



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Direcția Generală Urbanism și Amenajarea
Teritoriului
Direcția Urbanism - Serviciul Urbanism

AHEXA HR.1
HCGMB 509/2019



Ca urmare a cereri adresate de **SC ALEXANDRA TURISM SA**, în calitate de beneficiar, prin elaborator **SC METROPOLITAN INTERNATIONAL ARCHITECTS SRL** - înregistrată la Primăria Municipiului București cu Nr. _____ în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

NR. 86 / 21.12. 2018

PENTRU

PUZ – STR. GHEORGHE ȚIȚEICA NR.109-119, SECTOR 2

CONFORM CU ORIGINALUL



GENERAT DE IMOBILUL: situat în **STRADA GHEORGHE ȚIȚEICA NR.109-119, SECTOR 2, BUCUREȘTI**, teren în suprafață totală de 16.967,00mp, conform Certificat de Urbanism Nr.487/27" T" din 24.05.2017, eliberat de Primăria Sectorului 2 a Municipiului București. Imobilul este proprietate privată persoană juridică.

INITIATOR:

SC ALEXANDRA TURISM SA

PROIECTANT:

**SC METROPOLITAN INTERNATIONAL
ARCHITECTS SRL**

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA RUR:

Urb.

(D, E)

AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONA STUDIATĂ ÎN PUZ: Zona studiată prin PUZ se află în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 2 și este delimitată astfel: pe latura de Nord-Est – Strada Gheorghe Țiteica, iar pe restul de proprietăți private.

PREVEDERI PUG/ PUZ APROBATE ANTERIOR:

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului București aprobat cu HCGMB 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, H.C.G.M.B. nr. 232/ 19.12.2012, H.C.G.M.B. nr. 224/ 15.12.2015, H.C.G.M.B. nr. 341/ 14.06.2018 și H.C.G.M.B. nr.877/12.12.2018), amplasamentul care face obiectul studiului se încadrează în Unitatea Teritorială de Referință -(U.T.R.) A2b - subzona unităților industriale și de servicii, caracterizată de următorii indicatori urbanistici:

Regim de construire: continuu sau discontinuu

Funcțiuni predominante: activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren; parcaje la sol și multietajate; stații de întreținere și reparații auto; stații de benzină; comerț, alimentație publică și servicii personale; locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților;

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor (H max.): în conformitate cu viitorul P.U.Z., cu următoarele condiționări: se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 20,0 metri; înălțimea pe străzile interioare ale zonei industriale nu va depăși distanța între aliniamente;

Procent de ocupare a terenului (POT max.): 80%;

Coefficient de Utilizare a Terenului (CUT max Volumetric): 15,0 mc/ mp. teren;

Retragerea minimă față de aliniament: Prin P.U.Z. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare;

Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare: conform prevederilor viitorului P.U.Z., cu următoarele condiționări: clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare.



situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic), în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri; se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 metri față de posterioarele ale parcelelor.;

PREVEDERI PUZ - RLU PROPUSE:

UTR : – Zonă Mixtă M2

Regim de construire: continuu sau discontinuu;

Funcțiuni predominante: Locuințe colective și funcțiuni complementare mixte;

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor (H max.): 46,40m;

Regimul maxim de înălțime (RH max): 2S+P+6E-7E-8E-12E;

Procent de ocupare a terenului (POT max.): 70%

Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT max.): 3,00 mp. ACD/ mp.teren;

Retragerea minimă față de aliniament: 3,0m, conform Planului de reglementări și ale Regulamentului local de urbanism aferent, vizate spre neschimbare;

Retrageri minime față de limitele laterale: minim 5,00m, conform Planului de reglementări și ale Regulamentului local de urbanism aferent, vizate spre neschimbare;

Retrageri minime față de limitele posterioare: minim 5,00m, conform Planului de reglementări și ale Regulamentului local de urbanism aferent, vizate spre neschimbare;

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 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 respect Acordul de principiu al Comisiei Tehnice de Circulații a Primăriei Municipiului București Nr. 13085/1644469/ 07.09.2018 emis de Direcția Transporturi, Drumuri și Sistemizarea Circulației;

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 Avizului Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare - PMB nr. 1666126/04.10.2018.

Se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal STR. GHEORGHE ȚIȚEICA NR. 109-119, SECTORUL 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. Nr.487/27" T" din 24.05.2017, eliberat de Primăria Sectorului 2 a Municipiului București.

**ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
ARH. Ștefan Călin DUMITRĂȘCU**

p.Șef serviciu
Arh. Cristina TOPIRCEANU

Întocmit,
Urb. Bogdan TODERAS
4ex./18.12.2018.

AHEA HR.3
HCGMB 508/201

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



[Handwritten signature]

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONFORM CU ORIGINALUL

ANSAMBLU DE LOCUINTE CU PARTER COMERCIAL SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
(LOCUINTE COLECTIVE, SEMI-COLECTIVE, SERVICII, COMERT, SPATII VERZI,
ALEI PIETONALE SI CAROSABILE SI PARCARI)

STR. GHEORGHE TITEICA NR. 109-119, sector 2, Municipiul BUCUREȘTI

[Handwritten signature]

2018

DIRECȚIA DE URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
ANEXA NR. 86/21.12.2018
VZAT SPPE

P.U.Z. – ANSAMBLU DE LOCUINTE CU PARTER COMERCIAL SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
(LOCUINTE COLECTIVE, SEMI-COLECTIVE, SERVICII, COMERT, SPATII VERZI, ALEI PIETONALE SI CAROSABILE SI PARCARI)
Str. Gheorghe Titeica nr. 109-119 Sector 2, Mun. București
Document: Regulament Local de Urbanism

Page: 1/8


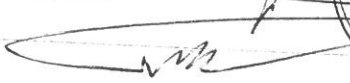
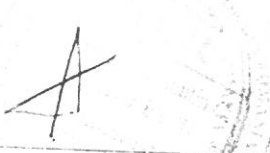


[Handwritten signature]

FOAIE DE GARDA

Proiectant	S.C. METROPOLITAN INTERNATIONAL ARCHITECTS S.R.L. J40/5698/2005 C.U.I. RO 17408307
Proiect nr.	41/2017
Initiator	S.C. ALEXANDRA TURISM S.R.L.
Beneficiar	CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BUCURESTI- PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI si S.C. ALEXANDRA TURISM S.R.L.
Titlul documentației	P.U.Z. – ANSAMBLU DE LOCUINTE CU PARTER COMERCIAL SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
Amplasament	STR. GHEORGHE TITIEICA NR. 109-119, SECTOR 2, BUCURESTI
Data	2018 (REV 2)


COLECTIV DE ELABORARE

Urbanism		
S.C. METROPOLITAN INTERNATIONAL ARCHITECTS S.R.L.	Sef. Proiect: urb. Proiectat: urb. Proiectat: urb. Proiectat: urb. Proiectat: arh. ~	  

CONTINUT:	
TITLUL I - PRESCRIPTII GENERALE	
TITLUL II - PRESCRIPTII SPECIALE PE ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA	86 / 21.12.2018

P.U.Z. – ANSAMBLU DE LOCUINTE CU PARTER COMERCIAL SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (LOCUINTE COLECTIVE, SEMI-COLECTIVE, SERVICII, COMERT, SPATII VERZI, ALEI PIETONALE SI CAROSABILE SI PARCAHI) Str. Gheorghe Titeica nr. 109-119 Sector 2, Mun. Bucuresti Document: Regulament Local de Urbanism	Page: 2/8
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------

[Handwritten signature]



CUPRINS - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

TITLUL I – PRESCRIPTII GENERALE	4
1.1 Domeniu de aplicare.....	4
1.2 Corelări cu alte documentații.....	4
TITLUL II – PRESCRIPTII SPECIALE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.....	5
2.1 Unități Teritoriale de Referință	5
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	5
Articolul 1 - UTILIZĂRI ADMISE.....	5
Articolul 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	5
Articolul 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.....	5
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	6
Articolul 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI).....	6
Articolul 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.....	6
Articolul 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.....	6
Articolul 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘA PARCELĂ.....	6
Articolul 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE	6
Articolul 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.....	7
Articolul 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.....	7
Articolul 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.....	7
Articolul 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.....	8
Articolul 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.....	8
Articolul 14 - ÎMPREJMUIRI.....	8
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	8
Articolul 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)	8
Articolul 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)	8

CONFORM CU ORIGINALUL



86/21.11.2018

P.U.Z. – ANSAMBLU DE LOCUINTE CU PARTER COMERCIAL ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (LOCUINTE COLECTIVE, SEMI-COLECTIVE, SERVICII, COMERT, SPAȚII VERZI, ALEI PIETONALE ȘI CAROSABILE ȘI PARCĂRI)
 Str. Gheorghe Titeica nr. 109-119 Sector 2, Mun. Bucuresti
 Document: Regulament Local de Urbanism



TITLUL I – PRESCRIPTII GENERALE

1.1 Domeniu de aplicare

Prezentul regulament aferent Planului Urbanistic Zonal – ANSAMBLU DE LOCUINTE CU PARTER COMERCIAL SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, Strada Gheorghe Titeica nr. 109-119, Sector 2, Bucuresti, se aplica pe teritoriul delimitat cu linie rosie neintrerupta din plansa de reglementari care face parte integranta din prezentul regulament, la nivel local, astfel:

- La vest – Strada Barbu Vacarescu,
- La nord – Strada Gheorghe Titeica/Barbu Vacarescu,
- La est – Strada Gheorghe Titeica,
- La sud – Strada Ramuri Tei/Soseaua Stefan cel Mare.

CONFORM CU ORIGINALUL



1.2 Corelari cu alte documentatii

P.U.G. - Bucuresti

Certificatul de Urbanism cu nr. 487/27" T" din 24.05.2017 emis de Primaria Sectorului 2, Municipiului Bucuresti pentru acest teren, il incadreaza pe acesta in **U.T.R. A2 - subzona activitatilor productive si de servicii:**

A2b - subzona unitatilor industriale si de servicii;

Utilizari admise:

- se admit:

- activitati industriale productive si de servicii, IMM desfasurate in constructii industriale mari si mijlocii, distributia si depozitarea bunurilor si materialelor produse, cercetarea industriala care necesita suprafete mari de teren.
- servicii pentru zona industriala, transporturi, depozitare comerciala, servicii comerciale legate de transporturi si depozitare - in suprafata maxima de 3.000 mp ADC (1.000 mp S vanzare).

Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme dimensiuni):

- se vor rezerva terenuri pentru institutii si servicii publice parcelate in module avand suprafata minima de 1.000 mp si front la strada de minim 30.00 metri

Amplasarea cladirilor fata de aliniament:

- Prin P.U.Z. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare

Inaltimea maxima admisibila a cladirilor:

- inaltimea maxima admisibila = 20m

Procent maxim de ocupare a terenului – P.O.T.

P.O.T. Maxim = 80%,

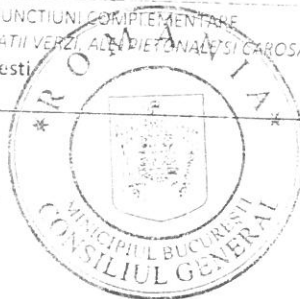
Coefficient maxim de utilizare a terenului – C.U.T.

C.U.T. Maxim = 15 mp. CUT volumetric.

86 / 21.12.2018

P.U.Z. – ANSAMBLU DE LOCUINTE CU PARTER COMERCIAL SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
(LOCUINTE COLECTIVE, SEMI-COLECTIVE, SERVICII, COMERT, SPATII VERZI, ALII DIETONALE SI CAROSABILE SI PARCARI)
Str. Gheorghe Titeica nr. 109-119 Sector 2, Mun. Bucuresti
Document: Regulament Local de Urbanism

Page: 4/8



TITLUL II – PRESCRIPTII SPECIALE PE ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

2.1 Unitati Teritoriale de Referinta

U.T.R. M2 – - SUBZONA MIXTA SITUATA IN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE, CU CLADIRI AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU SI INALTIMI MAXIME DE P+14 NIVELURI CU ACCENTE INALTE (de tipul M2 cf. P.U.G. Bucuresti)

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

Articolul 1 - UTILIZARI ADMISE

sunt admise urmatoarele utilizari:

- locuinte colective cu partiu obisnuit;
- spatii comerciale si zone aferente de depozitare;
- Resturante, baruri, cafenele, cofetarii;
- sedii ale unor companii si firme, birouri, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective si personale;
- sedii ale unor organizatii politice, profesionale etc.;
- Hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- Activitati manufacturiere;
- parcaje la sol, subterane si multietajate, spatii tehnice subterane aferente functionarii imobilelor;
- Spatii libere pietonale, spatii plantate, scuaruri.



Articolul 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

sunt admise urmatoarele utilizări:

- cladirile vor avea parterul orientat spre strada si spre traseele pietonale;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 100,00 metri de service si echipamente publice si de biserici;
- pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice si de zonare seismica;
- se admite completarea cu cladiri comerciale in intersecțiile dintre blocuri cu conditia sa se mentina accesele carosabile si trecerile pietonale dintre blocuri cu vegetatia existenta si sa se respecte cerintele de protectie a cladirilor de locuit din imediata vecinatate;

Articolul 3 - UTILIZARI INTERZISE

- sunt admise urmatoarele utilizari:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- statii de intretinere auto cu capacitate de peste 5 masini;

86/21.12.2018

P.U.Z. – ANSAMBLU DE LOCUINTE CU PARTER COMERCIAL SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
(LOCUINTE COLECTIVE, SEMI-COLECTIVE, SERVICII, COMERT, SPATII VERZI, ALTEI: FONALE SI CAROSABILE SI PARCARI)
Str. Gheorghe Titeica nr. 109-119 Sector 2, Mun. Bucuresti
Document: Regulament Local de Urbanism

Page 5/3



- curatatorii chimice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasamente care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

CONFORM CU ORIGINALUL
A CLADIRILOR

SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE

Articolul 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- conform P.U.Z. -U.04.00 - Reglementari Urbanistice - Zonificare Functionala (X)
- in conformitate cu studiile de specialitate si avizate coform legii
- *suprafetele ce vor face obiectul unor largiri si modernizari de strazi se vor determina cu precizie la fazele urmatoare de proiectare in baza unor masuratori topografice de specialitate si in conformitate cu proiectul tehnic avizat (pentru posibile exproprii) al departamentului responsabil al Primariei Municipiului Bucuresti.*

Articolul 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- conform P.U.Z. -U.04.00 - Reglementari Urbanistice - Zonificare Functionala (X).
- in conformitate cu studiile de specialitate si avizate coform legii
- aliniamentul, este definit ca fiind linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata
- retragerea (aliniera viitoarelor constructii la strada Titieica) se va realiza de la limita de proprietate, respectiv 5,00 metri;
- se accepta iesiri in consola balcoane fata de planul fatadei cu 1,00 - 1,20 metri.



Articolul 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- conform P.U.Z. -U.04.00 - Reglementari Urbanistice - Zonificare Functionala (X).
- in conformitate cu studiile de specialitate si avizate coform legii
- retragerile fata de limitele de proprietate a viitoarelor cladiri - minim 5,00 -5,50 metri

Articolul 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA.

- conform P.U.Z. -U.04.00 - Reglementari Urbanistice - Zonificare Functionala (X).
- in conformitate cu studiile de specialitate si avizate coform legii
- retragerile cladirilor unele fata de altelor viitoarelor cladiri - H/2 dar numai putin de 10,00 metri (pentru etajele superioare);

P.U.Z. - ANSAMBLU DE LOCUINTE CU PARTER COMERCIAL SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
(LOCUINTE COLECTIVE, SEMI-COLECTIVE, SERVICII, COMERT, SPATII VERZI ALE PIETONALE SI CAROSABILE SI PARCARI)
Str. Gheorghe Titieica nr. 109-119 Sector 2, Mun. Bucuresti
Document: Regulament Local de Urbanism

Page 6/8



86/21.12.2013

- retragerile cladirilor unele fata de altelor viitoarelor cladiri - H/2 dar numai putin de 4,00 metri (pentru zona parterului si a etajului 1)

Articolul 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- conform P.U.Z. -U.04.00 - Reglementari Urbanistice -Zonificare Functionala.

- conform studiilor de specilitate avizate conform legii

- *suprafetele ce vor face obiectul unor largiri si modernizari de strazi se vor determina cu precizie la fazele urmatoare de proiectare in baza unor masuratori topografice de specialitate si in conformitate cu proiectul tehnic avizat (pentru posibile expropriieri) al departamentului responsabil al Primariei Municipiului Bucuresti.*

Articolul 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor va fi asigurata in afara spatiilor publice, in conformitate cu H.C.G.M.B. nr. 66 din 06.04.2006 "privind aprobarea normelor privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru noile constructii si amenajari autorizate pe teritoriul Municipiului Bucuresti si a prospectelor necesare unei corecte functionari a arterelor de circulatie".

Nota:

- se vor putea realiza 1, 2 subsoluri in functie de numarul rezultat ca urmare necesarului de locuri de parcare cu respectarea a H.C.G.M.B.. nr. 66 din 06.04.2006
- in cazul in care se va constata necesitatea de a se mai realiza un subsol se va putea solicita realizarea acestuia la urmatoarele faze de proiectare - autorizarea lucrarilor de constructii

Articolul 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- regimul maxim de înălțime al cladirilor :

2S + P + 4E- 5Er + E6 + 7Er /

2S + P + 4E- 5Er + E6 + 7Er - 8E + 10E - 12E

- inaltimea maxima a cladirilor :

30.40 m /

46,40 m

- conform P.U.Z. -U.04.00 - Reglementari Urbanistice -Zonificare Functionala.

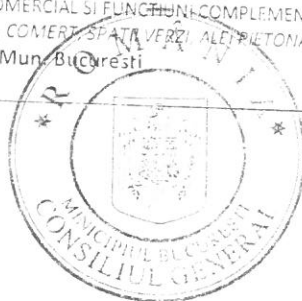
Nota:

- se vor putea realiza 1, 2 subsoluri in functie de numarul rezultat ca urmare necesarului de locuri de parcare cu respectarea a H.C.G.M.B.. nr. 66 din 06.04.2006
- in cazul in care se va constata necesitatea de a se mai realize un subsol se va putea solicita realizarea acestuia la urmatoarele faze de proiectare - autorizarea lucrarilor de constructii
- se poate depasi inaltimea de 12 etaje doar cu avizul AACR
- etajele retrase se vor retrage fata de planul fatadei cu 2,00 metri sau conform regulei, retragere in limit unui arc de cerc cu raza de 4,00 metri continuat cu tangent sa la 45 grade;
- se accepta iesiri in consola balcoane fata de planul fatadei cu 1,00 - 1,20 metri.

Articolul 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- conform P.U.Z., cu conditia integrarii in particularitate zonei si armonizarii cu vecinatatile imediate;
- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta".

P.U.Z. - ANSAMBLU DE LOCUINTE CU PARTER COMERCIAL SI FUNCTII COMPLEMENTARE
(LOCUINTE COLECTIVE, SEMI-COLECTIVE, SERVICII, COMERT, SPATII VERZI, ALEI PIETONALE SI CAROSABILE SI PARCARI)
Str. Gheorghe Titeica nr. 109-119 Sector 2, Mun. Bucuresti
Document: Regulament Local de Urbanism



CONFORM CU ORIGINALUL



86/21.11.2018

Articolul 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- conform P.U.Z. –U.04.00 – Reglementari Urbanistice – Zonificare Functionala.
- se va asigura posibilitatea racordarii la sistemele moderne de telecomunicatii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate si din spatiile plantate cu gazon;
- se interzice dispunerea pe fatade a antenelor TV-satelit si a antenelor pentru telefonie mobila si dispunerea vizibila a cablurilor TV; etc

Articolul 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- conform P.U.Z. –U.04.00 – Reglementari Urbanistice – Zonificare Functionala.
 - SPATIU VERDE PE SOL NATURAL 20%
 - SPATIU VERDE PE PLACA (TERASE) 10%
- plantatiile inalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spatii plantate
- toate parcajele la sol vor fi obligatoriu plantate cu cel putin un arbore la patru locuri de parcare

Articolul 14 - IMPREJMUIRI

- conform normelor specific existente, se recomanda imprejmuiri transparente de 2,00 metri inaltime din care soclu opac de 0,60 metri dublate de gard viu

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- P.O.T. maxim 70%

Articolul 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- C.U.T. maxim = 3,00 mp. ADC/imp.teren

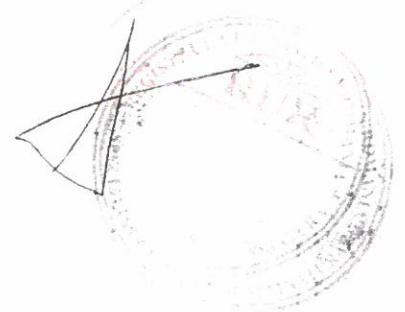
Nota:

- prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism se aplica numai asupra terenului care a generat P.U.Z. (terenul din Str. Gheorghe Titeica nr. 109-119, Sector 2).
- asupra celorlalte terenuri care sunt incadrate in U.T.R A2 - subzona activitatilor productive si de servicii, si sunt cuprinse in zona de studiu se vor aplica prevederile celei mai recente documentatii de urbanism sub incidenta careia intra.

Intocmit,

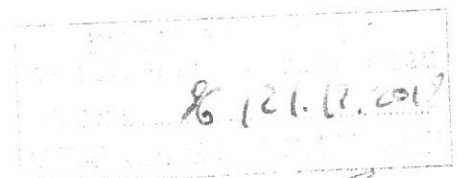
urb
urb.
urb.

Verificat,



P.U.Z. – ANSAMBLU DE LOCUINTE CU PARTEA COMERCIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
(LOCUINTE COLECTIVE, SEMI-COLECTIVE, SERVICII, COMERT, SPATII VERZI, ALEI PIETONALE SI CAROSABILE SI PARCARI)
Str. Gheorghe Titeica nr. 109-119 Sector 2, Mun. Bucuresti
Document: Regulament Local de Urbanism

- pag 6/8





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea
Teritoriului
Direcția Urbanism

ANEXA NR. 4
HCGMB 509/2019



SERVICIUL URBANISM
Nr. 15148/12.12.2018

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI PUZ – STR. GHEORGHE ȚIȚEA NR.109-119, SECTOR 2

CONFORM CU ORIGINALUL

1. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și 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/perioada de desfășurare: **10.07.2017 - 21.10.2017**
- **etapa de elaborare a propunerilor** - 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei/perioada de desfășurare: **17.07.2018 - 01.08.2018;**
- **etapa de avizare a proiectului** - 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei / perioada de desfășurare: **08.09.2018 - 23.09.2018**
- **etapa de aprobare a PUZ** - proiectul de hotărâre privind aprobarea PUZ urmează a fi supus dezbaterii publice în conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare, prin procedura standard prin intermediul site-ului www.pmb.ro.

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 emiterie 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.



[Signature]



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.

- S.C. CEFIN REAL ESTATE DEZVOLTARE BV SRL – Str. Barbu Văvărescu Nr.164D, Sector 2;

CONFORM CU ORIGINALUL

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

- S-a răspuns sesizării primite, răspunsul fiind postat pe portalul Urbanism (http://urbanism.pmb.ro).

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 prezenta lucrărilor în cadrul Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism din cadrul Primăriei Municipiului București, comisie compusă din specialiști în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și arhitecturii din România, cadre universitare, specialiști recunoscuți de organizațiile profesionale, reprezentanți ai Ministerului Culturii, ai Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice și ai Ministerul Mediului și Schimbărilor Climatice. Printre membrii invitați permanent la ședințele comisiei se numără și arhitecții șefi ai celor 6 sectoare, directori ai celor mai importante direcții din PMB. Ulterior obținerii Avizului Arhitectului Șef, pentru a deveni operațional, planul urbanistic urmează procedura de aprobare conform competențelor stabilite prin lege. În acest scop, procedura prealabilă presupune obținerea avizelor de specialitate solicitate prin avizul prealabil de la instituțiile interesate și abilitate prin lege, 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. 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 edificabilelor, 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 a PMB Nr. 13085/1644469/07.09.2018 emis de Direcția Transporturi, Drumuri și Sistematizarea Circulației;

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.84/20.09.2018.

Pe parcursul procesului de informare și consultare cu publicul, nu 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 – STR. GHEORGHE ȚIȚEICA NR.109-119, 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 însusirea prezentului raport.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. ȘTEFAN CALIN DUMITRAȘCU

p: Șef serviciu
Arh. Cristina TOPÎRCEANU

Întocmit,
Urb. Bogdan TODERAȘ
2ex./18.12.2018