



Consiliul General al Municipiului București

PROIECT

HOTĂRÂRE

Nr. ___ din _____

privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal
BD. FERDINAND I NR. 72, 74A, 76, 78 - SECTOR 2

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului General și Raportul de specialitate al Arhitectului Șef al Municipiului București nr. 1931/18.02.2020

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:

- Agenția pt. Protecția Mediului București - Decizia Etapei de Încadrare nr. 65/ 13.08.2018;
- PMB:
 - Certificatul de urbanism nr. 1122/ 1514671/ 25.09.2017;
 - Certificatul de urbanism nr. 1571/ 1763395/ 18.11.2019;
- PMB - Direcția Urbanism:
 - Avizul de oportunitate nr. 7/ 29.01.2018;
 - Avizul preliminar nr. 59/ 08.06.2018;
- PMB - Comisia de Coordonare Lucrări Edilitare – Avizul nr. 1659421/ 21.09.2018;
- PMB - Comisia Tehnică de Circulație – Avizul nr. 1637528/ 11577/ 06.08.2018;
- Ministerul Culturii și Identității Naționale – Avizul nr. 1381/ Z/ 02.08.2019;
- Ministerul Apărării Naționale – Statul Major al Apărării – Avizul nr. DT. 4930/ 11.07.2018;
- Ministerul Afacerilor Interne – Direcția Generală Logistică – Avizul nr. 420.781/ 11.10.2018;
- Serviciul Român de Informații – Avizul nr. 205.098/ 04.07.2019;
- Ministerul Afacerilor Interne – Departamentul pentru Situații de Urgență – Inspectoratul General pentru Situații de Urgență – Avizul nr. 913207/ 17.07.2018;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 1932/18.02.2020

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, cu modificările și completările ulterioare;

- 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. 166 alin. (2) lit. j), art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. c), art. 139 alin. (3), lit. e) din ORDONANȚA DE URGENȚĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal – BD. FERDINAND I NR. 72, 74A, 76, 78 - SECTOR 2, în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef nr. 11.118.02.2020 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. 1932/18.02.2020 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 După aprobare, în vederea efectuării modificărilor în evidențele cadastrale, prin grija beneficiarului se va transmite la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București documentația specifică prevăzută în norme.

Art.6 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



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului
Direcția Urbanism

SERVICIUL URBANISM

Ca urmare a cererii adresate de SC KXL STUDIO SRL –
cu sediul în Municipiul Bucuresti, Sector 1, Cod poștal 012091, str. Maior Aviator Nicolae Capșa nr. 6, telefon/ fax
021 224 52 82, email: în calitate de proiectant al SC CONLUX DEVELOPMENT SRL, în calitate de
beneficiar, înregistrată cu nr. 1762990 din 09.08.2019, respectiv nr. 1793822/ 19.11.2019, în conformitate cu
prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se
emite următorul:

AVIZ

NR. 11 / 18.02.2020

PENTRU

PUZ – BD. FERDINAND I NR. 72, 74A, 76, 78 - SECTOR 2

GENERAT DE IMOBILUL din BD. FERDINAND I NR. 72, 74A, 76, 78 - SECTOR 2, compus din teren în suprafață de
4.370,86mp din măsurători cadastrale, proprietate privată a persoanelor juridice, conform Certificatelor de Urbanism nr.
1122/ 1514671/ 25.09.2017, respectiv nr. 1571/ 1763395/ 18.11.2019, eliberate de Primăria Municipiului București

INIȚIATOR: SC CONLUX DEVELOPMENT SRL

PROIECTANT GENERAL: SC KXL STUDIO SRL

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURĂ 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, cu completările și modificările ulterioare, amplasamentul care face obiectul studiului
se încadrează în următoarea Unitate Teritorială de Referință (UTR): M1 – subzonă mixtă situată în zona protejată, iar
conform PUZ Zone Construite Protejate, aprobat cu HCGMB nr. 279/2000, figurează în Zona Protejată nr. 7 –
Bulevardul Haussmannian Ferdinand.

Conform art. 32 din Legea 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările
ulterioare, la alin. 5 se prevăd următoarele: *În situația prevăzută la alin (1) lit. b) și c) se pot aduce următoarele
modificări reglementărilor din Planul urbanistic general: a) prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi cu
privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT),
procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și
posteroare ale parcelei.*

Zona Protejată nr. 7 – Bulevardul Haussmannian Ferdinand

- Regim de construire: discontinuu;
- Funcțiuni predominante: comerț, alimentație publică, hoteluri, cultură, birouri, locuințe;
- Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor (H max.): 16m, se acceptă peste înălțimea admisă realizarea a 2 niveluri
retrase în gabarit, înscrise într-un arc de cerc cu raza de 4m continuată cu tangenta la 45 grade față de orizontală;
înălțimea noilor construcții nu va putea depăși, totodată, cu mai mult de 3m înălțimea clădirilor existente învecinate; se
admite realizarea unui element arhitectural care poate depăși cu 3m înălțimea verticală (16m), desfășurat pe cel mult o
treime din lungimea fațadei;
- Procent de ocupare a terenului (POT max.): 65%, suprafața rămasă liberă trebuie să fie de cel puțin 30mp;
- Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT max.): 4 mp. ACD/ mp.teren;
- Retragerea minimă față de aliniament: amplasare pe aliniamentul definit de clădirile existente;

- Retrageri minime față de limitele laterale: la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3m;

- Retrageri minime față de limitele posterioare: la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5m,

PREVEDERI PUZ - RLU PROPUSE:

- Zona Protejată nr. 7 – Bulevardul Haussmannian Ferdinand

- Regim de construire: continuu;

- Funcțiuni predominante: LOCUINȚE COLECTIVE și funcțiuni complementare conform cap. 4.2 al RLU;

- H max.: 16,00 m pentru P+4E și 29,00 m pentru P+7E;

- R maxH: 2S+Ds+P+4E+5ER+6-7ER;

- POT max.: 70%;

- CUT max.: 4 mp. ACD/ mp.teren;

- Retragera minimă față de aliniament: pe aliniamentul Bd. Ferdinand, conform planului de reglementari și ale Regulamentului local de urbanism aferent, vizate spre neschimbare;

- Retrageri minime față de limitele laterale: față de limita vestică: alipire la calcan, 9,00m și 13,00m pentru corpurile P+5E și P+7E, respectiv între 3,00m – 6,00m pentru demisol, față de limita estică: alipire la calcan, 6,00m și 7,00m pentru corpurile P+5E și P+7E, între 5,00m - 3,00 m pentru demisol, conform planului de reglementari și ale Regulamentului local de urbanism aferent, vizate spre neschimbare;

- Retrageri minime față de limitele posterioare: între 7,00 – 8,50m, conform planului de reglementari și ale Regulamentului local de urbanism aferent, vizate spre neschimbare;

- SPAȚII VERZI: Se va asigura o suprafață de min. 30% spații verzi, din care 20% pe sol natural și 10% pe placă și va respecta Decizia Etapei de Încadrare nr. 65/ 13.08.2018 a Agenției pt. Protecția Mediului București;

- CIRCULAȚII ȘI 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 și va respecta Avizul Comisiei Tehnice de Circulație - PMB nr. 1637528/ 11577/ 06.08.2018;

- 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, precum și respectarea specificațiilor din Avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare - PMB nr. 1659421/ 21.09.2018;

Se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal BD. FERDINAND I NR. 72, 74A, 76, 78 - 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 și regulamentul local de urbanism aferent, anexate și vizate spre neschimbare

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

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

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

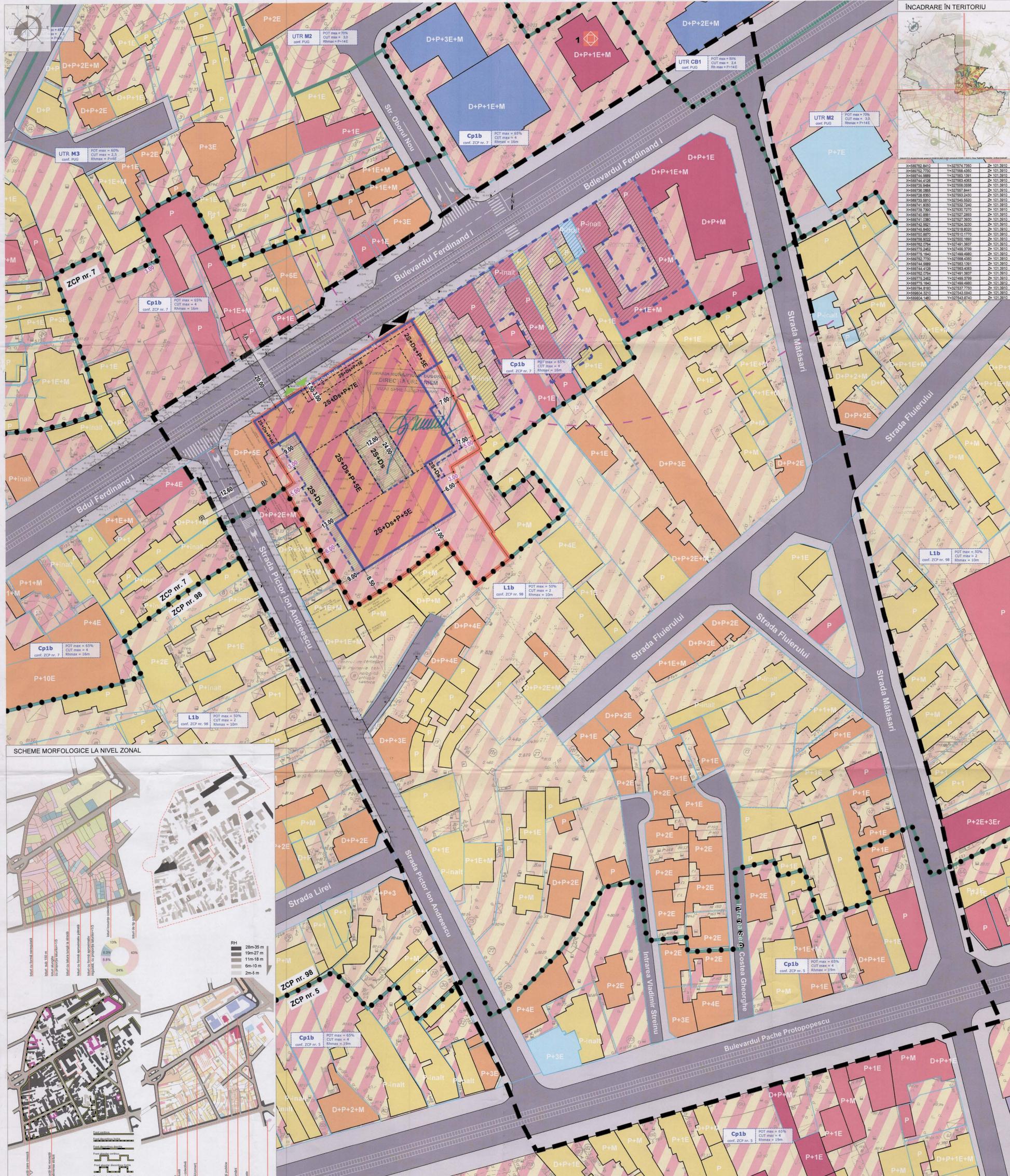
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 1571/ 1763395/ 18.11.2019, eliberat de Primăria municipiului București.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
ARH. ȘTEFAN CALIN DUMITRAȘCU

Expert,
Urb. Liliana Ionici

4ex./ 11.12.2019

Șef. Serviciu,
Arh. Cristina Topirceanu



X	Y	Z	X	Y	Z
5089738.8410	Y=527374.7260	Z= 101.3810	5089738.8410	Y=527374.7260	Z= 101.3810
5089738.7700	Y=527368.4360	Z= 101.3810	5089738.7700	Y=527368.4360	Z= 101.3810
5089738.6990	Y=527362.1460	Z= 101.3810	5089738.6990	Y=527362.1460	Z= 101.3810
5089738.6280	Y=527355.8560	Z= 101.3810	5089738.6280	Y=527355.8560	Z= 101.3810
5089738.5570	Y=527349.5660	Z= 101.3810	5089738.5570	Y=527349.5660	Z= 101.3810
5089738.4860	Y=527343.2760	Z= 101.3810	5089738.4860	Y=527343.2760	Z= 101.3810
5089738.4150	Y=527336.9860	Z= 101.3810	5089738.4150	Y=527336.9860	Z= 101.3810
5089738.3440	Y=527330.6960	Z= 101.3810	5089738.3440	Y=527330.6960	Z= 101.3810
5089738.2730	Y=527324.4060	Z= 101.3810	5089738.2730	Y=527324.4060	Z= 101.3810
5089738.2020	Y=527318.1160	Z= 101.3810	5089738.2020	Y=527318.1160	Z= 101.3810
5089738.1310	Y=527311.8260	Z= 101.3810	5089738.1310	Y=527311.8260	Z= 101.3810
5089738.0600	Y=527305.5360	Z= 101.3810	5089738.0600	Y=527305.5360	Z= 101.3810
5089738.9890	Y=527309.2460	Z= 101.3810	5089738.9890	Y=527309.2460	Z= 101.3810
5089738.9180	Y=527302.9560	Z= 101.3810	5089738.9180	Y=527302.9560	Z= 101.3810
5089738.8470	Y=527296.6660	Z= 101.3810	5089738.8470	Y=527296.6660	Z= 101.3810
5089738.7760	Y=527290.3760	Z= 101.3810	5089738.7760	Y=527290.3760	Z= 101.3810
5089738.7050	Y=527284.0860	Z= 101.3810	5089738.7050	Y=527284.0860	Z= 101.3810
5089738.6340	Y=527277.7960	Z= 101.3810	5089738.6340	Y=527277.7960	Z= 101.3810
5089738.5630	Y=527271.5060	Z= 101.3810	5089738.5630	Y=527271.5060	Z= 101.3810
5089738.4920	Y=527265.2160	Z= 101.3810	5089738.4920	Y=527265.2160	Z= 101.3810
5089738.4210	Y=527258.9260	Z= 101.3810	5089738.4210	Y=527258.9260	Z= 101.3810
5089738.3500	Y=527252.6360	Z= 101.3810	5089738.3500	Y=527252.6360	Z= 101.3810
5089738.2790	Y=527246.3460	Z= 101.3810	5089738.2790	Y=527246.3460	Z= 101.3810
5089738.2080	Y=527240.0560	Z= 101.3810	5089738.2080	Y=527240.0560	Z= 101.3810
5089738.1370	Y=527233.7660	Z= 101.3810	5089738.1370	Y=527233.7660	Z= 101.3810
5089738.0660	Y=527227.4760	Z= 101.3810	5089738.0660	Y=527227.4760	Z= 101.3810
5089738.9950	Y=527231.1860	Z= 101.3810	5089738.9950	Y=527231.1860	Z= 101.3810
5089738.9240	Y=527224.8960	Z= 101.3810	5089738.9240	Y=527224.8960	Z= 101.3810
5089738.8530	Y=527218.6060	Z= 101.3810	5089738.8530	Y=527218.6060	Z= 101.3810
5089738.7820	Y=527212.3160	Z= 101.3810	5089738.7820	Y=527212.3160	Z= 101.3810
5089738.7110	Y=527206.0260	Z= 101.3810	5089738.7110	Y=527206.0260	Z= 101.3810
5089738.6400	Y=527199.7360	Z= 101.3810	5089738.6400	Y=527199.7360	Z= 101.3810
5089738.5690	Y=527193.4460	Z= 101.3810	5089738.5690	Y=527193.4460	Z= 101.3810
5089738.4980	Y=527187.1560	Z= 101.3810	5089738.4980	Y=527187.1560	Z= 101.3810
5089738.4270	Y=527180.8660	Z= 101.3810	5089738.4270	Y=527180.8660	Z= 101.3810
5089738.3560	Y=527174.5760	Z= 101.3810	5089738.3560	Y=527174.5760	Z= 101.3810
5089738.2850	Y=527168.2860	Z= 101.3810	5089738.2850	Y=527168.2860	Z= 101.3810
5089738.2140	Y=527161.9960	Z= 101.3810	5089738.2140	Y=527161.9960	Z= 101.3810
5089738.1430	Y=527155.7060	Z= 101.3810	5089738.1430	Y=527155.7060	Z= 101.3810
5089738.0720	Y=527149.4160	Z= 101.3810	5089738.0720	Y=527149.4160	Z= 101.3810
5089738.0010	Y=527143.1260	Z= 101.3810	5089738.0010	Y=527143.1260	Z= 101.3810

LIMITE

- Limita zonei studiate
- Limita de proprietate
- Limita terenului care a generat PUZ
- Limita UTR-urilor
- Limita PUZ Zona protejata

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- Locuințe individuale
- Locuințe colective
- Servicii și comerț
- Instituții
- Funcțiuni de învățământ
- Funcțiuni sanitare
- Zona de culte
- Circulații carosabile
- Circulații pietonale

REGLEMENTĂRI

- Limită suprafață maximă edificabilă construcții 2S+Ds+P+6E-7E
- Limită suprafață maximă edificabilă construcții de maxim 2S+Ds
- Balcoane, terase, console de maxim 1,30 m pe maxim o treime din fațadă
- Acces pietonal propus
- Acces carosabil propus
- Zonă de protecție monument istoric

REGLEMENTĂRI ORIENTATIVE

- Edificabil orientativ pentru parcelele vecine
- Mobilier orientativ teren
- Ilustrare orientativă pentru amenajare spații verzi pe placă
- Gang / Acces parcare - poziție propusă orientativ

ZONE FUNCȚIONALE REGLEMENTATE PRIN DOCUMENTAȚIILE DE URBANISM APROBATE SAU ÎN CURS DE APROBARE

UTR	DOCUMENTAȚIE	HCGMB	POT	CUT	H max	H min
Cp1b	PUZ ZCP nr. 7	279/2000	65%	4.00	16 m	13 m
Cp1b	PUZ ZCP nr. 5	279/2000	65%	4.00	19 m	16 m
L1b	PUZ ZCP nr. 98	279/2000	50%	2.00	10 m	7 m
L1a	PUZ	279/2000	60%	2.50	P+6E	
M3	PUG	279/2000	60%	2.50	P+6E	
M2	PUG	279/2000	60%	2.50	P+6E	
CB1	PUG	279/2000	50%	2.40	P+14E	

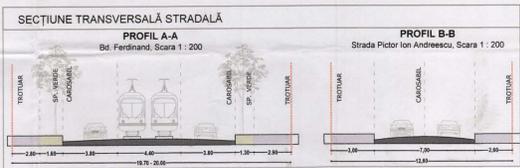
LISTA MONUMENTELOR ISTORICE AFLATE ÎN ZONA

Nr. crt.	Cod LMI	Denumire	Adresă
1	B-II-m-B-18723	Administrația financiară sector 2	Bd. Ferdinand nr. 89 A

BILANȚ TERITORIAL

	SITUAȚIE EXISTENTĂ	REGLEMENTAT CONFORM P.U.Z Z.C.P. Nr. 7	REGLEMENTĂRI PROPUSE
P.O.T. max.	3.21%	65.00%	70.00%
C.U.T. max.	0.13	4.00	4.00
S.C.D. max. (mp)	549.60	17483.44	17483.44
Rh. max.	D+P+1E+M		2S+Ds+P+7E - 29.00 m H max la cornișa de pe aliniament - 16m pe min Z/3 din fațadă
H max. (m)	12.5 m	16 m	
Funcțiune	Locuințe colective / teren liber de construcții	Mxtă	Locuințe colective și funcțiuni complementare
Suprafață maximă construită din care:	140.50	2841.06	3059.60
Suprafață maximă construită exclusiv spații verzi amenajate pe placă	X	X	2822.51
Suprafață minimă spații verzi amenajate pe placă	X	X	437.00
Suprafață minimă spații verzi pe sol natural (mp)	X	X	874.17
Suprafață minimă circulații pietonale, carosabile, spații publice amenajate (mp)	X	X	437.09
Suprafață neamenajată	4230.36	96.79%	X
Suprafață teren* / U.T.R. (mp)	4370.86	100.00%	4370.86

* Bilanțul a fost realizat pentru scenariul maximal în care proiectul atinge maximul suprafeței construite la sol.



SCHEME MORFOLOGICE LA NIVEL ZONAL



P.U.Z. - Imobil de locuințe colective și funcțiuni complementare -

**Amplasament: Bulevardul Ferdinand I nr. 72, 74A, 76 și 78
Sectorul 2, Municipiul București**

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



S.C. CONLUX DEVELOPMENT S.R.L.

**Proiect Nr.: U5/2016
Cod proiect: FERD72
Faza de proiectare: P.U.Z.**

**Proiectant
S.C. KXL Studio S.R.L.
Str. Viitorului, Nr. 115, Sector 2, Mun. București**

2016 - 2020

CUPRINS

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	1
CUPRINS	2
CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE	3
1.1. Rolul RLU	3
1.2. Baza legală a documentației	3
1.3. Domeniu de aplicare	4
CAPITOLUL II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	4
2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit	4
2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public	4
2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	5
2.3.1. Orientarea față de punctele cardinale:	5
2.3.2. Amplasarea față de aliniament:	5
2.3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă	6
2.4. Reguli cu privire la accesuri obligatorii	6
2.4.1. Accesuri carosabile	6
2.4.2. Accesuri pietonale	6
2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară	7
2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții	7
2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri	7
2.7.1. Spații verzi	7
2.7.2. Împrejmuiri	7
CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	7
3.1. Bilanț teritorial și indicatori urbanistici:	8
CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE	8
4.1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI	8
4.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	8
4.2.1. Utilizări admise	8
4.2.2. Utilizări admise cu condiționări	9
4.3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI	9
4.3.1. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni)	9
4.3.2. Amplasarea clădirilor față de aliniament	9
4.3.3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	9
4.3.5. Circulații și accesuri	10
4.3.6. Staționarea autovehiculelor	11
4.3.7. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	11
4.3.8. Aspectul exterior al clădirilor	11
4.3.9. Condiții de echipare edilitară	11
4.3.10. Spații libere și spații plantate	12
4.3.11. Împrejmuiri	12
4.4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	12
4.4.1. P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului	12
4.4.2. C.U.T.- Coeficient maxim de utilizare a terenului	12

CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul RLU

Prezentul Regulament Local de Urbanism (RLU) reprezintă un sistem unitar de norme tehnice și juridice care stau la baza PUZ-ului. Acesta stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare (permisiuni și restricții) a imobilelor amplasate în **Bulevardul Ferdinand I, nr. 72, 74A, 76 și 78, Sectorul 2, Municipiul București** și de amplasare a viitorului imobil de locuințe colective și funcțiuni complementare respectiv amenajările aferente acestuia.

Astfel, RLU-ul este o documentație cu caracter de reglementare, care întărește și detaliază prevederile PUZ-ului.

Prin aplicarea regulilor din RLU trebuie să se asigure concilierea intereselor investitorului cu cele ale colectivităților, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

1.2. Baza legală a documentației

La baza elaborării RLU-ului aferent PUZ stă Regulamentul General de Urbanism aprobat prin Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, completat ulterior prin HGR 1180/2014 și ale căror prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate.

Întreaga documentație de urbanism PUZ este întocmită în conformitate cu «Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al planului urbanistic zonal» aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000.

RLU constituie act de autoritate al administrației locale și se aprobă împreună cu PUZ-ul, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 a amenajării teritoriului și urbanismului, modificată și completată prin Legea nr. 86/2017.

De asemenea, RLU-ul se sprijină pe o vastă bază legală formată din următoarele acte normative, cu modificările și completările ulterioare:

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată și completată prin Legea 86/2017;

- Legea nr. 50/1991 (completată, modificată și republicată) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;

- Legea nr. 7/1996 a cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;

- Legea nr. 265/2006 privind protecția mediului;

- HCGMB nr. 347/2010 privind aprobarea *Programului Integrat de Gestionare a Calității Aerului în Mun. București*;

- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;

- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;

- Legea nr. 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor (pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997);

- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor;

- Ordinul nr. 2701/2010 privind informarea și consultarea publicului;

- HCGMB nr. 136/2012 - Anexa nr. 1 - Regulament local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului ce intră în competența de aprobare a CGMB;

- Anexa Normelor privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Mun. București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație aprobate prin HCGMB nr. 66/06.04.2006.

- Codul Civil;

Documentații aprobate anterior elaborării PUZ:

- PUZ Zona Construită Protejată nr. 7 - Ferdinand I - Bulevard Haussmanian, aprobată prin HCGMB nr. 279/2000;
- PUG București aprobat prin HCGMB nr. 269/2000, prelungit prin Hotararile Consiliului General al Municipiului București nr. 324/17.11.2010, nr. 241/20.12.2011, nr. 232/19.12.2012, nr. 224/15.12.2015 și nr. 877/12.12.2018 și modificat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 341/14.06.2018.

1.3. Domeniu de aplicare

Prevederile cuprinse în prezentul RLU se aplică la proiectarea și realizarea viitoarelor construcții ce vor fi amplasate pe terenurile delimitate și reglementate în PUZ, din **Bulevardul Ferdinand I, nr. 72, 74A, 76 și 78, Sectorul 2, Municipiul București**. Pentru aceasta sunt enunțate reglementări imperative, cu caracter obligatoriu.

RLU-ul devine act de autoritate al administrației publice locale în momentul în care este aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București. Aprobarea se face pe baza avizelor obținute și a acordurilor prevăzute de lege.

Normele cuprinse în acest RLU sunt obligatorii la faza de autorizare a viitorului imobil de locuințe colective și funcțiuni complementare.

Modificarea RLU-ului se va face numai în cazul aprobării unor modificări ale PUZ-ului, cu respectarea procedurii de avizare pe care a urmat-o și documentația inițială.

CAPITOLUL II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Viitoarea construcție se va realiza în intravilanul aprobat al municipiului București, mai exact al sectorului 2, direct în baza autorizației de construire ce se va elibera, conform prevederilor prezentului Plan Urbanistic Zonal.

2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Zone construite protejate

Terenurile reglementate fac parte din PUZ Zona Construită Protejată nr. 7- Ferdinand I - Bulevard Haussmanian, aprobată prin HCGMB nr. 279/2000.

De asemenea, terenurile se află în zona de protecție a monumentului istoric amplasat pe Bulevardul Ferdinand I nr. 89A înscris în LMI 2015 cu codul B-II-m-B-18723.

Reglementările urbanistice sunt formulate astfel încât noua investiție să nu deprecieze valoarea imaginii urbane, prin funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural (conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică).

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, se face cu avizul Ministerului Culturii prin serviciul public descentralizat, subordonat ministerului.

2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Amplasamentul nu este expus la riscuri naturale: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, zone inundabile, etc.

Funcțiunea propusă nu generează conflicte cu cele învecinate, prin urmare, compatibilitatea dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei este asigurată.

Viitorul imobil va fi racordat la rețelele tehnico-edilitare din zonă, prin grija investitorului.

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va realiza conform condițiilor detaliate în prezentul regulament.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării indicatorilor maximi POT și CUT stabiliți prin prezenta documentație de urbanism.

Procentul de ocupare a terenului¹ (POT) reprezintă raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Coefficientul de utilizare a terenului² (CUT) reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

Valorile menționate în prezenta documentație de urbanism sunt maxime.

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

2.3.1. Orientarea față de punctele cardinale:

Amplasarea executării viitoarei construcții se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor din RGU și în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi;
- asigurarea iluminatului natural³;
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic⁴);

Prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural (prin orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale) se asigură igiena și confortul urban.

Asigurarea duratei de însorire, dependentă de soluțiile urbanistice se face prin orientarea, distanțarea și dimensionarea construcțiilor.

Recomandări de orientare față de punctele cardinale:

- pentru construcțiile de locuințe se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor;
- se recomandă orientarea spre nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare;

2.3.2. Amplasarea față de aliniament:

Prin prezentul PUZ se preia alinierea reglementată în PUZ Zona Construită Protejată nr. 7 - Ferdinand - Boulevard Haussmanian, aprobat prin HCGMB nr. 279/2000.

¹ Conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată și completată prin Legea 190/2013, Anexa 2.

² Idem 1.

³ Iluminatul natural este asigurat de lumina difuză ce provine de la bolta cerească (independent de latitudine, anotimp sau amplasarea clădirii față de punctele cardinale), precum și de radiațiile solare directe (RGU, Art. 17).

⁴ Confortul psihologic se realizează prin vizibilitatea unei părți a bolții cerești, neafectată de obstacole, ale căror efecte de obturare a vizibilității pot fi determinate prin calcule geometrice (RGU, Art. 17).

2.3.3. Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei

Edificabilele viitoarelor construcții sunt conturate prin prezenta documentație de urbanism, ținându-se cont de:

- distanțele minime față de limitele de proprietate laterale și cea posterioară;
- distanțele minime față de construcțiile vecine, care sunt amplasate fie pe limita de proprietate (calcan), fie retrase față de aceasta.

Retragerile sunt în conformitate cu:

- RGU
- Codul Civil
- Condițiile de însorire
- Reglementările de protecție la incendiu
- Circulația carosabilă și parcare în interiorul incintei
- Necesitatea separațiilor funcționale
- Reglementări de protecție sanitară și alte reglementări de protecție a mediului
- Necesitatea obținerii unei imagini urbane coerente sau alte exigențe urbanistice

2.3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă

În cazul construirii mai multor corpuri de clădire pe parcelă poziția lor este condiționată de regimul de aliniere față de domeniul public și de retragerile impuse față de limitele laterale și limita posterioară a acesteia (edificabil). Astfel, retragerile impuse vor urmări asigurarea confortului în vederea obținerii unei dezvoltări coerente a țesutului urban.

2.4. Reguli cu privire la accesuri obligatorii

2.4.1. Accesuri carosabile

Autorizarea executării viitoarelor construcții este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice⁵, direct, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor.

Asigurarea accesurilor carosabile pentru viitorul imobil la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasare și autorizare a acestuia.

Accesurile carosabile trebuie păstrate libere în permanență, fără a fi obstrucționate de amplasarea de semnalizări, împrejmuiri, mobilier urban, etc.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentația urbanistică PUZ.

2.4.2. Accesuri pietonale

Autorizarea executării viitoarelor construcții este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale⁶. Acestea vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Adiacent terenului reglementat este un trotuar pentru circulația curentă, dispus în paralel cu carosabilul străzii, aflat în domeniul public.

⁵Accesul la drumurile publice reprezintă accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcelă (conform RGU, Art. 25)

⁶Accesurile pietonale reprezintă căile de acces pentru pietoni dintr-un drum public și pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice altă cale de acces public pe terenurile proprietate privată (conform RGU, Art. 26).

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică, conform RGU. Pot exista derogări de la aceste prevederi cu obținerea avizului organelor administrației publice competente.

Proprietatea asupra rețelelor tehnico - edilitare este stabilită ca fiind publică a statului, dacă legea nu dispune altfel, conform RGU.

Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiarul lucrării.

Branșarea viitoarei clădiri la rețelele publice se va realiza în condițiile avizelor de principiu pentru branșament și racord, care se vor obține la faza de autorizație de construire.

2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Pentru autorizarea imobilului reglementat prin prezentul PUZ, terenurile din **Bulevardul Ferdinand I nr. 72, 74A, 76 și 78, Sectorul 2, Municipiul București** vor alipi.

Este permisă realizarea pe faze a proiectului, prin urmare se pot realiza operațiuni cadastrale conform legislației și normelor în vigoare.

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri

2.7.1. Spații verzi

Spațiile verzi și plantate sunt constituite din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei, ca plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe acoperite de gazon, etc.

Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Corelarea se va face ținând seama de mărimea, funcțiunea și zona geografică în care terenul este amplasat, în vederea evaluării posibilităților de îmbunătățire a microclimatului urban.

2.7.2. Împrejuriri

Pentru terenul reglementat se vor realiza împrejuriri amplasate pe limitele laterale și posterioare, din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății. Modalitatea de realizare a împrejuririlor în vederea protecției private pentru evitarea intruziunilor, precum și relațiile de vecinătate, sunt reglementate în prezentul regulament de urbanism.

CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Pe terenul reglementat prin prezentul PUZ, în suprafață de 4 370.86mp se propune un **imobil de locuințe colective cu funcțiuni complementare**.

Subzona funcțională propusă se va intitula "**Cp1b**". Aceasta detaliază utilizarea funcțională reglementată în *PUZ Zona Protejată nr. 7 - Ferdinand - Bulevard Haussmanian*, propunându-se modificări asupra înălțimii maxime și a POT-ului, în condițiile impuse de legislația în vigoare.

3.1. Bilanț teritorial și indicatori urbanistici:

	SITUAȚIE EXISTENTĂ		REGLEMENTAT CONFORM P.U.Z. Z.C.P. Nr. 7		REGLEMENTĂRI PROPUSE	
	0		CP1b		CONFORM P.U.Z. Z.C.P. Nr. 7 - CP1b	
P.O.T. max.	3.21%		65.00%		70.00%	
C.U.T. max.	0.13		4.00		4.00	
S.C.D. max. (mp)	549.60		17483.44		17483.44	
Rh. max.	D+P+1E+M		-		2S+Ds+P+7E - 29.00 m	
H max. (m)	12.5 m		16 m		H max la comișa de pe aliment - 16m pe min 2/3 din fațadă	
Funcțiune	Locuințe colective / teren liber de construcții		Mădă		Locuințe colective și funcțiuni complementare	
Suprafață maximă construită din care:	140.50	3.21%	2841.06	65.00%	3059.60	70.00%
Suprafață maximă construită exclusiv spații verzi					2522.51	60.00%
Suprafață maximă spații verzi amenajate pe placă*					437.09	10.00%
Suprafață minimă spații verzi pe sol natural (mp)	X	X	1529.80	35.00%	874.17	20.00%
Suprafață minimă circulații pietonale, carosabile, spații publice amenajate (mp)	X	X			437.09	10.00%
Suprafață neamenajată	4230.36	96.79%	X	X	X	X
Suprafață teren* / U.T.R. (mp)	4370.86	100.00%	4370.86	100.00%	4370.86	100.00%

* Bilanțul a fost realizat pentru scenariul maximal în care proiectul atinge maximum suprafeței construite la sol.

CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

4.1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Pe amplasamentul reglementat, **Bulevardul Ferdinand I nr. 72, 74A, 76 și 78, Sectorul 2, Municipiul București**, este propus un imobil de **locuințe colective și funcțiuni complementare**.

Pe planșa **U.04.01. Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională** este reprezentată suprafața maximă edificabilă în care se va încadra viitoarea construcție.

4.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

4.2.1. Utilizări admise

- Locuințe colective;
- Spații comerciale și pentru servicii;
- Spații de birouri;
- Aparthotel;
- Boutique hotel;
- Spații de cultură sau orice alte funcțiuni destinate publicului;
- Spații verzi amenajate;
- Circulații pietonale și alei de acces;
- Rampe și parcaje la sol și subsol;
- Plantații, mobilier urban, pavaje, etc.;

- Anexe (foișoare, pergole, cabină de pază, etc.);
- Construcții pentru echiparea tehnică

4.2.2. Utilizări admise cu condiționări

- se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între orele 8:00 și 20:00), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.;
- se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul imobilului pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar, etc. cu condiția asigurării unui acces separat.
- se va ține cont de condițiile geotehnice și de zonare seismică.

4.2.3. Utilizări interzise

- Activități care pot provoca degradarea clădirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Depozitare en-gros;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Depozitări de materiale re folosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

4.3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI

4.3.1. Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme și dimensiuni)

Prezentul PUZ se realizează pentru o suprafață de 4 370.86 mp.

Pentru autorizarea imobilului reglementat prin prezentul PUZ, terenurile din **Bulevardul Ferdinand I nr. 72, 74A, 76 și 78, Sectorul 2, Municipiul București** se vor alipi.

Este permisă realizarea pe faze a proiectului, prin urmare se pot realiza operațiuni cadastrale conform legislației și normelor în vigoare.

4.3.2. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Construcția se propune a se amplasa pe aliniamentul Bulevardului Ferdinand I. Parterul poate avea zone retrase pentru accentuarea zonei de acces în imobil sau pentru realizarea de zone pietonale acoperite tip portic. Accesul pietonal și carosabil se vor realiza prin ganguri.

4.3.3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Viitorul imobil se va înscrie în edificabilul propus (a se vedea planșa **U.04.01. Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională**), astfel:

Limita laterală sud - vestică

Construcția se va alipi la calcanul existent pe limita laterală sud-vestică generat de clădirea de pe lotul cu nr. 1 din str. Pictor Ion Andreescu, după care se va retrage de la limita laterală sud-vestică, conform planșei de reglementări după cum urmează:

- pentru corpul cu regim de înălțime de maxim 2S+Ds minim 3,00 m (iar succesiv dinspre aliniament către fundul de lot minim 3,00 m, minim 5,00 m respectiv minim 6,00 m);
- pentru corpuri cu regim de înălțime de maxim 2S+Ds+P+5E - 2S+Ds+P+7E minim 9,00 m (iar succesiv dinspre aliniament către fundul de lot minim 9,00m, 13,00 m, respectiv minim 9,00 m);
- subsolurile se pot realiza până la limita de proprietate sau retrase cu 60 cm față de limita de proprietate, în condițiile legii.

Limita laterală nord-estică

Construcția se va alipi la calcanul existent pe limita laterală nord-estică generat de clădirea de pe lotul cu nr. 80 din bd. Ferdinand I, după care se va retrage de la limita laterală nord-estică, conform planșei de reglementări după cum urmează:

- pentru corpul cu regim de înălțime de maxim 2S+Ds minim 3,00 m (iar succesiv dinspre aliniament către fundul de lot minim 5,00 m respectiv minim 3,00 m);
- pentru corpuri cu regim de înălțime de maxim 2S+Ds+P+5E - 2S+Ds+P+7E minim 6,00 m (respectiv succesiv dinspre aliniament către fundul de lot minim 7,00 m respectiv minim 6,00 m)
- subsolurile se pot realiza până la limita de proprietate sau retrase cu 60 cm, față de limita de proprietate în condițiile legii.

Limita posterioară (sud - estică)

Față de limita posterioară, viitoarea construcție se va retragere între 7,00 m și 8,50 m, conform planșei de reglementări.

Subsolurile se pot realiza până la limita de proprietate sau retrase cu 60 cm, față de limita de proprietate în condițiile legii.

4.3.4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Pe teren se pot amplasa construcții care să se încadreze în edificabilul propus, astfel încât să se respecte principiile de confort și normele de însorire și de iluminat natural.

Se reglementează o curte interioară de minim 12,00 m x 24,00 m în interiorul căreia sunt permise console pentru balcoane pe maxim o treime din fațadă.

4.3.5. Circulații și accesuri

Accesul carosabil în parcare subterană se va realiza din Bulevardul Ferdinand I⁷, perpendicular pe stradă, printr-un gang.

Acesta se va realiza printr-o rampa cu un fir sau cu două fire de circulație, în funcție de numărul necesar de locuri de parcare.

⁷Circulația pe Bulevardul Ferdinand I se realizează în dublu sens.

Se vor respecta prevederile Avizului nr. 11577 / 06.08.2018 emis de Comisia Tehnică de Circulații din cadrul Primăriei Municipiului București.

4.3.6. Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

La nivelul parterului, demisolului și/sau subsolului se vor amenaja locuri de parcare. Locurile de parcare se vor asigura în subsoluri, construcții special amenajate sau la sol.

Numărul minim al acestora va fi în raport cu funcțiunile propuse, în conformitate cu legislația în vigoare la momentul autorizării construcțiilor, respectiv Normele privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Mun. București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație aprobate prin HCGMB nr. 66/06.04.2006 cu modificările și completările ulterioare, sau orice alt document care îl înlocuiește pe acesta.

Se vor respecta prevederile Avizului nr. 11577 / 06.08.2018 emis de Comisia Tehnică de Circulații din cadrul Primăriei Municipiului București.

4.3.7. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Regimul maxim de înălțime admis este de 2S+Ds+P+7E, iar înălțimea maximă la atic va fi de 29,00 m.

Înălțimea maximă la cornișă de pe aliniament va fi de 16,00m pe minim 2/3 din lungimea fațadei, conform planșei de reglementări, restul fațadei putând atinge înălțimea maximă reglementată.

Etajul 5 se va retrage minim 1,5 m de la aliniament, conform planșei de reglementări.

Etajele 6 și 7 se vor retrage minim 4,5 m de la aliniament, conform planșei de reglementări, formând un front retras, fragmentat.

La nivelul demisolului se pot realiza atât locuințe (care vor fi incluse la calculul CUT) cât și parcări.

Peste înălțimea maximă de 29,00 m se permite ieșirea cu corpuri pentru casa scării în vederea accesării unor terase circulabile cu condiția ca acestea să se retragă minim 3,00 m de la aliniament.

În cazul în care va fi necesar, la faza DTAC, se vor putea realiza mai multe subsoluri.

4.3.8. Aspectul exterior al clădirilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu distonează cu aspectul general al zonei.

Se interzice utilizarea improprie a materialelor și utilizarea culorilor stridente.

Întrucât aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii, aparține spațiului public (conform RGU, Art. 32), se va urmări integrarea viitorului ansamblu în cadrul specificului zonei istorice protejate.

4.3.9. Condiții de echipare edilitară

Viitoarele construcții vor fi racordate la toate utilitățile existente în zonă, respectiv la rețelele de alimentare cu apă potabilă, canalizare, electrice, gaze, telefonie.

Se vor respecta prevederile Avizului nr. 1659421 / 21.09.2018 emis de Comisia de Coordonare Rețele Edilitare din cadrul Primăriei Municipiului București.

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

Se vor prevedea gospodăria de apă menajeră și incendiu, bazin de retenție pentru apele pluviale calculate conform normativelor în vigoare; debitul mediu total de apă necesar estimat de 91,14 mc/zi ce va fi asigurat din gospodărie proprie alimentat din rețeaua publică de apă;

La faza de Autorizație de Construire se va prezenta un studiu de impact privind interacțiunea dintre elementele mediului urban și „Imobil de locuințe colective și funcțiuni complementare, sector 2, București”, la structura hidrogeologică existentă, cu prezentarea măsurilor de preservare a sistemului existent. Acest studiu va putea fi utilizat de către municipalitate în vederea constituirii unei baze de date specializate. (conform avizului comisiei de coordonare rețele nr. 1659421 / 21.09.2018)

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 capitolul III 3.C Activitatea de salubritate menajeră și capitolul 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.

4.3.10. Spații libere și spații plantate

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate.

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri.

Se va asigura un procent de minim 30% spații verzi din suprafața terenului (din care 20% pe sol natural și 10% pe placă).

Se vor respecta prevederile Deciziei Etapei de Încadrare nr. 65 / 13.08.2018 emisă de Agenția pentru Protecția Mediului București.

4.3.11. Împrejmuiri

Pentru terenul reglementat se vor realiza împrejmuiri amplasate pe limitele laterale și posterioară, din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății. Acestea vor fi opace, cu înălțime maximă de 2,50 m.

Acolo unde va fi cazul, pe aliniament împrejmuirile se recomandă a avea soclu opac de maxim 60 cm înălțime după care vor fi transparente cu posibilitatea de a fi dublate de gard viu.

4.4 POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

4.4.1. P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului

- POT maxim admis = 70%

4.4.2. C.U.T.- Coeficient maxim de utilizare a terenului

- CUT maxim admis = 4

Întocmit,

Verificat,





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Direcția Urbanism

SERVICIUL URBANISM

Nr. 1932 / 18.02.2020

RAPORTUL INFORMARII ȘI CONSULTARII PUBLICULUI

PUZ – BD. FERDINAND I NR. 72, 74A, 76, 78 - SECTOR 2

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, astfel:

- **etapa anunț de intenție** - 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei - etapa s-a desfășurat în perioada 13.02.2018 - 28.02.2018;
- **etapa de elaborare a propunerilor** - 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei - etapa s-a desfășurat în perioada 22.05.2018 - 05.06.2018;
- **etapa de avizare a proiectului** - 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei - etapa s-a desfășurat în perioada 15.08.2019 - 29.08.2019;
- **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.

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 emisie 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.

Observațiile și propunerile cetățenilor au fost consemnate pe portalul dedicat al PMB "URBONLINE" (<http://urbanism.pmb.ro>), secțiunea Planuri urbanism în consultare.

Răspunsurile elaboratorului documentației la observațiile cetățenilor, corespunzătoare fiecărei etape a procedurii de informare și consultare, au fost comunicate în mod public, tot prin intermediul portalului "URBONLINE".

Atât comenziile și recomandările persoanelor interesate cât și răspunsurile elaboratorului documentației la acestea sunt accesibile publicului în continuare.

Pentru informații și sesizări legate exclusiv de procedura administrativă, aparatul de specialitate din cadrul PMB a răspuns cetățenilor, după caz, prin procedura standard de comunicare a răspunsurilor prin Direcția Relații Publice și Informare sau prin e-mail.

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.

Pe parcursul celor trei etape ale procedurii de informare și consultare a publicului, a transmis observații și a făcut recomandări: Asociația de proprietari din str. Pictor Ion Andreescu nr. 1 – sector 2 și vecini - locuitori în zona str. Pictor Ion Andreescu – sector 2, București.

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

Opiniile exprimate asupra proiectului propus s-au referit la următoarele aspecte: păstrarea caracterului zonei, aspecte privind regimul de înălțime și însoțire, asigurarea spațiilor verzi corespunzătoare, asigurarea construcțiilor învecinate, gestionarea traficului și asigurarea locurilor de parcare, respectarea procedurii de informare a publicului.

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

Proiectantul a preluat solicitările și recomandările proprietarului care a făcut observații în cadrul procedurii de informare și consultare a publicului și a justificat propunere urbanistică astfel:

Referitor la caracterul zonei au fost realizate: analiză morfologică a spațiului, studii fotografice, studii volumetrice, studiu hărți istorice, studiu de inserție în sit, care susțin propunerea reglementată prin PUZ, avizată inclusiv de Direcția de Cultură București.

Referitor regimul de înălțime și însoțire: au fost majorate distanțele față de limita comună cu proprietatea din Strada Pictor Andreescu nr. 1, a fost redus regimul de înălțime cu 2 etaje la volumul dinspre limita posterioară (limită comună inclusiv cu proprietatea din Strada Pictor Andreescu nr. 15B) și a fost reconfigurată zona edificabilă pentru o cât mai bună însoțire (distanța dintre construcțiile propuse și cele existente Strada Pictor Andreescu nr. 1 este de aproximativ 12,5m).

Referitor regimul de înălțime existent în estul terenului au fost realizate propuneri orientative pentru parcelele învecinate, conform studiilor de fundamentare realizate pentru construcția propusă și conform caracterului definit în ZCP nr. 7 al zonei - Ferdinand I - Bulevard Haussmannian.

Referitor la spațiile verzi, sunt reglementate 20% spații verzi pe sol natural și 10% pe placă, propunere avizată de Agenția de Mediu.

Pentru asigurarea construcțiilor învecinate, la faza DTAC se vor realiza studii geotehnice și expertize tehnice care vor oferi soluții de siguranță pentru imobilele învecinate.

S-au reglementat un număr de locuri de parcare calculat conform HCGMB 66, terenul având accesibilitate facilă la transport în comun - stații de tramvai și metrou.

Procedura de informare a publicului a respectat HCGMB 136/2012.

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.

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 presupune obținerea avizelor de specialitate solicitate prin avizul prealabil de la instituțiile interesate și abilitate prin lege, procedură ce presupune de asemenea analiza proiectului în cadrul unor comisii alcătuite din specialiști în domeniile respective. În mod obligatoriu se cer avizele Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București, al Comisiei Tehnice de Circulație / PMB și al Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare / PMB și, după caz, cele ale Autorității Aeronautice Civile Române, Ministerului Apărării Naționale, Ministerului Afacerilor Interne și Serviciului Român de Informații, Avizul Inspectoratului General pentru Situații de Urgență "Dealul Spirii" București – Ilfov. Pentru amplasamente situate în zone protejate sau în zona de protecție a monumentelor istorice se solicită și avizul Ministerului Culturii și Identității Naționale.

Referitor la propunerea soluției tehnice de configurația edificabilului au fost respectate prevederile PUG- RLU aprobat, legislația, normele și reglementările în vigoare. Prin urmare configurația edificabilului, a circulațiilor și a modului de intervenție asupra clădirilor existente 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. 1637528/ 11577/ 06.08.2018 emis de Direcția Transporturi 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. 65/ 13.08.2018 de către Agenția pt. Protecția Mediului București.

Pe parcursul procesului de informare și consultare cu publicul au fost depuse observații sau reclamații cu privire la PUZ-ul descris mai sus, PUZ care în conformitate cu legislația, normele și reglementările specifice urbanismului a respectat soluțiile funcționale, gradul de însoțire al construcțiilor învecinate și normele privind asigurarea spațiilor verzi.

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 – BD. FERDINAND I NR. 72, 74A, 76, 78 - SECTOR 2.

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, se constată 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.

Anexat prezentului raport se află, în copie, mesajul transmis de către cetățeni, precum și răspunsurile elaboratorului documentației. Anexa cuprinde un număr de 66 file.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. ȘTEFAN CALIN DUMITRAȘCU

Expert,
Urb. Liliana Ionici

Șef Serviciu
Arh. Cristina Topirceanu



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Primar General

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind Planul Urbanistic Zonal

PUZ – BD. FERDINAND I NR. 72, 74A, 76, 78 - SECTOR 2

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 **Plan Urbanistic Zonal – BD. FERDINAND I NR. 72, 74A, 76, 78 - SECTOR 2**, 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, cu modificările și completările ulterioare, imobilul se încadrează în Unitatea Teritorială de Referință - (U.T.R.) M1 – subzonă mixtă situată în zona protejată, iar conform PUZ Zone Construite Protejate, aprobat cu HCGMB nr. 279/2000, figurează în **Zona Protejată nr. 7 – Bulevardul Haussmannian Ferdinand**. Indicatorii urbanistici reglementați pentru **ZP nr. 7 – Bulevardul Haussmannian Ferdinand**: POT max. 65%, suprafața rămasă liberă trebuie să fie de cel puțin 30mp; CUT max. 4 mp. ADC/mp. teren; H max. 16m, se acceptă peste înălțimea admisă realizarea a 2 niveluri retrase în gabarit, înscrise într-un arc de cerc cu raza $r=4m$ continuată cu tangenta la 45 grade față de orizontală, înălțimea noilor construcții nu va putea depăși, totodată, cu mai mult de 3m înălțimea clădirilor existente învecinate; se admite realizarea unui element arhitectural care poate depăși cu 3m înălțimea verticală (16m), desfășurat pe cel mult o treime din lungimea fațadei;

Prin Certificatele de Urbanism nr. 1122/ 1514671/ 25.09.2017, respectiv nr. 1571/ 1763395/ 18.11.2019, eliberate de Primăria municipiului București, pentru *”lucrări de construire imobil locuințe colective și funcțiuni complementare, în regim de înălțime propus S+Ds+P+7E”*, în conformitate cu prevederile art. 32, lit. c) din Legea 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 art. 32 din Legea 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, la alin. 5 se prevăd următoarele: *”În situația prevăzută la alin. (1) lit. b) și c) se pot aduce următoarele modificări reglementărilor din Planul urbanistic general: a) prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.*

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. 1.932/18.02.2020

Avizul Arhitectului-Şef s-a emis în acord cu prevederile PUG-MB și ale Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București aprobat cu HCGMB nr. 269/ 2000, cu modificările și completările ulterioare, a Certificatelor de Urbanism nr. 1122/ 1514671/ 25.09.2017, respectiv nr. 1571/ 1763395/ 18.11.2019, eliberat de Primăria municipiului București, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Planul urbanistic zonal – **BD. FERDINAND I NR. 72, 74A, 76, 78 - 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.

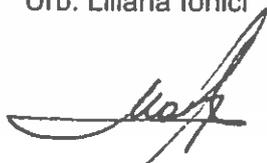
Indicatorii urbanistici reglementați prin prezenta documentație sunt: ZP nr. 7 – **Bulevardul Haussmannian Ferdinand: POTmax. 70%; CUTmax. 4 mp. ADC/mp. teren, RHmax 2S+Ds+P+4E+5ER+6-7ER; Hmax 29 m;**

Considerând că reglementarea dezvoltărilor urbanistice a Municipiului București este un obiectiv prioritar al administrației locale și având în vedere prevederile art. 155 alin. (5) lit. f) corborat cu art. 167 alin. (1) din O.U.G. nr. 57 din 3 iulie 2019, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora primarul "asigură elaborarea planurilor urbanistice prevăzute de lege, le supune aprobării consiliului local și acționează pentru respectarea prevederilor acestora",

Propunem spre aprobare proiectul de hotărâre privind **Planul Urbanistic Zonal – BD. FERDINAND I NR. 72, 74A, 76, 78 - SECTOR 2**, împreună cu anexele sale, Avizul Arhitectului Şef, Planul de reglementări vizat spre neschimbare, Regulamentul Local de Urbanism aferent, însoțit de Raportul de specialitate al Arhitectului-Şef și Raportul Informării și Consultării Publicului, se supune dezbaterii Consiliului General al Municipiului.

**PRIMAR GENERAL,
GABRIELA FIREA**

Întocmit,
Expert.
Urb. Liliana Ionici



**DIRECȚIA JURIDIC
DIRECTOR EXECUTIV,**

ADRIAN IORDACHE





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Direcția Urbanism

Nr. 1931 / 18-02-2020

RAPORT DE SPECIALITATE

privind Planul Urbanistic Zonal

BD. FERDINAND I NR. 72, 74A, 76, 78 - SECTOR 2

Prezentul Raport de specialitate s-a redactat în conformitate cu prevederile art. 136 alin. (8) din OUG nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ și ale Legii 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Amplasamentul care face obiectul documentației de urbanism **Plan Urbanistic Zonal – BD. FERDINAND I NR. 72, 74A, 76, 78 - SECTOR 2**, 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, cu modificările și completările ulterioare, imobilul se încadrează în Unitatea Teritorială de Referință - (U.T.R.) M1 – subzonă mixtă situată în zona protejată, iar conform PUZ Zone Construite Protejate, aprobat cu HCGMB nr. 279/2000, figurează în **Zona Protejată nr. 7 – Bulevardul Haussmannian Ferdinand**. Indicatorii urbanistici reglementați pentru **ZP nr. 7 – Bulevardul Haussmannian Ferdinand**: POT max. 65%, suprafața rămasă liberă trebuie să fie de cel puțin 30mp; CUT max. 4 mp. ADC/mp. teren; H max. 16m, se acceptă peste înălțimea admisă realizarea a 2 niveluri retrase în gabarit, înscrise într-un arc de cerc cu raza $r=4m$ continuată cu tangenta la 45 grade față de orizontală; înălțimea noilor construcții nu va putea depăși, totodată, cu mai mult de 3m înălțimea clădirilor existente învecinate; se admite realizarea unui element arhitectural care poate depăși cu 3m înălțimea verticală (16m), desfășurat pe cel mult o treime din lungimea fațadei;

Prin Certificatele de Urbanism nr. 1122/ 1514671/ 25.09.2017, respectiv nr. 1571/ 1763395/ 18.11.2019 eliberate de Primăria municipiului București, pentru „*lucrări de construire imobil locuințe colective și funcțiuni complementare, în regim de înălțime propus S+Ds+P+7E*”, în conformitate cu prevederile art. 32, lit. c) din Legea 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 art. 32 din Legea 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, la alin. 5 se prevăd următoarele: *În situația prevăzută la alin. (1) lit. b) și c) se pot aduce următoarele modificări reglementărilor din Planul urbanistic general: a) prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.*

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

23



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. 1932/18.02.2020.

Avizul Arhitectului-Șef s-a emis în acord cu prevederile PUG-MB și ale Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București aprobat cu HCGMB nr. 269/ 2000, cu modificările și completările ulterioare, a Certificatele de Urbanism nr. 1122/ 1514671/ 25.09.2017, respectiv nr. 1571/ 1763395/ 18.11.2019, eliberate de Primăria municipiului București și ale avizelor/acordurilor: Decizia Etapei de Încadrare nr. 65/ 13.08.2018 a Agenției pt. Protecția Mediului București, Avizul nr. 1659421/ 21.09.2018 al Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare, Avizul nr. 1637528/ 11577/ 06.08.2018 al Comisiei Tehnice de Circulație, Avizul nr. 1381/ Z/ 02.08.2019 al Ministerului Culturii și Identității Naționale, Avizul nr. DT. 4930/ 11.07.2018 al Ministerului Apărării Naționale – Statul Major al Apărării, Avizul nr. 420.781/ 11.10.2018 al Ministerului Afacerilor Interne – Direcția Generală Logistică, Avizul nr. 205.098/ 04.07.2019 al Serviciul Român de Informații, Avizul nr. 913207/ 17.07.2018 al Ministerului Afacerilor Interne – Departamentul pentru Situații de Urgență – Inspectoratul General pentru Situații de Urgență, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Planul urbanistic zonal – **BD. FERDINAND I NR. 72, 74A, 76, 78 - 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.

Indicatorii urbanistici reglementați prin prezenta documentație sunt: ZP nr. 7 – **Bulevardul Haussmannian Ferdinand: POTmax. 70%; CUTmax. 4 mp. ADC/mp. teren, RHmax 2S+Ds+P+4E+5ER+6-7ER; Hmax 29 m;**

Considerând că reglementarea dezvoltărilor urbanistice a Municipiului București este un obiectiv prioritar al administrației locale și având în vedere prevederile art. 155 alin. (5) lit. f) corborat cu art. 167 alin. (1) din O.U.G. nr. 57 din 3 iulie 2019, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora primarul "asigură elaborarea planurilor urbanistice prevăzute de lege, le supune aprobării consiliului local și acționează pentru respectarea prevederilor acestora",

Propunem spre aprobare proiectul de hotărâre privind **Planul Urbanistic Zonal – BD. FERDINAND I NR. 72, 74A, 76, 78 - SECTOR 2**, împreună cu anexele sale, Avizul Arhitectului Șef, Planul de reglementări vizat spre neschimbare, Regulamentul Local de Urbanism aferent, însoțit de Raportul de specialitate al Arhitectului-Șef și Raportul Informării și Consultării Publicului, se supune dezbaterii Consiliului General al Municipiului.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
ARH. ȘTEFAN CALIN DUMITRAȘCU

Expert,
Urb. Liliana Ionici



Sef Serviciu,
Arh. Cristina Topirceanu





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Primar General

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1571/1763395 din 18.11.2019

În scopul: continuare procedură obținere aviz de oportunitate, în vederea elaborării/avizării –PUZ, pentru lucrări de construire imobil locuințe colective și funcțiuni complementare, în regim de înălțime propus S+Ds+P+7E.

Urmare cererii adresate de **S.C. CONLUX DEVELOPMENT S.R.L.**, prin reprezentant cu sediul ...- în județul ...- municipiul **București**, cod poștal ...-, sectorul 1, strada **Șos. Gheorghe Ionescu Sisești, nr. 3A**, bloc -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax e-mail ... înregistrată la **1763395 din 12.08.2019**, cu completările ulterioare,

Pentru imobilul - teren si/sau construcții - situat în municipiul **București**, sectorul 2, cod poștal ..., strada **B-dul. Ferdinand I, nr. 72, nr. 74A, nr. 76, nr. 78**, , bloc -, sc-, et.-, ap. -, sau identificat prin planuri topografice scara 1:2000 și 1:500.

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

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

S.C. Conlux Development S.R.L. deține în proprietate imobilele cu Cărțile Funciare : nr. 229488, nr.204127, nr.224407, nr.212034, nr.210730, nr.207086, situate în **B-dul. Ferdinand I nr.76, nr.72, nr.74A și nr.78, sector 2**, terenuri intravilane neconstruite/construite cu următoarele suprafețe din măsurători cadastrale : 28mp, 2.397mp, 220mp, 636mp, 525mp, 591mp, conform mai multor acte de proprietate.

Conform Extraselor de Carte Funciară pentru Informare obținute cu cererile nr.51472 din 08.08.2019, nr.51473 din 08.08.2019, nr.51474 din 08.08.2019, nr.51475 din 08.08.2019, nr.51476 din 08.08.2019, nr.51477 din 08.08.2019, emise de O.C.P.I. București Sector 1, imobilele cu Cărțile Funciare nr. 229488, nr.204127, nr.224407, nr.212034, nr.210730, nr.207086, NU au înscrise sarcini.

Imobilul NU figurează pe lista monumentelor istorice actualizată în 2015.

2. REGIMUL ECONOMIC

Situația existentă: terenuri libere și terenuri construite, situate la mai multe numere poștale.

Situația propusă: continuare procedură obținere aviz de oportunitate, în vederea elaborării/avizării –PUZ, pentru lucrări de construire imobil locuințe colective și funcțiuni complementare, în regim de înălțime propus S+Ds+P+7E. Imobilul este cuprins în zona fiscală „A” a Municipiului București.

NOTĂ. Pentru prezentul amplasament, Primăria Municipiului București a emis CU nr.1122/1514671 din 25.09.2017, prelungit până la 24.09.2019, pentru obținerea unui aviz de oportunitate și elaborare, avizare, aprobare Plan Urbanistic Zonal pentru construire imobil locuințe colective și funcțiuni complementare S+Ds+P+7E.

3. REGIMUL TEHNIC

Beneficiarul solicită continuare procedură obținere aviz de oportunitate, în vederea elaborării/avizării –PUZ, pentru lucrări de construire imobil locuințe colective și funcțiuni complementare, în regim de înălțime propus S+Ds+P+7E. Propunerea de amplasare edificabil, indicatorii urbanistici și înălțimea, sunt conform plan anexă scara 1:500. Conform PUG-MB aprobat, amplasamentul este cuprins în subzone «M1» - subzona mixtă situată în zonă protejată și conform PUZ Zone Construite Protejate, aprobat cu HCGMB nr. 279/2001, în zona protejată nr. 07 – Bulevardul haussmannian Ferdinand. Sunt permise intervenții care conservă și potențiază valorile existente. Utilizări

admise: la parter -comerț, alimentație publică, turism, cultură, la nivelurile peste parter- birouri, servicii, locuințe. (într-o proporție de minimum 50%). Indicatorii urbanistici: POTmax=65%; CUTmax=4; Hmax=16m; Hmin=13m. Peste înălțimea admisă se acceptă realizarea a 2 niveluri retrase în gabarit, înscrise într-un arc de cerc cu raza de 4m continuată cu tangenta la 45 grade față de orizontală. Înălțimea noilor construcții nu va putea depăși, totodată cu mai mult de 3 m , înălțimea clădirilor învecinate. Arhitectura noilor clădiri va respecta caracterul arhitectural general al zonei, înscriinduse, înainte de toate, în scara definită de clădirile existente. Caracteristicile parcelelor pentru porțiunea scuarul Horei - șoseaua Mihai Bravu se consideră construibile parcelele având minim 400 mp și un front la stradă de minim 15.0 m; parcelele sub 400 mp pentru a deveni construibile, este necesar să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente; **Amplasarea față de aliniament:-** așezarea clădirilor se va face pe aliniamentul definit de clădirile existente; nu se admite retragerea noilor construcții; **Alinierea laterală și posterioară:** - în cazul în care pe una din limitele laterale ale parcelei există calcanul unei construcții învecinate, noua clădire se va alipi la acest calcan pe o lungime de maxim 15,0 metri de la aliniament iar față de limita opusă a parcelei se va retrage la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,0 metri; - în cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.0 metri;- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5.0 metri; în cazul în care pe limita posterioară a parcelei există calcanul unei construcții învecinate, noua clădire se va alipi la acest calcan. Gardurile spre stradă vor fi transparente și vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri, dacă sunt conform vechilor regulamente. Gardurile vor avea un soclu opac de circa 0.60 m., partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu. Pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea minimă de 2.00 metri. Se vor respecta bornele de granițiere cu vecini. Amplasamentul este conform planului anexă.

Întrucât terenul are o suprafață mai mare de 3000mp și o formă neregulată iar propunerea proiectantului nu respectă RLU al PUZ Zone Construite Protejate „zona protejata nr. 07 – Bulevardul haussmannian Ferdinand”, condițiile de constructibilitate ale acestui teren se vor stabili printr-o documentație de urbanism PUZ aprobat conform legilor în vigoare. Autorizarea lucrărilor solicitate este condiționată de : obținerea unui aviz de oportunitate în vederea elaborării și aprobării PUZ.

În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată.

NOTA- Elaborarea documentației pentru autorizarea lucrărilor, va fi făcută numai după obținerea unui aviz de oportunitate și aprobarea HCGMB –PUZ.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru: obținerea Avizului de Oportunitate în vederea elaborării/avizării –documentației de urbanism PUZ .

CERTIFICATUL DE URBANISM NU TINE LOC DE AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE/DESFIINTARE SI NU CONFERA DREPTUL DE A EXECUTA LUCRARI DE CONSTRUCTII.

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

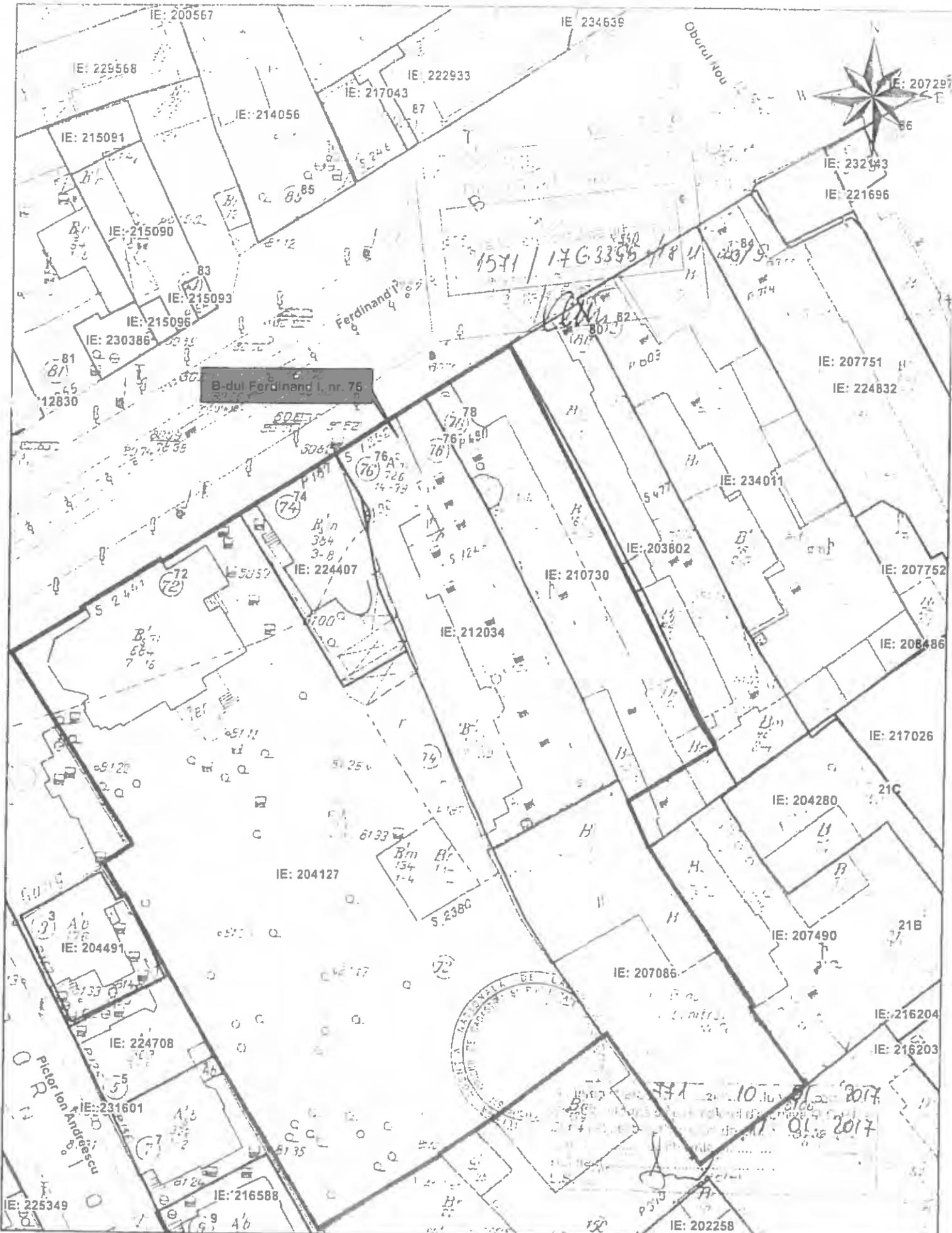
In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente. În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și 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.

In 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.

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

PLAN DE INCADRARE IN ZONA, SCARA 1:500 aferent imobilelor situate
in B-dul Ferdinand I, nr.: 72, 74, 76-78, sector 2, București



-- Documentatii cadastrale avizate
 -- Constructii inregistrate in sistemul integrat de cadastru si carte funciara

OCPI Bucuresti B-dul Expozitiei nr 1A sector 1 Bucuresti
 Data 11 01 2017

PLAN DE INCADRARE IN ZONA, SCARA 1:2000 aferent imobilelor situate
in B-dul Ferdinand I, nr.: 72, 74, 76-78, sector 2, Bucuresti



B-dul Ferdinand I, nr. 76
IE: 212034

- Documentația cadastrală avizată
- Construcții înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciara

29

12



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Primar General

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. /122..... /1514671 din ...25.09.2017

În scopul: **obținere Aviz de Oportunitate și elaborare, avizare, aprobare Plan Urbanistic Zonal pentru construire imobil locuințe colective și funcțiuni complementare S+D+P+2+7E**

Ca urmare a cererii adresate de **S.C. CONLUX DEVELOPMENT SRL**, cu domiciliul/sediul în județul _____, municipiul **București**, sectorul 1, cod poștal _____, șos. Gheorghe Ionescu Sisesti nr 3A bl _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, telefon/fax _____ e-mail _____, prin reprezentant _____ înregistrată la nr.1480778 din 30.01.2017, completată cu nr.1490268 din 03.03.2017 și nr.1514671 din 26.05.2017,

Pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul _____, municipiul **București**, satul _____, sectorul 2, cod poștal _____, **bd. Ferdinand I, nr. 72, 74A, 76 și 78**, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, sau identificat prin : *planuri topografice scara 1/2000 și 1/500 anexate.*

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism, faza PUG aprobată cu Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 269/21.12.2000, HCGMB nr. 324/2010, HCGMB nr. 241/2011, HCGMB nr. 232/2012, HCGMB nr. 224/2015,

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

S.C. CONLUX DEVELOPMENT SRL deține imobilele situate în București, sector 2, bd. Ferdinand I nr.72, 74, 76 și 78, după cum urmează: **la nr.72** compus din teren cu suprafața totală de 2397 mp (din măsurători 2336 mp) și construcția C1 înscrisă în cartea funciară nr. 204127-C1, conform Contractului de vânzare autenticat cu nr.32 din 13.01.2014 de NP Laura Badiu; **la nr.74A** compus din teren cu suprafața totală de 220 mp cu nr.cadastral 224407, înscris în Cartea funciară nr. 224407 a Mun. București Sector 2 și construcția D+P+1E+M înscrisă în cartea funciară nr. 224407-C1, care conține 4 unități individuale: apartamentul nr.1 (2 cam și dependințe și terenul cu suprafața de 70 mp- cotă indiviză în proprietate) cu nr. cadastral 224407-C1-U1, conform Contractului de vânzare autenticat cu nr. 94 din 10.02.2017 de NP Scântei Laura Iuliana; apartamentul nr.2 (compus din 3 camere și dependințe și cota parte indiviză teren cu suprafața de 70 mp- în proprietate) cu nr. cadastral 224407-C1-U2, conform Contractului de vânzare autenticat cu nr. 95 din 10.02.2017 de NP Scântei Laura Iuliana; apartamentul nr.3 (compus din 4 camere și dependințe și terenul cotă indiviză cu suprafața de 70 mp- în folosință – sarcină înscrisă în CF 224407 cf. extras de informare din 14.02.2017), conform Contractului de vânzare autenticat cu nr. 91 din 10.02.2017 de NP Scântei Laura Iuliana; apartamentul nr.4 (2 cam și dependințe și terenul cu suprafața de 2 mp- cotă indiviză în proprietate) cu nr. cadastral 224407-C1-U4, conform Contractului de vânzare autenticat cu nr. 93 din 10.02.2017 de NP Scântei Laura Iuliana; **la nr.76** compus din:- teren cu suprafața de 566mp din acte, 591 mp din măsurători cu nr. cadastral 207086, -teren cu suprafața de 686 mp din acte, 636 mp din măsurători înscris în Cartea funciară astfel: suprafața indiviză de 607,38mp cu nr. cadastral 212034 și suprafața indiviză de 28,62mp cu nr. cadastral 229488 și **la nr.78** compus din teren în suprafață de 513,35 mp din acte, 525 mp din măsurători în proprietate conform Contractului de vânzare autenticat cu nr.1695 din 29.11.2016 de NP Scântei Laura Iuliana.

Nu se prezintă extrase CF pentru informare pentru apartamentele 1 și 2 de la nr.74A, respectiv 224407-C1-U1 și 224407-C1-U2. Situația juridică a imobilelor se va definitiva la faza de emitere AC.

Imobilele, situate în intravilanul Municipiului București, nu sunt înscrise în Lista Monumentelor Istorice.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Situația existentă: terenuri libere și teren construit cu funcțiune de locuire, situate la mai multe numere poștale.

30



Situația propusă: construire imobil locuințe colective și funcțiuni complementare S+D+P+2+7E
Imobilul este cuprins în zona fiscală „A” a Municipiului București.

3. REGIMUL TEHNIC:

În baza Avizului de oportunitate nr. 45 din 20.07.2016 a fost inițiat PUZ - bd. Ferdinand nr.76 - 78, sector 2, București aflat în etapa de elaborare a propunerilor.

Conform PUG-MB, aprobat cu HCGMB nr. 269/2000, imobilele sunt cuprins în subzona M1 – subzona mixtă situată în zona protejată, iar conform PUZ Zone Construite Protejate, aprobat cu HCGMB nr. 279/2000, figurează în zona protejată nr.7 – **bulevardul haussmannian Ferdinand. Grad de protecție:** - maxim - se protejează valorile arhitectural - urbanistice, istorice și de mediu natural în ansamblul lor: trama stradală, fondul construit, caracterul și valoarea urbanistică; sunt permise intervenții care conservă și potențiază valorile existente. **Utilizări admise:** - la nivelul parterului: comerț, alimentație publică, turism, cultură; - la nivelurile peste parter: birouri, servicii, locuințe (într-o proporție de minimum 50%); **Indicatorii urbanistici: P.O.T. maxim admis: 65%. CUT max admis=4. Hmax=16m, Hmin=13m. Caracteristicile parcelelor:** pentru porțiunea scuarul Horei - Șoseaua Mihai Bravu se consideră construibile parcelele având minim 400 mp și un front la stradă de minim 15.0 m; parcelele sub 400 mp pentru a deveni construibile, este necesar să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente; **Amplasarea față de aliniament:** - așezarea clădirilor se va face pe aliniamentul definit de clădirile existente; nu se admite retragerea noilor construcții; **Alinierea laterală și posterioară:** - în cazul în care pe una din limitele laterale ale parcelei există calcanul unei construcții învecinate, noua clădire se va alipi la acest calcan pe o lungime de maxim 15,0 metri de la aliniament iar față de limita opusă a parcelei se va retrage la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,0 metri; - în cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.0 metri; - clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5.0 metri; în cazul în care pe limita posterioară a parcelei există calcanul unei construcții învecinate, noua clădire se va alipi la acest calcan; **Amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă** - clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele; - distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală. **Staționarea autovehiculelor** se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Orice intervenție asupra imobilului necesită avizul Ministerului Culturii.

Solicitantul propune: construire imobil locuințe colective și funcțiuni complementare S+D+P+2+7E pe terenul cu o suprafață totală de 4382,35mp (4308 mp din măsurători).

Deoarece terenul are o suprafață mai mare de 3000 mp și o formă neregulată, iar propunerea nu respectă regulamentul aferent Zonei protejate 7, condițiile de construibilitate ale acestui teren vor fi stabilite printr-o documentație de urbanism PUZ după obținerea prealabilă a Avizului de oportunitate favorabil.

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

- **Obținere Aviz de oportunitate în vederea întocmirii, avizării, aprobării unui Plan Urbanistic Zonal**
- **Intocmire, avizare, aprobare Plan Urbanistic Zonal (în cazul obținerii prealabile a avizului de oportunitate favorabil)**

NOTĂ: După aprobarea Planului Urbanistic Zonal, beneficiarul va solicita un nou certificat de urbanism în scopul autorizării lucrărilor de construire, după clarificarea situației juridice a imobilelor, alipirea terenurilor și obținerea autorizației de desființare a construcțiilor existente.

**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:

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

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

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătura cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se 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.

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

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

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 renunța 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 VA FI ÎNSOȚITA DE URMĂTOARELE DOCUMENTE: NU ESTE CAZUL

- 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 de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:
d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie), (în cazul suplimentării capacității sau afectării instalațiilor proprietatea deținătorilor de rețele):
 alimentare cu apă gaze naturale Alte avize/acorduri:
 canalizare telefonizare
 alimentare cu energie electrică salubritate
 alimentare cu energie termică transport urban
d.2) avize și acorduri privind:
 securitatea la incendiu protecția civilă sănătatea populației
d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie);
d.4) studiul de specialitate (1 exemplar original):
e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;
f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

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

**PRIMAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,**

SECRETAR GENERAL,

Gabriela FIREA

Georgiana ZAMFIR



ARHITECT ȘEF,

Adrian BOLD

Întocmit arh. Ana Cosimbescu

Achitat taxa de: 48,00 lei conform chitanței nr. 169030 seria A07 din 30.01.2017 și nr. 177911 seria A07 din 26.05.2017.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 27.09.2017

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

**se prelungește valabilitatea
Certificatului de urbanism**

de la data de **25.09.2018** până la data **24.09.2019**

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

**PRIMAR GENERAL,
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Gabriela FIREA**



**SECRETAR GENERAL,
Georgiana ZAMFIR**

**ARHITECT SEF
Arh. Ștefan Călin DUMITRĂȘCU**

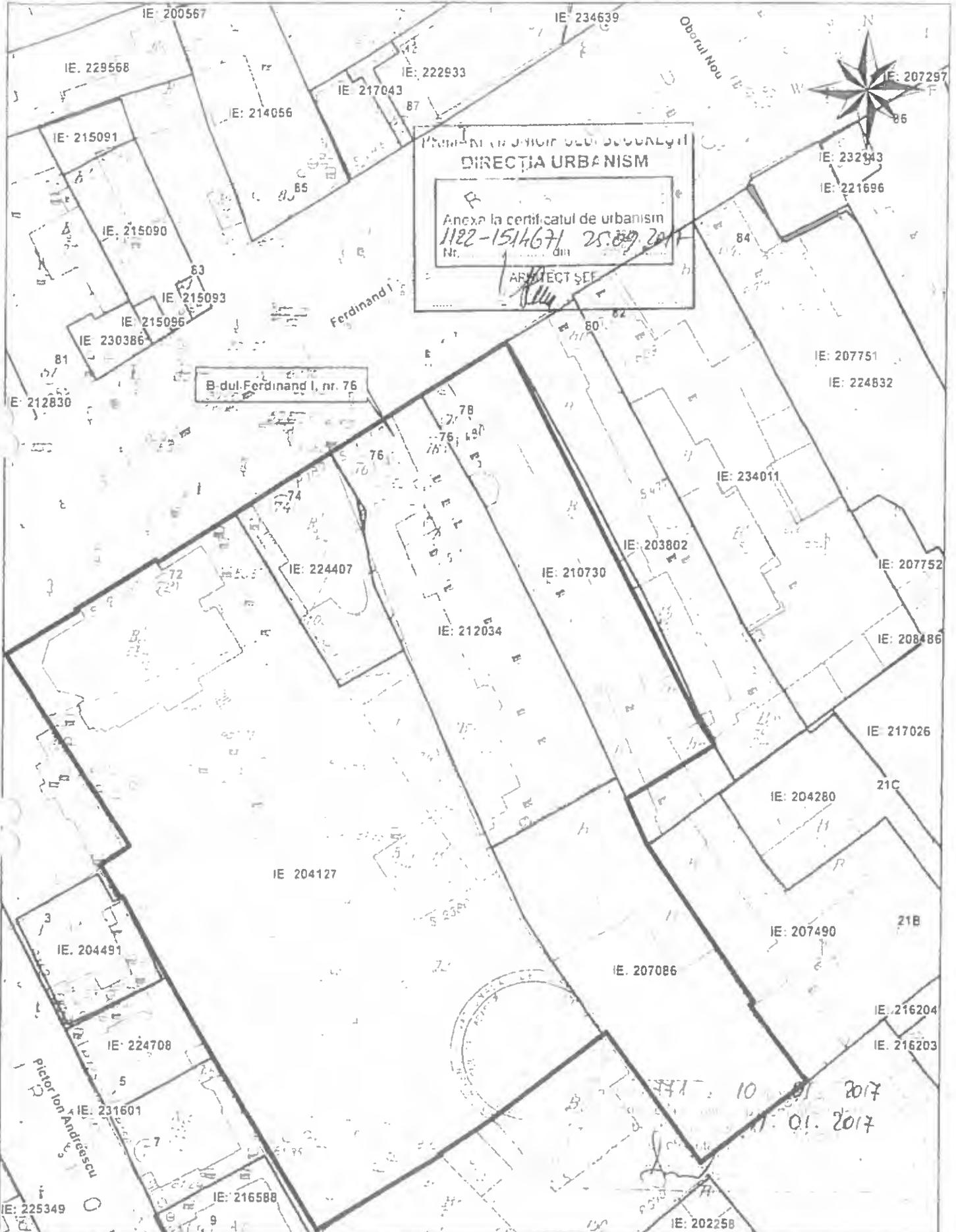
Intocmit: M. Jipa

Data prelungirii valabilității: 2018

Achitat taxa: 15 lei conform chitanța seria A07 nr.207651/10.09.2018

Transmis solicitantului la data de direct/prin poșta

PLAN DE INCADRARE IN ZONA, SCARA 1:500 aferent imobilelor situate
in B-dul Ferdinand I, nr.: 72, 74, 76-78, sector 2, București



- Documentații cadastrale avizate
- Construcții înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciara

34

150

PLAN DE INCADRARE IN ZONA, SCARA 1:2000 aferent imobilelor situate
in B-dul Ferdinand I, nr.: 72, 74, 76-78, sector 2, București



- Documentații cadastrale avizate
 - Construcții înregistrate în sistem integrat de cadastru și carte funciară

OCPI București - B-3/3 Expoziție nr. 1A - sector 1, București
 Data: 11.01.2017
 Proiect: Dăcănu Vlad

35

10

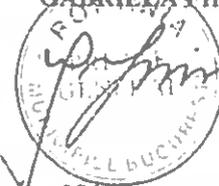


PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Dirrecția Generală Dezvoltare Urbană

Dirrecția Urbanism

APROBAT,
PRIMAR GENERAL,
GABRIELA FIREA



AVIZ DE OPORTUNITATE nr. 7/12.09.2018 2018

Având în vedere, solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului București cu nr. 1580353/28.11.2017, de către S.C. CONLUX DEVELOPMENT S.R.L. în calitate de inițiator/beneficiară a documentației de urbanism, prin elaborator S.C. KXL STUDIO S.R.L. - , prevederile Certificatului de urbanism nr. 1122/1514671/25.09.2017, se emite prezentul aviz în vederea elaborării documentației.

**PUZ – B-DUL FERDINAND I NR. 72; NR. 74A; NR.76 ȘI NR. 78,
SECTORUL 2, BUCUREȘTI**

I. DATE REFERITOARE LA TERENUL CE FACE OBIECTUL ELABORĂRII PUZ:

Amplasamentele care fac obiectul studiului urbanistic, sunt situate în Sectorul 2 al Municipiului București, în intravilanul Municipiului București, având o suprafață de 4382,35 mp, proprietatea persoană juridică.

Prevederi PUG/PUZ aprobate anterior:

Conform Regimului tehnic prezentat în Certificatul de urbanism nr. 1122/1514671/25.09.2017, amplasamentele care fac obiectul studiului urbanistic sunt încadrate în documentația de urbanism „PUZ ZONE CONSTRUITE PROTEJATE – ZONA PROTEJATĂ NR. 7 – B-DUL HAUSSMANNIAN”, aprobată prin H.C.G.M.B. nr. 279/2000, caracterizată de următorii indicatori urbanistici:

- POT_{max} = 65%;
- CUT_{max} = 4,0 mpADC/mpteren.
- H_{max} - 16,00m

II. ELEMENTELE PRINCIPALE ALE DEZVOLTĂRII URBANISTICE PROPUSE:

Reglementare generală :

Funcțiuni propuse: LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE.

Indicatorii urbanistici propuși:

POT_{max} = 65%; CUT_{max} = 4,00 mpADC/mpteren; Rh_{max} = S + D_s + P + 7E.

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

1. TERITORIUL CARE URMEAZĂ SĂ FIE REGLEMENTAT PRIN PUZ:

- Planul de organizare al zonei studiate - conform planului anexă.
- Se vor stabili reglementări cu caracter director, inclusiv pentru spațiul public, utilitățile publice, legăturile rutiere, iar reglementarea funcțională și a densității de ocupare se va limita la parcela de teren pentru care s-a obținut și prezentat Certificat de urbanism.

2. CATEGORIILE FUNCȚIONALE ALE DEZVOLTĂRII ȘI EVENTUALE SERVITUȚI:

- Argumentarea soluției urbanistice se va face în corelare cu reglementarea orientativă pentru zona studiată, având în vedere reglementările urbanistice și indicatori urbanistici existenți și propuși : regim de construire, aliniere, înălțime, POT, CUT și funcțiuni .

3. REGLEMENTĂRI OBLIGATORII ȘI DOTĂRI DE INTERES PUBLIC NECESARE:

- Documentația de urbanism va fi întocmită în mod obligatoriu la o scară adecvată, pe suport topografic realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsurători la teren, 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.
 - În planșa *Regimul juridic și circulația terenurilor* vor fi reprezentate distinct toate parcelele și servituțile aferente lor și care fac obiectul reglementării precum și tabloul centralizator al suprafețelor conform extraselor de Carte Funciară.
 - Se vor include documentațiile de urbanism legal aprobate și în vigoare, în baza cărora s-au produs efecte de schimbare a reglementărilor urbanistice existente, elemente de infrastructură majoră existente, autorizate sau în curs de execuție .
 - Bilanțul teritorial (existent – propus) trecut obligatoriu pe planșa de reglementări, va cuprinde date referitoare la existent și propus, menționate în UM și %, pe funcțiuni și categorii de folosință a terenurilor.
 - Asigurarea utilităților publice/private se va face prin extinderea rețelelor publice și a echipamentelor speciale necesare.
 - Circulația terenurilor, și elementele analitice vor fi incluse în bilanțul teritorial și prezentat în Planul de reglementări urbanistice aferent Avizului Arhitectului Șef;
 - Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ va cuprinde și detalia prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, înălțimea minimă și maximă admisă.
- #### **4. REGLEMENTĂRI PRIVIND ASIGURAREA CIRCULAȚIILOR, ACCESELOR, PARCAJELOR, UTILITĂȚILOR:**
- Reglementarea acceselor carosabile, pietonale și a parcajelor se vor face cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006.
 - Echiparea cu infrastructură (utilități, drumuri de incintă) în interiorul zonei private va fi realizată prin grija/cheltuiala dezvoltatorului, în baza studiilor de specialitate.

5. CAPACITĂȚI ȘI INDICATORI MAXIMALI PENTRU VOLUMELE DE MARFĂ VEHICULATE, EMISII DE NOXE:

6. STUDII/ACORDURI/AVIZE SPECIFICE ALE ORGANISMELOR CENTRALE ȘI/SAU TERITORIALE PENTRU PUZ:

- Pentru etapa de avizare/aprobare : Avizul I.S.U.; Avizul Ministerului Culturii; Avizul Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București; Avizul Comisiei Tehnice de Circulație – P.M.B.; Avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare a P.M.B.; Dovada achitării taxei de exercitare a dreptului de semnătură R.U.R..; Extrase de Carte Funciară actualizate; Certificat de urbanism valabil, alte avize cf. legislației în vigoare, alte avize ce pot apărea ca necesare pe parcursul avizării.

37



7. OBLIGAȚIILE INIȚIATORULUI PUZ CE DERIVĂ DIN PROCEDURILE SPECIFICE DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI:

În vederea aplicării prevederilor H.C.G.M.B. nr. 136/2012, înainte de transmiterea pe circuitul tehnic de avizare, inițiatorul și elaboratorul documentației de urbanism au obligația să respecte cerințele consemnate în Documentul de planificare a procesului de informare și consultare a publicului, anexă la prezentul aviz.

Prezentul aviz este eliberat în temeiul Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 1122/1514671/25.09.2017.

Soluția urbanistică poate suferi modificări pe parcursul procedurii de avizare și aprobare a P.U.Z.

Decizia privind aprobarea PUZ aparține C.G.M.B. conform competenței stabilite prin lege.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct la data de 31.01.2018

ARHITECT SEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

ARH. DIANA OLEȚANU



Întocmit,
Expert ing. Victor Manca - 2EX/18.01.2018



B-dul Ferdinand I nr 76
IE 207086

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA LRE NISM
AVIZUL SERIEI NESCHEMARE
Anexa la Avizul de Oportunitate
nr. 207/10.04.2017
ARHITECTUL

39

765 10.04.2017
12.01.2017

- contur imobile cadastrale

- construcții introduse în sistemul integrat de cadastru și carte funciara

Tamara Semeniac

OCPI Bucuresti, B d-ului Expozitiei nr 1A, sector 1, Bucuresti
Data: 12.01.2017
Intocmit: Tamara Semeniac

119



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea
Teritoriului
Direcția Urbanism



SERVICIUL URBANISM

Ca urmare a cererii adresate de SC KXL STUDIO SRL cu sediul în Municipiul București Sector 2, Cod poștal 020607, str. Viitorului nr. 115, parter, camera P 02, telefon/ fax , în calitate de proiectant al SC CONLUX DEVELOPMENT SRL, în calitate de beneficiar, înregistrată cu nr. 1615159 din 12.04.2018, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul

AVIZ PRELIMINAR

NR. 59 / 08.06.2018

PENTRU

PUZ – BD. FERDINAND I NR. 72, 74A, 76, 78 - SECTOR 2

GENERAT DE IMOBILUL din BD. FERDINAND I NR. 72, 74A, 76, 78, Sectorul 2, compus din teren în suprafață de 4.370,86mp din măsurători cadastrale, proprietate privată a persoanelor juridice, conform Certificatului de urbanism nr. 1122/ 1514671 din 25.09.2017, eliberat de Primăria Municipiului București

INIȚIATOR: SC CONLUX DEVELOPMENT SRL

PROIECTANT GENERAL: SC KXL STUDIO SRL

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURĂ 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 și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București, aprobate cu HCGMB nr. 269/2000 cu completările ulterioare, amplasamentul este cuprins în subzona funcțională M1 – subzonă mixtă situată în zona protejată, iar conform PUZ Zone Construite Protejate, aprobat cu HCGMB nr. 279/2000, figurează în Zona Protejată nr 7 – Bulevardul Haussmannian Ferdinand.

Indicatorii urbanistici reglementați: POT max. 65%; CUT max. 4 mp. ADC/mp. teren; H max. 16m, H min. 13m.

AVIZ DE OPORTUNITATE nr. 7/ 29.01.2018.

PREVEDERI PUZ - RLU PROPUSE:

LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

POTmax. 70%; CUTmax. 4 mp. ACD/ mp.teren; Hmax: 29 m. RmaxH: 2S+Ds+P+7E.

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

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

ko



112

ACORDURI/AVIZE SPECIFICE ALE ORGANISMELOR CENTRALE ȘI/SAU TERITORIALE PENTRU ETAPA DE APROBARE A PUZ: avizul Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București, avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare a PMB, avizul Comisiei Tehnice de Circulație, avizul Ministerului Culturii și Identității Naționale, avizul Inspectoratului de Stat pentru Situații de Urgență, alte avize ce pot apărea ca necesare pe parcursul avizării planului, Certificat de urbanism în termen de valabilitate și dovada achitării taxei de exercitare a dreptului de semnătură RUR.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexă

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

Prezentul aviz 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

**p. ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. DIANA OLTEANU**



Întocmit:
Expert,
urb. Liliana Ionici

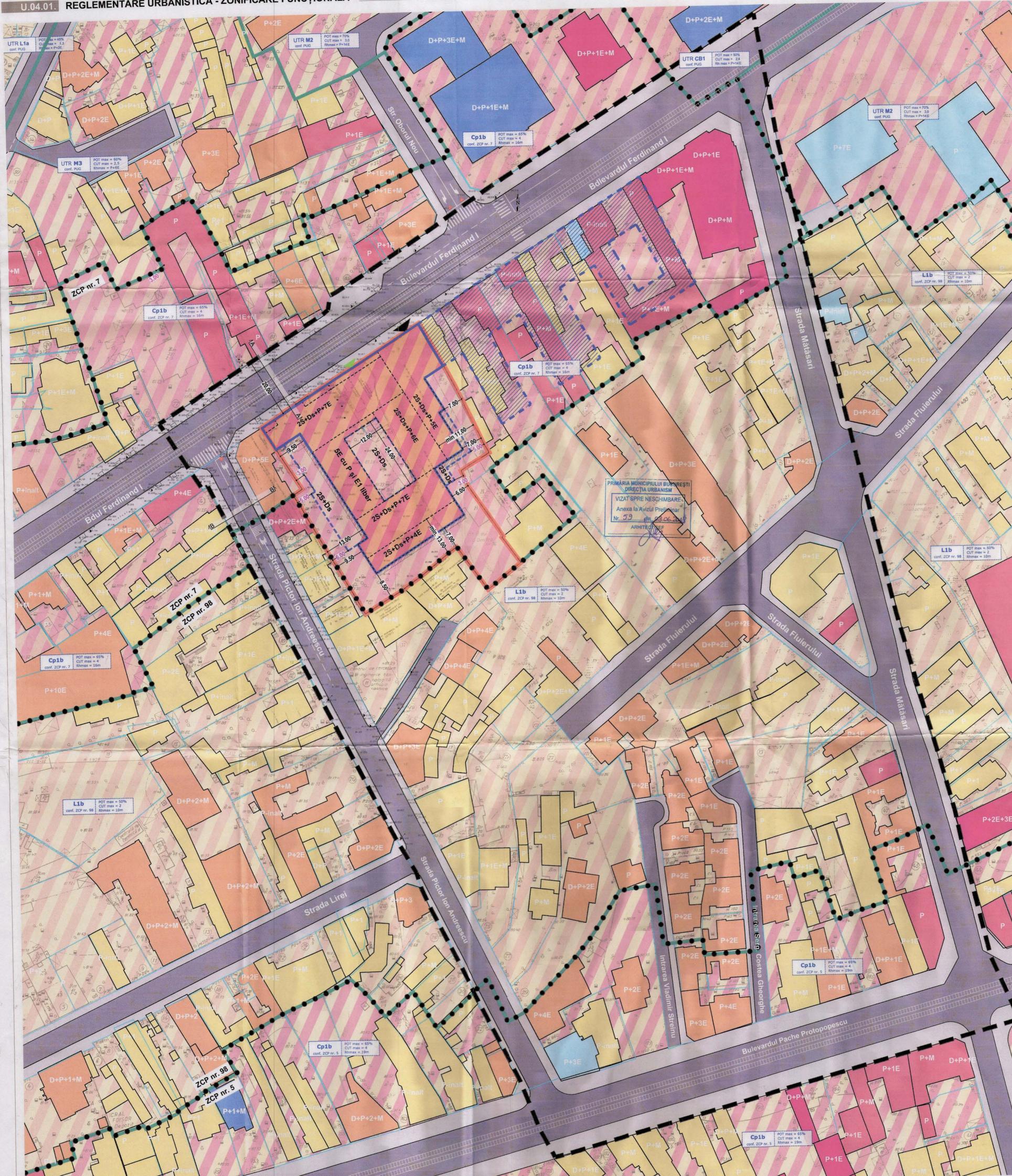


2ex./ 07.06.2018



P.U.Z. BULEVARDUL FERDINAND NR. 72, 74A, 76, 78, SECTOR 2, MUNICIPIUL BUCUREȘTI

U.04.01. REGLEMENTARE URBANISTICĂ - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ



LIMITE

- Limita zonei studiate
- Limite de proprietate
- Limita terenului care a generat PUZ
- Limita UTR-urilor
- Limita PUZ Zona protejata

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- Locuințe individuale
- Locuințe colective
- Servicii și comerț
- Instituții
- Funcțiuni de învățământ
- Funcțiuni sanitare
- Zonă de culte
- Circulații carosabile
- Circulații pietonale

REGLEMENTĂRI

- Limită suprafață maximă edificabilă construcții 2S+Ds+P+2E-7E
- Limită suprafață maximă edificabilă construcții 2S+Ds
- Balcoane, terase console de maxim 1,30 m pe maxim o treime din fațadă
- ▲ Acces pietonal propus
- ▲ Acces carosabil propus

REGLEMENTĂRI

- Edificabil orientativ pentru parcelele vecine
- Mobilare orientativă teren

ZONE FUNCȚIONALE REGLEMENTATE PRIN DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE SAU ÎN CURS DE APROBARE

UTR	DOCUMENTAȚIE	HCGMB	POT	CUT	H max	H min
Cp1b	PUZ ZCP nr.7	279/2000	65%	4,00	16 m	13 m
Cp1b	PUZ ZCP nr. 5	279/2000	65%	4,00	19 m	16 m
L1b	PUZ ZCP nr. 98	279/2000	50%	2,00	10 m	7 m
L1a	PUG	279/2000	60%	2,50	P+6E	
M3	PUG	279/2000	60%	2,50	P+6E	
M2	PUG	279/2000	60%	2,50	P+6E	
CB1	PUG	279/2000	50%	2,40	P+14E	

ZONE FUNCȚIONALE PROPUSE

UTR	Funcțiune	POT	CUT	Rh max	H max
Cp1b_1	Locuințe colective și funcțiuni complementare	70%	4,00	S+D+P+7E	29 m

LISTA MONUMENTELOR ISTORICE AFLATE ÎN ZONA

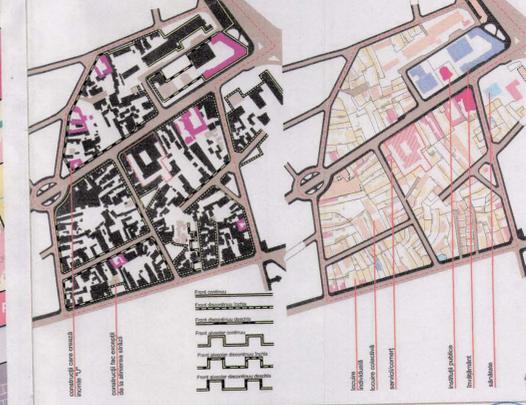
Nr. crt.	Cod LMI	Denumire	Adresă
1	B-II-m-B-18723	Administrația financiară sector 2	Bd. Ferdinand nr. 89 A

BILANT TERITORIAL

Utilizare funcțională	Suprafața	Existent	Propus
Suprafața construită	3059,60 mp	70%	
Spații verzi pe sol natural*	874,17 mp	min 20%	
Suprafața reamenajată	4370,86 mp	100%	
TOTAL	4370,86 mp	100%	100%

* restul de până la 30% se va amenaja pe placă asfaltată și gresie a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arborilor sau a pomilor mici și condiții de drenare la necesitatea de umiditate.

SCHEME MORFOLOGICE LA NIVEL ZONAL



P.U.Z. - IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
Amplasament: BULEVARDUL FERDINAND NR 72, 74A, 76, 78, SECTOR 2, BUCUREȘTI
Beneficiar: S.C. CONLUX DEVELOPMENT S.R.L.

Proiectant: S.C. KXL STUDIO S.R.L.
București, Str. Vitorului nr. 115
J40/0816/2008 - RO 23414761

Faza: PUZ
Data: Mai 2018
U02/2016
Număr proiect:
Scara 1/500

Planșa U.04. Reglementare Urbanistică

Șef proiect	urbanist
Proiectat	urbanist

KXL studio



ROMÂNIA
MINISTERUL CULTURII
ȘI IDENTITĂȚII NAȚIONALE

DIRECȚIA PENTRU CULTURĂ A MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Str. Sf. Ștefan nr.3, sector 2, București – tel/fax 021.323.26.11, 021.323.26.28 e-mail: dcmb@cultura.ro

Nr. 1940/02.08.2019

Către: S.C. CONLUX DEVELOPMENT S.R.L.

Spre știință: - PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Direcția Urbanism
- MINISTERUL CULTURII ȘI IDENTITĂȚII NAȚIONALE
Direcția Patrimoniu Cultural

AVIZ NR. 1381 / Z / 02.08.2019

Plan Urbanistic Zonal

Municipiul București, sectorul 2, Bulevardul Ferdinand nr. 72,74A, 76, 78

Obiectivul: Imobil
Amplasament: Municipiul București, sectorul 2, Bulevardul Ferdinand nr. 72,74A, 76, 78
Proiect: PUZ - Imobil de locuințe colective cu parter comercial/servicii având POT max = 70%, CUT max = 4, Rh = 2S+Ds+P+5E+7Er, H max = 29,00 m
Faza: PUZ
Proiectant: S.C. KXL STUDIO S.R.L.
Beneficiar: S.C. CONLUX DEVELOPMENT S.R.L.

Precizăm că amplasamentul se află conform PUZ – Zone Construite Protejate, aprobat cu HCGMB nr. 279/2000, în Zona protejată nr. 07- Bulevardul haussmannian Ferdinand, cu grad de protecție maxim.

Documentația conține: acte de proprietate, carte funciară, Certificat de urbanism nr. 1122/1514671 din 25.09.2017, planuri topografice sc. 1:500 și 1:2000, Aviz de Oportunitate nr. 7 din data de 29.01.2018, Aviz Preliminar nr. 59/08.06.2018, documentație PUZ - piese scrise și desenate.

Se propun următoarele intervenții: Pe amplasamentul care a generat documentația PUZ, se propune edificarea unui imobil având funcțiunea de locuințe colective și funcțiuni complementare, având POT max = 70%, CUT max = 4, Rh = 2S+Ds+P+5E+7Er, H max= 29,00 m, distribuite conform planșei de reglementări urbanistice aprobată. Retragerile minime față de aliniament, limitele laterale și cele posterioare vor respecta specificațiile incluse în aceasta.

Urmare a analizării documentației în ședința Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice București-Ilfov din data de 30.05.2019 și a completării nr. 3862/24.07.2019, în conformitate cu Legea nr. 422/2001, privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare, art. 34 alin.6, "avizele prevăzute la alin. 5) lit. e, h, se pot emite doar incluzând propunerea Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice sau după caz, a Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice", se acordă:

AVIZ FAVORABIL

pentru lucrările solicitate

Prezentul aviz este valabil cu 1 (una) planșă anexă vizată spre neschimbare.

DIRECTOR EXECUTIV,
Dragoș FRĂSINEANU



CONSILIER SUPERIOR,
Sidonia TEODORESCU
DT

43



MINISTERUL MEDIULUI

A.P. nr. BUCUREȘTI	
Al. Lacul Morii Nr. 1, Sector 6, București	
INTRARE	nr. 14913
IEȘIRE	
Z. / 3	An 2018



Agenția Națională pentru Protecția Mediului Agenția pentru Protecția Mediului București

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. 65 din 13.08.2018

Ca urmare a notificării adresate de SC CONLUX DEVELOPMENT SRL, cu domiciliul în București Șos. Gheorghe Ionescu Sisești nr. 3A, sector 1, privind Planul Urbanistic de Zonă – „construire imobil locuințe colective și funcțiuni complementare 2S+Ds+P+7E” – B-dul. Ferdinand I nr.72, 74A, 76 și 78, sector 2, București, înregistrată la APM București cu nr. 14913/29.06.2018, 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;

Agenția pentru Protecția Mediului București

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 26.07.2018, a completărilor depuse la documentație;
- 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 de Zonă – „construire imobil locuințe colective și funcțiuni complementare 2S+Ds+P+7E” – B-dul. Ferdinand I nr.72, 74A, 76 și 78, sector 2, București, titular SC CONLUX DEVELOPMENT SRL, nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.

Planul Urbanistic de Zonă prevede soluționarea și reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului în suprafață totală de **4370,86 mp**, proprietate privată (conform Avizului Preliminar nr. 59 din 08.06.2018 și Avizului de oportunitate nr. 7 din 29.01.2018 emise de Primăria Municipiului București - Direcția Generală Dezvoltare Urbană, Direcția Urbanism).



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI

Aleea Lacul Morii nr. 1, Sector 6, Loc. București, Cod 060841

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

45

Obiectivul propus de prezentul PUZ – „construire imobil locuințe colective și funcțiuni complementare 2S+Ds+P+7E” – B-dul. Ferdinand I nr.72, 74A, 76 și 78, sector 2, București, se va realiza cu respectarea tuturor condițiilor impuse prin avizele tehnice de specialitate emise de instituțiile competente, conform legii.

Indicatori urbanistici propuși spre avizare sunt:

POT = max 70 %; CUT = max 4 mp ADC/mp teren;

RHmax = 2S+Ds + P +7E,

Hmax = 29,00 m.

Suprafața de spații verzi în procent de 30% din suprafața totală a terenului , organizată astfel:

St= 1311,26 mp, din care : S spațiu verde -874,17 mp, pe sol natural

S spațiu verde -437,09 mp, pe placă,

va fi amenajată și întreținută.

Se vor respecta prevederile H.C.G.M.B. nr. 234/2010 privind aprobarea programului integrat de gestionare a calității aerului în **MUNICIPIUL BUCUREȘTI**.

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 de detaliu analizat nu are efecte semnificative asupra mediului;
- opiniile exprimate, pe baza criteriilor relevante prevăzute în anexa nr.1 la H.G. nr. 1076/2004, de membrii Comitetului Special Constituit în cadrul sesiunii din data de 26.07.2018;
- 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.

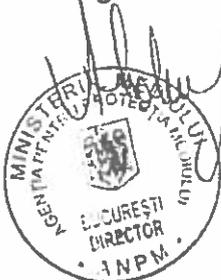
Elaboratorul și beneficiarul documentației de urbanism răspund pentru exactitatea și veridicitatea datelor și înscrisurilor cuprinse în documentația de urbanism ce a stat la baza emiterii prezentei.

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 Mihaela ALDEA

p. Șef serviciu, AVIZE,
ACORDURI, AUTORIZAȚII,
Ing. Elena GARBAN



Întocmit,
ing. Mihaela DUICĂ



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI

Aleea Lacul Morii nr. 1, Sector 6, Loc. București, Cod 060841

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

ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DIRECȚIA GENERALĂ LOGISTICĂ



NESECRET

Ex. nr. 1

Nr. 420.781

11.10.2018

Către

S.C. KXL Studio S.R.L.

Municipiul București, str. Av. Nicolae Capșa nr. 6, sector 1

Urmare adresei dumneavoastră referitoare la documentația tehnică pentru Plan Urbanistic Zonal „Construire imobil locuințe colective și funcțiuni complementare S+D+P+2+7E”, situat în intravilanul municipiului București, sector 2, Bd. Ferdinand I nr. 72, 74A, 76 și 78, beneficiar: S.C. CONLUX DEVELOPMENT S.R.L., vă comunicăm **avizul favorabil** în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 și precizările aprobate prin *Ordinul comun al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, Ministerului Apărării Naționale, Serviciului Român de Informații și Ministerului Afacerilor Interne nr. 3422/1995.*

Prezentul aviz a fost eliberat în baza *Certificatului de Urbanism nr. 1122/1514671 din 25.09.2017* emis de *Primăria Municipiului București, prelungit până la data de 24.09.2019* și este valabil numai însoțit de planșa *Reglementare urbanistică* vizată de noi spre neschimbare. Se vor respecta cu strictețe limitele amplasamentului și soluțiile tehnice de realizare prevăzute în documentație.

În cazul producerii unor perturbații sau prejudicii de orice natură la adresa sistemelor și instalațiilor aflate în administrarea M.A.I., avizul se consideră automat suspendat până când se vor lua măsurile necesare care să asigure încetarea și nerepetarea acestora.

Prezenta adresă nu se substituie celorlalte avize impuse, după caz, de legislația privind regimul zonei de frontieră, regimul armelor, munițiilor, substanțelor toxice periculoase, prevenirea și stingerea incendiilor sau alte prevederi legale în vigoare.

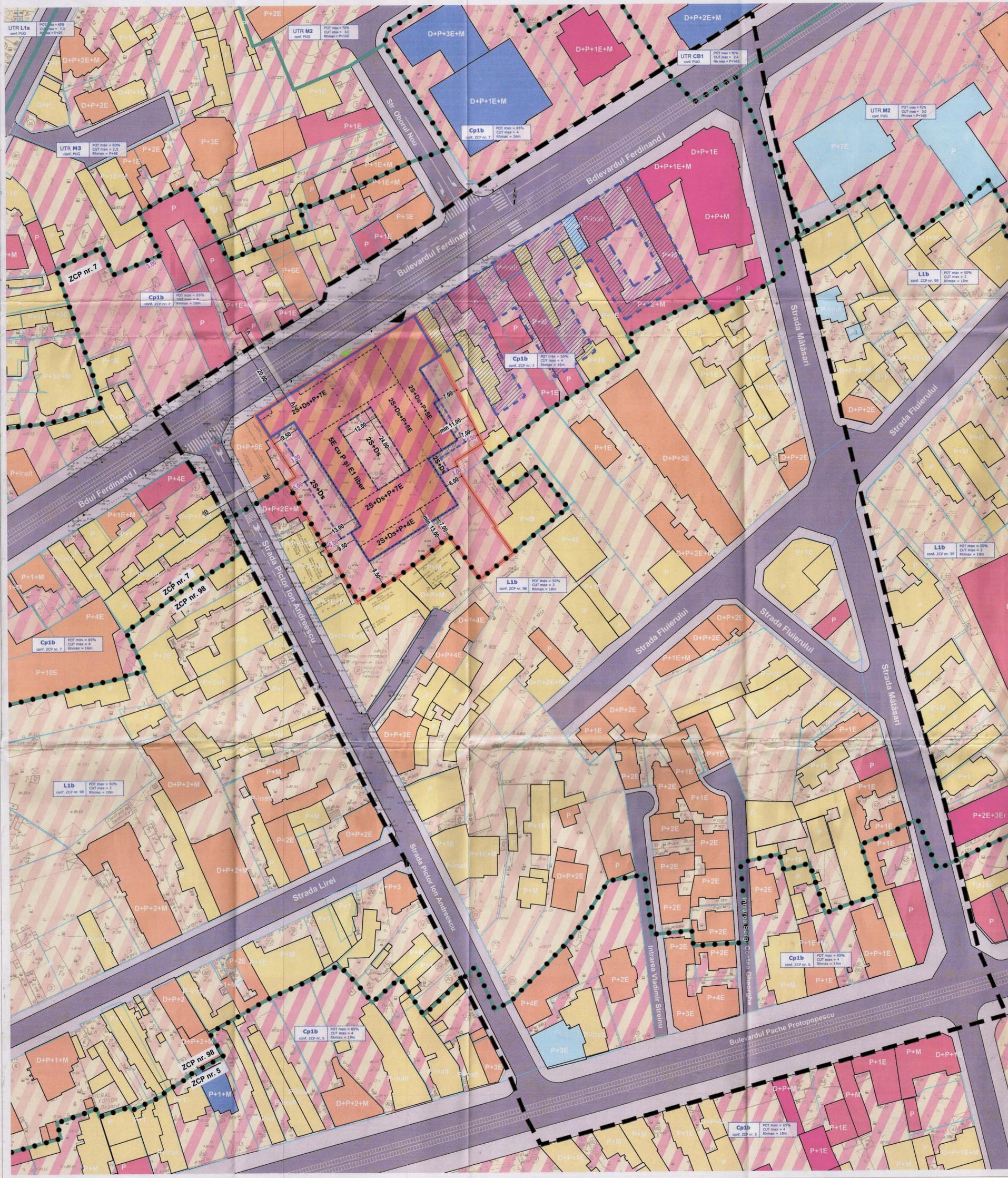
Nerespectarea documentației și a condiției menționate conduce la anularea avizului dat de unitatea noastră.



NESECRET

Telefon 021/264.86.12 Fax:021/312.44.21
e-mail: patrimoniul_dgl@mai.gov.ro
RO-București, str. Eforie nr. 3 sector 5

108



LIMITE

- Limita zonei studiate
- Limite de proprietate
- Limita terenului care a generat PUZ
- Limita UTR-urilor
- Limita PUZ Zona protejata

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- Locuințe individuale
- Locuințe colective
- Servicii și comerț
- Instituții
- Funcțiuni de învățământ
- Funcțiuni sanitare
- Zonă de culte
- Circulații carosabile
- Circulații pietonale

REGLEMENTĂRI

- Limită suprafață maximă edificabilă construcții 2S+Ds+P+2E-7E
- Limită suprafață maximă edificabilă construcții 2S+Ds
- Balcoane, terase console de maxim 1,30 m pe maxim o treime din fațadă
- Acces pietonal propus
- Acces carosabil propus

REGLEMENTĂRI

- Edificabil orientativ pentru parcelele vecine
- Mobilare orientativă teren

ZONE FUNCȚIONALE REGLEMENTATE PRIN DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE SAU ÎN CURS DE APROBARE

UTR	DOCUMENTAȚIE	HGMB	POT	CUT	H max	H min
Cp1b	PUZ ZCP nr.7	279/2000	65%	4,00	16 m	13 m
Cp1b	PUZ ZCP nr. 5	279/2000	65%	4,00	19 m	16 m
L1b	PUZ ZCP nr. 98	279/2000	50%	2,00	10 m	7 m
L1a	PUG	279/2000	60%	2,50	P+6E	
M3	PUG	279/2000	60%	2,50	P+6E	
M2	PUG	279/2000	60%	2,50	P+6E	
CB1	PUG	279/2000	50%	2,40	P+14E	

ZONE FUNCȚIONALE PROPUSE

UTR	Funcțiune	POT	CUT	Rh max	H max
Cp1b_1	Locuințe colective și funcțiuni complementare	70%	4,00	S+D+P+7E	29 m

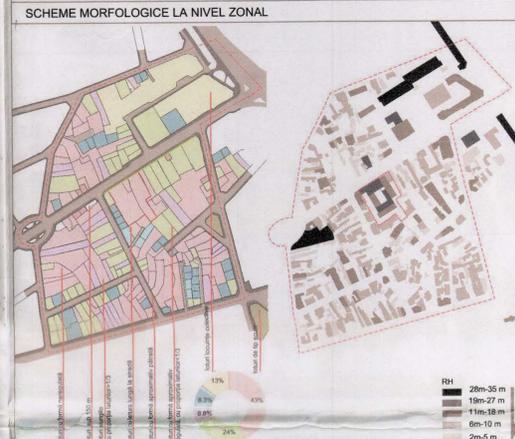
LISTA MONUMENTELOR ISTORICE AFLATE ÎN ZONA

Nr. crt.	Cod LMI	Denumire	Adresă
1	B-II-m-B-18723	Administrația financiară sector 2	Bd. Ferdinand nr. 89 A

BILANȚ TERITORIAL

Utilizare funcțională	Existent		Propus	
	Suprafața	Procent	Suprafața	Procent
Suprafața construită	3659,60 mp	70%	874,17 mp	min 20%
Spații verzi pe sol natural*	437,09 mp	100%	437,09 mp	10 %
Suprafața carosabilă și pietonală	4 370,86	100 %	4 370,86 mp	100 %
TOTAL	4 370,86	100 %	4 370,86 mp	100 %

* restul de până la 30%/5% se vor amenaja pe placă asigurând o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de tala arbuștilor sau a pomilor mici și condiții de drenare a excesului de umiditate.



P. U. Z. - IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
 Amplasament: BULEVARDUL FERDINAND NR 72, 74A, 76, 78, SECTOR 2, BUCUREȘTI
 Beneficiar: S.C. CONLUX DEVELOPMENT S.R.L.

Proiectant: S.C. KXL STUDIO S.R.L.
 București, Str. Vitorului nr. 115
 J40/3816/2008 - RO 23414761

Faza: PUZ
 Data: Mai 2018
 Număr proiect: U02/2016

Planșa U.04. Reglementare Urbanistică
 Scara 1/500

Șef proiect: urbanist
 Proiectat: urbanist
 Proiectat: urbanist
 Proiectat: urbanist
 Proiectat: urbanist

KXL studio

MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DEPARTAMENTUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
"DEALUL SPIRII" BUCUREȘTI-ILFOV

Nesecret
Ex.nr.1
Nr.913207
București
17.07.2018



Către,
CONLUX DEVELOPMENT S.R.L.
Șoseaua Gheorghe Ionescu Sisești nr. 3A, sector 1, București
Email:

Urmare a adresei dumneavoastră, înregistrată la Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Dealul Spirii” București-Ilfov cu nr. 913207 / 03.07.2018. vă precizăm faptul că, faza de proiect P.U.Z. pentru “Construire imobil locuințe colective și funcțiuni complementare cu regim de înălțime S+D+P+7E” din Bulevardul Ferdinand I nr. 72, 74A, 76 și 78, sector 2, București nu face obiectul avizării/autorizării privind securitatea la incendiu întrucât nu se încadrează în prevederile art. 1 din H.G.R. 571/2016.

Pentru amplasarea construcției în parcelă se va avea în vedere respectarea prevederilor H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare.

În situația în care imobilul dumneavoastră face parte din categoriile de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu / protecție civilă, conform prevederilor art. 1 din H.G.R. 571/2016 și art. 1 din H.G.R. 862/2016 veți solicita, potrivit prevederilor art. 30 din Legea 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, republicată, avizul/autorizația de securitate la incendiu, respectiv avizul/autorizația de protecție civilă, potrivit prevederilor art. 20 din Legea nr. 481/2004 privind protecția civilă.

Prezenta adresă nu constituie aviz/acord/autorizație de securitate la incendiu/protecție civilă.

Î. INSPECTOR SEF
Colonel
Dr. Ing. Orlando-Cătălin SCHIOPU



49

R O M A N I A
MINISTERUL APĂRĂRII NAȚIONALE

Statul Major al Apărării

Nr. DT-4930

// .07.2018

București

Exemplarul nr. 2

Către,

S.C. KXL STUDIO S.R.L.

AVIZ nr. DT-4614

La Certificatul de Urbanism nr. 1122/1514671 din 25.09.2017;

În baza prevederilor art. 56 alin. 1 din Legea nr. 350/06.07.2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare* și a Ordinului Comun al M.L.P.A.T., M.I., S.R.I. și M.Ap.N. nr. M.30/02.11.1995, Statul Major al Apărării **avizează favorabil PLANUL URBANISTIC ZONAL** pentru terenul situat în intravilanul municipiului București, bd. Ferdinand I, nr. 72, 74A, 76 și 78, sectorul 2, în vederea realizării obiectivului „**Construire imobil locuințe colective și funcțiuni complementare S+D+P+2+7E**”, conform documentației de urbanism depuse. Beneficiar: S.C. CONLUX DEVELOPMENT S.R.L.

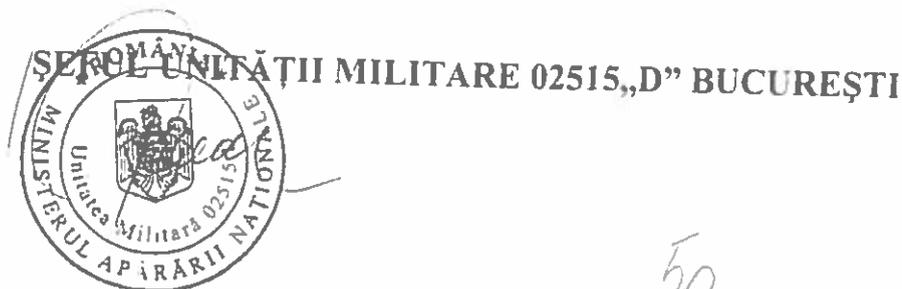
Avizul este condiționat de:

- respectarea cu strictețe a limitelor amplasamentului și a zonelor funcționale prevăzute în documentație;
- neafectarea, sub nicio formă, a activităților militare, terenurilor, construcțiilor sau instalațiilor, de orice fel, aflate în administrarea Ministerului Apărării Naționale.

Nu poate fi folosit pentru eliberarea autorizației de construire.

Încălcarea oricărei condiții de mai sus atrage de la sine anularea avizului, cât și răspunderea juridică a beneficiarului.

Pentru eliberarea avizului specific al Statului Major al Apărării, în vederea obținerii autorizației de construire, este necesar să trimiteți documentația tehnică (D.T.A.C.) pentru obiectivul de investiții ce urmează a se realiza în zona studiată, conform prevederilor Legii nr. 50/29.07.1991 *privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare* și a H.G. nr. 62/07.02.1996 *privind aprobarea Listei obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General, cu modificările și completările ulterioare.*





UNITATEA MILITARĂ 0362 BUCUREȘTI
Nr. 205.098 din 04.07.2019

NESECRET
Ex. nr. 1

Către

S.C. KXL STUDIO S.R.L.

- București, str. Viitorului nr. 115, parter, camera P 02, sector 2 -

La solicitarea dumneavoastră nr. 164/20.06.2019, înregistrată la Serviciul Român de Informații cu nr. 190.404 din 20.06.2019, privind "**Planul Urbanistic Zonal**" în vederea realizării investiției "Construire imobil locuințe colective și funcțiuni complementare S+D+P+2+7E", în amplasamentul din municipiul BUCUREȘTI, b-dul Ferdinand I nr. 72, 74 A, 76 și 78, C.F. nr. 204.127 - C1, 224.407, 224.407 - C1, nr. cad. 224.407, 224.407 - C1 - U1, 224.407 - C1 - U2, 224.407 - C1 - U4, 207.086, 229.488, 209.875, sector 2, beneficiar S.C. CONLUX DEVELOPMENT S.R.L., vă comunicăm că, potrivit prevederilor Ordinului comun al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, ministrului de Interne, directorului Serviciului Român de Informații și ministrului Apărării Naționale nr. 4221/1995 și ale art. 56 alin. (1) din Legea nr. 350/2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare, **s-a avizat favorabil** documentația depusă de dumneavoastră.

Orice modificare ulterioară a conținutului documentației tehnice prezentate spre avizare atrage de la sine anularea avizului.

Termenul de valabilitate al avizului este de 12 luni de la data emiterii acestuia.

Prezentul aviz a fost eliberat pe baza Certificatului de urbanism nr. 122/1514671 din 25.09.2017, emis de Primăria Municipiului București.

Vă restituim alăturat documentația.

Cu stimă,

ȘEFUL UNITĂȚII

51



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea
 Teritoriului
 Direcția Urbanism



COMISIA DE COORDONARE
Nr. 1659421/21.09.2018

AVIZUL COMISIEI DE COORDONARE

FAZA DOCUMENTAȚII DE URBANISM

Din P.V. nr. 33/21.09.2018 al sesiunii
Comisiei de Coordonare a P.M.B.

Nr. 3. SC KXL STUDIO SRL cu sediul/domiciliul în București, Str. Viitorului nr. 115, prezintă spre avizare documentația de precoordonare a P.U.Z. – ului „B-DUL FERDINAND I NR. 72, NR. 74A, NR. 76, NR. 78 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 precoordonare menționat mai sus cu condițiile:

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

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

- debitul mediu total de apă necesar estimat – conform memoriului anexat este de 91.14 mc/zi ce va fi asigurat din gospodărie proprie alimentat din rețeaua publică de apă;

* la faza de Autorizare de Construire se va prezenta un studiu de impact privind interacțiunea dintre elementele mediului urban și „ansamblul multifuncțional str. Baicului nr. 31 sector 2, București”, la structura hidrogeologică existentă, cu prezentarea măsurilor de preservare a sistemului existent. Acest studiu va putea fi utilizat de către municipalitate în vederea constituirii unei baze de date specializate.”

* se vor respecta prevederile „Strategiei de dezvoltare și funcționare pe termen mediu și lung a serviciului public de salubritate în Municipiul București” aprobat cu HCGMB nr. 82/28.04.2015 stipulate în Cap. III 3.C Activitatea de salubritate 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, verficatorul, 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 preordonare anexat avizului,
 - documentația va continua procedura de avizare și aprobare în conformitate cu legislația în vigoare.
- prezentul aviz este valabil numai la faza P.U.Z.

**PREȘEDINTE – COMISIE,
DIRECTOR GENERAL,**

CĂTĂLINA GUȘAVAN

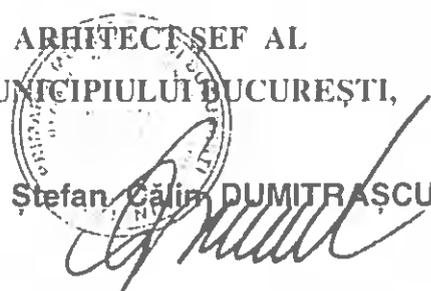


SECRETAR – COMISIE,

CĂTĂLINA IORDACHE

**ARHITECT ȘEF AL
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,**

Arh. Ștefan Călin DUMITRAȘCU



REPREZENTANT

DU-COMISIE ,

ing. ANDREI ZAHARESCU



FPS-2.3.2.6-02/2

Intocmit, ing. Camelia Puiu



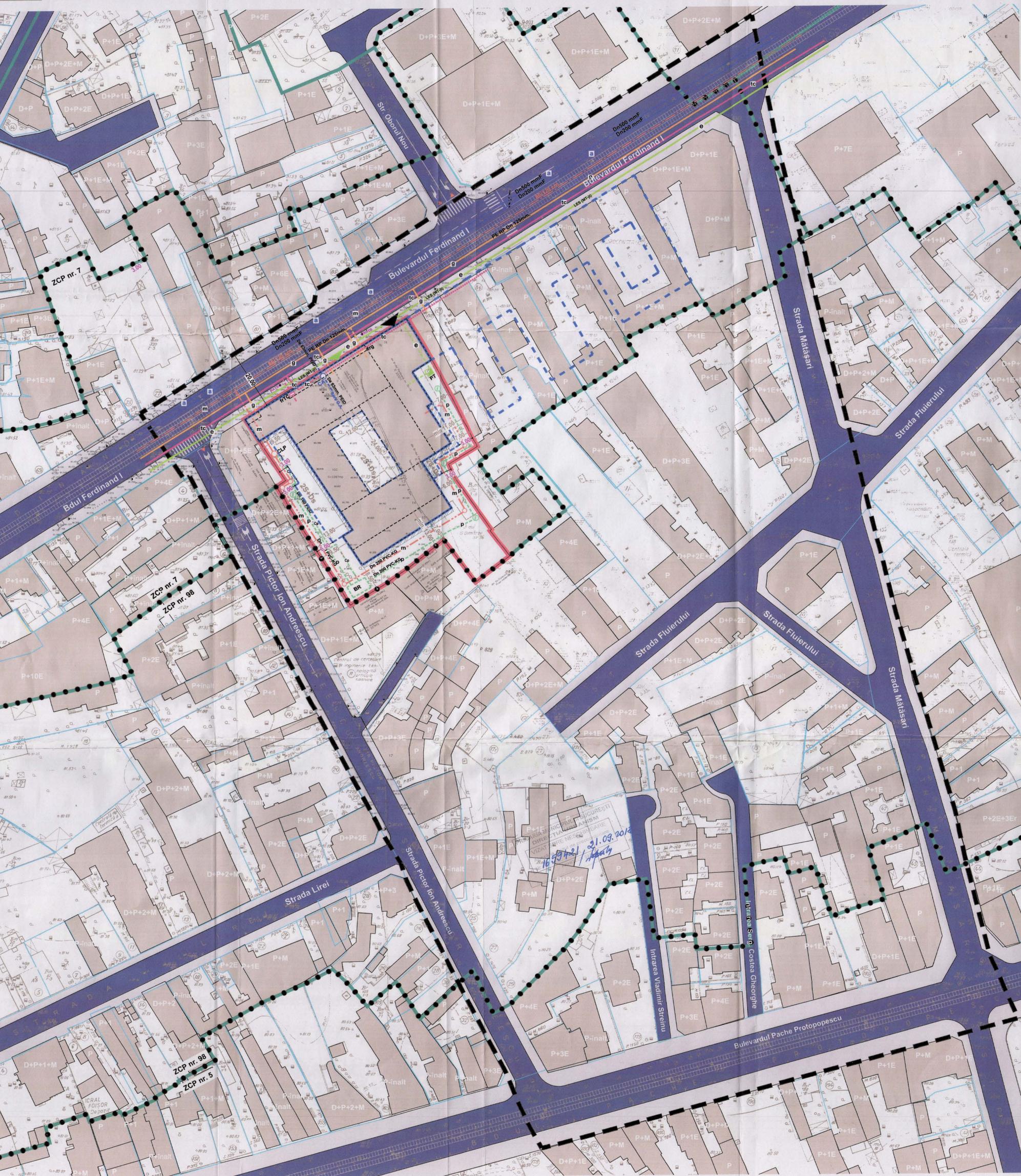
53



U. Z. BULEVARDUL FERDINAND NR. 72, 74A, 76, 78, SECTOR 2, MUNICIPIUL BUCUREȘTI

IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

U. 05. PLAN SITUAȚIE PRECOORDONARE REȚELE EDILITARE



LIMITE	
	Limita zonei studiate
	Limita de proprietate
	Limita terenului care a generat PUZ
	Limita UTR-urilor
	Limita PUZ Zona protejata

	Construcții existente
	Circulații carosabil
	Trotuare

REGLEMENTĂRI	
	Limită suprafață maximă edificabilă construcții 2S+Ds+P+2E-7E
	Limită suprafață maximă edificabilă construcții 2S+Ds
	Balcoane, terase console de maxim 1,30 m pe maxim o treime din fațadă
	Acces pietonal propus
	Acces carosabil propus

REGLEMENTĂRI ORIENTATIVE	
	Edificabil orientativ pentru parcelele vecine
	Mobiliare orientativă teren

ECHIPARE EDILITARĂ	
	REȚELE EXISTENTE
	Retea alimentară cu apă potabilă existentă
	Retea de canalizare menajeră existentă
	Retea de alimentare cu energie electrică existentă LES
	Retea de alimentare cu gaze naturale existentă
	Stâlp RATB de susținere a rețelei electrice aeriene de contact tramvai / troleibuz
	Instalație TC aeriană existentă
	Instalație TC subterană existentă

RACORDURI ȘI REȚELE PROPUSE	
	Retea alimentară cu apă potabilă propusă
	Retea de canalizare menajeră propusă
	Retea de alimentare cu energie electrică propusă LES
	Retea de alimentare cu gaze naturale propusă
	Retea de canalizare pluvială propusă
	Cămin apometru propus
	Cămin limită proprietate propus
	Bazin retenție ape pluviale propus
	Post transformare propus
	Rețea pompată ape pluviale propusă
	frg Firidă racord gaze
	frtc Firidă racord telecomunicații
	Cămin cu grătar pentru scurgere ape pluviale

16.09.2012 / 31.09.2012



P.U.Z. - IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	
Amplasament: BULEVARDUL FERDINAND NR. 72, 74A, 76, 78, SECTOR 2, BUCUREȘTI	
Beneficiar: S.C. CONLUX DEVELOPMENT S.R.L.	
Proiectant: S.C. KXL STUDIO S.R.L.	Faza:
Proiectant rețele edilitare: S.C. RAUPLAN DESIGN S.R.L.	Data:
5. Plan situație precoordonare rețele edilitare	
Șef proiect	
Proiectat	
Desenat	
Verificat	



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Transporturi



COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE

Nr. 11577/06.08.2018

Iul 1933

1637528

Către

S.C. KXL STUDIO S.R.L.

Str. Maior Aviator Nicolae Capșa nr. 6, sectorul 1, București

În ședința Comisiei Tehnice de Circulație din data de 19.07.2018 s-a dat acordul de principiu, din punct de vedere tehnic al circulației rutiere și pietonale, pentru documentația „P.U.Z. – Bulevardul Ferdinand I nr.72, 74A, 76 și 78, sectorul 2, București”, conform Avizului Preliminar nr. 59/08.06.2018, Certificatului de Urbanism nr.1122/1514671/25.09.2017 și planului anexat la aviz.

Pentru avizul comisiei veți reveni la următoarea fază de proiectare (D.T.A.C.), 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 imobilului asupra traficului din zonă.

PREȘEDINTE
DIRECTOR EXECUTIV
COSMIN FLAVIUS GHEORGHIU



Redactat B. M. – 2 exemplare – 31.07.2018

Comandă

Bd Regina Elisabeta nr 47, cod poștal 050013, sector 5, București, România
Tel. 021.305.55.00
<http://www.pmb.ro>

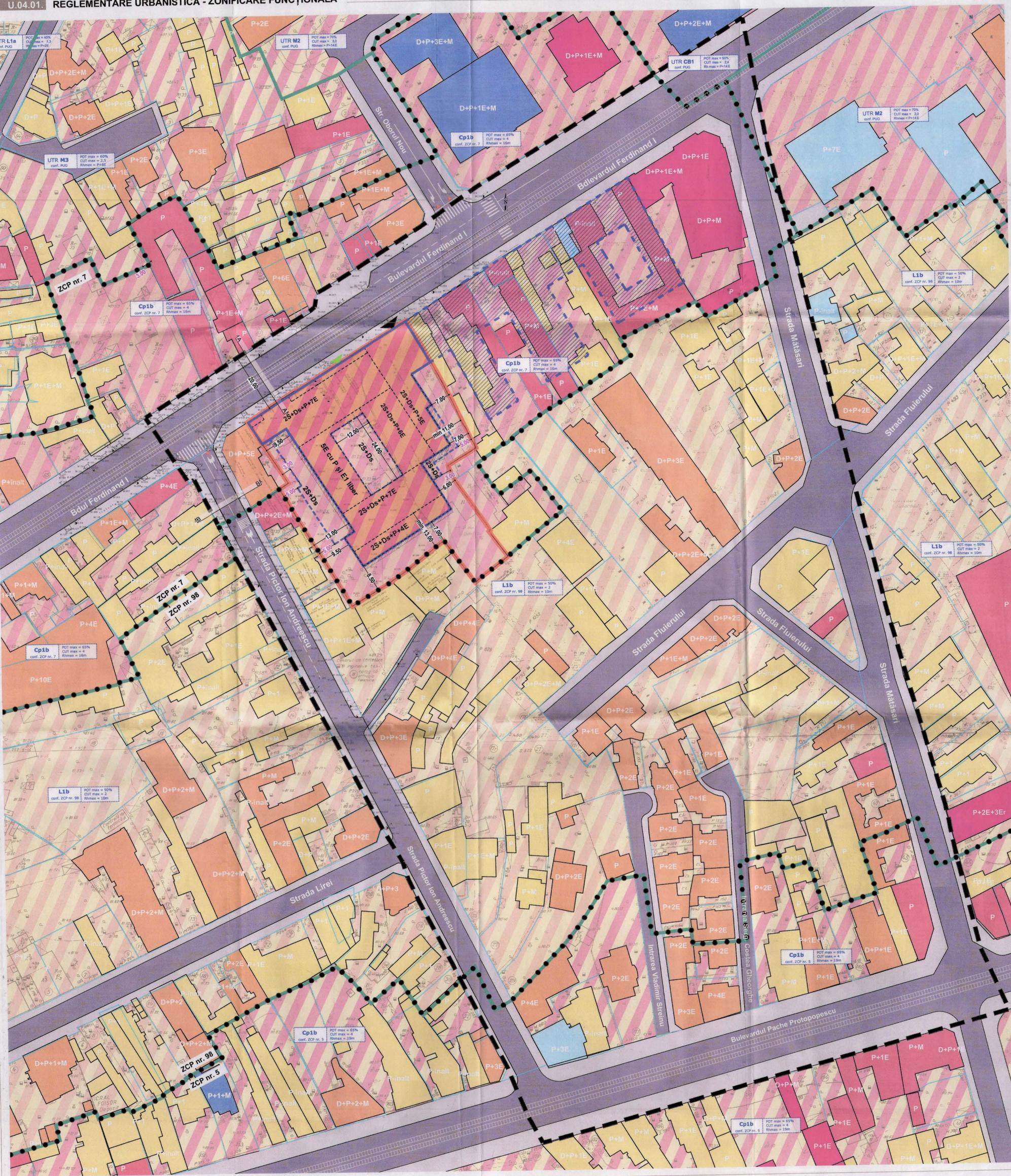
55



102

U. Z. BULEVARDUL FERDINAND NR. 72, 74A, 76, 78, SECTOR 2, MUNICIPIUL BUCUREȘTI

IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
 U.04.01. REGLEMENTARE URBANISTICĂ - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ



LIMITE

- Limita zonei studiate
- Limite de proprietate
- Limita terenului care a generat PUZ
- Limita UTR-urilor
- Limita PUZ Zona protejata

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- Locuințe individuale
- Locuințe colective
- Servicii și comerț
- Instituții
- Funcțiuni de învățământ
- Funcțiuni sanitare
- Zonă de culte
- Circulații carosabile
- Circulații pietonale

REGLEMENTĂRI

- Limită suprafață maximă edificabilă construcții 2S+Ds+P+2E-7E
- Limită suprafață maximă edificabilă construcții 2S+Ds
- Balcoane, terase console de maxim 1,30 m pe maxim o treime din fațadă
- Acces pietonal propus
- Acces carosabil propus

REGLEMENTĂRI

- Edificabil orientativ pentru parcelele vecine
- Mobilare orientativă teren

ZONE FUNCȚIONALE REGLEMENTATE PRIN DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE ÎN CURS DE APROBARE

UTR	DOCUMENTAȚIE	HCGMB	POT	CUT	H max
Cp1b	PUZ ZCP nr.7	279/2000	65%	4,00	16 m
Cp1b	PUZ ZCP nr. 5	279/2000	65%	4,00	19 m
L1b	PUZ ZCP nr. 98	279/2000	50%	2,00	10 m
L1a	PUG	279/2000	60%	2,50	P+6E
M3	PUG	279/2000	60%	2,50	P+6E
M2	PUG	279/2000	60%	2,50	P+6E
CB1	PUG	279/2000	50%	2,40	P+14E

ZONE FUNCȚIONALE PROPUSE

UTR	Funcțiune	POT	CUT	Rh max
Cp1b-1	Locuințe colective și funcțiuni complementare	70%	4,00	S+D+P+7E

LISTA MONUMENTELOR ISTORICE AFLATE ÎN ZONA

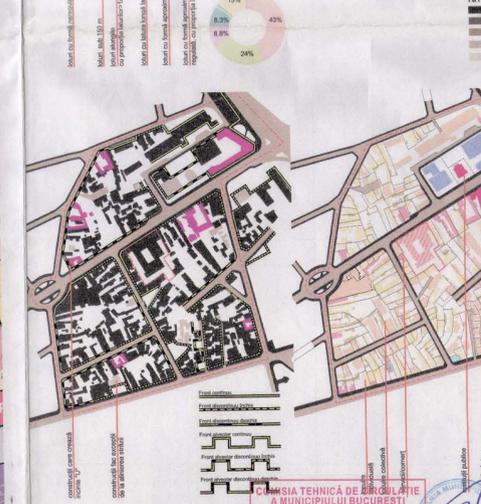
Nr. crt.	Cod LMI	Denumire	Adresă
1	B-II-m-B-18723	Administrația financiară sector 2	Bd. Ferdinand nr. 8

BILANT TERITORIAL

Utilizare funcțională	Suprafața	Existent	Propus
Suprafața construită			
Spații verzi pe sol natural*			
Circulații carosabile și pietonale	4 370,86	100 %	4 370,86
Suprafața reamenajată	4 370,86	100 %	4 370,86
TOTAL	4 370,86	100 %	4 370,86

* restul de pământ la 30%/4% se vor amenaja pe placă asigurând o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talie arborească și condiții de drenare la necesități de irigații.

SCHEME MORFOLOGICE LA NIVEL ZONAL



SECȚIUNE TRANSVERSALĂ STRADALĂ
 PROFIL A-A
 Bd. Ferdinand, Scara 1: 200

P.U.Z. - IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
 Amplasament: BULEVARDUL FERDINAND NR. 72, 74A, 76, 78, SECTOR 2, BUCUREȘTI
 Beneficiar: S.C. CONLUX DEVELOPMENT S.R.L.

Proiectant: S.C. KXL STUDIO S.R.L.
 București, Str. Vitorului nr. 115
 J40/3816/2008 - RO 23414761

Faza: Proiect
 Data: Număr proiect:

Planșa U.04. Reglementare Urbanistică

Șef proiect
 Proiectat
 Proiectat
 Proiectat
 Proiectat
 Proiectat



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

DOCUMENTUL DE PLANIFICARE A PROCESULUI DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI

PUZ – B-DUL FERDINAND NR. 72; NR.74A; NR. 76 ȘI NR. 78,
SECTORUL 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 reglementare.

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;
- etapa de avizare - idem;
- 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.

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

ELABORATOR

ARHITECT SEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

ARH. DIANA OLTEANU

Întocmit,
Expert ing. Victor Manca - 2EX/18.01.2018

3 of Serv. Serviciu
3 of Serv. Serviciu
21.02.2020
[Signature]



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului
 Direcția Urbanism

SERVICIUL URBANISM
Nr. 2059 / 20 / 02 / 2020

21. FEB. 2020
NR. 1556

[Handwritten signature]

MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CABINET SECRETAR GENERAL
21. FEB. 2020
NR. 665
20.....LUNA.....ZIUA.....

CĂTRE: SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Vă transmitem alăturat, în vederea demarării procedurilor legale de aprobare, proiectul de hotărâre privind documentația de urbanism PUZ – BD. FERDINAND I NR. 72, 74A, 76, 78 - SECTOR 2, cu mențiunea că, în conformitate cu Nota dvs. nr. 4173/6/12.10.2015, înregistrată la DGDU cu nr. 10850/13.10.2015, în raport cu prevederile art. 6 din Legea 52/ 2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, **documentația conține date cu caracter personal.**

Dosarul conține un număr de 138 file (reprezentând piese scrise și planșe desenate), după cum urmează:

- ✓ Hotărâre - proiect - 1 exemplar (1 filă);
- ✓ Referat de aprobare - 1 exemplar (1 filă) - original;
- ✓ Raportul de specialitate al Arhitectului Șef nr. 1931/18.02.2020 - 1 exemplar (1 filă) - original;
- ✓ Raportul informării și consultării publicului nr. 1932/18.02.2020 - 1 exemplar (2 file) - original cu anexă - 1 exemplar (66 file) - copie;
- ✓ Avizul Arhitectului-Șef nr. 11/18.02.2020 - 2 exemplare (1 filă) - original, împreună cu planșa de reglementări, vizată spre neschimbare - 2 exemplare - original, Regulamentul local de urbanism - 2 exemplare (12 file) - original;
- ✓ Avizul Ministerului Mediului - Agenția pentru Protecția Mediului București - Decizia Etapei de Încadrare nr. 65/ 13.08.2018 - 1 exemplar (1 filă) - copie;
- ✓ Avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare - PMB nr. 1659421/ 21.09.2018 - 1 exemplar (1 filă) cu planșa anexă - 1 exemplar - copie;
- ✓ Avizul Comisiei Tehnice de Circulație - PMB nr. 1637528/ 11577/ 06.08.2018 - 1 exemplar (1 filă) cu planșa anexă - 1 exemplar - copie;
- Avizul Ministerului Culturii și Identității Naționale nr. 1381/ Z/ 02.08.2019 - 1 exemplar (1 filă) cu planșa anexă - 1 exemplar - copie;
- Avizul Ministerului Apărării Naționale - Statul Major al Apărării nr. DT. 4930/ 11.07.2018 - 1 exemplar (1 filă) - copie;
- Avizul Ministerului Afacerilor Interne - Direcția Generală Logistică nr. 420.781/ 11.10.2018 - 1 exemplar (1 filă) cu planșa anexă - 1 exemplar - copie;
- Avizul Serviciului Român de Informații nr. 205.098/ 04.07.2019 - 1 exemplar (1 filă) - copie;
- Avizul Ministerului Afacerilor Interne - Departamentul pentru Situații de Urgență - Inspectoratul General pentru Situații de Urgență "Dealul Spirii" - București - Ilfov nr. 913207/ 17.07.2018 - 1 exemplar (1 filă) - copie;
- Aviz Preliminar nr. 59/ 08.06.2018 emis de Primăria Municipiului București - 1 exemplar (1 filă) cu planșa anexă - 1 ex. - copie;
- Aviz de Oportunitate nr. 7/ 29.01.2018 emis de Primăria Municipiului București - 1 exemplar (4 file) - copie;
- Certificatul de urbanism nr. 1122/ 1514671/ 25.09.2017 - 1 exemplar (4 file) - copie;
- Certificatul de urbanism nr. 1571/ 1763395/ 18.11.2019 - 1 exemplar (4 file) - copie;
- Extras de Carte funciară nr. 51472/ 08.08.2019 - 1 exemplar (1 filă) - copie;
- Extras de Carte funciară nr. 51473/ 08.08.2019 - 1 exemplar (2 file) - copie;
- Extras de Carte funciară nr. 51474/ 08.08.2019 - 1 exemplar (2 file) - copie;

[Handwritten signature: H. Hitaladice]
109 procedură
[Signature]
2020
21.02.2020
[Signature]

50



- Extras de Carte funciară nr. 51475/ 08.08.2019 - 1 exemplar (2 file) - copie;
- Extras de Carte funciară nr. 51476/ 08.08.2019 - 1 exemplar (2 file) - copie;
- Extras de Carte funciară nr. 51477/ 08.08.2019 - 1 exemplar (2 file) - copie;
- Plan de situație – Ridicare Topografică - 1 exemplar (1 filă) - copie;
- Dovada achitării dreptului de semnătură - Chitanța RUR nr. 9621/ 03.09.2019 - 1 exemplar (1 filă) - copie.

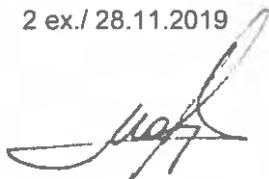
Menționăm faptul că, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, în privința aprobării documentațiilor de urbanism, prevede la **art. 56, "(7) În termen de maximum 45 de zile de la finalizarea dezbaterii publice și înaintarea expunerii de motive elaborate de primar/președintele 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**".

**DIRECTOR EXECUTIV,
ARH. DIANA OLTEANU**



Expert,
Urb. Liliana Ionici

2 ex./ 28.11.2019



Șef. Serviciu,
Arh. Cristina Topîrceanu





Serviciul Transparență Decizională
Nr. 1556/1/25.02.2020

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 BD. FERDINAND I NR. 72, 74A, 76, 78 – SECTOR 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 **8 aprilie 2020**

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

- pe site-ul P.M.B. – www.pmb.ro
link: http://www.pmb.ro/institutii/cgmb/dezb_publica/proiecte/pr_dezb_publica.php
- la sediul P.M.B., 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 **27.03.2020**, se pot trimite, în scris, propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectele de acte normative supuse dezbaterii publice

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

- prin site-ul www.pmb.ro
- prin poștă, pe adresa P.M.B. – B-dul Regina Elisabeta, nr. 47, sector 5 – Direcția Asistență

Tehnică și Juridică

- 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 Surică

Intoducem
la cunoștința publică

B-dul Regina Elisabeta nr. 47, sector 5, Borșa, România
Tel: 021-309 51 00
http://www.pmb.ro

