilor (persoane fizice sau juridice), urmând a fi gestionate de către asociațiile de locatari, sau diverse societăți economice mixte;
- (2) eliminarea cauzelor disfuncționalităților și poluărilor care nemulțumesc locuitorii;
- (3) refacerea amenajărilor exterioare și în special a spațiilor plantate, a locurilor de joacă pentru copii și a parcajelor;
- (4) extinderea și completarea echipamentelor publice deficitare;
- (5) ameliorarea aspectului clădirilor și amenajărilor;
- (6) diminuarea insecurității și infraționalității prin delimitarea și marcarea / îngrădirea spațiilor aferente locuințelor colective pe grupări de blocuri;
- (7) introducerea unor rezolvări alternative civilizate la proliferarea abuzivă a garajelor individuale;
- (8) adecvarea la situația de localizare în zona de protecție a monumentelor de arhitectură.

Pentru noile ansambluri rezidențiale situate în extinderea intravilanului se vor realiza operațiuni urbanistice pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale cu următoarele recomandări:

- (1) operațiunile să se realizeze în parteneriat public-privat, sectorului public revenindu-i responsabilități privind operațiunile funciare prealabile, lucrările principale de infrastructură, echipamentele publice, locuințele sociale și amenajările plantate publice precum și garantarea calității generale a operațiunii în care intră bani publici;
- (2) mărirea unei operațiuni să nu depășească un număr de maxim 1000 locuințe;
- (3) locuințele sociale să fie integrate într-o pondere de maxim 20% în orice operațiune de construire a locuințelor.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

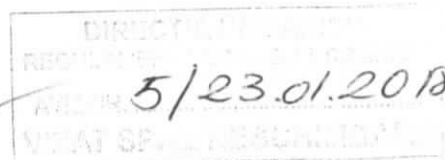
ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- 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, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurii.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

7

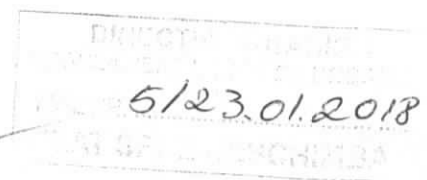



7
0

- locuințele din clădiri colective medii pot fi de standard mediu sau ridicat;
 - locuințele sociale nu vor depăși **20%-30%** din numărul total al locuințelor dintr-o operațiune urbanistică și nu vor distona în nici o privință în raport cu locuințele în proprietate privată;
 - în cazul existenței unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se recomandă:
 - dispensarele de la parterul blocurilor să aibă un acces separat de cel al locatarilor;
 - creșele și grădinițele să aibă un acces separat de cel al locatarilor și să dispună în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de **100 mp.** pentru jocul copiilor;
- conform DPG nr. 1431 / 2000:
 - se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni 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.;
 - se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.;
 - lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună;
- 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;
 - se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste **50 - 70** apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent;
- în cazul existenței unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se recomandă:
 - dispensarele de la parterul blocurilor să aibă un acces separat de cel al locatarilor;
 - creșele și grădinițele să aibă un acces separat de cel al locatarilor și să dispună în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de **100 mp.** pentru jocul copiilor;

ARTICOLUL 3 - 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:
 - curățătorii chimice;
 - construcții provizorii de orice natură;
 - depozitare en-gros sau mic-gros;
 - depozitări de materiale re folosibile;
 - platforme de pre colectare 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 CLĂDIRILOR

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

- conform P.U.Z.;
- clădirile colective de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private.
- se pot menține în cadrul ansamblurilor de locuințe colective enclavele de lotizări existente care vor fi considerate similare cu subzonele **L2**;
- în cazul unor repuneri în posesie, posibilitatea construirii pe astfel de parcele poate fi precizată numai în urma elaborării și aprobării unei documentații PUD. Documentațiile vor fi supuse avizării numai în cazul în care suprafața parcelelor rezultate este de peste 300 mp., nu afectează rețelele, circulațiile, parcajele și localizările prevăzute în planul ansamblului pentru echipamente publice și pentru spații plantate publice.
- în zona protejată locuințele colective medii vor menține caracteristicile parcelarului existent sau amprentele acestuia în cazul unificării mai multor parcele și îl vor exprima volumetric prin segmentarea fațadelor.

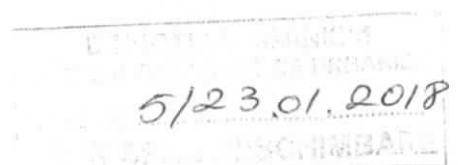
ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform P.U.Z., cu următoarele recomandări privind zonele de extindere:
 - clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim **2.0 metri** pe străzi de categoria III și **5.0 metri** pe străzi de categoria II și I, dar nu cu mai puțin decât diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanța dintre aliniamente;
 - în cazul enclavelor de lotizări existente menținute, retragerile de la aliniament vor respecta caracterul inițial al acestora (minim 3,0 metri sau minim 4.0 metri, conform regulamentului în vigoare la data parcelării).
- în cazul existenței retragerilor de la aliniament, se va respecta situația din zona protejată:
 - în cazul în care în zona protejată clădirile sunt dispuse pe aliniament în front continuu, noile clădiri se vor dispune de asemenea pe aliniament;
 - în cazul situației la intersecția unor străzi având situații diferite ale clădirilor față de aliniament, noile clădiri vor asigura racordarea prin întoarcerea retragerii de la aliniament și pe strada având clădirile dispuse pe aliniament pe o distanță egală cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu condiția să nu rămână calcane vizibile.

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

- conform P.U.Z., cu următoarele condiționări pentru zonele de extindere:
 - clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișa clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;

9

- clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim **15.0** metri de la aliniament, fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișa clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
 - clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim **15.0** metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;
 - retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu înălțimea clădirii;
- în funcție de regimul de construire, clădirea se alipește pe o adâncime de maxim **15.00** metri fie de două calcane de pe limitele parcelei, fie, dacă există pe o limită un calcan, iar față de cealaltă limită clădirea învecinată este retrasă, noua clădire se alipește de calcanul existent și se retrage față de cealaltă limită la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii. În cazul clădirilor izolate, retragerea față de limitele laterale ale parcelei, va fi la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dacă pe fațadele clădirilor învecinate sunt ferestre ale unor încăperi de locuit; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de **3.0** metri în cazul în care pe fațadele laterale ale clădirilor învecinate sunt numai ferestre ale dependințelor și casei scării.

retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **5.0** metri.

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

- conform P.U.Z., cu următoarele condiționări:
 - între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate cu condiția realizării fatadelor astfel încât camerele de locuit să aibă intimitate

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private.

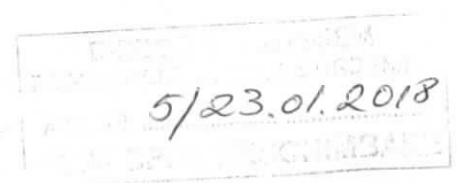
ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- conform P.U.Z. și normelor în vigoare;
 - staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; în cazul în care înălțimea depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre acestea, dar nu mai puțin de **4.00** metri;
- se admite depășirea cu maxim două niveluri numai cu condiția ca acestea să fie retrase în interiorul unui arc de cerc și a tangentei la acesta, la **45** grade.



ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

conform P.U.Z., cu condiția integrării în particularitățile zonei și armonizării cu vecinătățile imediate;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locurile vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- -se va asigura un min de 20 % spatii verzi.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- în cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim **2,20m** și minim **1.50m**, din care soclu opac de **0.40m**, partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublate de un gard viu; împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie sau lemn, vor avea înălțimea de **2.20m**, iar panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

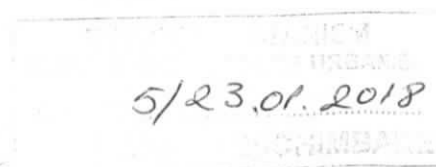
ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim P+3-4 = 55%

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

CUT maxim P+3-4 = 2,2

CUT maxim pentru enclave de lotizări existente menținute = 1,3





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Primar General



EXPUNERE DE MOTIVE

privind propunerea de aprobare a documentației de urbanism

PUZ – STR. IZBICENI NR. 102

SECTORUL 1, 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 Planul Urbanistic General al Municipiului București, aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000 (cu completările ulterioare), imobilele care fac obiectul studiului urbanistic se încadrează în Unitatea Teritorială de Referință **UTR A2b - subzona unităților industriale și de servicii:**

POT max. = 80%;

CUTmax. = 15,00 mc/mp teren;

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;
- 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. 633/24/I/ 3751 din 29.04.2015, se precizează că posibilitatea construirii pe amplasamentul respective, poate fi stabilită numai prin întocmirea, avizarea și aprobarea unei documentații de urbanism – Plan Urbanistic Zonal, în baza aprobării unui Aviz de Oportunitate.

În acest sens, având în vedere prevederile legale mai sus-menționate, a fost emis **Avizul de Oportunitate** nr. 47/13.10.2015. Ulterior, s-a obținut Certificatul de Urbanism nr. 924/ 28/ I/ 18181 din 08.06.2017 emis de Primăria Sector 1.

În conformitate cu prevederile legale în vigoare, s-au solicitat și prezentat în completarea documentației de urbanism, avize/acorduri de la următoarele Instituții: Avizul Comisiei Tehnice de Circulație – P.M.B.; Avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare – P.M.B.; Avizul Agenției pentru Protecția Mediului București; Dovada achitării taxei de exercitare a dreptului de semnătură R.U.R..

Ulterior, având la baza toate avizele favorabile, a fost emis **Avizul Arhitectului Șef** nr.5/23.01.2018, prin care s-au avizat următoarele reglementari urbanistice:

Funcțiuni propuse: LOCUINȚĂ COLECTIVĂ

Indicatori urbanistici obligatorii: POT= 55%; CUT=2,00 mpADC/mp teren;
RHmax.= S+P+2E+3Er; Hmax.= 13,00m; Hmax. la cornișă= 10,00m, conform aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română;
Retragere față de aliniament: 4,00m față de aliniamentul la strada Izbiceni;

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. Accesul se va realiza din Str. Izbiceni, conform Avizului de Circulație emis de serviciul specializat din cadrul PMB.

Echipare tehnico-edilitară: Rețelele edilitare aferente imobilului propus, se vor racorda la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze, etc.

Consultarea publică s-a efectuat în conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 136/2012 prin care s-a aprobat Regulamentul de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, concretizată în Raportul Informării și Consultării Publicului, parte componentă a Proiectului de hotărâre.

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.

PRIMAR GENERAL,
GABRIELA FIREA



SEF SERVICIU,
Expert Ing. Victor Manea



Întocmit,
Expert Arh. Ana Maria Xantopol



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea

Teritoriului

Direcția Urbanism



NR. 4769 / 19.04.2018

RAPORT DE SPECIALITATE

privind propunerea de aprobare a documentației de urbanism

PUZ – STR. IZBICENI NR. 102

SECTORUL 1, 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 Planul Urbanistic General al Municipiului București, aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000 (cu completările ulterioare), imobilele care fac obiectul studiului urbanistic se încadrează în Unitățile Teritoriale de Referință: **UTR A2b - subzona unităților industriale și de servicii:**

POT max. = 80%;

CUTmax. = 15,00 mc/mp teren;

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;

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. 633/24/I/ 3751 din 29.04.2015, se precizează că posibilitatea construirii pe amplasamentul respective, poate fi stabilită numai prin întocmirea, avizarea și aprobarea unei documentații de urbanism – Plan Urbanistic Zonal, în baza aprobării unui Aviz de Oportunitate.

În acest sens, având în vedere prevederile legale mai sus-menționate, a fost emis **Avizul de Oportunitate** nr. 47/13.10.2015. Ulterior, s-a obținut Certificatul de Urbanism nr. 924/ 28/ I/ 18181 din 08.06.2017 emis de Primăria Sector 1.

În conformitate cu prevederile legale în vigoare, s-au solicitat și prezentat în completarea documentației de urbanism, avize/acorduri de la următoarele Instituții: Avizul Comisiei Tehnice de Circulație – P.M.B.; Avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare – P.M.B.; Avizul Agenției pentru Protecția Mediului București; Dovada achitării taxei de exercitare a dreptului de semnătură R.U.R

Ulterior, având la baza toate avizele favorabile, a fost emis **Avizul Arhitectului Șef nr.5/23.01.2018**, prin care s-au avizat următoarele reglementari urbanistice:

Funcțiuni propuse: LOCUINȚĂ COLECTIVĂ

Indicatori urbanistici obligatorii: POT= 55%; CUT=2,00 mpADC/mp teren;
RHmax.= S+P+2E+3Er; Hmax.= 13,00m; Hmax. la cornișă= 10,00m, conform aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română;
Retragere față de aliniament: 4,00m față de aliniamentul la strada Izbiceni;

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. Accesul se va realiza din Str. Izbiceni, conform Avizului de Circulație emis de serviciul specializat din cadrul PMB.

Echipare tehnico-edilitară: Rețelele edilitare aferente imobilului propus, se vor racorda la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze, etc.

Consultarea publică s-a efectuat în conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 136/2012 prin care s-a aprobat Regulamentul de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, concretizată în Raportul Informării și Consultării Publicului, parte componentă a Proiectului de hotărâre.

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

Arhitect Șef al Municipiului București,
Arh. Diana Olteanu



SEF SERVICIU,
Expert Ing. Victor Manea

Întocmit,
Expert Arh. Ana Maria Xantopol



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

ARROBAT,
PRIMAR GENERAL,
MARIN ȘEFĂNEL-DAN



AVIZ DE OPORTUNITATE nr. 47 / 13.10.2015

Având în vedere solicitarea SC URBANEFFECT SRL [redacted] în calitate de elaborator, reprezentant al SC SAPELIO INTERNATIONAL SRL, prin Domnul [redacted] calitate de initiator și SC VIATRIX STAR 2004 SRL în calitate de beneficiar și a CERTIFICATULUI DE URBANISM nr. 633/24/13751 din 29.04.2015 eliberat de PRIMĂRIA SECTOR 1, BUCUREȘTI se emite prezentul aviz în vederea elaborării documentației:

PUZ – STRADA IZBICENI NR.102 / SECTOR 1

I. DATE REFERITOARE LA TERENUL CE FACE OBIECTUL PUZ:

Imobilul, în suprafață de 2.980,00 mp. proprietate privată persoana juridică – SC SAPELIO INTERNATIONAL SRL, este situat în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 1 (conform Certificat de Urbanism nr. 633/24/13751 din 29.04.2015 eliberat de Primaria Sector 1).

Prevederi PUG/PUZ aprobate anterior:

Conform PUG-MB și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București, aprobate cu HCGMB nr. 269/2000 cu completările ulterioare și valabilitatea prelungită cu HCGMB 232/ 2012, amplasamentul este cuprins în subzona funcțională A2b - subzona unităților industriale și de servicii.

Indicatori Urbanistici A2b:

P.O.T.max = 80%, C.U.T. max volumetric = 15mc/mp teren, RHmax = P+2E, H max = 20,00m.

II. ELEMENTELE PRINCIPALE ALE DEZVOLTĂRII URBANISTICE PROPUSE:

LOCUIRE COLECTIVĂ / FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII / SERVICII / MIXT.

Indicatorii urbanistici propuși – L2a/ M3 (conform parcelar „Bazilescu” - situație existentă și perspective de dezvoltare):

P.O.T.max = 55%, C.U.T.max = 2mpADC/mp teren, RHmax = Ds+P+2E-3 retras

III. CONDIȚIONĂRI URBANISTICE PENTRU ELABORAREA PUZ CE URMEAZĂ A FI SUPUS AVIZĂRII:

1. TERITORIUL CARE URMEAZĂ A FI REGLEMENTAT PRIN PUZ:

- Zona ce urmează a fi studiată se va delimita astfel încât să poată constitui suportul de argumentare a soluției urbanistice propuse și a modului de integrare în cadrul construit existent precum și în prevederile de dezvoltare ale zonei. **Reglementarea funcțională și a densității de ocupare se limitează la terenul proprietate a inițiatorului pentru care s-a obținut și prezentat Certificat de Urbanism.**
- Planul de reglementări urbanistice și de regim juridic al terenurilor va fi întocmit 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 parcele și servituțile aferente lor și care fac obiectul reglementării. Planșa suport se va anexa la documentație în original.
- Se va face dovada regimului juridic al parcelelor conform extraselor de Carte funciară.
- Reglementarea urbanistică se va realiza pe baza analizei multi-criteriale a teritoriului studiat și va cuprinde: încadrarea în reglementările urbanistice prevăzute de documentațiile legal aprobate (PUG, PUZ), respectiv prevederile specifice pentru parcelarul protejat „Bazilescu” și „PUZ - Petrom City”, funcțiune și regimul tehnic al construcțiilor, densitatea de ocupare a parcelelor (POT și CUT) starea și regimul de înălțime al construcțiilor existente.
- Aliniamentele și retragerile obligatorii vor respecta principiul utilizării echitabile a terenurilor, în vederea obținerii unor condiții optime de însorire, ventilare și direcționare a apelor meteorice.
- Reglementarea circulațiilor, a acceselor, și a echipării edilitare se va realiza în mod obligatoriu pe baza avizelor de specialitate – circulație și rețele edilitare.
- Circulația terenurilor va fi reprezentată pe planul de reglementări, elementele analitice vor fi incluse în bilanțul teritorial.
- Bilanțul teritorial va cuprinde datele referitoare la existent, propus și efect, în UM și %, pe funcțiuni și categorii de folosință a terenurilor.
- Se solicita Certificat de atribuire număr postal pentru terenul de referință, pentru a evita posibilele suprapuneri rezultate din fragmentarea teritoriului subzonei industriale A2b.

2. FUNCȚIUNE / CONDIȚIILE CONSTITUIRII DOMENIULUI EDIFICABIL ȘI EVENTUALE SERVICIURI:
Funcțiune propusă: LOCUIRE COLECTIVĂ / FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII / SERVICII.

- Amplasarea față de aliniament și conformarea spațial-volumetrică a clădirilor se vor stabili în raport cu dimensiunea, importanța și configurația arterelor de circulație limitrofe, cu susținerea unei imagini arhitectural-urbanistice în acord cu funcțiunea propusă și caracterul zonei.
- Retragerile față de celelalte limite de proprietate vor fi stabilite astfel încât să fie asigurat vecinilor confortul urban și un potențial echivalent de dezvoltare.
- Constituirea ariei edificabile va crea cadrul integrării volumelor propuse în specificul parcelarului „Bazilescu”, în acord cu tendințele de dezvoltare ale zonei, reprezentate în principal prin PUZ – Petrom City.
- Se va prezenta studiul privind modul de percepere de pe principalele trasee de circulație (desfășurări ale fronturilor stradale, fotomontaje, perspective la nivelul ochiului, prezentare 3D).
- Regulamentul local de urbanism aferent PUZ va exprima condițiile și modul de implementare al PUZ.

3. INDICATORII URBANISTICI OBLIGATORII - LIMITELE MINIME ȘI MAXIME:

- Prin PUZ, se argumentează reconversia funcțională a terenului de referință din subzona activităților industriale și de servicii - A2b - în subzona afectată locuirii și serviciilor complementare locuirii.
- Regimul de înălțime propus - Ds+P+2E/ 3 retras.

4. REGLEMENTĂRI PRIVIND DOTĂRILE DE INTERES PUBLIC NECESARE, ASIGURAREA ACCESELOR, PARCAJELOR, UTILITĂȚILOR:

- Propunerea urbanistică va respecta profilele stradale specificate în documentațiile de urbanism aprobate în zona.
- Se vor asigura accesele și necesarul locurilor de parcare și garare conform HCGMB nr. 66/2006;
- Se va asigura echiparea edilitară necesară prin extinderea/ modernizarea rețelelor publice existente;

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: În vederea aplicării prevederilor Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobată cu Ordinul MDRT nr. 2701/ 2010 publicat în Monitorul Oficial, Partea I, nr. 47 din 19.01.2011, înainte de transmiterea pe circuitul tehnic de avizare, inițiatorul și elaboratorul documentației de urbanism are obligația să respecte cerințele consemnate în 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/ 2012.

Prezentul aviz este eliberat în temeiul LEGII nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare și reprezintă punctul de vedere al structurii de specialitate din PMB. Soluția urbanistică și indicatorii urbanistici pot suferi modificări pe parcursul procedurii de avizare a PUZ. Decizia privind aprobarea PUZ aparține CGMB conform competenței stabilite prin lege.

**ARHITECT SEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. GHEORGHE PĂTRĂSCU**



Inspector arh. urb. Cristina Ciser

Sef Serviciu Urbanism
Arh.urb. Olivia Ana Ciobanu Oprescu

2exemplare/ 25.09.2015



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 924 / 28 / I / 18181 din 08.06.2017

ÎN SCOPUL: REALIZĂRII UNOR IMOBILE DE LOCUINȚE S+P+3E-5E, CU PRELUAREA AVIZELOR OBTINUTE PRIN CU NR.633/24/I/29.04.2015, ÎN VEDEREA CONTINUĂRII PROCEDURII DE PROMOVARE P.U.Z.

Urmare a cererii adresate de ⁽¹⁾ SC SAPELIO INTERNATIONAL SRL prin reprezentant [redacted]
cu domiciliul⁽⁴⁾ / sediul în județul municipiul / orașul / comuna
satul sectorul cod poștal
strada nr. 7, bloc, sc., et., ap.
telefon/ fax E-mail
înregistrată la nr. [redacted] din 12.05. 20 17

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în București sectorul 1, cod poștal
strada Izbiceni nr. 102, bl., sc., et., ap.sau
identificat prin⁽³⁾ Planuri cadastrale scara 1:500 și 1:2000

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 269/21.12.2000 faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București cu valabilitatea prelungită.

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 neautentificat și Act de dezmembrare autentificat sub nr. [redacted] la B.N.P.A. [redacted]

Conform Extrasului de Carte Funciară nr. [redacted] emis de B.C.P.I. sector 1 în baza cererii nr. [redacted], pentru terenul intravilan situat pe str. Izbiceni nr.102, suprafața terenului este de 2.980 mp, proprietar este S.C. Sapelio International S.R.L., sunt înscrieri privitoare la sarcini, iar categoria de folosință este curți-construcții.

Imobilul nu este cuprins în Lista Monumentelor Istorice actualizată în 2015 și nu se află la mai puțin de 100 m față de imobile înscrise pe această listă.

2. REGIMUL ECONOMIC

Conform PUG-MB amplasamentul se încadrează în subzona A2b - subzona unităților industriale și de servicii.

Utilizări admise: activități productive nepoluante desfășurate în construcții agro-industriale mari, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetarea agro-industrială care necesită suprafețe mari de teren. Cuprind suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane - încărcat / descărcat și manevre. În mod obișnuit sunt permise activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor și care nu generează emisii poluante; activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mari și mijloicii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren; servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare - în suprafață maximă de 3000 mp ADC (1500 mp S vânzare);

Utilizări interzise: se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic; se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA; se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

Se prezintă Aviz preliminar nr.28/28.09.2016 emis de S.U.-P.M.B. pentru PUZ "Str. Izbiceni nr.102", Sector 1. Prevederi P.U.Z.-R.L.U. propuse: locuire colectivă/ funcțiuni complementare locuirii/ servicii.

Imobilul se află în zona fiscală B și în culoarul de zbor al aeroportului Băneasa.

3. REGIMUL TEHNIC:

Conform Avizului preliminar nr. 28/28.09.2016 emis de Serviciul Urbanism-P.M.B., indicatorii urbanistici sunt: **POT_{max}=55%**, **CUT_{max}=2**, **Rh_{max}=S+P+2E/3E**, **H_{max}=13m**.

Se solicită certificatul de urbanism în vederea **continuării procedurii de promovare PUZ, cu preluarea avizelor obținute anterior în baza CU nr. 633/24/I/29.04.2015.**

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 privind 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 art. nr.32) al Legii 350/ 2001 - privind amenajarea teritoriului și urbanismul (cu modificările și completările ulterioare) (1) - “În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru 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: 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...”, iar conform (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.

Amplasament conform planurilor anexă.

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 I al Municipiului București nu este responsabil pentru existența unor revendicări pe legea 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) Solicitantul (proiectantul) este direct responsabil de identificarea cadastrală a imobilului în documentele care stau la baza eliberării prezentului certificat de urbanism, și pentru corectitudinea acestuia.

3) 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/intrucât:

Promovare PUZ

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE / DESFINȚARE 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 construcții – de construire / de desființare – solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului :

Agentia pentru Protecția Mediului București (Aleea Lacul Morii nr.1, Sector 6, 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 / neîncadrarea proiectului investiției publice / private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

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

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și 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.

~~5. 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 (copii legalizate), întabulat și Extras de Carte Funciară pentru informare, actualizat la zi;
- e) 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, Bucuresti);
- 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



ÎNTOCMIT,
Oana-Marina Dobrin

SECRETARUL SECTORULUI 1,
Mirona-Giorgiana Mureșan

✓ ARHITECT ȘEF,
Ciobanu Oprescu Olivia Ana

ȘEF BIROU,
Cristian Gheorghe

Achitat taxa de: 34 lei, conform chitanței nr. 005100 (4) din 12.05.2017.

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,

ȘEF SERVICIU,

Data prelungirii valabilității:.....

Achitat taxa de: lei, conform chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data dedirect / prin poștă.

Operator de date cu caracter personal nr. 841
PLAN CADASTRAL SCARA 1:200 referent imobilului situat in str. Izbiceni nr. 102, sector 1, Bucuresti



**SECTORUL 1 AL
MUNICIPIULUI BUCURESTI**

**ANEXĂ
LA
CERTIFICATUL DE URBANISMI**

Nr. 924/28.11.2014 X 08.06.2017

Arhitect se

IE 205331

Str. Izbiceni nr. 102
IE 237030

IE 259243

IE 205204

Amplasament ce necesita

Plan Urbanistic General

MODIFICARE INDICATOR

- Contur imobile cadastrate
- constructii

OCPI Bucuresti, B-dul Expozitiei nr. 1A, sector 1, Bucuresti
Data: 26.01.2015
Intocmit

Registrare 3095
se confirma cu exemplul
de autorizare eliberat la data
26.01.2015



**SECTORUL 1 AL
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**

**ANEXĂ
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM**

Nr. 924/28/N/08.06.2017

Arhitect șef *[Signature]*

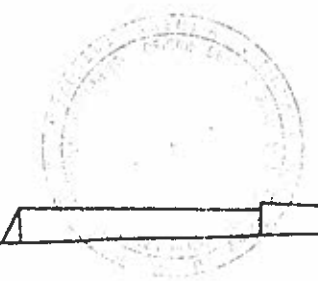
IE 205331

Str. Izbiceni nr. 102
IE 237030

IE 259243

IE 205204

Amplasament ce necesită
Plan Urbanistic Zonal
pentru MODIFICARE INDICATORI



Nr. Inregistrare: 3895 ziua 22 luna 01 anului 2015
Copie conforma cu exemplarul din arhiva OCPI
Bucuresti, eliberata la data de 26.01.2015
Tariul..... cu chitanța nr.....
Referent.....
I.S. *[Signature]*

MENTIUNI: Reprezentarea grafica a limitelor imobilelor identificate pe plan nu este unica - conf. Ord. 700/2014

- contur imobile cadastrate
 - constructii

OCPI Bucuresti B-dul Expozitiei nr. 1A, sector 1, Bucuresti
Data: 26.01.2015
Intocmit: *[Signature]*



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE A.P.M. BUCUREȘTI
Nr. 3 din 09.03.2017

Aj. Lacul Morii Nr 1, Sector 6, București	
INTRARE	Nr. 24022
IEȘIRE	
Zi 09	Luna 03 An 2017

Ca urmare a notificării adresate de [redacted], cu sediul în [redacted] prin SC SAPELIO INTERNAȚIONAL SRL, privind planul urbanistic zonal "realizare imobile locuințe cu regim de înălțime Ds+P+3-5E, aviz oportunitate" din str. Izbiceni nr. 102, sector 1, mun. București, înregistrată la APM București cu nr. 24022/23.12.2016, pentru derularea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, 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 23.02.2017, 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 prezența/lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat, **decide:**

Planul Urbanistic Zonal "realizare imobile locuințe cu regim de înălțime Ds+P+3-5E, aviz oportunitate" din str. Izbiceni nr. 102, sector 1, mun. București, titular [redacted] prin SC SAPELIO INTERNAȚIONAL SRL, cu adresa str. Izbiceni nr. 102, sector 1, mun. București, 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 arealului în suprafață totală de 2980,00 mp (conform **Avizului Preliminar nr. 28/28.09.2016 emis de Primăria Municipiului București, Direcția Generală Dezvoltare Urbană**).

Obiectivul lucrării îl constituie **realizare imobile locuințe cu regim de înălțime Ds+P+3-5E, aviz oportunitate**. Obiectivul propus de prezentul PUZ se va realiza cu respectarea tuturor condițiilor impuse prin avizele tehnice de specialitate emise de instituțiile competente, conform legii.

Spațiile verzi propuse prin PUZ în suprafață totală de 590 mp (20%) pe sol natural și 304 mp (10%) pe subsol betonat, vor fi amenajate și întreținute.

Indicatorii urbanistici propuși pentru parcela reglementată : POT max = 55%; CUT = 2,0; RHMAX = S+P+2E/3E.

Imobilul care face obiectul PUZ se încadrează în Unitatea Teritorială de Referință A2b-subzona unităților industriale și de servicii.

În situația în care, în urma menținerii celorlalte avize, planul urbanistic zonal va suferi modificări, titularul are obligația notificării în scris a autorităților competente pentru protecția mediului și prezentării noii versiuni a planului, în vederea analizării acestuia conform prevederilor HG 1076/2004, cu modificările și completările ulterioare.

Motivele care au stat la baza luării deciziei sunt următoarele :

- planul urbanistic zonal 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 sesiunii din 23.02.2017;
- 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 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. Andrei ȘTROIAN

Întocmit,
ing. Liliana Roșca



Nr. 20948/ 914 din 19 SEP 2017

S.C. SAPELIO INTERNATIONAL S.R.L.

București, str. Izbiceni nr. 102, sector 1

Spre
 știință: 1. COMPANIA NAȚIONALĂ „AEROPORTURI BUCUREȘTI” S.A. -
 AEROPORTUL INTERNAȚIONAL BUCUREȘTI – BĂNEASA AUREL VLAICU
 2. R.A. ROMATSA

În baza prevederilor Ordonanței Guvernului nr. 29 din 1997 privind Codul aerian civil, cu modificările și completările ulterioare, ale OMTCT 1185/ 2006 și ale art. 3 alin. 1 lit. a pct. 13 din Regulamentul de organizare și funcționare a Autorității Aeronautice Civile Române (AACR), anexă la Hotărârea nr. 405/1993 privind înființarea Autorității Aeronautice Civile Române, modificată și completată,

Autoritatea Aeronautică Civilă Română emite prezentul

AVIZ DE PRINCIPIU

pentru documentația „PUZ - Realizare imobile de locuințe, având un regim de înălțime P+3E”, în municipiul București, str. Izbiceni nr. 102, sector 1. Amplasamentul este situat în zona I de servitute aeronautică civilă, la 2673,50 m vest față de pragul 07 al pistei Aeroportului Internațional București – Băneasa Aurel Vlaicu și la 630,80 m sud față de prelungirea axei pistei, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 88,90 m.

Amplasamentul obiectivului este definit de următoarele coordonate geografice: 44°29'15",57 latitudine N; 26°03'20",35 longitudine E.

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

1. Respectarea destinației obiectivului, a amplasamentului și a datelor din documentația prezentată;
2. Prezentul aviz este emis ca urmare a analizei de specialitate din punct de vedere aeronautic, are caracter exclusiv tehnic și are la bază Certificatul de Urbanism nr. 924/ 28/ I/ 18181 din 08.06.2017;
3. Respectarea înălțimii maxime a construcțiilor de 13 m, respectiv cota absolută maximă de 101,90 m (88,90 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 13 m înălțimea maximă a construcțiilor);
4. 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 AACR;
5. Obligația beneficiarului de a înștiința viitorii proprietari/ chiriași/ locatari cu privire la respectarea prevederilor cuprinse în prezentul aviz;
6. **Beneficiarul și proiectantul/ elaboratorul documentației tehnice răspund pentru corectitudinea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația transmisă spre avizare;**
7. Prezentul aviz are valabilitatea de un an de la data emiterii.

În conformitate cu art. 1.4.1. pct. 5 și art. 4.2. pct. (1) din RACR-AVZ - *Reglementarea aeronautică civilă română privind emiterea avizelor la documentațiile tehnice aferente obiectivelor din zone cu servituți aeronautice civile sau din alte zone în care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană sau pot afecta siguranța zborului pe teritoriul și în spațiul aerian al României, ediția 1/2015, aprobată prin OMT nr. 731 din 08.06.2015, avizul de principiu are caracter informativ, nu poate servi la obținerea autorizației de construire și nu conferă beneficiarilor/titularilor obiectivelor dreptul de a demara lucrările de execuție.*

Încălcarea oricărei condiții de mai sus afectează interesul public al siguranței navigației aeriene și atrage de la sine anularea avizului și responsabilitatea juridică și materială a beneficiarului construcțiilor, în conformitate cu prevederile Codului Aerian.

DIRECTOR GENERAL

Armand PETRESCU





11.
09.08

Nr.1545704/11558/ 18 . 08 .2017

Spre știință:
Primăria Sectorului 1
D.I.T.L. Sector 1
Direcția Silvică București - Șos. Odăi nr.18, Otopeni, jud. Ilfov

CERTIFICAT

Urmare cererii adresată de **S.C. SAPELIO INTERNATIONAL S.R.L.**, cu sediul în Strada Izbiceni nr.102 sector 1, București, înregistrată la Primăria Municipiului București sub nr. [redacted] /09.08.2017 și la Direcția Patrimoniu sub nr. [redacted] /10.08.2017, certificăm următoarele:

Imobilul – lotul 1, în suprafață de 2980,40 m.p., la care se referă Actul de Dezmembrare autentificat sub nr. [redacted] de Birou Notari Publici Asociați [redacted] (secțiune din imobilul pentru care s-a atribuit numărul 102 pe Strada Izbiceni sector 1 București), intabulat în cartea funciară nr. [redacted], conform încheierii nr. [redacted] pentru care s-a atribuit provizoriu numărul 102 pe Strada Izbiceni sector 1 București prin adresa de răspuns nr.1502340/5051/1/2017, **va purta numărul 102 pe STRADA IZBICENI sector 1, București.**

Identificarea imobilului s-a făcut în baza Documentației Cadastrale Tehnice avizată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară al Municipiului București – imobilul fiind individualizat prin număr cadastral 237030 (nr.cadastral vechi 1801/1/2/4/1).

Orice neînțelegeri cu privire la identificarea și măsurarea parcelelor de teren, precum și cu privire la proprietarii acestora se vor soluționa de către instanțele judecătorești fără implicarea Primăriei Municipiului București.

Adresa poștală a fost atribuită potrivit prevederilor art.12 din Regulamentul privind atribuirea sau schimbarea de denumiri și atribuirea de numere poștale de imobile din Municipiul București, aprobat cu Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr.31/2003, la cererea proprietarului, în baza actului de proprietate.

Cu stimă,

Director executiv,

Mariana PERȘUNARU



Șef serviciu,

ing. Dragoș RENAUD

Întocmit,
Expert superior

Ing. Daniela BARBU

Data: 17.08.2017/5 ex.

conform H.C.G.M.B. nr.429/2016, s-au încasat 8 RON cu chitanța nr.181916





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Direcția Generală Dezvoltare Urbană
Direcția Urbanism

COMISIA DE COORDONARE
Nr. 1523057/07.07.2017

AVIZUL COMISIEI DE COORDONARE

FAZA DOCUMENTAȚII DE URBANISM

Din P.V. nr. 13/07.07.2017 al sedinței
Comisiei de Coordonare a P.M.B.

Nr. 2. SC URBANEFECT SRL cu sediul/domiciliul în București, Dr. Taberei nr. 98, prezintă spre avizare documentația de precoordonare a P.U.Z. – ului „STR. IZBICENI NR. 102 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 precoordonare menționat mai sus cu condițiile:

- 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 gospodarie de apă menajera și incendiu, bazin de retenție pentru ape pluviale calculate conform normativelor în vigoare;

- debitul maxim total de apă necesar estimat – conform memoriului anexat este de 40,00 mc/zi ce va fi asigurat din gospodarie proprie alimentat din rețeaua publică de apă;

* 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 menajera” 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 precoordonare 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

LUCIAN ENE



SECRETAR – COMISIE

CĂTĂLINA IORDACHE

**ARHITECT ȘEF AL
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,**

ADRIAN BOLD

**REPREZENTANT
DU-COMISIE ,**

/ing. ANDREI ZAHARESCU

FPS-2.3.2.6-02/2

PLAN URBANISTIC ZONAL
STRADA IZBICENI NR. 102
SECTOR 1, BUCURESTI
PROPUNERE REGLEMENTARI
 SC. 1/500



LEGENDA

— — — — — LIMITA TEREN CARE A
 GENERAT P.U.Z.

▬▬▬▬▬▬▬ LIMITA EDIFICABIL

RETELE EXISTENTE

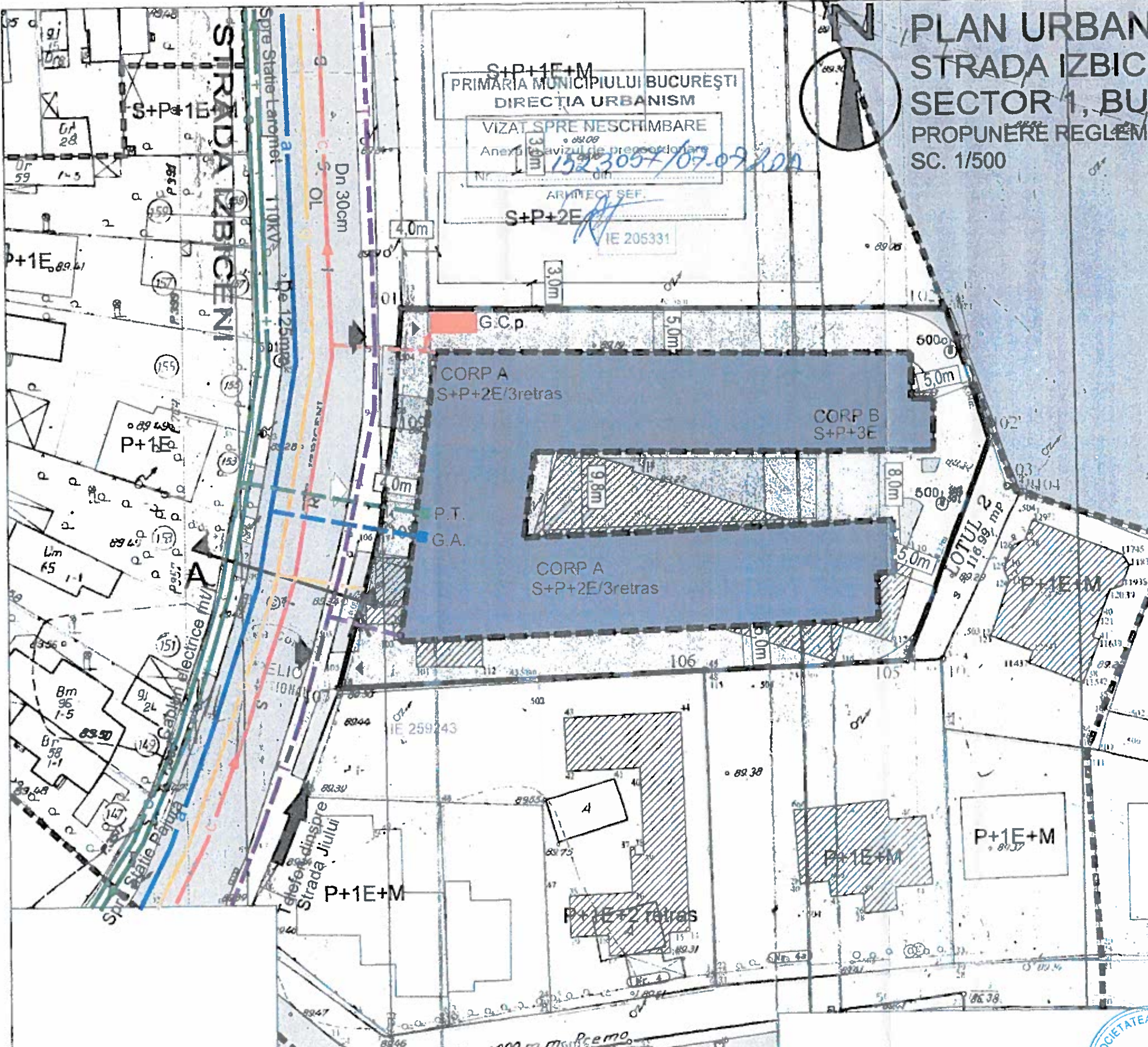
- a — ALIMENTARE CU APA
- c — CANALIZARE
- g — GAZE NATURALE (INCLUSIV RACORD)
- e — ELECTRIC
- + — ELECTRIC 110kV

**RACORDURI, BRANSAMENT SI
 RETELE PROPUSE**

- - - a - - - BRANSAMENT ALIMENTARE CU APA
- - - c - - - RACORD CANALIZARE
- - - e - - - RACORD ELECTRIC
- - - T - - - RETEA SI RACORD TELEFON

ECHIPAMENTE EDILITARE PROPUSE

- G.C.p. ■ GOSPODARIE APA
- G.A. ■ GOSPODARIE CANALIZARE PLUVIALA
- P.T. ■ POST TRAFU



S.C. "URBANEFFECT" S.R.L.
 BUCURESTI - ROMANIA

PROIECTANT: [Redacted]

INTOCMIT ECHIPARE EDILITARA: [Redacted]

TITLUL PROIECTULUI: PLAN URBANISTIC ZONAL: STRADA IZBICENI NR. 102 SECTOR 1, BUCURESTI	PROIECT NR.
TITLUL PLANSEI: REGLEMENTARI - ECHIPARE EDILITARA	SCARA 1/500
MAI 2017	PLANSA 1RE





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

COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE
Nr. 10342 / ...28.07.2016.....
Iul14 102

1436287

Către

S.C. URBANEFECT S.R.L.
Drumul Taberei nr 98, bl C2, ap 49, sector 6

În ședința Comisiei Tehnice de Circulație din data de 14.07.2016 s-a dat acordul de principiu pentru documentația „P.U.Z. realizare imobile de locuințe, cu regim de înălțime Ds+P+2E+3Er – str. Izbiceni nr. 102, sector 1”, conform certificatului de urbanism nr 633/24/I/3751 din 29.04.2015, avizului de oportunitate nr 47 din 13.10.2015 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 – 22.07.2016

37



LEGENDA

LIMITE

- limita de proprietate (teren ce a generat studiul)
- zona studiata

CIRCULATII

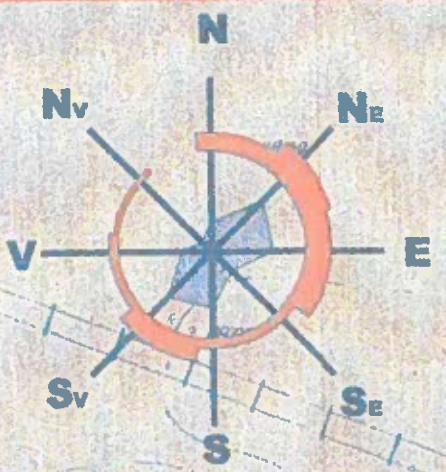
- Circulatii carosabile/ pietonale

PROPUNERE

- zona edificabil maxim

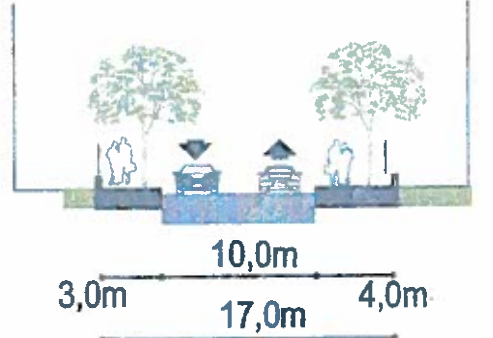
FUNCTIUNI

- locuire
- construcții locuinte (unifamilia/ colectiva)
- teren neamenajat, destructurat (industrie)
- spatii verzi amenajate



COMISIA TEHNICA DE CIRCULATIE
 gang A MUNICIPIULUI BUCURESTI
 acces pietonal
 acces auto
 1436287
 SI C.T.C.
 3,0m retrageri minime
 14.07.2016
 Semnatura

SECTIUNE A-A



Bilant teritorial pentru lotul ce a generat PUZ

Funcțiune	Suprafata (mp)	Suprafata (%)
Construit	1639	55
Spatii verzi	894	30
Circulatii, platforme etc.	447	15
TOTAL	2980	100

SC URBANEFFECT SRL
 CUI: 20025565/ 19.12.2006 RC: J40/21203/19.12.2006

Proiectat: [Redacted]

S teren=2980 mp
POT =55%
CUT = 2
Rh propus =P+2E+3 retras

Scara: 1:500	Initiator: S.C. SAPELO INTERNATIONAL S.R.L.	Pr. nr.:
Data: 05.2016	Beneficiar: S.C. VIATRIX STAR 2004 S.R.L.	Faza: PUZ
	Str. Izbiceni nr. nr. 102, sector 1, Bucuresti	PL. Nr. 5
	REGLEMENTARI	

36



470/19.01.2018

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI
PUZ – STR. IZBICENI NR. 102, SECTORUL 1, BUCUREȘTI

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

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, în toate etapele de elaborare a planului, astfel:

- etapa anunț de intenție - 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei - etapa s-a desfășurat în perioada 15.04.2016 – 02.05.2016;
- etapa de elaborare a propunerilor - 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei - etapa s-a desfășurat în perioada 07.07.2016 – 22.07.2016;
- etapa de avizare a proiectului - 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei - etapa s-a desfășurat în perioada 29.12.2017 – 12.01.2017;
- 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 ARPMB.

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

Întâlnirea dintre elaboratorul documentației și rezidenții din zona str. Izbiceni, str. Șușița s-a desfășurat în data de 13.12.2017 la sediul Cabinetului de Avocatură Tucă Zbârcea și Asociații.

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

Obiecții referitoare PUZ adresă înregistrată la Primăria Municipiului București cu nr. 1579414 din data de 23.11.2017 depusă de Cabinet Avocatură Tucă Zbârcea & Asociații Răspunsul al proiectantului cu nr. înregistrare 1586458 din data 21.12.2018 nr. intern 15318 din data 22.12.2018 a fost postat pe site-ului www.pmb.ro. în data de 22.12.2017.

Obiecții referitoare PUZ adresă înregistrată la Primăria Municipiului București cu nr. 1593556 din data de 25.01.2018 depusă de Cabinet Avocatură Tucă Zbârcea & Asociații Răspunsul al proiectantului cu nr. 1604925 din data de 06.03.2018 nr. intern 2840 din data 07.03.2018 a fost postat pe site-ului www.pmb.ro. în data de 12.03.2018.

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

Persoane domiciliat în vecinătatea amplasamentului: [redacted] domiciliat [redacted]

[redacted] domiciliat [redacted]

- **Numărul persoanelor care au participat la acest proces:** 9 persoane domiciliat în vecinătatea amplasamentului

- **Rezumatul problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare.**

Observații transmise prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului București cu nr. 1579414 din data de 23.11.2017:

1. Necesitatea parcurgerii tuturor etapelor și formalităților prevăzute de lege în procedura de continuare a aprobării PUZ
2. Clarificarea și remedierii inadvertențelor din documentația PUZ
3. Inoportunitatea continuării PUZ

Observații transmise prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului București cu nr. 1593556 din data de 25.01.2018:

1. Inexistența unui temei legal pentru emiterea Certificatului de Urbanism pentru continuarea PUZ
2. Necesitatea reluării tuturor etapelor și formalităților prevăzute de lege în procedura de continuare a aprobării PUZ
3. Inadvertențele procedurii de informare și consultare a publicului privind promovarea PUZ
4. Aspecte de natură urbanistică/ Inoportunitatea continuării PUZ
 - a) Vătămarea drepturilor noastre legitime prin promovarea PUZ (regimul de înălțime, POT și CUT, asigurarea unor retrageri mai mari de 5m de la limita de proprietate, asigurarea locurilor de parcare)
 - b) Inoportunitatea continuării PUZ

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

1. S-a elaborat un Studiu de însorire care prezintă efectele noii construcții asupra însorii vecinătăților.

Indicatorii urbanistici, retragerile față de proprietate s-au stabilit prin consultare în Comisia Tehnică de Urbanism, cu respectarea art. 32 din Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (cu modificările și completările ulterioare), a Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG – MB și a celorlalte prevederi din legislația în vigoare.

Parcarea se va realiza în incinta parcelei conform normelor și legislației în vigoare.

2. Pentru această documentație de urbanism a fost emis Avizul de Oportunitate nr. 47 din data de 13.10.2015, ulterior s-au obținut avizele solicitate.
3. După expirarea perioadei de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 633/24/I/ 3751 din 29.04.2015 Primăria Sector 1 a emis Certificatul de Urbanism nr. 924/28/I/ 18181 din 08.06.2017.

Anexez Răspunsurile elaboratorului la cele două adrese care cuprind observațiile mai sus menționate.

- **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.**

Observația de la pct. 2, aliniatul iii), menționată în adresa nr. 1579414 din 23.11.2017: "pe terenul identificat cu nr. cadastral 205204 nu există nicio construcție cu regimul de înălțime S+P+2E, ci doar de S+P+1E".

În conformitate cu art. 63 alin (2) lit. g din Legea 350/2001 (cu modificările și completările ulterioare): "Elaboratorul și Beneficiarul PUZ răspund de exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUZ", așa cum este cuprins și în textul Avizului Preliminar nr. 28 din data de 28.09.2016.

- **Orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor.**

Nu este cazul.

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.

Printre membrii invitați permanent la ședințele comisiei se numără și Arhitecții șefi ai celor 6 sectoare, directori ai celor mai importante direcții din P.M.B.

După aprobarea și emiterea Avizului de oportunitate, procedura prealabilă presupune obținerea avizelor de specialitate 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 au fost solicitate avizele Avizul Comisiei Tehnice de Circulație – P.M.B.; Avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare – P.M.B.; Avizul Agenției pentru Protecția Mediului București; Dovada achitării taxei de exercitare a dreptului de semnătură R.U.R.; Certificat de urbanism în termen de valabilitate.

Ulterior emiterii Avizului Arhitectului Șef nr. 5 din 23.01.20018, pentru a deveni operațional, Planul Urbanistic Zonal, urmează procedura de aprobare conform competențelor stabilite prin lege.

Prin urmare configurația edificabilelor și a circulațiilor propuse, concretizate în Planul Urbanistic Zonal, este rezultatul unui efort colectiv, la care participă numeroși profesioniști, pornind de la elaboratorul proiectului și membrii comisiilor de avizare.

Puncte de vedere diferite sunt exprimate în cursul dezbaterilor în cadrul acestor comisii, iar hotărârile se iau de persoanele investite legal cu competență. Este de înțeles faptul că atât în mediul profesional cât și în cel public există opinii diferite și că manifestarea lor responsabilizează activitatea specialiștilor implicați în procesul de elaborare și avizare, însă nu poate fi luată în considerare posibilitatea preluării tuturor propunerilor.

Decizia asupra formei finale a proiectului aparține autorităților ce dețin competența legală.

ARHITECT SEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. DIANA OLTJEANU



SEF SERVICIU,
Expert ing. Victor Manea

Întocmit,
Expert arh. Ana Maria Xantopol / 2EX/28.03.2018



Serviciul Transparență decizională
Nr. 3326 /1/22.06.2018

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 documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) STRADA IZBICENI, NR. 102, SECTORUL 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 : **06 august 2018.**

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/institutii/cgmb/dezb_publica/proiecte/pr_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 **09.07.2018**, 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

Întocmit,
Cons. Jur. Liliana Miu