

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

Anexa nr. 1
la HCGMB 280/2013

AVIZ ARHITECT ȘEF nr. 29/12.2013 PUZ – STRADA AVIONULUI NR. 52-70, SECTOR 1

INIȚIATORI: SC AVIAȚIEI PARK DEVELOPMENT SRL; SC RED SEA&SHIKUN&BINUI REAL ESTATE DEVELOPMENT SRL; SC AVIAȚIEI NORD REAL ESTATE DEVELOPMENT SRL

ELABORATOR: SC AVIZ SPRINT SRL – URB RUR MARIA LUIZA BUDESCU

NR. ÎNREGISTRARE CERERE : REGISTRATURA P.M.B.- NR. 1185143/09.09.2013

SUPRAFAȚA REGLEMENTATĂ prin PUZ: Conform Certificatului de urbanism nr. 332/25/A/4341/28.02.2013 eliberat de Primăria Sectorului 1, suprafața de teren este de 124600,00mp, cu mențiunea că regimul juridic se va definitiva la faza A.C..

AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU : Zona analizată prin PUZ se află situată în intravilanul Municipiului București, Sectorul 1 al Municipiului București.

PREVEDERI PUG/PUZ APROBATE:

Conform P.U.G. – M.B. aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000, completată cu H.C.G.M.B. nr. 324/17.11.2010, H.C.G.M.B. nr. 241/20.12.2011 și H.C.G.M.B. nr. 232/19.12.2012, amplasamentele ce face obiectul reglementării urbanistice se încadrează în UTR A2b – subzona unităților industriale și de servicii, caracterizată de următorii indicatori urbanistici :

POTmax=80%;

CUTmax volumetric=15 mc/mp.teren.

Amplasamentele ce fac obiectul studiului se încadrează în documentația de urbanism „PUZ – str. Avionului – Șos. Pipera, sector 1” aprobată prin H.C.G.M.B. nr. 162/15.04.2008, caracterizate de următorii indicatori urbanistici aprobați :

FUNCȚIUNI: locuințe colective, birouri, servicii complementare locuirii cu acces public.

POTmax =25% pentru clădiri cu înălțime mai mare de P+10E.

POTmax =40% pentru servicii, parcaje colective, cu înălțimi maxime de P+1E.

CUTmax=4 mp ADC/mp teren.

Rmaxh=P+1E – P+15E – P+23E.

CERTIFICAT DE URBANISM nr. 332/25/A/4341/28.02.2013 eliberat de Primăria Sectorului 1.

AVIZ PRELIMINAR NR. 11/22.04.2013

CONFORM
CU ORIGINALUL



SE AVIZEAZĂ PLANUL URBANISTIC ZONAL, CONFIGURATIA EDIFICABILULUI SI INDICATORII URBANISTICI CONFORM PLANULUI DE REGLEMENTARI VIZAT SPRE NESCHIMBARE SI A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT

FUNCȚIUNI AVIZATE: se mențin funcțiunile aprobate prin H.C.G.M.B. nr. 162/15.04.2008 (locuințe colective, birouri, servicii complementare locuirii cu acces public.)

INDICATORI URBANISTICI AVIZAȚI: se mențin indicatorii urbanistici aprobați prin H.C.G.M.B. nr. 162/15.04.2008 (POTmax =25% pentru clădiri cu înălțime mai mare de P+10E; POTmax =40% pentru servicii, parcaje colective, cu înălțimi maxime de P+1E; CUTmax=4 mp ADC/mp teren; Rmaxh=P+1E – P+15E – P+23E - Hmax=78,00m).

Amplasarea și configurarea edificabilelor în arealul care face obiectul reglementării urbanistice se va face în baza unor documentații de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu, inițiat, elaborat, avizat și aprobat în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

CIRCULAȚII, ACCESE: parcare și gararea autovehiculelor și profilul transversal al circulațiilor propuse vor respecta Normele privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație aprobate prin HCGMB nr. 66/2006.

ACORDURI, AVIZE NECESARE PENTRU APROBARE: Aviz Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice; Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română, Aviz Ministerul Mediului, Aviz Comisia de Coordonare Lucrări Edilitare - PMB, Aviz Comisia Tehnică de Circulație-P.M.B., Avizul Ministerului Apărării Naționale; Avizul Ministerului Afacerilor Interne, Avizul Serviciului Român de Informații, Avizul Serviciului de Telecomunicații Speciale; Dovada achitării tarifului de exercitare a dreptului de semnătură la Registrul Urbanistilor din România, alte avize conform legislației în vigoare; Suportul topo-cadastral realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970, vizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară al Municipiului București, Extrase de Carte Funciară la zi pentru amplasamentele care au generat PUZ.

În conformitate cu art. 63, alin. (2), litera g) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare: „(2) Constituie contravenții următoarele fapte : (...) g) semnarea, în conformitate cu prevederile art. 38 alin. (1), de documentații de amenajarea teritoriului și urbanism care conțin date eronate, dacă nu intră sub incidența legii penale”.

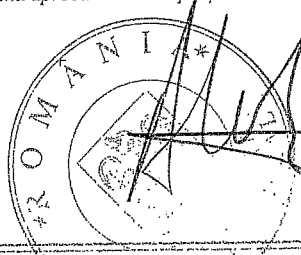
NOTĂ:

Prezentul Aviz este eliberat în temeiul prevederilor Legii nr. 190/2013 care a modificat și completat Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

În conformitate cu prevederile Art. 37, Avizul Arhitectului Șef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării Consiliului General al municipiului București.

După aprobare, acesta modifică și completează prevederile documentațiilor de urbanism aprobate anterior.

Decizia privind aprobarea PUZ aparține C.G.M.B. conform competențelor stabilite prin Lege.



ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

ARH. GHEORGHE PĂTRĂSCU



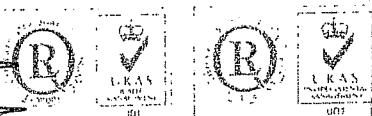
Referent
Expert ing. Victor Măreș

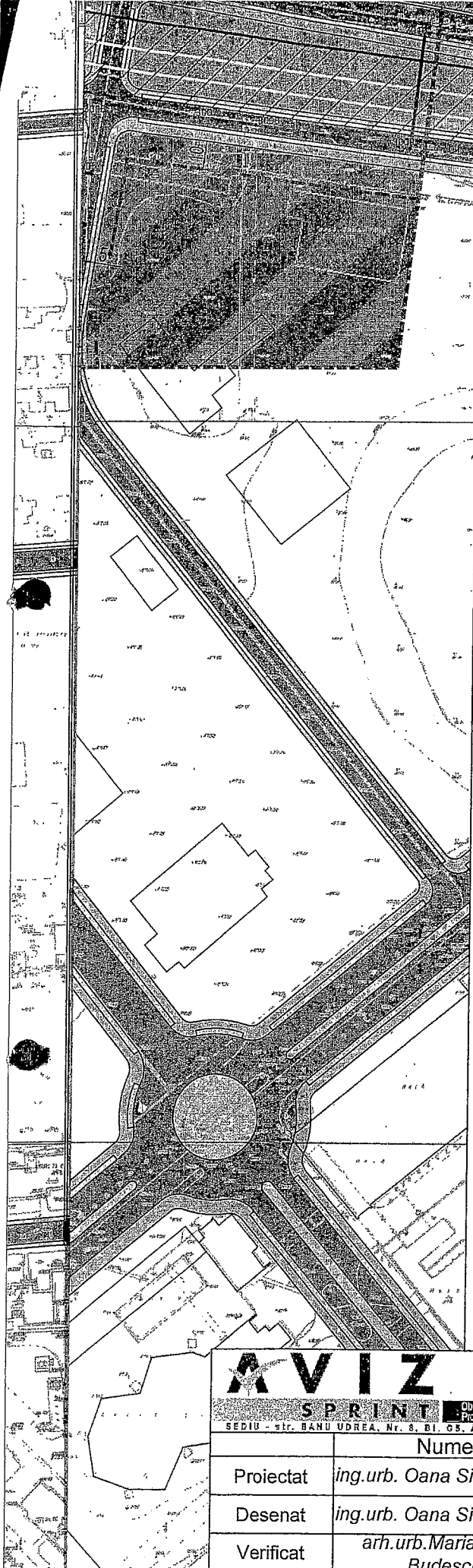
Splaiul Independenței nr. 291-293, cod poștal 060042, sector 6, București, România





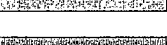


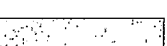


Tel: 021.305.55.00 Int. 1701

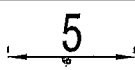
http://www.pmb.ro

M. Gheorghe
13.11.2013





-  ZONA COMERT / BIROURI / SERVICII
-  ZONA INSTITUTII *Anexa nr. 2*
-  ZONA FERVIARA *La HCGMB 280/200*
-  SPATII VERZI DE PROTECTIE A INFRASTRUCTURII
-  PARCURI, GRADINI, SCUARURI PUBLICE ORASENESTI SI FASII PLANTATE PUBLICE
-  CIRCULATII CAROSABILE
-  CIRCULATII PIETONALE
-  CIRCULATII CAROSABILE - PASAJ SUPRATERAN
-  APEDUCTE SI ZONE DE PROTECTIE AFERENTE
-  RETRAGERI MINIME (m)



BILANT TERITORIAL

Conform Certificatului de Urbanism nr. 332/25/A/4341 din 28.02.2013, suprafata de teren reglementata prin PUZ este de 124 600 mp, cu mentiunea ca suprafata finala se va definitiva la faza A.C.


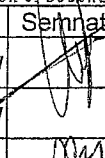


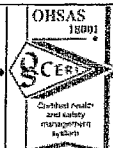



FUNCTIUNI:

Se pastreaza functiunile aprobate prin H.C.G.M.B. nr. 162/15.04.2008 (locuinte colective, birouri, servicii complementare locuirii, cu acces public).

INDICATORI URBANISTICI:

- Se pastreaza indicatorii urbanistici aprobati prin H.C.G.M.B. nr. 162/15.04.2008 :
- POT max = 25% pentru cladiri cu inaltime mai mare de P+10E;
 - POT max = 40% pentru servicii, parcaje colective cu inaltime de maxim P+1E;
 - CUT max = 4;
 - Rh max = P+1E - P+15E - P+23E
 - H max = 78m

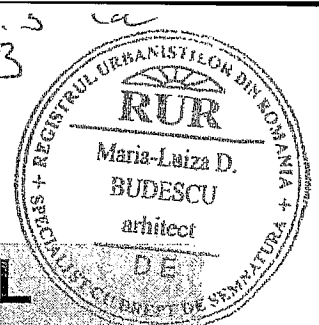
* Configurarea edificabilelor din arealul studiat se va face prin documentatii de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu, avizate si aprobate conform legii.

		SC AVIZ SPRINT SRL J. 40 - 24830 - 27.12.2005 CUI-41259562-27.12.2005		Beneficiar: SC Aviatiei Nord Real Estate Development SRL SC Red Sea & Shikun & Binui Red SRL, SC Aviatiei Park Development SRL		Nr. Proiect 07-001		
		SEDIU - str. BANU UDREA, Nr. 8, Bl. G5, Ap. G5, SECTOR 3, BUCURESTI		Adresa: STRADA-AVIONULUI nr: 52-70, Sector 1, Bucuresti		Faza PUZ		
		Obtinere documentatie autorizate de constructie Proiectare Arhitectură Machetă						
		Nume Semnatura				PLAN REGLEMENTARI		
Proiectat	ing.urb. Oana Singureanu			Scara 1:2000	Plansa nr. A - 06			
Desenat	ing.urb. Oana Singureanu			Data apr. 2013				
Verificat	arh.urb. Maria-Luiza Budescu							

*elucipied
13.11.2013, lica*

[Handwritten signature]

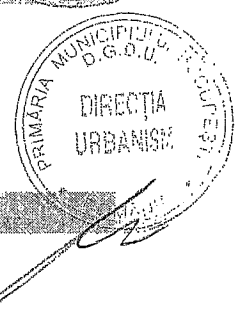
HCGMB 280/2013



PLAN URBANISTIC ZONAL

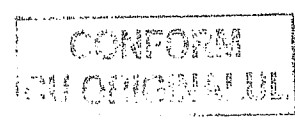
STRADA AVIONULUI NR. 52-70

RECONFIGURARE EDIFICABIL APROBAT PRIN P.U.Z.



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

DATE INTRODUCTIVE



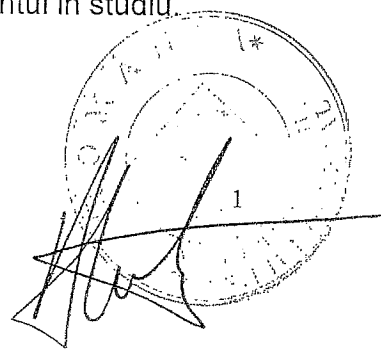
Prezenta documentatie isi propune, la nivel de PLAN URBANISTIC ZONAL, stabilirea parametrilor urbanistici in limitele Regulamentului Local de Urbanism al Planului Urbanistic General si P.U.Z. operationale in zona amplasamentului pentru terenul situat in Strada Avionului nr. 52-70, sector 1, Bucuresti.

Respectiv :

- precizarea optima a folosintei terenurilor in zona plecand atat de la caracterul zonei si de la strategia de dezvoltare a orasului, cat si de la intentia investitorului.
- stabilirea tramei stradale ce va asigura functionalitatea / accesibilitatea zonei in conformitate cu prevederile P.U.G. / P.U.Z. operationale in zona;
- reglementarea functiunii si stabilirea conditiilor de ocupare si utilizare ale terenului: POT, CUT, RH max .

ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

Documentatia prezenta este intocmita pe baza planurilor vizate de catre Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara_scarla 1:2000 (plan cadastral de incadrare) si 1:500 (plan de amplasament / ridicare topografica) si se refera exclusiv la amplasamentul in studiu.



Multiplicat
13.11.2013, buc

INCADRARE IN ORAS

Amplasamentul in studiu se afla in zona de nord a Capitalei, in sectorul 1, avand ca puncte de reper Sos. Pipera, Strada Barbu Vacarescu si Strada Avionului.

INCADRARE IN ZONA

Din punct de vedere al incadrarii in zona, terenul cuprins in prezenta documentatie _ implicit amplasamentul in studiu de forma neregulata _ este localizat in zona limitata:

- la Nord de zona CFR;
- la Vest de Strada Avionului;
- la Sud de teren proprietate privata apartinand Centrului de Medicina Christiana si de DRPCIV;
- la Est de Autobaza RATB Pipera, Televiziunea Romana, SC Pantransport SA si SC Atlas Warehousing SRL.

Conform prevederilor P.U.G. al municipiului Bucuresti aprobat cu HCGMB nr. 269/200, avand valabilitatea prelungita prin HCGMB 324/2010, HCGMB 241/2011 si HCGMB 232/2012, amplasamentul este cuprins in subzona **A2b – subzona unitatilor industriale si de servicii.**

Indicatorii urbanistici reglementati pentru subzona A2b sunt:
POT max=80%, CUT max=15 (CUT volumetric); Hmax=20m

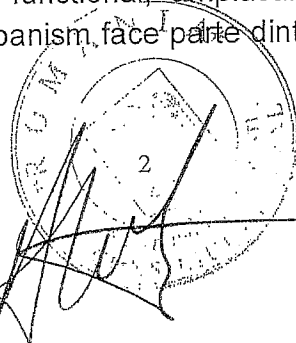
Amplasamentul face obiectul **PUZ Str. Avionului - Sos. Pipera aprobat cu HCGMB nr. 162/15.04.2008, aviz DUAT nr. 31/1/9/01.08.2007**, fiind afectat de trama stradala propusa. Functiuni aprobate: locuinte colective, birouri, servicii complementare locuirii cu acces public. Indicatorii aprobati sunt:

- POT max = 25% pentru cladiri cu inaltime mai mare de P+10E;
- POT max = 40% pentru servicii, parcaje colective cu inaltime de max P+1E;
- CUT max = 4;
- Rh max = P+1E – P+15E – P+23E;
- H max = 78m

SITUATIE EXISTENTA

ZONIFICARE FUNCTIONALA

Din punct de vedere functional, amplasamentul in studiu ce a generat prezenta documentatie de urbanism, face parte dintr-o suprafata de teren situata in



Multiplicat
13.11.2013, *leo*

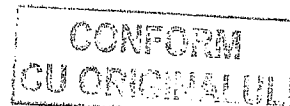


Nordul Capitalei, zona aflata in plina dezvoltare si cu un potential pentru dezvoltare superior celorlalte zone ale municipiului.

In ceea ce priveste caile de circulatie/accesibilitate, respectiv drumurile existente, se mentioneaza modernizarea recent finalizata a Sos. Pipera prin realizarea pasajului suprateran ce fluidizeaza traficul in zona, precum si a intersectiei dintre Strada Barbu Vacarescu si Sos. Pipera. Strada Avionului in momentul de fata este o strada de categoria a III-a, fara trotuare, iar imbracamintea este de pamant.

De precizat ca zona studiata, din care face parte si amplasamentul in studiu, atat ca relatie intre interesele orasenesti cat si ca relatie in teritoriu, este slab tranzitata de transportul in comun.

FOND CONSTRUIT

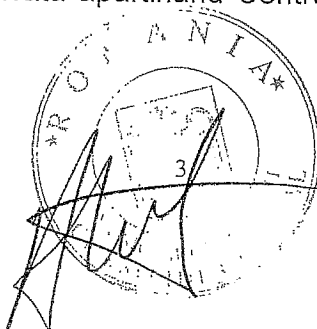


Din punct de vedere al fondului construit zona din care face parte si amplasamentul in studiu este caracterizata mai degraba de caracterul central al terenului. Vecinatatile terenului sunt slab construite. In ceea ce priveste imobilul studiat, in prezent terenul in suprafata totala de 124 600 mp are categoria de folosinta "curti constructii". Acesta este dezmembrat intr-o serie de suprafete apartinand celor 3 societati initiatoare ale Planului Urbanistic Zonal.

Pentru terenul avand numarul cadastral 257878, in suprafata de 8963 mp si apartinand SC Aviatiei Nord Real Estate Development a fost emisa Autorizatia de Construire nr. 477/26/A din 29.04.2010 (4 corpuri cu regim de inaltime P+7E) – etapa I de executie a unui ansamblu rezidential si spatii comerciale si Autorizatia de Construire nr. 378/21/A din 27.09.2010 – modificarea fazei I a ansamblului rezidential prin inchiderea partiala a unor balcoane si schimbarea finisajelor fatadelor. In acest moment, executia este la faza fundatiilor.

De precizat ca vecinatatea imediata a amplasamentului studiat este constituita din :

- Nord: zona CFR;
- Vest: Strada Avionului;
- Sud: teren proprietate privata apartinand Centrului de Medicina Christiana si de DRPCIV;



Multiplicat
13.11.2013. *luc*



- Est: Autobaza RATB Pipera, Televiziunea Romana, SC Pantransport SA si SC Atlas Warehousing SRL.

RETELE TEHNICO-EDILITARE



Plecand de la considerente de ordin tehnic si profesional, dar si datorita localizarii in oras a amplasamentului in studiu, este necesara consultarea avizelor de principiu ale detinatorilor de retele in zona amplasamentului.

Zona este traversata de urmatoarele retele edilitare: alimentare cu apa, canalizare, energie electrica si gaze

a. Alimentarea cu apa si evacuarea apelor uzate

Din avizul de specialitate nr. 91301108/25.03.2013, S.C. "APA NOVA BUCURESTI" S.A. face cunoscut faptul ca terenul studiat este traversat de aductiunile (apeductele) V Arcuda – Statia Nord Dn 2200 mm si Rosu – Statia Nord Dn 2200 mm, artera publica de apa potabila Dn 800 mm si zonele de protectie sanitara cu regim sever aferente aductiunilor si arterei publice de apa potabila. De asemenea limita proprietatii este traversata de canalul colector Dn 150cm si de conducta publica de apa potabila Dn 200 mm.

b. Reteaua de alimentare cu gaze

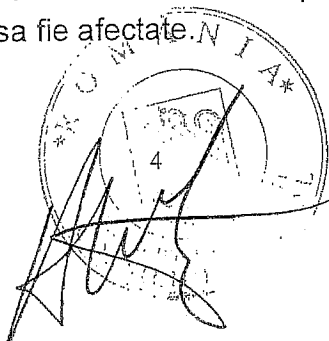
Directia Regionala de Distributie Bucuresti a emis avizul nr. 11731/27.03.2013 din care rezulta ca este in functiune o conducta care transporta gaze natural ce traverseaza in zona Nordica a proprietatii.

c. Alimentarea cu energie electrica

S.C. "ENEL DISTRIBUTIE MUNTENIA SUD BUCURESTI" S.A. prin avizul de amplasament nr. 64800440/18.03.2013 semnaleaza existenta retelei de distributie in strada Avionului – LES JT-MT, existand si posibilitatea racordarii ansamblului la retea existenta.

d. Retele telefonice

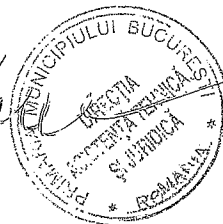
ROMTELECOM S.A a emis avizul de specialitate nr. 100/05/03/01/90770 din 19.03.2013, rezultand ca societatea nu are amplasate retele si echipamente de comunicatii electronice care sa fie afectate.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
13.11.2013, *[Handwritten initials]*

CONFORM
CU ORIGINALUL



e. **Termoficare**

Prin avizul nr. 3162/18.03.2013, se face cunoscut ca Regia Autonoma de Distributie a Energiei Termice Bucuresti nu detine retele de termoficare urbana pe amplasamentul propus, mentionand ca in cazul in care se intalnesc retele de termoficare este necesar a fi luate masuri in consecinta.

Toate aceste utilitati au fost obtinute pentru realizarea planului de precoordonare retele si, implicit, pentru obtinerea avizului de precoordonare emis de catre Primaria Municipiului Bucuresti.



REGLEMENTARI

Conform prevederilor P.U.G. al municipiului Bucuresti aprobat cu HCGMB nr. 269/200, avand valabilitatea prelungita prin HCGMB 324/2010, HCGMB 241/2011 si HCGMB 232/2012, amplasamentul este cuprins in subzona **A2b – subzona unitatilor industriale si de servicii.**

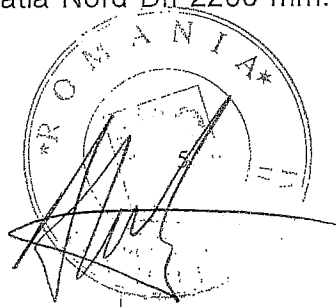
Amplasamentul inasa face obiectul **PUZ Str. Avionului - Sos. Pipera aprobat cu HCGMB nr. 162/15.04.2008, aviz DUAT nr. 31/1/9/01.08.2007. Functiuni aprobate:** locuinte colective, birouri, servicii complementare locuirii cu acces public. **Indicatorii aprobati sunt:**

- POT max = 25% pentru cladiri cu inaltime mai mare de P+10E;
- POT max = 40% pentru servicii, parcaje colective cu inaltime de max P+1E;
- CUT max = 4;
- Rh max = P+1E – P+15E – P+23E;
- H max = 78m

Se doreste **reconfigurarea edificabilelor** stabilite prin PUZ-ul mai sus mentionat, fara modificarea indicatorilor aprobati.

In momentul de fata este in curs de aprobare Planul Urbanistic Zonal "Inchidere Inel Median de Circulatie la Zona de Nord – Autostrada Urbana tronson cuprins intre Lacul Morii si Soseaua Colentina" (Aviz Preliminar de Urbanism nr. 1044385,1045627/06.12.2011). Terenul situat in Strada Avionului nr. 52-70 este cuprins in **Teritoriul de Referinta nr. 4A** aferent Inelului Median. Astfel, tramele stradale propuse prin acesta au fost preluate si reprezentate in conformitate cu acesta si in Planul Urbanistic Zonal "Strada Avionului nr. 52-70".

Terenul este traversat de aductiunile (apeductele) V Arcuda – Statia Nord Dn 2200 mm si Rosu – Statia Nord Dn 2200 mm. In acest sens a fost respectata



Mădălina Cost
13.11.2013
Mă

distanța prevăzută în HGR nr. 930/2005 și SR-8591/1997 și anume minim 10,00 m stânga-dreapta, distanța măsurată de la pereții exterior ai apeductului de apă.

De precizat că în limitele studiate prin prezenta documentație, referitoare exclusiv la amplasamentul în studiu _ Strada Avionului nr. 52-70_ se propun următorii parametri urbanistici raportați la suprafața de teren studiată:

BILANT TERITORIAL PROPUȘ

Conform Certificatului de Urbanism nr. 332/25/A/4341 din 28.02.2013, Suprafața de teren reglementată prin Planul Urbanistic Zonal este de 124600 mp, cu mențiunea că suprafața finală de teren va fi definitivată la faza Autorizației de Construire.

FUNCTIUNE:

Se păstrează funcțiunile aprobate prin H.C.G.M.B. nr. 162/15.04.2008 (locuințe colective, birouri, servicii complementare locuirii, cu acces public).

INDICATORI URBANISTICI:

Se păstrează indicatorii urbanistici aprobați prin H.C.G.M.B. nr. 162/15.04.2008:

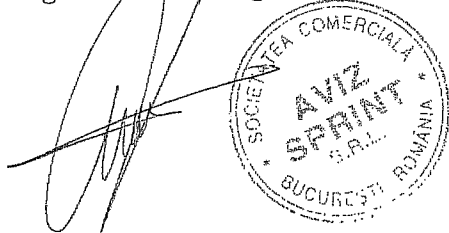
- POT max = 25% pentru clădiri cu înălțime mai mare de P+10E;
- POT max = 40% pentru servicii, parcaje colective cu înălțime de max P+1E;
- CUT max = 4;
- Rh max = P+1E – P+15E – P+23E;
- H max = 78m

Configurarea edificabilelor din arealul studiat se va face prin documentații de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu, avizate și aprobate conform legii

În detaliu, definirea edificabilului prin retrageri de la limitele de proprietate este precizat în planșa de reglementări propuse.

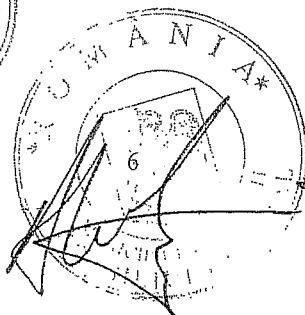
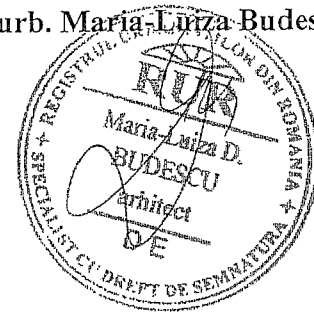
INTOCMIT,

Ing.urb. Oana Singureanu



VERIFICAT,

arh.urb. Maria-Luiza Budescu



*Multiplicat
13.4.2013, lica*