



## Consiliul General al Municipiului București

PROIECT



### HOTĂRÂRE

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

#### privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism STRADA GHICA TEI NR. 141-143, SECTOR 2, BUCUREȘTI

Având în vedere, Referatul de aprobare al Primarului General și Raportul de specialitate al Arhitectului Șef al Municipiului București nr. 5991/16.05.2019.

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:

- Avizul Comisiei Tehnice de Circulație – PMB nr. 9181/07.08.2018, împreună cu planșa vizată spre neschimbare nr. 1626653/07.06.2018;
- Avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare – PMB nr. 1708248/03.04.2019, împreună cu planșa vizată spre neschimbare nr. 1708248/03.04.2019.
- Avizul Agenției pentru Protecția Mediului București, Decizia Etapei de Încadrare nr. 93 din 09.10.2018;
- Adresa Inspectoratului General pentru Situații de Urgență nr. 912650, București 22.06.2018;
- Extras de Carte Funciară nr. cerere 252/07.01.2019;
- Dovada achitării taxei de exercitare a dreptului de semnătură RUR, nr. factură 9081/07.01.2019;
- PMB - Avizul de oportunitate nr. 32/08.03.2018;
- Aviz preliminar nr. 94/13.08.2018;
- Certificat de urbanism nr. 1400/62 "G" din 07.12.2017 emis de Primăria Sectorului 2, București.

Ținând seama de prevederile:

- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, 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. 129 alin. 2 lit. c), alin. 6 lit. c), art. 139 alin (3 din ORDONANȚA DE URGENȚĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ;

## **CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**

### **HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1** Se aprobă **Planul Urbanistic Zonal – STRADA GHICA TEI NR. 141-143, SECTOR 2**, în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef nr. 23/16.05.2019 prevăzut în Anexa 1, Planul de reglementări vizat spre neschimbare prezentat în Anexa 2, Regulamentul Local de Urbanism reprezentând Anexa 3 și Raportul informării și consultării publicului nr. 5992/16.05.2019 reprezentând Anexa 4.

**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, nr.3 și nr. 4 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.5** Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului București și al Primarului Sectorului 2 vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL  
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
GEORGIANA ZAMFIR

București, ..... 2019



Ca urmare a cererii adresate de S.C. DMBI ARHITECTURA SRL – arh  
în calitate de proiectant, cu sediul în București, Str. Johann Strauss nr. 2A, sector 2,  
București, pentru S.C. GEORDAN DOMENII SRL, în calitate de beneficiar, cu sediul în  
București, sector 1, B-dul Ion Mihalache nr. 128, et. 2, cam 1, înregistrată la Primăria Municipiului  
București sub 1725320/04.04.2019, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind  
amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite  
următorul:

**AVIZ**

NR. 23 / 16.05.2019

pentru

**PUZ – B-DUL GHICA TEI NR. 141-143, SECTOR 2, BUCUREȘTI**

**GENERAT DE IMOBILUL:** situat la adresa din B-dul Ghica Tei nr. 141-143, sector 2, în  
suprafață de 1483,0 mp din acte (1491,75 mp din măsurători - nr. cadastral 208636, notat în  
Extrasul de Carte Funciară pentru informare nr. cerere 252/07.01.2019), având la bază  
Certificatul de urbanism nr. 1400/62 "G" din 07.12.2017 (termen de valabilitate 24 de luni de la  
data emiterii) emis de Primăria Sectorului 2, București.

În conformitate cu **NORMELE METODOLOGICE** din 26 februarie 2016 de aplicare a **Legii nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a **documentațiilor de urbanism**, "ART. 3, (3) În situația existenței unor litigii cu privire la limitele administrativ-teritoriale, zonele aflate în litigiu se evidențiază explicit în planșele componente ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și vor fi prevăzute cu interdicție de construire până la reglementarea situației juridice. În cadrul documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism, pentru asigurarea coerenței dezvoltării spațiale vor fi cuprinse prevederi cu **caracter indicativ** cu privire la modul de ocupare și utilizare a terenurilor și prioritățile de dezvoltare și pentru zonele aflate în litigiu."

În conformitate cu **NORMELE METODOLOGICE** din 12 octombrie 2009 de aplicare a **Legii nr. 50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții\*\*) Art. 46, (4) În temeiul prevederilor art. 7 alin. (9) din Lege, autoritatea administrației publice locale/competente, potrivit Legii, emitentă a autorizației de construire/desființare, nu este responsabilă pentru eventualele prejudicii ulterioare cauzate de existența la momentul emiterii actului a unor litigii aparținând solicitantului, aflate pe rolul instanțelor judecătorești, privind imobilul - teren și/sau construcții -, situație în care responsabilitatea revine exclusiv solicitantului, cu excepția cazului în care litigiul a fost notat în cartea funciară și este evidențiat în extrasul de carte funciară depus de solicitant.

**INITIATOR:** S.C. DMBI ARHITECTURA SRL

**PROIECTANT:** S.C. GEORDAN DOMENII 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 2.

**PREVEDERI PUG/ PUZ APROBATE ANTERIOR:**





Conform Planului Urbanistic General al Municipiului București aprobat cu HCGMB nr. 269/2000 (completată cu HCGMB nr. 324/17.11.2010, HCGMB nr. 241/20.12.2011, HCGMB nr. 232/19.12.2012, HCGMB nr.224/15.12.2015, HCGMB nr.341/14.06.2018 și HCGMB nr. 877/12.12.2018), imobilul este cuprins în subzona „L1a – locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție;

- Regim de construire: continuu sau discontinuu
- Funcțiuni predominante: Utilizări admise : locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat): - echipamente publice specifice zonei rezidențiale; Utilizări admise cu condiționări: funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250 mp. se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD (...);
- Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor: înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (10 metri); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită;
- Procent de ocupare a terenului (POT): POT maxim = 45%
- Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT): CUT maxim pentru înălțimi P+2 = 1,3 mp. ADC/mp. teren; în cazul mansardelor, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC.
- Retragera minimă față de aliniament: pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective, cu condiția să nu se lase calcane vizibile; retras față de aliniament cu minim 3,0 metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritate condițiile de construibilitate și echipare edilitare, iar străzile au profile minime de 6,0 metri carosabil cu trotuare de 1,5 metri (...);
- Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare: (...) clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri.

AVIZ DE OPORTUNITATE nr. 32 din 08.03.2018 emis de Primăria Municipiului București.  
AVIZ PRELIMINAR NR. 94/13.08.2018.

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

- Regim de construire: discontinuu (izolat)
- Funcțiune predominantă: locuințe colective, cu funcțiuni complementare locuirii – comerț/servicii, la parter.
- Regimul maxim de înălțime:  $RH_{max} = 2S + P + 3E - E_4$  retras, cu respectarea specificațiilor Planului de Reglementări vizat spre neschimbare și ale Regulamentului local de urbanism aferent.
- Procent de ocupare a terenului (POT): maxim 67 %,
- Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT): maxim 1,56 mp ADC/mp teren, pentru etajul retras se admite depășirea CUT max. proporțional cu suplimentarea ariei desfășurate cu max. 60% din aria construită.
- Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:  $H_{max} = 14,0m$  pentru 2S+P+3E ( +3,0m pentru etajul 4 retras).
- Retragera minimă față de aliniament: cu respectarea caracteristicii străzii, și anume 3,0m față de B-dul Ghica Tei, respectiv pe aliniament la Str. Bălteni, cu respectarea specificațiilor Planului de Reglementări vizat spre neschimbare și ale Regulamentului local de urbanism aferent.
- Retragera minimă față de limitele laterale și posterioare: cu respectarea specificațiilor Planului de Reglementări vizat spre neschimbare și ale Regulamentului local de urbanism aferent.
- 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 și conform Acordului de principiu nr. 9181/07.08.2018, împreună cu planșa nr.

*Handwritten signature and number 4*





1626653/07.06.2018, vizată spre neschimbare, emis de Direcția Transporturi, Comisia Tehnică de Circulație a PMB.

- **Echipare tehnico - edilitară:** Rețelele edilitare aferente se vor realiza anterior rețelei stradale. Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și respectarea condițiilor prevăzute în Avizul Comisiei de Coordonare a PMB nr. 1708248/03.04.2019, împreună cu planșa nr. 1708248/03.04.2019, vizată spre neschimbare, emis de Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Direcția Urbanism.

**Notă:**

- La faza Autorizației de construire respectarea Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014 și Normativului privind proiectarea clădirilor de locuințe.

- La faza Autorizației de construire respectarea condițiilor specificate în adresa nr. 912650, București, 22.06.2018, emisă de Inspectoratul General pentru Situații de Urgență.

Se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal – B-dul Ghica Tei nr.141 -143, sector 2, București, cu respectarea condițiilor din acordurile/avizele specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru etapele de avizare/aprobare a P.U.Z

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu Planșa de Reglementări nr. A3 anexată și vizată spre neschimbare și Regulamentul Local de Urbanism.

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 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. 1400/62 "G" din 07.12.2017 (termen de valabilitate 24 de luni de la data emiterii ) emis de Primăria Sectorului 2, București.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
ARH. ȘTEFAN CALIN DUMITRASCU



Șef serviciu,  
arh. Cristina Topirceanu

*Camelia Garcușa*

Redactat, ing.-urb. Camelia Garcușa/ 4ex./ 16.04.2019

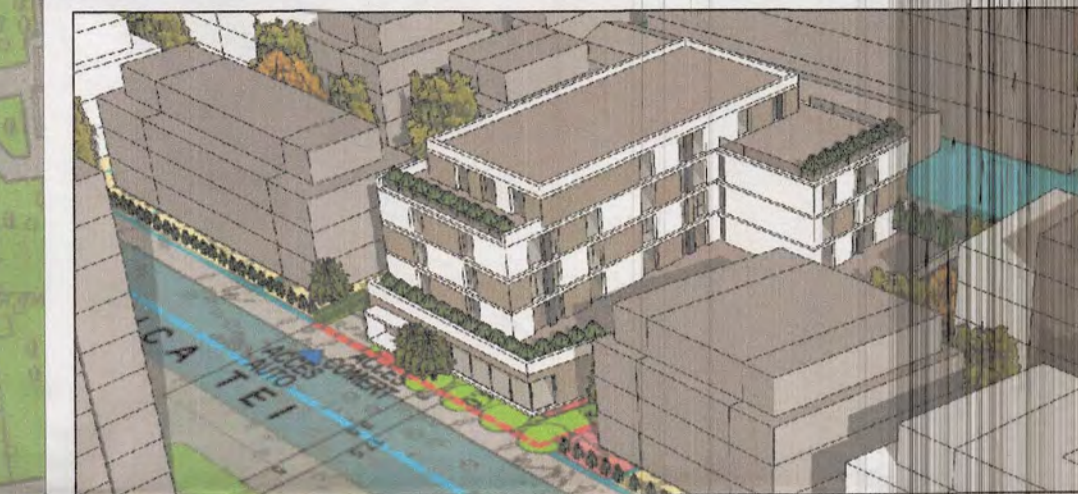




# PLAN REGLEMENTARI

# P.U.Z. BULEVARDUL GHICA TEI NR. 141-143, SECTOR 2, BUCURESTI

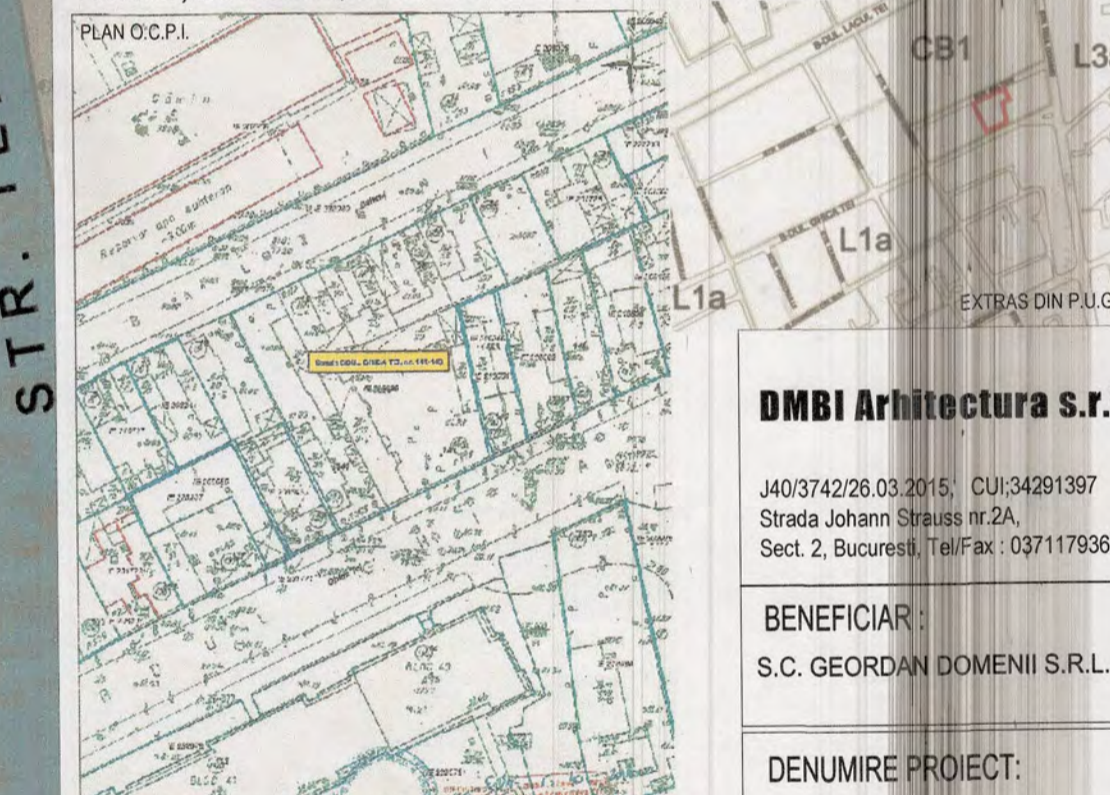
## IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNE COMPLEMENTARA LOCUIRII LA PARTER - COMERT 2S+P+3E+4E



**BILANT TERITORIAL**

SUPRAFETE	EXISTENT mp (%)	cf. PUG	PROBUS mp (%)
Suprafata Teren	1491.75 mp (100%)* <small>cf. masuratori cadastrale</small>	1491.75 mp (100%)* <small>cf. masuratori cadastrale</small>	1491.75 mp (100%)* <small>cf. masuratori cadastrale</small>
S. propus domeniu public	---	---	---
Suprafata Constructi	---	---	998.00 mp (67%)
Spatii Verzi - Sol Natural	---	30%	298.00 mp (20%)
Spatii Verzi pe terasa E1	---	---	149.00 mp (10%)
Accese \ Aleei \ Platforme	---	---	195.75 mp (13%)
UTR \ Functiune	---	L1a	L1am: locuinte+functiune complementara locuiti-comert
POT max	---	45%	67%
CUT max	---	1.3**	1.56**
H max	---	P+2E (10 m)**	2S+P+3E+E4R(17.0m) 2S+P+3 (14.0m), 2S+P (5.0m)

\*Extras CF de informare din 07.01.2019 - observatii/referinte: S teren din acte=1483mp, S teren cf. masuratori cadastrale=1491,75mp.  
\*\* Pentru un etaj retras se admite depasirea CUT max. proportional cu suplinirea ariei desfasurate cu max. 80% din aria construita.



**DMBI Arhitectura s.r.l.**  
 J40/3742/26.03.2015; CUI:34291397  
 Strada Johann Strauss nr.2A,  
 Sect. 2, Bucuresti, Tel/Fax : 0371179362

**BENEFICIAR :**  
 S.C. GEORDAN DOMENII S.R.L.

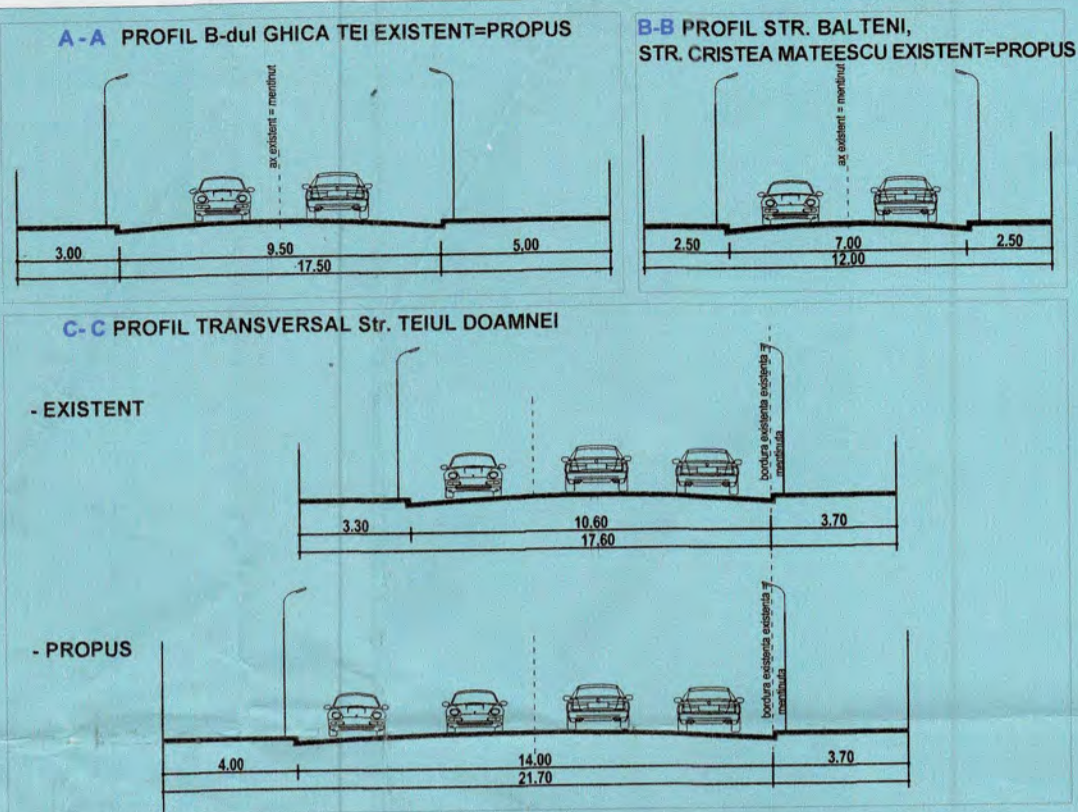
**DENUMIRE PROIECT:**  
 P.U.Z. STR. GHICA TEI NR. 141-143  
 IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE CU  
 FUNCTIUNE COMPLEMENTARA LOCUIRII LA  
 PARTER - COMERT 2S+P+3E+4E

**PROIECTANT :**  
 DMBI - ARHITECTURA S.R.L.

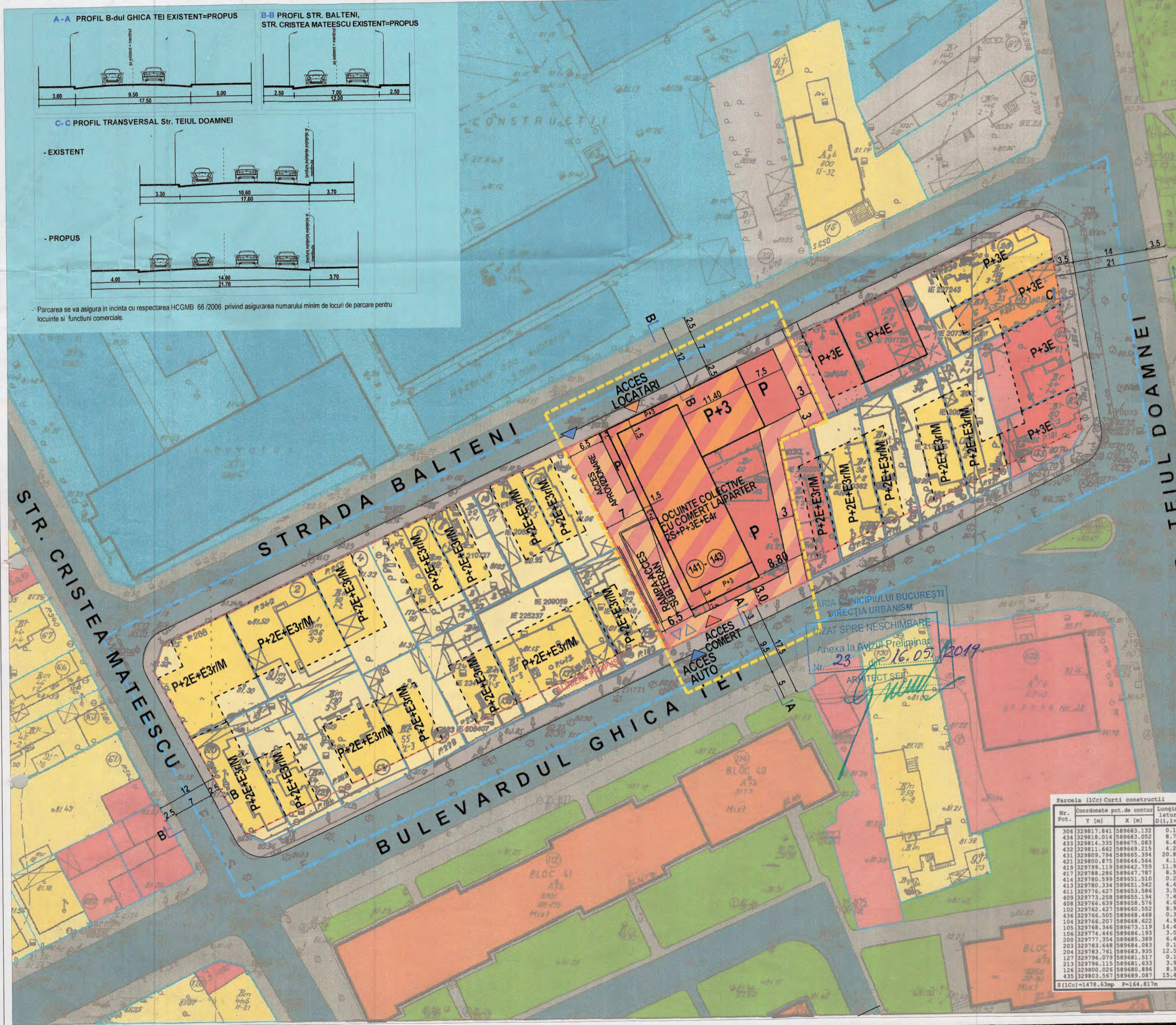
**DATA:** FEBRUARIE 2019

**DESENAT**  
**PROIECTAT**  
**SEF PROIEC**  
**FAZA PROIEC**  
**TITLU PLANS:**  
**PLAN REGLEMENTARI**

**SCARA:** 1/500  
**PROIECT NR.** 22/2017 **PLANS NR.** 3



Parcarea se va asigura in incinta cu respectarea HCGMB 66/2006 privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru locuinte si functiuni comerciale.



ARHITECTURA S.R.L.  
 ANEXA LA AVIZUL PRELIMINAR  
 Nr. 23 din 16.05.2019  
 ARHITECT SEF

**Parcela (10C) Curti constructii**

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungimi laterali D(l, i+1)
306	329817.841 589683.132	0.191
434	329818.014 589683.092	8.777
433	329814.335 589675.083	6.448
432	329811.662 589669.215	4.253
431	329809.794 589665.394	20.835
421	329800.875 589646.564	4.191
419	329799.119 589642.759	11.943
417	329788.286 589647.787	8.541
414	329780.595 589655.194	0.267
413	329780.334 589651.542	4.409
411	329776.427 589653.586	3.554
409	329773.258 589655.194	7.433
408	329766.639 589658.576	4.652
102	329762.427 589660.552	8.905
436	329766.508 589668.468	0.335
104	329766.207 589668.422	4.980
105	329768.346 589673.119	14.427
106	329774.446 589685.193	3.017
200	329777.354 589685.189	6.428
203	329783.648 589684.083	0.186
204	329783.761 589683.935	12.553
127	329796.079 589681.517	0.121
213	329796.115 589681.633	3.980
126	329800.026 589680.896	8.924
435	329803.567 589683.087	15.466

S (10C)=1478.63mp P=164.817m

**SCARA 1:500**





DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 23/16.05.2019  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

*Lowy*

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

P.U.Z. Ghica Tei Nr. 141-143, Sector 2, București

**IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNE COMPLEMENTARA**

**LOCUIRII LA PARTER - COMERT - 2S+P+3E-E4r**

L1am - locuinte colective cu functiune complementara locuirii la parter - comert, cu inaltime maxima de 2S+P+3E-E4retras, situate in afara zonei protejate

### GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Bucuresti, terenul care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal se afla localizat in Unitatea Teritoriala de Referinta **L1a** - *locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie;*

Terenul este situat in zona Tei. Zona are in general un caracter rezidential dar sunt prezente atat servicii/comert, birouri, educatie. In imediata proximitate a lotului studiat se pot intalni: la nord - institutii de invatamant, la est si vest-locuinte individuale, la sud locuinte colective.

Zona prezinta in general un caracter neomogen din punct de vedere a regimului de inaltime. Frontul sudic al Bulevardului Ghica Tei variaza de la P pana la P+8 iar cel nordic de la P pana la P+3. Frontul deschis la Strada Balteni pe latura de nord variaza de la P pana la P+6 in timp ce pe latura sudica de la P pana la P+4.

Terenul care a generat P.U.Z. este in prezent construit, avand destinatia de servicii. Se propune desfiintarea constructiilor existente si realizarea unui imobil locuinte colective cu



functiune complementara locuirii la parter - comert cu regim de înălțime 2S+P+3E-E4r. (s-a obtinut Autorizatia de desfiintare nr. 406/23"G"/13.11.2018, eliberata de Primaria Sectorului 2)

## SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA



### ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- locuinte colective cu înaltime maxima de 2S+P+3E;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;

### ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admite un etaj retras peste înaltimea de 2S+P+3E, cu conditia ca suprafata acestuia sa fie de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admite la parter functiune complementara locuirii - comert;

### ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

Se interzic urmatoarele utilizari:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- realizarea unor false mansartde;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- construcții provizorii;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;





- spălătorii chimice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;

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

### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

S teren: 1491,75 mp din măsurători cadastrale (1483 mp cf. acte de proprietate).

Deschidere la B-dul Ghica Tei: 28,46m, iar la Strada Balteni: 45,25m

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Cladirile vor fi retrase cu 3m fata de aliniamentul B-dului Ghica Tei, iar la Str. Balteni vor fi dispuse pe aliniament;

### ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Fata de limitele laterale cladirea va fi retrasa cu minim 6,5m, cu exceptia portiunilor de cladire parter, pentru care retragerea laterala minima va fi de 3m.
- Limita posterioara a terenului este adiacenta Strazii Balteni, la care alinierea constructiilor este prevazuta pe aliniament.

### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Pe teren se va construi o singura cladire.

### ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

Accesul carosabil se va realiza din B-dul Ghica Tei (acces in parcaj subteran si din Strada Balteni (acces aprovizionare). Accesul locatarilor in cladire se va face din Str. Balteni, iar accesul publicului la spatiul comercial din B-dul Ghica Tei.

### ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea autovehiculelor va fi realizata in incinta, in parcajul subteran. Se va asigura numarul de locuri de parcare necesar functiunii in conformitate cu HCGMB nr. 66/2006.

### ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Inaltimea maxima a cladirilor 2S+P+3E-E4 retras (17m).

Inaltimea maxima pt. 2S+P+3E-E4 retras	H=17m,
2S+P+3	H=14 m si pt.
2S+P	H= 5 m







## ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Cladirile se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje;

## ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Cladirea va fi racordata la retelele tehnico-edilitare publice;
- In cazul in care se va opta pentru evacuarea exterioara a apelor pluviale, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- Se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV;

## ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu 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.
- Suprafata de spatii verzi va fi de minim 30% din suprafata totala a terenului; cel puțin 20% din suprafata totala a terenului va fi spatiu verde amenajat pe sol, restul de 10% poate fi in jardinere sau pe terase (peste parter, peste etaj 3).

## ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

- Imprejmuirile spre strada vor avea  $H_{max} = 2.00m$ , cu soclu opac de 60cm, sau pot lipsi.
- Imprejmuirile pe limitele laterale ale proprietatii vor fi opace, de inaltime maxim 2.50m

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

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

**P.O.T. maxim = 67%**

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

**C.U.T. maxim = 1.56 mp. ADC / mp. teren**

- in cazul etajului retras sau al mansardelor, se admite o depasire a CUT proportional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC.







## BILANT TERITORIAL

SUPRAFETE	EXISTENT mp (%)	cf. PUG	PROPUS mp (%)
Suprafata Teren	1491.75 mp (100%)* cf. masuratori cadastrale	1491.75 mp (100%)* cf. masuratori cadastrale	1491.75 mp (100%)* cf. masuratori cadastrale
S. propus domeniu public	---	---	---
Suprafata Construita	---		998.00 mp (67%)
Spatii Verzi - Sol Natural	---	30%	298.00 mp (20%)
Spatii Verzi pe terasa E1	---		149.00 mp (10%)
Accese\Alei\Platforme	---	---	195.75 mp (13%)
UTR \ Functiune	---	L1a	L1am: locuinte+functiune complementara locuiti - comerț
POT max	---	45%	67%
CUT max	---	1.3**	1,56**
H max	---	P+2E (10 m)**	2S+P+3E+E4R(17.0m) 2S+P+3 (14.0m), 2S+P (5.0m)

\*Extras CF de informare din 07.01.2019 - observatii/referinte: S teren din acte=1483mp, S teren cf. masuratori cadastrale=1491.75mp.

\*\* Pentru un etaj retras se admite depasirea CUT max. proportional cu suplimentarea ariei desfasurate cu max. 60% din aria construita.

Intocmit: arh.



**DIRECTIA URBANISM**  
**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**  
 AVIZ NR. 23/16.05.2019  
**VIZAT SPRE NESCHIMBARE**

*Handwritten signature*





NR. 5992/16.05.2019

**RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI**  
**PUZ – STR. GHICA TEI NR. 141 -143, SECTOR 2, BUCUREȘTI**

**1. 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 ( conform înscrisurilor ), astfel:

- **etapa anunț de intenție** - 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei/perioada de desfășurare: **25.05.2018 – 11.06.2018.**
- **etapa de elaborare a propunerilor** - 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei/perioada de desfășurare: **28.06.2018 – 16.07.2018.**
- **etapa de avizare a proiectului** - 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei / perioada de desfășurare: **05.09.2018 – 24.09.2018.**
- **etapa de aprobare a PUZ** - 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](http://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 emițere 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.

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

Nu au fost organizate întâlniri.

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

Pe portalul dedicat al PMB "URBONLINE" (<http://urbanism.pmb.ro>), secțiunea Planuri urbanism în consultare, nu sunt postate observații și propuneri ale cetățenilor.

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

Numărul persoanelor care au participat la acest proces. -

Rezumatul problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare. Nu este cazul.

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

**6. Probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru. Nu este cazul.**

2



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

Procedura de avizare a documentațiilor de urbanism presupune prezentarea lucrărilor în cadrul comisiilor de specialitate, comisii compuse din specialiști în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și arhitecturii din România, cadre universitare, specialiști recunoscuți de organizațiile profesionale, reprezentanți ai Ministerului Culturii, ai Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice și ai Ministerului Mediului și Schimbărilor Climatice. 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. În mod obligatoriu se cer avizele Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București, al Comisiei Tehnice de Circulație / PMB și al Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare / PMB și, după caz, alte avize conform legislației în vigoare.

Prin urmare configurația edificabilelor, a circulațiilor, a modului de intervenție asupra imobilului și a spațiului public adiacent concretizate în planul urbanistic 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.

Referitor la propunerea soluției de reglementare a circulației au fost respectate cerințele din acordul de principiu al comisiei tehnice de circulație nr. 9181/07.08.2018, împreună cu planșa nr. 1626653/07.06.2018, vizată spre neschimbare, emis de Direcția Transporturi, Comisia Tehnică de Circulație a PMB.

Referitor la evaluarea de mediu PUZ- ul a fost supus procedurii de evaluare de mediu în urma căruia a fost emisă Decizia etapei de încadrare nr. 93/09.10.2018.

Pe parcursul procesului de informare și consultare cu publicul, din înscrisuri reiese faptul că nu au fost depuse observații sau reclamații cu privire la PUZ-ul descris mai sus.

Potrivit prevederilor Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și a H.C.G.M.B nr.136/30.08.2012 privind 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 art.12. a), b) și c) s-a întocmit prezentul raport privind documentația „PUZ – B-dul Ghica Tei nr. 141-143, sector 2, București ”.

Conform Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 Art.6 Informarea și consultarea publicului în etapa aprobării fiecărei categorii de plan în parte se face conform Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare, și conform Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare.

Față de cele prezentate mai sus, apreciem faptul că sunt îndeplinite cerințele Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism iar în conformitate cu prevederile art.11 și 12 din Ordin și a H.C.G.M.B nr.136/30.08.2012 propunem Consiliului General al Municipiului București însușirea prezentului raport.

**ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
ARH. ȘTEFAN CALIN DUMITRASCU**



Șef serviciu,  
arh. Cristina Topîrceanu

Redactat, ing. – urb. Camelia Garcușa/2ex./16.04.2019





### REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism  
**B-DUL GHICA TEI NR. 141 – 143, SECTOR 2, BUCUREȘTI**

În conformitate cu prevederile art.136 alin.(8), lit.a). din Codul administrativ aprobat prin O.U.G. nr. 57 din 3 iulie 2019 și prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Amplasamentul care face obiectul documentației de urbanism **PUZ – B-DUL GHICA TEI NR. 141-143**, se află în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 2.

Conform PUG-MB și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București aprobat cu HCGMB nr. 269/ 2000 completată cu HCGMB nr. 324/ 2010, nr. 241/ 2011, nr.232/2012, nr.224/2015 și nr.877/2018 (pentru prelungirea valabilității P.U.G.), imobilul descris mai sus se încadrează în Unitatea Teritorială de Referință -(U.T.R.) – „L1a – locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție.

Prin Certificatul de Urbanism nr. 1400/62 “G” din 07.12.2017 (termen de valabilitate 24 de luni de la data emiterii ) emis de Primăria Sectorului 2 a Municipiului București, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, s-a stabilit necesitatea elaborării și aprobării unui plan urbanistic zonal.

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.

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 cu HCGMB nr.136/30.08.2012 a fost îndeplinită procedura de informare și consultare a publicului, finalizată cu Raportul informării și consultării publicului nr. 5992/16.05.2019.

Avizul Arhitectului-Șef nr. 23/16.05.2019 s-a emis în acord cu prevederile PUG-MB și ale Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București aprobat cu HCGMB nr. 269/2000 completată cu HCGMB nr. 324/2010, nr. 241/2011, nr. 232/2012, nr. 224/2015




și nr.877/2018 (pentru prelungirea valabilității P.U.G.), ale Certificatului de Urbanism nr. 1400/62 "G" din 07.12.2017 (termen de valabilitate 24 de luni de la data emiterii ) emis Primăria Sectorului 2 a Municipiului București, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Planul urbanistic zonal **B-DUL GHICA TEI NR. 141-143, SECTOR 2**, 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. **Reglementări urbanistice avizate:** Regim de construire: discontinuu (izolat); Funcțiune predominantă : locuințe colective, cu funcțiuni complementare locuirii – comerț/servicii, la parter; Regimul maxim de înălțime:  $RH_{max} = 2S + P + 3E - E_4$  retras, cu respectarea specificațiilor Planului de Reglementări vizat spre neschimbare și ale Regulamentului local de urbanism aferent; Procent de ocupare a terenului (POT): maxim 67 %; Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT): maxim 1,56 mp ADC/mp teren, pentru etajul retras se admite depășirea CUT max. proporțional cu suplimentarea ariei desfășurate cu max. 60% din aria construită; Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:  $H_{max} = 14,0m$  pentru  $2S + P + 3E$  (+3,0m pentru etajul 4 retras); Retragera minimă față de aliniament: cu respectarea caracteristicii străzii, și anume 3,0m față de B-dul Ghica Tei, respectiv pe aliniament la Str. Bălteni, cu respectarea specificațiilor Planului de Reglementări vizat spre neschimbare și ale Regulamentului local de urbanism aferent; Retragera minimă față de limitele laterale și posterioare: cu respectarea specificațiilor Planului de Reglementări vizat spre neschimbare și ale Regulamentului local de urbanism aferent

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – **B-DUL GHICA TEI NR. 141-143, SECTOR 2**, împreună cu anexele sale Avizul Arhitectului Șef, Planul de reglementări vizat spre neschimbare și Regulamentul Local de Urbanism aferent, însoțit de Raportul de specialitate al Arhitectului-Șef, Raportul Informării și Consultării Publicului se supune dezbaterii Consiliului General al Municipiului.

**PRIMAR GENERAL,  
GABRIELA FIREA**



  
Întocmit,  
ing.- urb. Camelia Garcușa  
completare 25.07.2019





Nr. 5991 / 16.05.2019

**RAPORT DE SPECIALITATE**  
privind aprobarea planului urbanistic zonal  
**PUZ – B-DUL GHICA TEI NR. 141-143, SECTOR 2, BUCUREȘTI**

Prezentul Raport de specialitate s-a redactat în conformitate cu prevederile Legii administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, 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 – B-dul Ghica Tei Nr. 141-143**, se află în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 2.

Conform PUG-MB și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București aprobat cu HCGMB nr. 269/ 2000 completată cu HCGMB nr. 324/ 2010, nr. 241/ 2011, nr. 232/ 2012, nr. 224/2015, nr. 341/2018 și nr. 877/2018 (pentru prelungirea valabilității P.U.G.), imobilul se încadrează în subzona „L1a – locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție;

Prin Certificatul de Urbanism nr. 1400/62 “G” din 07.12.2017 (termen de valabilitate 24 de luni de la data emiterii ) emis de Primăria Sectorului 2, București, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, s-a stabilit necesitatea elaborării și aprobării unui plan urbanistic zonal.

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 – B-dul Ghica Tei nr. 141-143, sector 2**, 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. **Reglementări urbanistice avizate:** Regim de construire: discontinuu (izolat); Funcțiune predominantă : locuințe colective, cu funcțiuni complementare locuirii – comerț/servicii, la parter; Regimul maxim de înălțime:  $RH_{max} = 2S + P + 3E - E4_{retras}$ , cu respectarea specificațiilor Planului de Reglementări vizat spre neschimbare și ale Regulamentului local de urbanism aferent; Procent de ocupare a terenului (POT): maxim 67 %; Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT): maxim 1,56 mp ADC/mp teren, pentru etajul retras se admite depășirea CUT max. proporțional cu suplimentarea ariei desfășurate cu max. 60% din aria construită; Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:  $H_{max} = 14,0m$  pentru  $2S + P + 3E$  (+3,0m pentru etajul 4 retras); Retragera minimă față de aliniament: cu respectarea caracteristicii străzii, și anume 3,0m față de B-dul Ghica Tei, respectiv pe aliniament la Str. Bălteni, cu respectarea specificațiilor Planului de Reglementări vizat spre neschimbare și ale Regulamentului local de urbanism aferent; Retragera minimă față de limitele laterale și posterioare: cu respectarea specificațiilor Planului de Reglementări vizat spre neschimbare și ale Regulamentului local de urbanism aferent



Avizul Arhitectului-Şef s-a emis în baza prevederilor PUG-MB și ale Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București aprobat cu HCGMB nr. 269/2000 (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, H.C.G.M.B. nr.224/2015, H.C.G.M.B. nr. 341/2018, H.C.G.M.B nr. 877/2018), ale Certificatului de urbanism nr. 1400/62 „G” din 07.12.2017 (termen de valabilitate 24 de luni de la data emiterii ) emis de Primăria Sectorului 2, București, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

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 – B-dul Ghica Tei nr. 141-143, sector 2, împreună cu anexele sale Avizul Arhitectului Şef nr. 23/16.05.2019, Planul de reglementări vizat spre neschimbare și Regulamentul Local de Urbanism aferent, însoțit de Raportul de specialitate al Arhitectului-Şef, Expunerea de motive a Primarului General și Raportul Informării și Consultării Publicului nr. 5992/16.05.2019, 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. ȘTEFĂN CĂLIN BUMITRAȘCU



Șef serviciu,  
arh. Cristina Topliceanu

*lau*  
Redactat, ing. – urb. Camelia Garcușa/2ex./16.04.2019



## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1400/62.6 din 07.12. 2017

In scopul: aviz de oportunitate edificare imobil S+P+3E+4Er cu functiune mixtă – locuință și comert – lucrări solicitate de beneficiar;

Ca urmare cererii adresate de : SC GEORDAN DOMENII SRL PRIN DMBI ARIHITECTURĂ SRL cu domiciliul/sediul în județul \_\_\_\_\_ municipiul / orașul / comuna București, satul / sectorul 3, cod poștal , b-dul. Ion Mihalache nr. 128, bl. \_\_, sc. 1, et. 3, ap. 9, telefon/fax \_\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_, înregistrată la nr. 102669 din 01.11.2017.

Pentru imobilul-teren și/sau construcții - situat în municipiul București, sectorul 2, cod poștal \_\_\_\_\_, b-dul. GHICA TEI nr. 141-143, sau identificat prin număr cadastral 208636, număr carte funciară 208636 și/sau identificat prin planurile de situație scara 1 : 500 și scara 1 : 2000 anexate

în temeiul reglementărilor documentațiilor de urbanism faza:

- PUG - Municipiul București aprobat cu HCGMB nr. 269/2000, (*prelungit valabilitate PUG cu HCGMB nr. 224/ 15.12.2015- până la 30.12.2018*)
- PUZ/PUD \_\_\_\_\_ aprobat cu \_\_\_\_\_ .PUZ/PUD \_\_\_\_\_ aprobat cu \_\_\_\_\_

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 :

Imobilul situat în intravilanul municipiului București, alcătuit din teren în suprafață de 1483 mp.(1488, conform măsurătorilor cadastrale) și construcțiile: corpul „C1” – în suprafață de 72,90 mp, corpul „C2” – în suprafață de 23,64 mp, corpul „C3” – în suprafață de 39,20 mp, corpul „C4” – în suprafață de 14,18 mp, corpul „C5” – în suprafață de 29,52 mp, corpul „C6” – în suprafață de 22,23 mp, este proprietatea SC GEORDAN DOMENII SRL conform contractului de vânzare autenticat cu nr. 1837 din 04.10.2017, eliberat de Societatea Profesională Notarială \_\_\_\_\_ cu sediul în str. Nicolae Beldiceanu nr. 3, ap. 1, Sectorul 1, București și a Extrasului de Carte Funciară Pentru Informare nr. 62753 din 05.10.2017.

Notă: imobilul nu se află amplasat în zona protejată definită prin P.U.L. „Zone Construite Protejate - Municipiul București” aprobat prin H.C.L.M.B. nr. 279/2000. De asemenea, nu este situat în raza de protecție a unui monument istoric și nu este cuprins în Lista Monumentelor Istorice 2015 - Municipiul București, anexă la Ordinul Ministrului Culturii nr. 2828/2015.

Notă: Conform Extrasului de Carte Funciară nr. 62753 din 05.10.2017 asupra imobilului este înscrisă plângerea împotriva menținerii nr. 432591/2009 formulată de \_\_\_\_\_ drept pentru care la faza de autorizare se va prezenta un Extras de Carte Funciară liber de sarcini.

#### 2. REGIMUL ECONOMIC :

Folosința actuală: Curți construcții; Corp C1 – construcții de locuință; Corp C2 – construcții de locuință; Corp C3 – construcții de locuință; Corp C4 – construcții de locuință; Corp C5 – construcții de locuință; Corp C6 – construcții de locuință;

Conform regulamentului de urbanism aferent PUG - Municipiul București aprobat cu HCGMB nr. 269/2000, (*prelungit valabilitate PUG cu HCGMB nr.232/2012, prelungit prin Legea nr.303/27.11.2015*) imobilul este amplasat în zona de locuințe „I.” subzona „Li1a”- subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P=2E, situate în afara perimetrului de protecție, pe parcelări tradiționale spontane.

Funcțiuni admise: locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construcție continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat/izolat); echipamente publice specifice zonei rezidențiale; scuaruri.

Funcțiuni admise cu condiționări : se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250mp.ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție. De asemenea este admisă amplasarea unor funcțiuni complementare locuirii numai pe baza unui PUD aprobat, după cum urmează: dispensare, creșe, învățământ, culte, sport-întreținere. *Se admite mansardarea construcțiilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ei să se înscrie în volumul unui acoperiș cu panta de 45 grade și suprafața nivelului mansardei să fie de maxim 60% din aria unui nivel curent.*

Funcțiuni interzise: funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250,0mp., generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,0 și produc poluare: construcții provizorii; stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini, spălătorii chimice, stații de betoane, autobaze, depozități de materiale refolosibile, depozitare en gros, etc.



### 3. REGIMUL TEHNIC :

Condiții de construibilitate: o parcelă se consideră construibilă direct, dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții: dimensiuni minime 150,0mp; front la stradă de: 8,0m în cazul construcțiilor înșiruite; 250 mp - 10,0m în cazul construcțiilor cuplate; 350 mp - 12,0m în cazul construcțiilor izolate; *adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia;*

Indicatori urbanistici: POTmax=45%; CUTmax=0,9 pentru P+1E și 1,3 pentru P+2E, Hmax.=7,0/10,0m; Retrageri: față de limita posterioară a proprietății cu ½ din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0m; cu ½ din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00m față de limitele laterale (stânga sau dreapta) ale terenului (regim izolat) sau față de una din limitele laterale ale terenului (regim cuplat) iar față de aliniament retragerea va fi funcție de tipologia predominantă existentă pe stradă.

**După desființarea autorizată a construcțiilor existente pe teren pentru care s-a emis certificatul de urbanism nr. 461/ 23"G" din 04.05.2017 termen de valabilitate 12 luni, având în vedere faptul că în zona L1a sunt permise clădiri cu înălțimi maxime de P+2E, solicitarea de autorizare a unei clădiri cu regim de înălțime S+P+3E+4Er cu funcțiune mixtă locuință și spațiu comercial se poate ANALIZA numai pe baza unei documentații de urbanism PUZ elaborată, avizată și aprobată conform legislației în vigoare, cu condiția încadrării în prevederile art. 32, alin.(7) din Legea nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, referitoare la reglementările urbanistice stabilite prin PUZ.**

*Notă: cererea pentru emiterea autorizației de construire se va face pe numele tuturor deținătorilor unui drept real asupra imobilului, fiind semnată de către fiecare dintre acestia.*

*Notă: În situația în care există suprapuneri de suprafețe peste imobilele vecine, se impune refacerea documentației cadastrale cu rectificarea suprafețelor și a limitelor de proprietate.*

*Notă: În conformitate cu IICL Sector 2 nr. 111/2015, privind aprobarea Regulamentului Serviciului de Salubritate a Sectorului 2 al Municipiului București, documentația tehnică necesară în vederea emiterii autorizației de construire/ desființare (DTAC/DTAD) va cuprinde contractul de prestări servicii având ca obiect colectarea, transportul, sortarea și neutralizarea tuturor deșeurilor de construcții, care va fi încheiat între titularul autorizației de construire / desființare și operatorul de salubritate de pe raza Sectorului 2 al Municipiului București, autorizat în condițiile legii. Deșeurile vor fi identificate în baza anemăsurărilor întocmite de proiectant într-un capitol distinct din cadrul DTAC/DTAD, iar cantitățile de deșuri astfel identificate se vor regăsi și în contractul de salubritate.*

Prezentul certificat de urbanism **poate fi utilizat/ nu poate fi utilizat** — în scopul declarat pentru elaborarea, avizarea și aprobarea conform legii a unei documentații de urbanism PUZ, în vederea edificării unei construcții S+P+3E+4Er cu funcțiune mixtă locuință și spațiu comercial.

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire / desființare  
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: Agencia pt Protecția Mediului București - Aleea Lucei Morii nr.1, sect.6~~

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 90/269/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 emiteră 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 emiteră a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

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, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.



5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente: NU ESTE CAZUL – FAZĂ PUZ.

a) ~~certificatul de urbanism (copie);~~

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

c) ~~documentația tehnică – D.T., după caz (2 exemplare originale)~~

~~[ ] D.T.A.C. [ ] D.T.O.E. [ ] D.T.A.D.~~

d) ~~avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:~~

d.1) ~~avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):~~

~~[ ] alimentare cu apă [ ] gaze naturale Alte avize/acorduri  
[ ] canalizare [ ] telefonie [ ]  
[ ] alimentare cu energie electrică [ ] salubritate [ ]  
[ ] alimentare cu energie termică [ ] transport urban [ ]~~

d.2) ~~avize și acorduri privind:~~

~~[ ] securitatea la incendiu [ ] protecția civilă [ ] sănătatea populației~~

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

d.4) ~~studii de specialitate (1 exemplar original):~~

d.5) ~~alte avize/acorduri/documente:~~

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

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

g) ~~documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):~~

~~- taxa timbru arhitectură: 0,05 % din valoare investiției, inclusiv dovada luării în evidență a proiectului la OAR~~

~~- taxa pentru autorizația de construire/ desființare: 0,5% din valoarea investiției pentru locuințe și 1% pentru spații cu altă destinație și împrejurimi pentru construire;~~

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 (douăzeci și patru) luni de la data emiterii.

PRIMAR,  
TOADER MUGUR MIHAI

ARHITECT SEF,  
arh. Alina Alisa Bratu

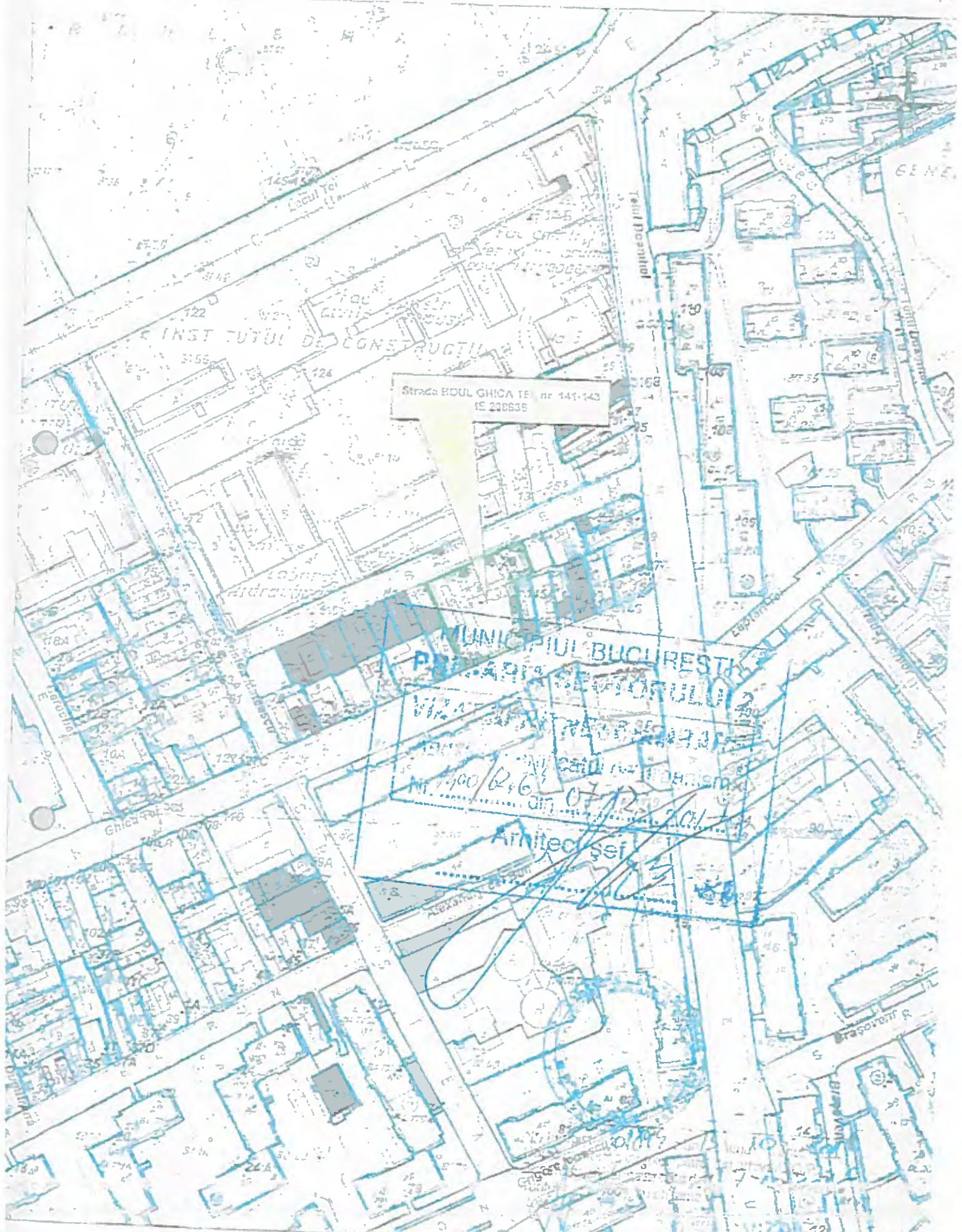
SECRETAR,  
ELENANITA

Achitat taxa de: 19,00 lei, conform chitanței nr. 4411 din 01.11.2017.

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

Întocmit: ing. Tanasă Constantin

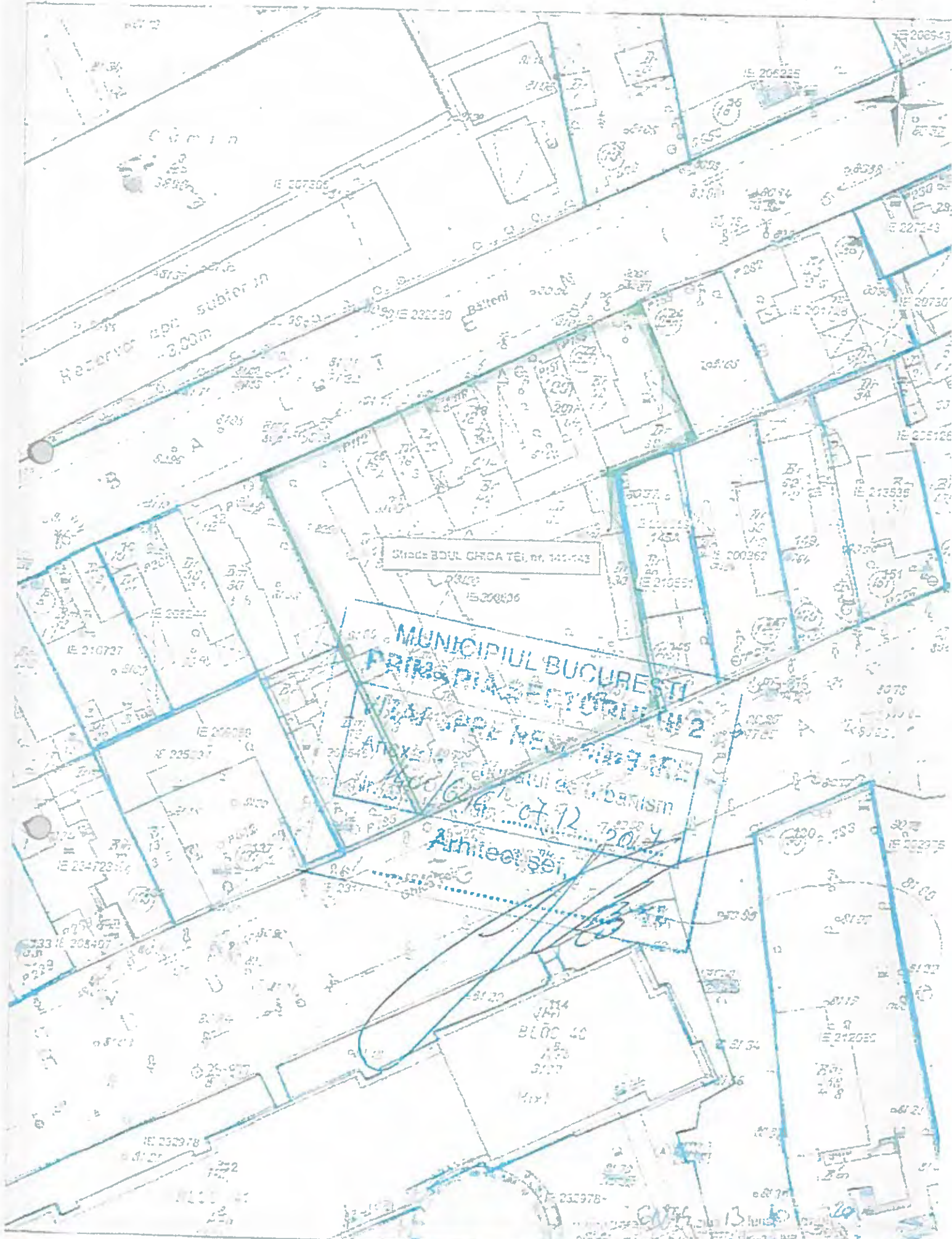




■ Documentat la cadastru și avizat  
■ Construcții introduse în sistemul integrat de cadastru și carte funciară

24





MUNICIPIUL BUCURESTI  
ARHITECTURA SI URBANISM  
Sector 2  
Arhitectul de Urbanism  
G. 07.92  
Arhitectul  
S. 13

— Documentar cadastrala avizata  
— Constructii introduse in sistemul integral de cadastru a cartii funciare

25





# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

APROBAT,  
PRIMAR GENERAL  
Gabriela Firea



Ca urmare a cererilor adresate de S.C. DMBI ARHITECTURA SRL, arh. în calitate de proiectant, cu sediul în Municipiul București, Sectorul 2, Str. Johann Strauss nr. 2A, telefon/fax. -, e-mail -, reprezentant S.C. GEORDAN DOMENII SRL, în calitate de beneficiar, înregistrată la Primăria Municipiului București sub nr. 1585726/20.12.2017.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

## AVIZ DE OPORTUNITATE

Nr. 32 din data de 08.03, 2018

pentru elaborarea

**PUZ – B-dul Ghica Tei nr. 141-143, sector 2, București**

generat de imobilul situat în București, B-dul Ghica Tei nr. 141-143, sector 2, în suprafață totală de 1483,0mp (1488,0mp din măsurători), este proprietate particulară, în baza Certificatului de urbanism nr. 1400/62 „G” din 07.12.2017 emis de Primăria Sectorului 2.

### 1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ:

- Zona reglementată – terenul care a generat Planul Urbanistic Zonal.
- Zona studiată - cel puțin teritoriul delimitat conform planului anexă, care se poate modifica în funcție de situația existentă analizată astfel încât să fie justificată soluția urbanistică propusă.
- Documentația PUZ va fi întocmită la o scară convenabilă, pe suportul topografic realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970, actualizat pe baza ortofotoplanurilor, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, puse la dispoziție de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară al Municipiului București, aflate în proprietate. Extrasele CF, la zi, se vor anexa la documentație.

### Încadrare în documentațiile de urbanism aprobate:

Conform PUG-MB și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București, aprobate cu HCGMB nr. 269/2000 cu completările ulterioare, amplasamentul este cuprins în subzona „L1a” – locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2E niveluri situate în afara perimetrelor de protecție; clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje. Indicatorii urbanistici reglementați: POT<sub>max</sub>=45% ; CUT maxim pentru înălțimi P+1= 0,9 mp. ADC / mp. teren; CUT maxim pentru înălțimi P+2 = 1,3 mp. ADC / mp. teren; se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită.

### 2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

- Funcțiune propusă: mixtă – locuințe colective și comerț
- 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 respectarea Codului Civil, cu recomandările din prezentul aviz, astfel încât să se asigure o dezvoltare urbanistică echilibrată, să fie asigurat confortul urban.
- Ilustrare de urbanism privind soluția de urbanism propusă – perspective, integrate în sit. Desfășurarea fronturilor stradale pe toată lungimea acestora privind situația existentă – propusă.
- Se vor prezenta mai multe posibilități de amplasare/volumetrie pentru același obiectiv, care impune o abordare comparată a soluțiilor, în scopul găsirii variantei optime de realizare, corelate cu posibilitatea de construire pe parcelele alăturate – edificabile orientative pentru parcelele alăturate.
- Tratarea cu atenție a alinierii și a regimului de construire a construcțiilor existente/propuse în vederea respectării coerenței și caracterului fronturilor stradale. Recomandare – se va analiza și posibilitatea retragerii parterului comercial – spațiu pietonal mai amplu.
- Studiarea/rezolvarea circulației carosabile/pietonale din interiorul parcelei în discuție, în relație cu cea existentă publică, precizarea profilurilor transversale ale acestora ( existente – propuse ).
- Propuneri vizând spațiul verde realizat, procentul de spațiu verde realizat pe sol.

### 3. Indicatori urbanistici obligatorii:

Soluție de urbanism care să se încadreze în prevederile Art. 32 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare; POT maxim se va stabili în funcție de condițiile de amplasare în cadrul terenului, excluzând suprafețele pentru asigurarea acceselor carosabile, pietonale, spațiului verde conform legislației în vigoare, având în vedere reducerea impermeabilizării terenului; CUT max.= 1,56 mpADC/mpteren (1,3+1,3x20%), iar pentru un etaj retras se admite depășirea CUT max. proporțional cu suplimentarea ariei desfășurate cu max. 60 % din aria construită ; RH maxim =S+P+3E-E4retras se va definitiva prin PUZ și se va exprima în metri.

### 4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:

- Reglementarea circulațiilor, acceselor, și a echipării edilitare se va argumenta în mod obligatoriu pe baza studiilor de specialitate – avize pentru faza de aprobare.
- Se vor asigura accesele, circulațiile și necesarul locurilor de parcare și garare conform HCGMB nr. 66/ 2006;
- Rezolvarea locurilor de parcare/garare în afara circulațiilor publice, se recomandă amplasarea locurilor de parcare sub/în construcție, reducerea impermeabilizării terenului peste minimum necesar.

### 5. Capacitățile de transport admise:

- Se vor studia capacitățile de transport admise, aspectele critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației, și se vor stabili prin Avizul Comisiei Tehnice de Circulație a Primăriei Municipiului București.

### 6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru PUZ:

- Pentru etapa de aprobare a planului, după avizarea propunerilor preliminare: Certificat de urbanism în termen de valabilitate, avizul 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, Extras de Carte Funciară – liber de sarcini, la zi pentru terenul ce a generat PUZ, alte avize/studii conform legislației în vigoare și dovada achitării taxei de exercitare a dreptului de semnătură RUR.

### 7. Obligațiile inițiatorului PUZ ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului:

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 laboratorul documentației de urbanism au 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 conform Documentului de planificare a procesului de informare și consultare a publicului anexă la prezentul aviz.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 1400/62 „G” din 07.12.2017 emis de Primăria Sectorului 2.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct la data de 13.03.2018.

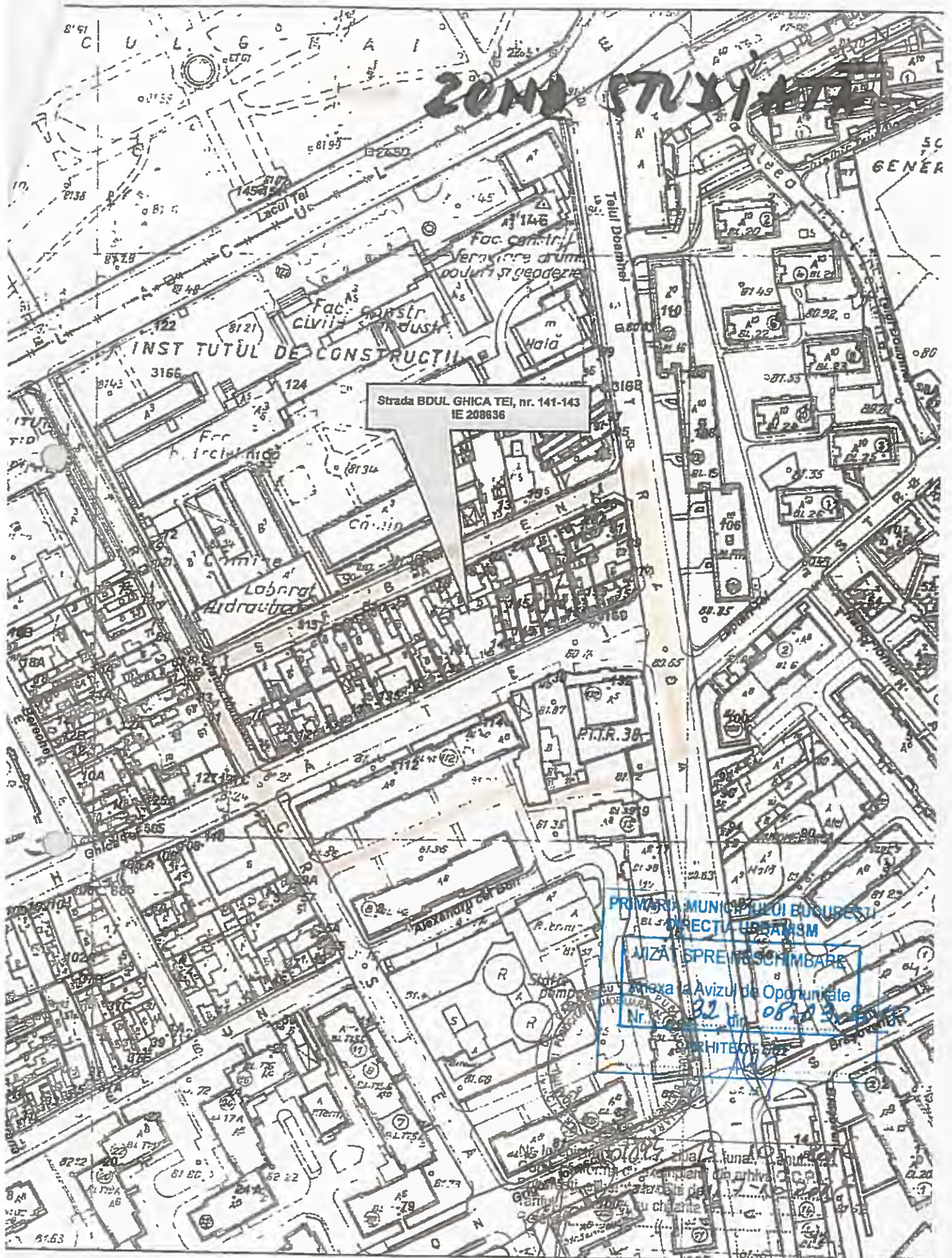
ARHITECT SEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
ARH. DIANA OLTEANU

Sef serviciu,  
Expert Victor Manea

Intocmit, ing. Camelia Garcușa/2ex./12.02.2018







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

24

OCPI Bucuresti, B-dul Expozitiei, nr.1A, sector 1, ROMANIA  
Data: .10.2016  
Intocmit: Manolache Ciprian





Ca urmare a cererii adresate de S.C. GEORDAN DOMENII SRL – cu sediul în B-dul Ion Mihalache nr. 120, etaj 2, corp 1, sector 1, Municipiul București, telefon/fax. - , e-mail -, S.C. DMBI ARHITECTURA SRL - în calitate proiectant, cu sediul în Str. Johann Strauss nr. 2A, sector 2, București, înregistrată sub nr. 1647896/01.08.2018, nr.1634963/20.06.2018, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ PRELIMINAR NR. 94 / 13.08.2018

pentru

PUZ – STR. GHICA TEI NR. 141-143, SECTOR 2, BUCUREȘTI

**GENERAT DE IMOBILUL:** Str. Ghica Tei nr. 141-143, sector 2, București, în suprafață de 1491,75 mp din acte (1478,63 mp din măsurători, conform plan de amplasament și delimitare a imobilului din data de 26.06.2018, deus la dosar), este proprietate privată persoană juridică, conform Extrasului de Carte Funciară nr. cerere 62753/05.10.2017, în baza Certificatului de urbanism nr. 1400/62 „G” din 07.12.2017, emis de Primăria Sectorului 2 ( termen de valabilitate 24 luni de la data emiterii).

**INITIATOR:** S.C. GEORDAN DOMENII SRL

**PROIECTANT:** S.C. DMBI ARHITECTURA 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 2.

**PREVEDERI PUG/ PUZ APROBATE ANTERIOR:** Conform PUG – MB, aprobat prin HCGMB nr. 269/2000, cu valabilitatea prelungită prin HCGMB nr. 224/2015, imobilul este cuprins în „L1a” – locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2E niveluri situate în afara perimetrelor de protecție; clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje. Indicatorii urbanistici reglementați: POT<sub>max</sub>=45% ; CUT maxim pentru înălțimi P+1= 0,9 mp. ADC / mp. teren; CUT maxim pentru înălțimi P+2 = 1,3 mp. ADC / mp. teren; se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită; subzona “V4” – spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și zonele umede.

**AVIZ DE OPORTUNITATE nr. 32 din 08.03.2018 emis de Primăria Municipiului București.**

**PREVEDERI PUZ - RLU PROPUSE:**

- Locuințe colective, cu funcțiune complementară locuirii la parter – comerț ;
- H<sub>max</sub>=18,0-m pentru R<sub>Hmax</sub>= 2S+P+3E-E4retras;
- POT<sub>max</sub>= 67 %, CUT<sub>max</sub>= 1,56 mpADC/mp teren, pentru etajul retras se admite depășirea CUT max. proporțional cu suplimentarea ariei desfășurate cu max. 60% din aria construită.
- 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.



**ACORDURI/AVIZE SPECIFICE ALE ORGANISMELOR CENTRALE ȘI/SAU TERITORIALE PENTRU ETAPA DE APROBARE A PUZ:** Certificat de urbanism în termen de valabilitate, 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, Extras de Carte Funciară la zi, liber de sarcini, pentru terenul ce a generat PUZ, dovada achitării taxei de exercitare a dreptului de semnătură RUR, și alte avize conform legislației în vigoare.

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) din Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz reprezintă Aviz preliminar și poate fi folosit numai pentru obținerea acordurilor și avizelor instituțiilor avizatoare competente. Avizul Arhitectului șef se va emite după obținerea și prezentarea tuturor avizelor solicitate prin prezentul aviz preliminar pentru varianta definitivă a PUZ și RLU. Soluția urbanistică și valorile indicatorilor pot suferi modificări pe parcursul procedurii de avizare.

**ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
ARH. ȘTEFAN CĂLIN DUMITRĂSCU**



*lou7*

Redactat, ing.- urb. Camelia Garcușa/2ex./08.08.2018



# PLAN REGLEMENTARI

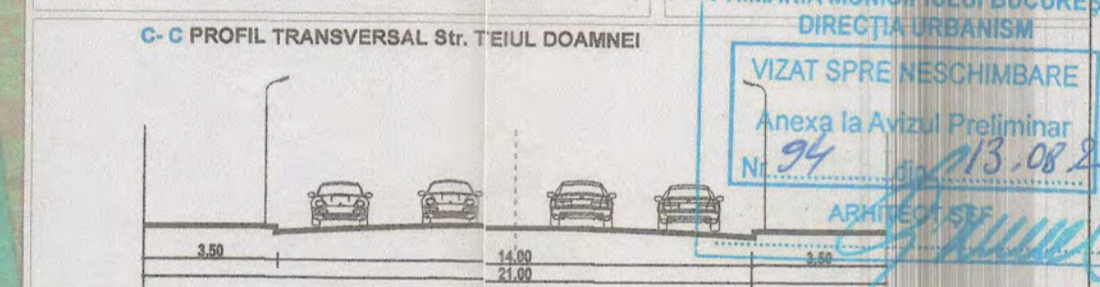
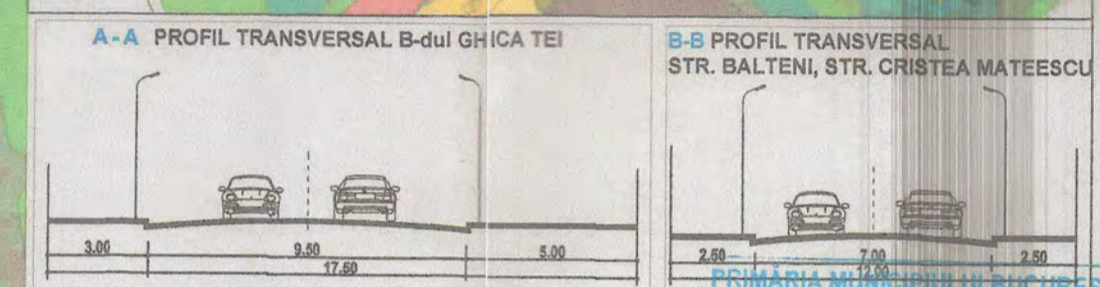
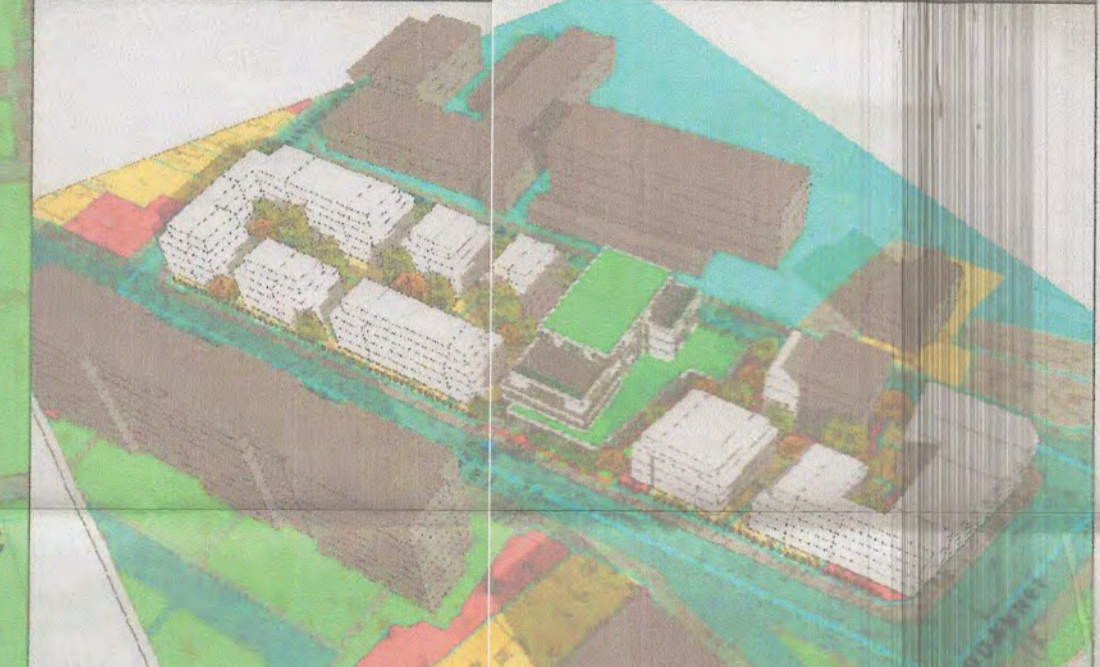
**P.U.Z. BULEVARDUL GHICA TEI NR. 141-143, SECTOR 2, BUCURESTI**

**IMOBIL CU FUNCTIUNE MIXTA  
LOCUINTE COLECTIVE SI COMERT  
2S+P+3E-E4retras**

Parcela (1Cc) Curti constructii

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	Y [m]	X [m]	
306	329817.841	589683.132	0.191
434	329818.014	589683.052	8.777
433	329814.335	589675.083	6.448
432	329811.662	589669.215	4.253
431	329809.794	589665.394	20.835
421	329800.875	589646.564	4.191
419	329799.119	589642.759	11.943
417	329788.286	589647.787	8.541
414	329780.599	589651.510	0.267
413	329780.334	589651.542	4.409
411	329776.427	589653.586	3.554
409	329773.258	589655.194	7.433
408	329766.639	589658.576	4.652
102	329762.427	589660.552	8.905
436	329766.505	589668.468	0.335
104	329766.207	589668.622	4.980
105	329768.346	589673.119	14.427
106	329774.446	589686.193	3.017
200	329777.354	589685.389	6.428
203	329783.648	589684.083	0.186
204	329783.761	589683.935	12.553
127	329796.079	589681.517	0.121
213	329796.115	589681.633	3.980
126	329800.026	589680.896	8.924
435	329803.567	589689.087	15.466

S(1Cc)=1478.63mp P=164.817m



Parcarea se va asigura in incinta cu respectarea HCGMB 638/2006 privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru locuinte si functiuni comerciale.

**BILANT TERITORIAL**

S teren	1491,75 mp	100%
S construita	998,00 mp	67%
S spatii verzi	447,50 mp	30%
(din care in sol adanc	298,00 mp	20%)
S circulatii, alei, platf.	195,75 mp	13%
S desfasurata	2909,00 mp	
P.O.T.= 67%		
C.U.T.=1.56, pentru un etaj retras se admite depasirea CUT max. proportional cu suplimentarea ariei desfasurate cu max. 60% din aria construita.		
RHmax = 2S+P+3E-Etaj 4 retras		
Hmax =18.0m; (H retragere=15.0m)		

- LEGENDA**
- EDIFICABIL PROPUȘ / COMERT
  - EDIFICABIL PROPUȘ / LOCUINTE COLECTIVE
  - EDIFICABIL PROPUȘ CU CARACTER ORIENTATIV
  - ALINIERE PROPUȘA
  - ACCESSE**
    - ACCES AUTO (IN PARCAJ SUBTERAN)
    - ACCES APROZIONARE
    - ACCES PIETONAL LOCATARI
    - ACCES PIETONAL COMERT
  - LIMITE**
    - LIMITA P.U.Z.
    - LIMITA TEREN STUDIAT
    - LIMITA LOTURI
    - LIMITA SUBSOL
  - FUNCTIUNI**
    - LOCUINTE INDIVIDUALE SAU COLECTIVE
    - LOCUINTE COLECTIVE
    - COMERT / SERVICII / BIROURI
    - INSTITUTII DE INVATAMANT
    - SPATII VERZI AMENAJATE PE LOT
    - SPATII VERZI AMENAJATE PESTE SUBSOL
    - TERENURI LIBERE / NECONSTRUITE
    - CIRCULATII CAROSABILE
    - TROTUAURE

**DMBI Arhitectura s.r.l.**  
 J40/3742/26.03.2015, CUI:34291397  
 Strada Johann Strauss nr.2A,  
 Sect. 2, Bucuresti, Tel/Fax : 0371179362

**BENEFICIAR :**  
 S.C. GEORDAN DOMENII S.R.L.

**DENUMIRE PROIECT:**  
 P.U.Z. STR. GHICA TEI NR. 141-143  
 IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE  
 SI COMERT  
 2S+P+3E-E4retras

**PROIECTANT :**  
 DMBI - ARHITECTURA S.R.L.

DATA: MAI 2018

DESENAT: MEMBRI P.+2E+M

PROIECTAT: [Redacted]

SEF. PROIECT: [Redacted]

FAZA PROIECT: [Redacted]

TITLU PLANSA: PLAN REGLEMENTARI

SCARA: 1/500

PROIECT NR. 22/2017 PLANSĂ NR. A7

**SCARA 1:500**





MINISTERUL MEDIULUI

A.P.M. BUCUREȘTI	
Al. Lacul Morii Nr. 1, Sector 6, București	
INTRARE	Nr. 17694
IEȘIRE	
Zi 29	Luna 10 An 2018



## Agencia Națională pentru Protecția Mediului Agencia pentru Protecția Mediului București

Nr. 17694/09.10.2018

### DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE Nr. 93 din 09.10.2018

Ca urmare a notificării adresate de SC GEORDAN DOMENII SRL prin DMBI ARHITECTURA S.R.L. cu domiciliu în București, sector 3, privind PUZ – imobil S+P+3E+4Er cu funcțiune mixta – locuinta si comert, București, sector 2, B-dul Ghica Tei, nr. 141-143, înregistrată la APM Bucuresti cu nr. 17694/20.08.2018, 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;
- 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.

#### Agencia pentru Protecția Mediului București

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 06.09.2018
- în conformitate cu prevederile art. 5, alin.3, pct. a 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 din partea publicului interesat.

decide:

Planul urbanistic zonal PUZ – imobil S+P+3E+4Er cu funcțiune mixta – locuinta si comert – Bd. Ghica Tei, nr. 141-143, sector 2, București, titular SC GEORDAN DOMENII SRL, 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 de 1491,75 mp (1478,63 mp conform măsurătorilor cadastrale) pentru care Primăria Sector 2 a emis Certificatul de Urbanism nr. 1400/62"G" din 07.12.2017 și Primăria Municipiului București a emis Avizul preliminar nr. 94 din 15.08.2018.

Obiectivul lucrării este construcția unui imobil 2S+P+3E-4E retras cu funcțiune mixtă – locuință și comert în Bdul Ghica Tei, nr. 141-143, sector 2, București.

AGENCIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI

Aleea Lacul Morii nr. 1, Sector 6

E-mail: office@apmbuc.anpm.ro; Tel 021/4306677 Fax. 021/4306675



**Indicatorii urbanistici propuși sunt:**

Funcțiuni propuse: Locuințe colective cu funcțiuni complementare locuirii la parter - comert;

RHmax = 2s+P+2E-E4retras;

Hmax=18,0 m ;

POT max - 67 %

CUT max – 1,56 mp ADC/mp teren,

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

Titularul avizului de mediu are obligația de a respecta avizele sau acordurile emise de alte instituțiile.

Suprafața de spații verzi amenajată și întreținută va fi de 447,50 mp din suprafața totală de teren, organizată astfel:

-298,00mp -20 % din suprafața totală a terenului pe sol naturale;

-149,50mp - 10% din suprafața totală de teren pe placă.

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

Motivele care au stat la baza luării deciziei sunt următoarele :

- planul determină utilizarea unei suprafețe mici la nivel local.
- planul urbanistic zonal analizat nu are efecte semnificative asupra mediului;
- opiniile exprimate, pe baza criteriilor relevante prevazute în anexa nr. 1 la H.G. nr. 1076/2004, de membrii Comitetului Special Constituit în cadrul ședinței din data de 06.09.2018;
- informarea publicului s-a realizat prin cele 3 anunțuri publice privind inițierea procesului de elaborare a PUZ-ului și decizia etapei de încadrare a planului și prin afișarea deciziei etapei de încadrare pe site-ul APM București.

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  ALDEA

p. ȘEF SERVICIU AVIZE, ACORDURI, AUTORIZAȚII,  
Ing. Elena Gârban 

Întocmit,  
Ing. Elisabeta Nicolescu





AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI

Aleea Lacul Morii nr. 1, Sector 6

E-mail: office@apmbuc anpm.ro; Tel 021/4306677 Fax. 021/4306675



MINISTERUL AFACERILOR INTERNE  
DEPARTAMENTUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ  
INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUAȚII DE  
URGENȚĂ



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

Către,

Nesecret

Ex. nr.

Nr. 912650

București, 22.06.2018

**DMBI ARHITECTURA S.R.L.**  
**Str. Uruguay nr. 28, Sector 1, București**

La solicitarea dumneavoastră, înregistrată la Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Dealul Spirii” București-Ilfov cu nr. 912650 din 25.05.2018, vă comunicăm faptul că, la faza P.U.Z. (plan urbanistic zonal) pentru imobil 2S-P-3E+E4r având destinația locuințe colective și comerț la parter din Bd. Ghica Tei nr. 141-143, sector 2, București, nu este obligatorie solicitarea și obținerea avizului/autorizației de securitate la incendiu.

Avizele de securitate la incendiu, precum și avizele de protecție civilă se emit pe baza planșelor de urbanism în vederea obținerii autorizației de construire pe baza unei documentații întocmite la faza D.I.A.C. conform prevederilor Anexei 2 și 3 din Normele metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecție civilă aprobate prin OMAI nr. 129/2016 pentru obiectivele care se încadrează în HG.R nr. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și sancționării privind securitatea la incendiu și HG.R. nr. 862/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții la care este obligatorie realizarea adăposturilor de protecție civilă.

Din punct de vedere operațional căile de acces către obiectiv și cele din interiorul ansamblului trebuie să permită accesul autospecialelor de intervenție din dotarea Inspectoratului pentru Situații de Urgență „Dealul Spirii” București-Ilfov cu cel mai mare gabarit.

În ceea ce privește amplasarea construcțiilor se vor respecta prevederile Anexei 4 privind accesurile cirosabile din Hotărârea nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.

**Prezenta adresă nu constituie aviz/autorizație de securitate la incendiu.**

(i.) **INSPECTOR ȘEF**  
Colonel  
dr. ing. Orlando Cătălin ȘCHIOPU





COMISIA DE COORDONARE  
Nr. 1708248/ 03.04.2019

**AVIZUL COMISIEI DE COORDONARE**

**FAZA DOCUMENTAȚII DE URBANISM**

Din P.V. nr. 06/15.02.2019 al sesiunii  
Comisiei de Coordonare a P.M.B.

**Nr. 2. SC GEODAN DOMENII SRL** cu sediul în Str. Clăbucet nr. 28, biroul 1, prezintă spre avizare documentația de preordonare a **P.U.Z. – ului „B-DUL GHICA TEI NR. 141 - 143, SECTOR 2”**, împreună cu avizele administratorilor de rețele edilitare. În conformitate cu Dispoziția Primarului General nr. 812/24.06.2014 completată 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 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 gospodărie de apă menajera, bazin de retenție pentru ape pluviale calculate conform normativelor în vigoare;

- debitul mediu total de apă necesar estimat – conform memoriului anexat este de 52.8 mc/zi ce va fi asigurat din gospodărie 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 Deșeurilor 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;**

- proiectantul, verificatorul, executantul și beneficiarul rămân direct răspunzători de respectarea normelor tehnice și legislației în vigoare;



- proiectantul și beneficiarul răspund pentru exactitatea și veridicitatea datelor și înscrisurilor cuprinse în documentația ce a stat la baza emiterii prezentului aviz;
- 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.

**PREȘEDINTE – COMISIE,  
DIRECTOR GENERAL,**

CĂTĂLINA GUȘAVAN

**SECRETAR – COMISIE,**

CĂTĂLINA IORDACHE

Intocmit, ing. Camelia Puiu

**ARHITECT ȘEF AL  
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,**

Arh. Ștefan Călin DUMITRAȘCU

**REPREZENTANT**

**DU-COMISIE ,**

ing. ANDREI ZAHARESCU

FPS-2.3.2.6-02/2



# PLAN REGLEMENTARI

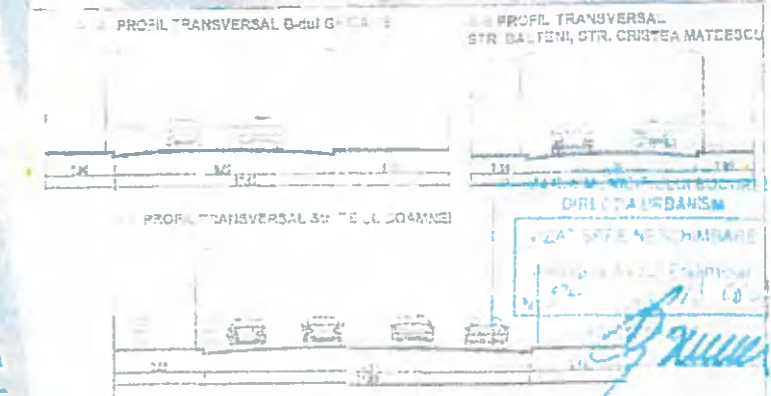
Tablă coordonate punctelor de contur

nr. punct	Y (m)	X (m)	înălțime (m)
306	523617.941	589683.130	0.192
434	523618.044	589683.052	6.777
433	523614.319	589675.083	6.448
432	523611.667	589669.215	4.259
431	523609.744	589664.194	2.835
421	523605.872	589666.564	1.251
419	523799.114	589642.759	1.943
417	523788.746	589547.725	3.511
414	523780.515	589551.510	0.267
413	523770.319	589511.142	4.419
411	523776.427	589483.585	3.254
409	523773.427	589509.194	7.432
408	523776.427	589458.576	4.652
402	523772.427	589667.652	3.903
436	523766.583	589668.488	3.335
104	523746.217	589563.422	1.960
105	523768.348	589673.113	14.427
106	523774.444	589686.193	2.017
200	523777.124	589595.303	6.428
203	523763.427	589584.063	0.109
204	523733.427	589693.975	11.513
207	523756.427	589681.527	0.121
213	523780.319	589681.631	1.380
126	523800.026	589590.805	4.923
435	523801.587	589689.087	15.456

3% Cc = 1478.62m E = 104.917m

P.U.Z. BULEVARDUL GHICA TEI NR. 141-143, SECTOR 2, BUCURESTI

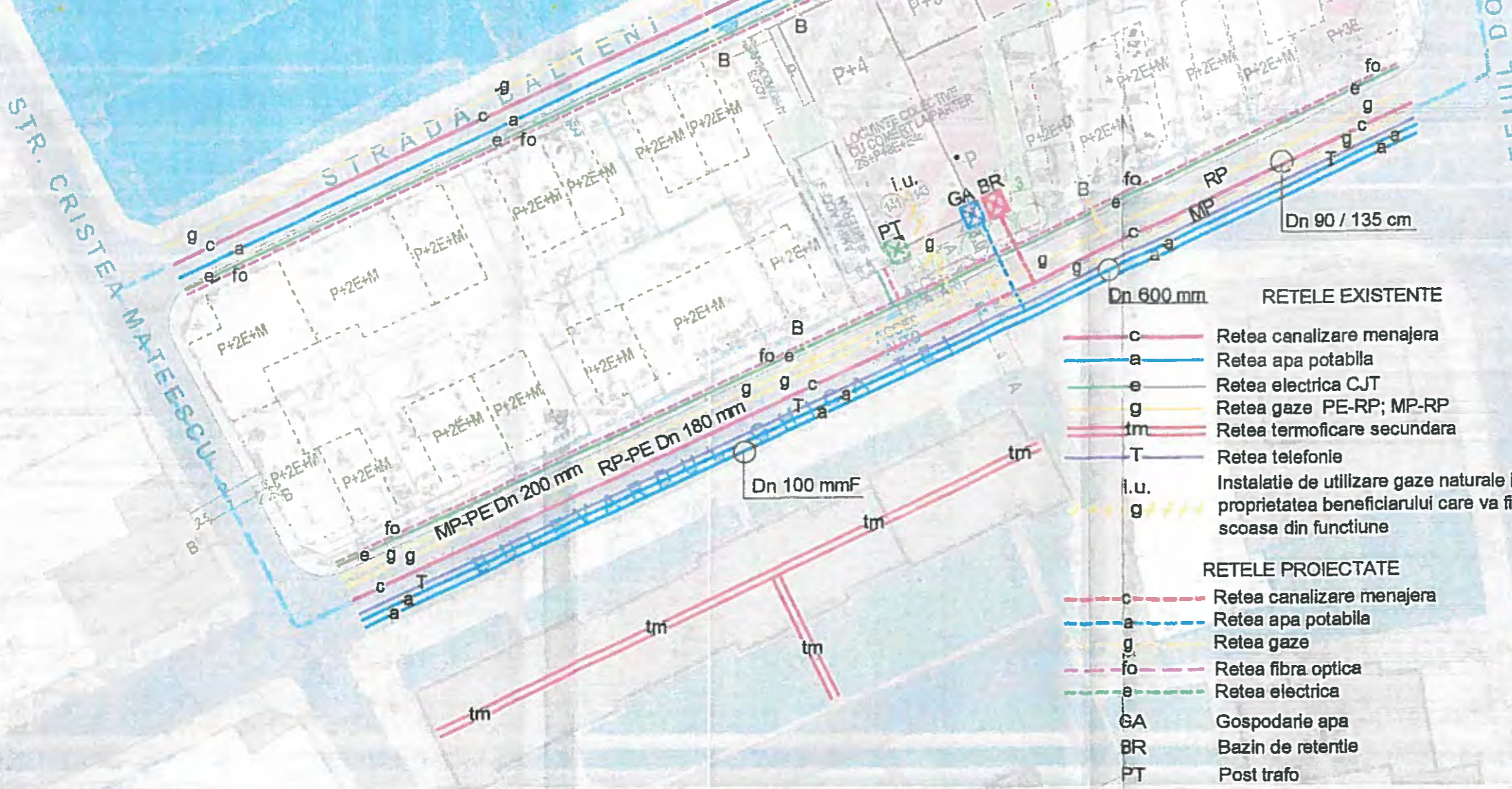
IMOBIL CU FUNCTIUNE MIXTA  
LOCUINTE COLECTIVE SI COMERT  
2S+P+3E-E4retras



BILANT TERITORIAL

S teren	145175 mp	100%
S construita	59800 mp	57%
S teren liber	41740 mp	29%
S din care in sol adanc	29900 mp	20%
S din care alti plati	19573 mp	14%
S asfaltata	290300 mp	
P.O.T. = 67%		

C.U.F. = 1.53, pentru un nivel de sol de proiectare cu suprafata terenului de proiectare  
R.H.max = 2S+P+3E-E4retras  
H.max = 18.3m; H.retrogradare = 1.5m



- RETELE EXISTENTE**
- c — Retea canalizare menajera
  - a — Retea apa potabila
  - e — Retea electrica CJT
  - g — Retea gaze PE-RP; MP-RP
  - tm — Retea termoficare secundara
  - T — Retea telefonie
  - i.u. — Instalatie de utilizare gaze naturale in proprietatea beneficiarului care va fi scoasa din functiune
  - g —
- RETELE PROIECTATE**
- c — Retea canalizare menajera
  - a — Retea apa potabila
  - g — Retea gaze
  - fo — Retea fibra optica
  - e — Retea electrica
  - GA — Gospodarie apa
  - BR — Bazin de retentie
  - PT — Post trafo

LEGENDA

- EDIFICIUL PROIECTAT
- EDIFICIUL PROIECTAT LOCUINTE COLECTIVE
- EDIFICIUL PROIECTAT CU FUNCTIUNE MIXTA
- ALIMIRE PROPUSA
- ACCES
- ACCES AUTO IN PARCUL SUBTERAN
- ACCES APROVIZIONARE
- ACCES PIETONAL LOCATARI
- ACCES PIETONAL COMERT
- LIMITE
- LIMITA P.U.Z.
- LIMITA TEREN STUDIAT
- LIMITA LOTURI
- LIMITA SUBSOL
- FUNCTIUNI
- LOCUINTE INDIVIDUALE SAU COLECTIVE
- LOCUINTE COLECTIVE
- COMERT / SERVICII / BIROURI
- INSTITUT DE INVATAMANT
- SPATII VERZI AMENAJATE PE LOT
- SPATII VERZI AMENAJATE PE TERENURI LIBERE / RECONSTRUCIUNE
- CIRCULATI CAROSABILE
- TROTUARE

PROIECTANT  
DMBI - ARHITECTURA S.R.L.

Plan preliminar

SCARA 1:500

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
DIRECȚIA URBANISM  
VIZAT ȘEF DE SERVICIU  
Anexă la avizul nr. 1708248 / 03.04.2019





Nr. 9181/ 07.08.2018  
Iun0795

1626653

Către

S.C. GEORDAN DOMENII S.R.L.  
Str. Clăbucet nr. 28, biroul 1, București

În ședința Comisiei Tehnice de Circulație din data de 07.06.2018 s-a dat acordul de principiu, din punct de vedere tehnic al circulației rutiere și pietonale, pentru documentația „P.U.Z. Bd. Ghica Tei nr. 141-143, sectorul 2, București”, conform avizului de oportunitate nr. 32 din 08.03.2018, certificatului de urbanism nr. 1400/62”G” din 07.12.2017 și a planului anexat la aviz.

Pentru avizul comisiei veți reveni la următoarea fază de proiectare, după aprobarea documentației P.U.Z. și obținerea Hotărârii Consiliului General al Municipiului București, fază la care veți prezenta un studiu de circulație privind impactul ansamblului asupra traficului din zonă.

PREȘEDINTE

DIRECTOR EXECUTIV  
COSMIN FLAVIUS GHEORGHIU

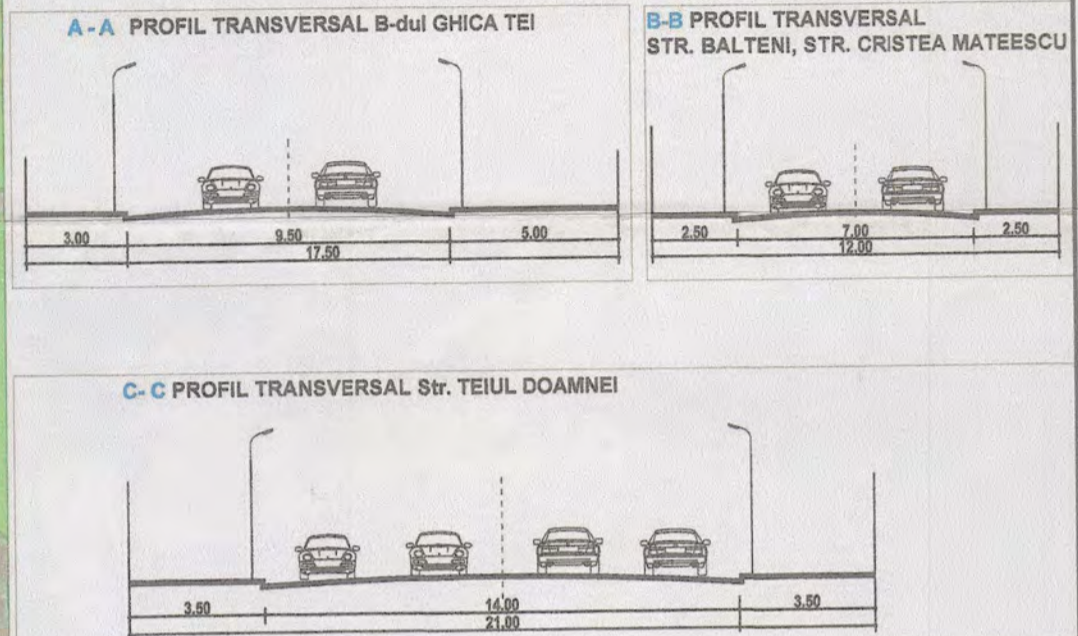


Redactat: C.C. - 2 exemplare - 02.08.2018

*Cof*



IMOBIL CU FUNCTIUNE MIXTA  
LOCUINTE COLECTIVE SI COMERT  
2S+P+3E+4Er



Parcarea se va asigura in incinta cu respectarea HCGMB 66/2006 privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru locuinte si functii comerciale.

COMISIA TEHNICA DE CIRCULATIE A MUNICIPIULUI BUCURESTI  
Spre neschimbar conform aviz nr. 1626653 al C.T.C. din 07.06.2018  
Semnatura

**BILANT TERITORIAL**

S teren	1491,75 mp	100%
S construita	998,00 mp	67%
S spatii verzi,	447,50 mp	30%
S din care in sol adanc	298,00 mp	20%
S circulatii, alei, platf.	195,75 mp	13%
S desfasurata	2909,00 mp	
P.O.T. =	67%	
C.U.T. =	1.56 + depasire 60% din S construita	
RHmax =	2S+P+3E+4Er	
Hmax =	18.0m; (H retragere=15.0m)	

**DMBI Arhitectura s.r.l.**  
J40/3742/26.03.2015, CUI:34291397  
Strada Johann Strauss nr.2A,  
Sector 2, Bucuresti, Tel/Fax : 0371179362

**BENEFICIAR :**  
S.C. GEORDAN DOMENII S.R.L.

**DENUMIRE PROIECT :**  
P.U.Z. STR. GHICA TEI NR. 141-143  
IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE  
SI COMERT  
2S+P+3E+4Er

- LEGENDA**
- EDIFICABIL PROPUȘ / COMERT
  - EDIFICABIL PROPUȘ / LOCUINTE COLECTIVE
  - EDIFICABIL PROPUȘ CU CARACTER ORIENTATIV
  - ALINIERE PROPUȘA
  - ACESE**
    - ACCES AUTO (IN PARCAJ SUBTERAN)
    - ACCES APROVIZIONARE
    - ACCES PIETONAL LOCATARI
    - ACCES PIETONAL COMERT
  - LIMITE**
    - LIMITA P.U.Z.
    - LIMITA TEREN STUDIAT
    - LIMITA LOTURI
  - FUNCTIUNI**
    - LOCUINTE INDIVIDUALE SAU COLECTIVE MICI P.+2+M
    - LOCUINTE COLECTIVE
    - COMERT / SERVICII / BIROURI
    - INSTITUTII DE INVATAMANT
    - SPATII VERZI AMENAJATE PE L
    - TERENURI LIBERE / NECONSTR
    - CIRCULATII CAROSABILE
    - TROTUARE

PR  
DMBI - ARHITECTURA S.R.L.

DATA:	MAI 2018
DESENAT	
PROIECTAT	
PLANSĂ PROIECT	
TEIUL PLANSĂ	
PLAN REGLEMENTARI	
CARA:	1/500
PROIECT NR.	22/2017
PLANSĂ NR.	A7





# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

## DOCUMENTUL DE PLANIFICARE A PROCESULUI DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI

PUZ – B-dul Ghica Tei nr. 141-143, sector 2, București

1. Identificarea părților interesate, persoane fizice sau juridice, instituții publice care pot fi afectate de prevederile propuse prin planul de urbanism sau amenajarea teritoriului

Deținătorii dreptului de proprietate al imobilelor învecinate și a celor din zona propusă spre studiu.

2. Modalitatea prin care vor fi anunțați cei interesați și cei potențial afectați referitor la inițierea procesului de elaborare a planului de urbanism sau amenajare a teritoriului și de schimbările propuse

Amplasarea de panouri de informare la fața locului și publicarea materialului informativ pe portalul Primăriei Municipiului București dedicat informării și consultării publicului cu privire la elaborarea planurilor de urbanism - „UrbOnLine”.

3. Modalitatea prin care li se va oferi ocazia celor afectați sau interesați de a discuta propunerea cu inițiatorul și proiectantul și de a-și exprima rezerve, a formula observații sau a sesiza probleme legate de propunerile din planul de urbanism sau amenajare a teritoriului, înainte de supunerea spre avizarea autorităților competente.

Observațiile și propunerile pot fi transmise prin poștă pe adresa Primăriei Municipiului București, în mod direct prin Registratura PMB și/ sau prin comentarii pe portalul „UrbOnLine”.

4. Calendarul propus de inițiator pentru îndeplinirea obligațiilor de informare și consultare a publicului

Procedura de informare și consultare a publicului se va desfășura în toate etapele de elaborare a planului, astfel:

- etapa de inițiere - min. 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei ;
- etapa de elaborare – idem ( se va realiza după prezentarea soluției de urbanism propuse în cadrul CTATU);
- etapa de avizare - min. 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei
- etapa de aprobare - conform prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare, prin procedura standard prin intermediul site-ului [www.pmb.ro](http://www.pmb.ro).

5. Datele de contact ale reprezentantului proiectantului, responsabil cu informarea și consultarea publicului

ELABORATOR : DMBI ARHITECTURA SRL - arh.

ARHITECT SEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
ARH. DIANA OLTEANU

Șef serviciu,  
ing. Victor Manea

Redactat, ing. Camelia Garcușa/2ex./12.02.2018



Nr. 6958/04.06.2019

MUNICIPIUL BUCUREȘTI  
CABINET SECRETAR GENERAL  
10. IUN. 2019  
NR. .... 2028/  
20 LUNA ..... ZIUA 16 .....

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 – B-dul Ghica Tei nr. 141-143, sector 2, 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 42 piese scrise și piese desenate, 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. 5992/16.05.2019 1EX ÎN ORIGINAL
- ✓ - Avizul Arhitectului Șef nr. 23/16.05.2019 – 2 EX ÎN ORIGINAL ;
- ✓ - Planuri de reglementări urbanistice, vizate spre neschimbare – 2 EX ÎN ORIGINAL;
- ✓ - Regulament de Urbanism – 2 EX ÎN ORIGINAL;
- ✓ - Avizul Comisiei Tehnice de Circulație – PMB nr. 9181/07.08.2018, împreună cu planșa vizată spre neschimbare nr. 1626653/07.06.2018;
- ✓ - Avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare – PMB nr. 1708248/03.04.2019, împreună cu planșa vizată spre neschimbare nr. 1708248/03.04.2019.
- ✓ - Avizul Agenției pentru Protecția Mediului București, Decizia Etapei de Încadrare nr. 93 din 09.10.2018;
- ✓ - Adresa Inspectoratului General pentru Situații de Urgență nr. 912650, București 22.06.2018;
- ✓ - Extras de Carte Funciară nr. cerere 252/07.01.2019;
- ✓ - Dovada achitării taxei de exercitare a dreptului de semnătură RUR, nr. factură 9081/07.01.2019 ;

la nr. 47, cnd poștal 050013, sector 5, București, România

MUNICIPIUL BUCUREȘTI  
CABINET SECRETAR GENERAL  
11 IUN 2019  
38 INTRARE NR. 3763  
IESIRE





- PMB - Avizul de oportunitate nr. 32/08.03.2018;
- Aviz preliminar nr. 94/13.08.2018.
- Certificat de urbanism nr. 1400/62 „G” /07.12.2017 emis de Primăria Sectorului 2, București.

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,



Șef serviciu,  
arh. Cristina Topîrceanu

Redactat, ing. - urb. Camelia Garcușa /2 ex.





Serviciul Transparență Decizională  
Nr.3763/1/06.2019

## 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) PUZ – B-DUL GHICA TEI NR.141-143, SETOR 2.

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: **26 iulie 2019.**

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

- pe site-ul P.M.B. – [www.pmb.ro](http://www.pmb.ro);  
link: [http://www.pmb.ro/institutii/cgmb/dezb\\_publica/proiecte/pr\\_dezb\\_publica.php](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 nr. 52/2003, republicată, până la data de **27.06.2019**, se pot trimite în scris, propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectele de acte normative supuse dezbaterii publice.

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

- prin site-ul [www.pmb.ro](http://www.pmb.ro);
- prin poștă pe adresa P.M.B. – B-dul Regina Elisabeta, nr. 47, sector 5 – Directia 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 Sunieă

Întocmit,  
Consilier juridic,  
Elena Simene