

ANEXA NR. 1 la HCGMB NR 283/31.10.2013

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Directia Generală Dezvoltare Urbană
Directia Urbanism
Serviciul Urbanism

AVIZ ARHITECT SEF nr. 14/17.06.2013

PUZ - ȘOSEAUA BUCUREȘTI-PLOIEȘTI NR. 69N ȘI NR. 69P, SECTOR 1

Prezentul Aviz înlocuiește AVIZUL DE URBANISM NR. 10/12/09.06.2010, urmare a revizuirii procedurii de avizare conform noilor prevederi legale impuse de O.U.G. NR. 7/2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

INIȚIATOR: SC EKA DEVELOPMENT SRL

ELABORATOR: B.I.A. MIHNEA VASILE MARCU

NR. ÎNREGISTRARE CERERE: REGISTRATURA P.M.B. - NR. 1166159/12.06.2013

SUPRAFAȚA REGLEMENTATĂ prin PUZ: S-11303,00 mp teren proprietate persoană juridică

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

PREVEDERI PUG APROBAT ANTERIOR:

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. 232/2012, amplasamentele ce fac obiectul reglementării urbanistice se încadrează în Subzona CB1- subzona serviciilor publice dispersate situate în afara zonelor protejate, având următorii indicatori urbanistici admiși:

POT_{max} = 50%; CUT_{max} = 2,2 mpADC/mp.teren pentru clădiri cu 3-4 niveluri;

CUT_{max} = 2,4 mpADC/mp.teren pentru clădiri cu 6 și mai multe niveluri.

AVIZE ȘI ACORDURI CARE STAU LA BAZA EMITERII AVIZULUI ARHITECTULUI SEF:

CERTIFICATELE DE URBANISM FAVORABILE nr. 921/124/B/10461/13.06.2012 și nr. 922/125/B/10462/13.06.2012 eliberate de Primăria Sectorului 1.

AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 35/01.11.2012.

AVIZUL PRELIMINAR nr. 3/28.01.2013.

MINISTERUL DEZVOLTĂRII, LUCRĂRIILOR PUBLICE ȘI LOCUINTELOR: Aviz nr. 203/2008

AUTORITATEA AERONAUTICĂ CIVILĂ ROMÂNĂ: Aviz nr. 23020/1578/2008.

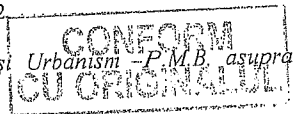
MINISTERUL MEDIULUI ȘI PĂDURILOR-AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI: Decizia nr. 4837/492/2009; Adresa nr. 9045/23.04.2013.

COMISIA DE COORDONARE REȚELE EDILITARE-P.M.B.: Aviz nr. 779915/2008.

COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE-P.M.B.: Aviz nr. 24131/2008.

OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ BUCUREȘTI: Procese verbale de recepție nr. 246/247/27.07.2012

Având în vedere fundamentarea tehnică de specialitate a Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism - P.M.B. asupra reglementărilor și urbanistice propuse pentru valorificarea și dezvoltarea urbanistică a zonei respective:



SE AVIZEAZĂ PLANUL URBANISTIC ZONAL,
CONFIGURAȚIA EDIFICABILULUI ȘI INDICATORII URBANISTICI
CONFORM PLANULUI DE REGLEMENTĂRI VIZAT SPRE NESCHIMBARE
ȘI A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT

FUNCȚIUNI AVIZATE: ANSAMBLU REZIDENȚIAL CU DOTĂRI CONEXE

INDICATORII URBANISTICI AVIZAȚI:

U.T.R.1: POT_{max}-50%; CUT max-3,9mp ACD/mp teren; Rh_{max}-2S+P+9E - H_{max}-35m.

U.T.R.2: POT_{max}-40%; CUT max-3,9mp ACD/mp teren; Rh_{max}-2S+P+9E - H_{max}-35m.

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.

Prezentul aviz este eliberat în temeiul Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, nu se supune deliberării Consiliului General al municipiului București, și poate fi folosit numai după aprobarea documentației de urbanism.

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.

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 reglementează din punct de vedere urbanistic numai parcelele pentru care s-au prezentat certificatele de urbanism favorabile nr. 921/124/B/10461/13.06.2012 și nr. 922/125/B/10462/13.06.2012 eliberate de Primăria Sectorului 1, și este valabil în condiția păstrării edificabilelor propuse în planul de reglementări urbanistice, vizat spre neschimbare.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

ARH. GHEORGHE PATRAȘCU

p.Șef serviciu
Urb. Cosmin Metescu

Referent
ing. Viorel Măneala



SECTOR 1 BUCURESTI

ANEXA NR.2 la HCBMB NR. 283/31.10.2013



No.	Coordinates	PCB	Latitude	Longitude
1	33°41'10.44"	N	103°03'47.74"	89.255
2	33°41'12.07"	N	103°03'33.20"	4.475
3	33°41'07.50"	N	103°03'55.99"	9.96
4	33°41'08.30"	N	103°03'32.36"	18.45
5	33°41'05.12"	N	103°03'59.40"	11.204
6	33°41'05.25"	N	103°03'26.05"	0.401
7	33°41'08.42"	N	103°03'42.56"	16.13
8	33°41'08.88"	N	103°03'47.74"	4.094

UTR 2
Storan = 3170,0mp
POT max. = 40%
CUT max. = 3,9
H max. = 35m_{28+P+9E}
Bilant territorial

No.	Coordinates	X (m)	Y (m)	Depth (m)
1.	33°45'22.95S	52°47'30.01E	985.010345	13.4924
2.	33°45'22.66S	52°47'30.01E	985.010345	13.4924
3.	33°45'22.66S	52°47'30.01E	985.010345	13.4924
4.	33°45'22.66S	52°47'30.01E	985.010345	13.4924
5.	33°45'22.66S	52°47'30.01E	985.010345	13.4924
6.	33°45'22.66S	52°47'30.01E	985.010345	13.4924
7.	33°45'22.66S	52°47'30.01E	985.010345	13.4924
8.	33°45'22.66S	52°47'30.01E	985.010345	13.4924
9.	33°45'22.66S	52°47'30.01E	985.010345	13.4924
10.	33°45'22.66S	52°47'30.01E	985.010345	13.4924
11.	33°45'22.66S	52°47'30.01E	985.010345	13.4924
12.	33°45'22.66S	52°47'30.01E	985.010345	13.4924
13.	33°45'22.66S	52°47'30.01E	985.010345	13.4924
14.	33°45'22.66S	52°47'30.01E	985.010345	13.4924
15.	33°45'22.66S	52°47'30.01E	985.010345	13.4924
16.	33°45'22.66S	52°47'30.01E	985.010345	13.4924
17.	33°45'22.66S	52°47'30.01E	985.010345	13.4924
18.	33°45'22.66S	52°47'30.01E	985.010345	13.4924
19.	33°45'22.66S	52°47'30.01E	985.010345	13.4924
20.	33°45'22.66S	52°47'30.01E	985.010345	13.4924

REGLEMENTAIRE SE REFERE

PLAN URBANISTIC ZONAL

SOS.BUCURESTI -PLOIESTI NR.69N, 69P, SECTOR 1, BUCURESTI

ANEXA NR. 3/a HCOMB NR.
293/31.10.2013

REGULAMENT DE URBANISM MEMORIU GENERAL

Studiul P.U.Z. are ca obiect analizarea si stabilirea modalitatilor de interventie in vederea construirii unor cladiri cu functiunea de locuinte, pe un teren format din doua loturi astfel:

- Sos. Bucuresti-Ploiesti nr.69N, sector 1, Bucuresti, in suprafata de 8133.54mp, aflat in proprietate privata a dlui Ilie Dumitrescu si a firmei SC EKA Development SRL , conform Contract de Vanzare - Cumparare cu Incheiere de Autentificare nr. 851/08.04.2008,
- Sos. Bucuresti-Ploiesti nr.69P, sector 1, Bucuresti, in suprafata de 3170.19mp, aflat in proprietate privata a dlui Ilie Dumitrescu si a firmei SC EKA Development SRL , conform Contract de Vanzare - Cumparare cu Incheiere de Autentificare nr.850/08.04.2008.

I. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

CONFORM
CU ORIGINALUL



1. Incadrarea in teritoriul Municipiului Bucuresti

Teritoriul analizat de PUZ este amplasat in zona de nord a Municipiului Bucuresti pe latura de vest a soselei Bucuresti - Ploiesti.

2. Incadrarea in Regulamentul local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Bucuresti

Terenul din Sos.Bucuresti-Ploiesti nr.69N este incadrat de Planul Urbanistic General al Municipiului Bucuresti la indicativul UTR1.

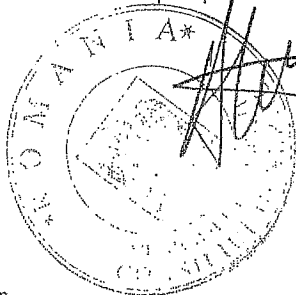
Terenul din Sos.Bucuresti-Ploiesti nr.69P este incadrat de Planul Urbanistic General al Municipiului Bucuresti la indicativul UTR2.

3. Profilul functional

Terenul care face obiectul planului urbanistic zonal se situeaza in zona de nord a orasului, pe soseaua Bucuresti - Ploiesti, sosea in curs de modernizare.

Acest amplasament este zona construibila, conform Planului Urbanistic General al Municipiului Bucuresti.

Vegetatia este prezenta in zona ca spatiu verde amenajat de-a lungul soselei Bucuresti-Ploiesti si ca vegetatie de protectie in incintele proprietatilor particulare.



Urb. Bucuresti 13.10.13 lra

2

5

4. Circulatii si accese

Accesele, atat cel pietonal cat si cel carosabil, se vor face prin bretele de acces din soseaua Bucuresti- Ploiesti. Pentru accesul carosabil, beneficiarul face propuneri de drumuri de acces care urmeaza a deveni proprietate de stat- domeniu public.

5. Analiza cadrului construit

Terenul studiat este liber de constructii .

5.1. Starea fizica a constructiilor

Fondul construit este neomogen. Starea cladirilor este in general medie, acestea fiind cladiri ale fostelor statii de cercetari agricole..

5.2. Valori

Terenul din Sos.Bucuresti-Ploiesti nr.69N este incadrat de Planul Urbanistic General al Municipiului Bucuresti la indicativul UTR1.

Terenul din Sos.Bucuresti-Ploiesti nr.69P este incadrat de Planul Urbanistic General al Municipiului Bucuresti la indicativul UTR2.

CONFORM
CU ORIGINALUL

6. Situatia juridica

Terenurile din zona se afla atat in proprietatea persoanelor fizice sau juridice, cat si in proprietate de stat.

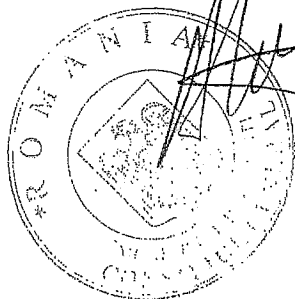
Terenul care face obiectul Planului Urbanistic Zonal este format din doua loturi astfel:

- Sos. Bucuresti-Ploiesti nr.69N, sector 1, Bucuresti, in suprafata de 8133.54mp, aflat in proprietate privata a dlui Ilie Dumitrescu si a firmei SC EKA Development SRL , conform Contract de Vanzare - Cumparare cu Incheiere de Autentificare nr. 851/08.04.2008,
- Sos. Bucuresti-Ploiesti nr.69P, sector 1, Bucuresti, in suprafata de 3170.19mp, aflat in proprietate privata a dlui Ilie Dumitrescu si a firmei SC EKA Development SRL , conform Contract de Vanzare - Cumparare cu Incheiere de Autentificare nr.850/08.04.2008.

7. Retele tehnico-edilitare

Parcela in studiu are accesul carosabil si pietonal din Soseaua Bucuresti - Ploiesti (prin bretele de acces), fiind echipata cu retele de energie electrica si gaze naturale. Deoarece, Soseaua Bucuresti - Ploiesti este in curs de modernizare, vor interveni modificari la urmatoarele retele tehnico-edilitare:

- apa si canalizare- la care sunt in curs de executie retelele publice de alimentare;
- telefonie - retelele existente se vor dezafecta in momentul finalizarii lucrarilor de infrastructura



II. PROPUNERI SI REGLEMENTARI

In baza concluziilor si recomandarilor reiesite din analiza situatiei existente prezentata in capitolele anterioare, se propune construirea unor cladiri de locuinte.

1. Functiuni
Se propune construirea unor cladiri cu functiunea de locuinte.
2. Regimul de inaltime al constructiilor propuse sunt:
2S+P+9E, Hmax.=35m
3. Bilant de suprafete pentru terenul care a generat PUZ:

UTR 1

S.teren = 8660.95mp

Indicii urbanistici ai terenului, se propun a avea urmatoarele valori maxime:

P.O.T.= 50%

C.U.T.= 3.9

2S+P+9E, Hmax.=35m

UTR 2

S.teren = 3170.19mp

Indicii urbanistici ai terenului, se propun a avea urmatoarele valori maxime:

P.O.T.= 40%

C.U.T.= 3.9

2S+P+9E, Hmax.=35m

4. Constructiile vor fi dispuse cu urmatoarele retrageri:

UTR 1

- 5m de la limita aliniamentului nord (se va ceda domeniului public partea din teren pe care se preconizeaza a se amplasa breteaua de acces 1 din Soseaua Bucuresti - Ploiesti)
- 7m de la limita de proprietate est
- Intre 4 si 5m de la limita de proprietate sud
- 7m de la aliniamentului vest (se va ceda domeniului public partea din teren pe care se preconizeaza a se amplasa breteaua de acces 2 din Soseaua Bucuresti - Ploiesti)

UTR 2

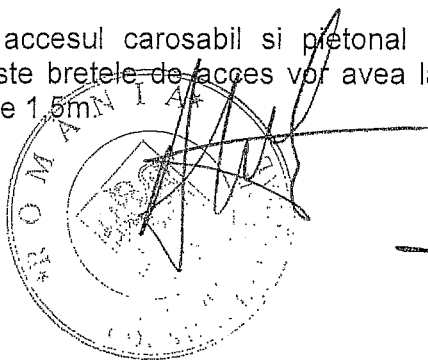
- 3m de la limita de proprietate nord (se va ceda domeniului public partea din teren pe care se afla breteaua de acces 3 din Soseaua Bucuresti - Ploiesti)
- 3.5m de la limita de proprietate est
- 3m de la limita de proprietate sud-vest.

5. Terenurile vor avea accesul carosabil si pietonal prin bretele de acces din Soseaua Bucuresti - Ploiesti. Aceste bretele de acces vor avea latimea carosabilului de 7m (cate o banda pe sens) si trotuare de 1.5m

CONFORM
CU ORIGINALUL



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

multicopiat 13.10.13. l.c.

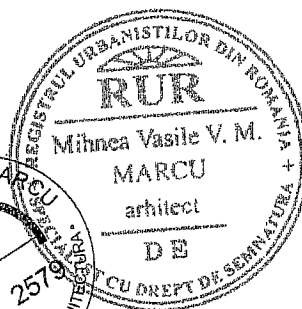
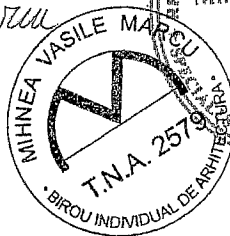
Parcarea se va realiza in incinta proprie, in cele 2 subsoluri, cu numarul necesar de locuri de parcare.
Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate.

6. Utilitatile vor fi asigurate prin racordarea la retelele existente sau aflate in curs de executie, conform avizelor obtinute de la detinatori, respectiv pentru apa, canal, energie electrica, gaz natural si telefonie.

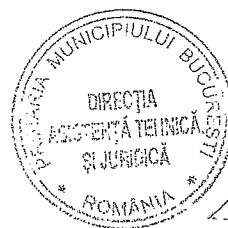
**NOTA: Zonele reglementate se refera numai la amplasamentele situate in:
Soseaua Bucuresti-Ploiesti nr.69N-69P, sector 1, Bucuresti, pentru care s-au prezentat C.U. nr.922/125/B/10462 din 13.06.2012 si C.U. nr.921/124/B/10461 din 13.06.2012.**

Arh.Mihnea Vasile Marcu

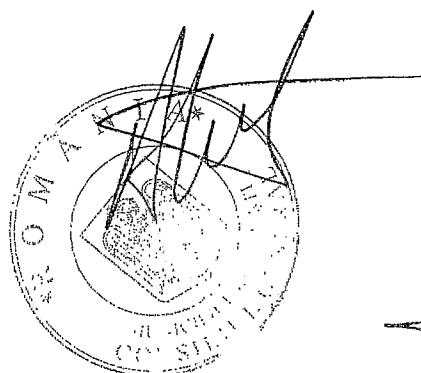
Marcu



CONFORM
CU ORIGINALUL



[Signature]



Mihnea Vasile Marcu 13.11.13, lica