



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea
Teritoriului

Direcția Urbanism – Serviciul Urbanism

PROXA N.K. 1

HCGMB 232/2018



ROMÂNIA

1918 2018 | SĂRBĂTORIM ÎMPREUNĂ

SERVICIUL URBANISM

Ca urmare a cererii adresate de **METROPOLITAN INTERNATIONAL ARCHITECTS SRL** / ur
RUR /D,E în calitate de elaborator al documentației de urbanism, cu sediul în București,
10, reprezentant al inițiatorului, **AKCENT DEVELOPMENT SRL**, cu sediul în București, sector 6, Strada Pădurarilor
nr.47 / lot 3, înregistrată cu nr.1666121 din 02.10.2018 și nr. 11716 / 03.10.2018 – DGDUAT/PMB în conformitate cu
prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se
emite următorul:

CONFORM CU ORIGINALUL

AVIZ

NR.....67..... / 16.11.2018

PENTRU



PUZ – STRADA NAVIGAȚIEI NR.2A (lot 1 și lot 2) / SECTOR 1

GENERAT DE IMOBILUL situat în București, Strada Navigației nr.2A (lot 1 și lot 2) / sector 1, în
suprafață cumulată de 20.629,00mp, proprietate privată persoane juridice / conform regimului juridic
consemnat în Certificatul de Urbanism nr. 1702 / 81 / N / 29250 din 06.10.2017, emis de Primăria
Sectorului 1, București.

INIȚIATOR:

SC AKCENT DEVELOPMENT SRL

ELABORATORUL DOCUMENTAȚIEI:

METROPOLITAN INTERNATIONAL ARCHITECTS

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURĂ RUR:

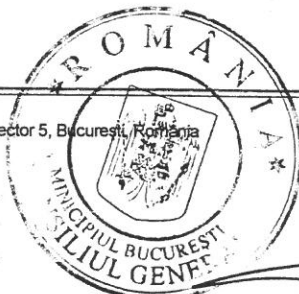
urb.

AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONA STUDIATĂ ÎN PUZ: Zona studiată prin PUZ se află în
intravilanul Municipiului București, Sector 1, între Bulevardul Bucureștii Noi și Șoseaua Chitilei,.

PREVEDERI PUG / PUZ APROBATE ANTERIOR:

- Conform PUG-MB și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București, aprobate 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 și H.C.G.M.B. nr. 341/14.06.2018), amplasamentul este cuprins în
- (U.T.R.) -A2a - subzona activităților productive și de servicii / unități predominant industriale.
- Regim de construire: construire continuu sau discontinuu.
- Funcțiuni predominante: sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și / sau este necesară schimbarea destinației se cere P.U.Z. (reparcelare / reconfigurare).
- Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor: în conformitate cu viitorul P.U.Z.
- Procent de ocupare a terenului (POT): 80%.
- Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT): 15 (mc. / mp. teren)
- Retragerea minimă față de aliniament: Prin P.U.Z. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de : 10,00 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a și de 6,00 metri pe străzile de categoria a III-a. La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, având o lungime de minim 12.0 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.0 metri pe străzi de categoria a III-a.
- Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare: conform prevederilor viitorului P.U.Z.

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



Conform tendințelor de dezvoltare în fosta arie de producție Șoseaua Chitilei – Bulevardul Bucureștii Noi, zonă care în prezent se restructurează preponderent în funcțiune rezidențială /mixtă, UTR propus va fi asimilat subzonei **M2 / funcțiune mixtă, regim de înălțime P+14, cu accente înalte.**

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

- **U.T.R. M2** - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte;
- **Regim de construire:** Zona este formată, ca fond construit, în mare parte din clădiri colective de locuit medii și înalte, cu sau fără parter comercial cu front continuu sau discontinuu.
- **FUNȚIUNI** : locuințe colective cu funcțiuni complementare (spații comerciale la parter).
- **Regimul maxim de înălțime:** 2S+P+8E+9E-10E retrase.
- **Procent de ocupare a terenului (POT):** maxim = 50%.
- **Coefficient de Utilizare a Terenului (CUT):** maxim 3,0 mp.ADC/mp. teren
- **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:** maxim = 40,00m.
- **Retragerea minimă față de aliniament:** retras 5,00m.
- **Retrageri minime față de limitele laterale:** vor fi respectate specificațiile Planului de Reglementări vizat spre neschimbare și ale Regulamentului local de urbanism aferent.
- **Retrageri minime față de limitele posterioare:** 5,00m.
- **Circulații și accese:** parcare și gararea autovehiculelor, profilul transversal al circulațiilor propuse vor respecta „Normele privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație” aprobate prin HCGMB nr. 66/2006 și conform Acordului de principiu nr. 7694/02.07.2018 emis de Comisia Tehnică de Circulații a PMB.
- **Echipare tehnico - edilitară:** Rețelele edilitare aferente se vor realiza anterior rețelei stradale. Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și Avizului Comisiei de Coordonare a PMB nr. 1661815/28.09.2018.



Se avizează favorabil planul urbanistic Zonal STRADA NAVIGAȚIEI NR.2A, SECTORUL 1, BUCUREȘTI cu respectarea condițiilor din acordurile/avizele specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru etapele de avizare/aprobare a P.U.Z

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu Planșa de Reglementări nr.U.04.00. anexată și vizată spre neschimbare și Regulamentul Local de Urbanism.

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

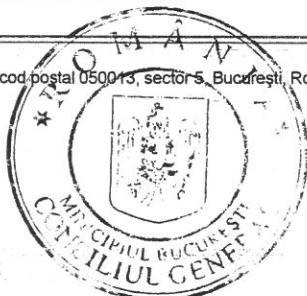
Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi

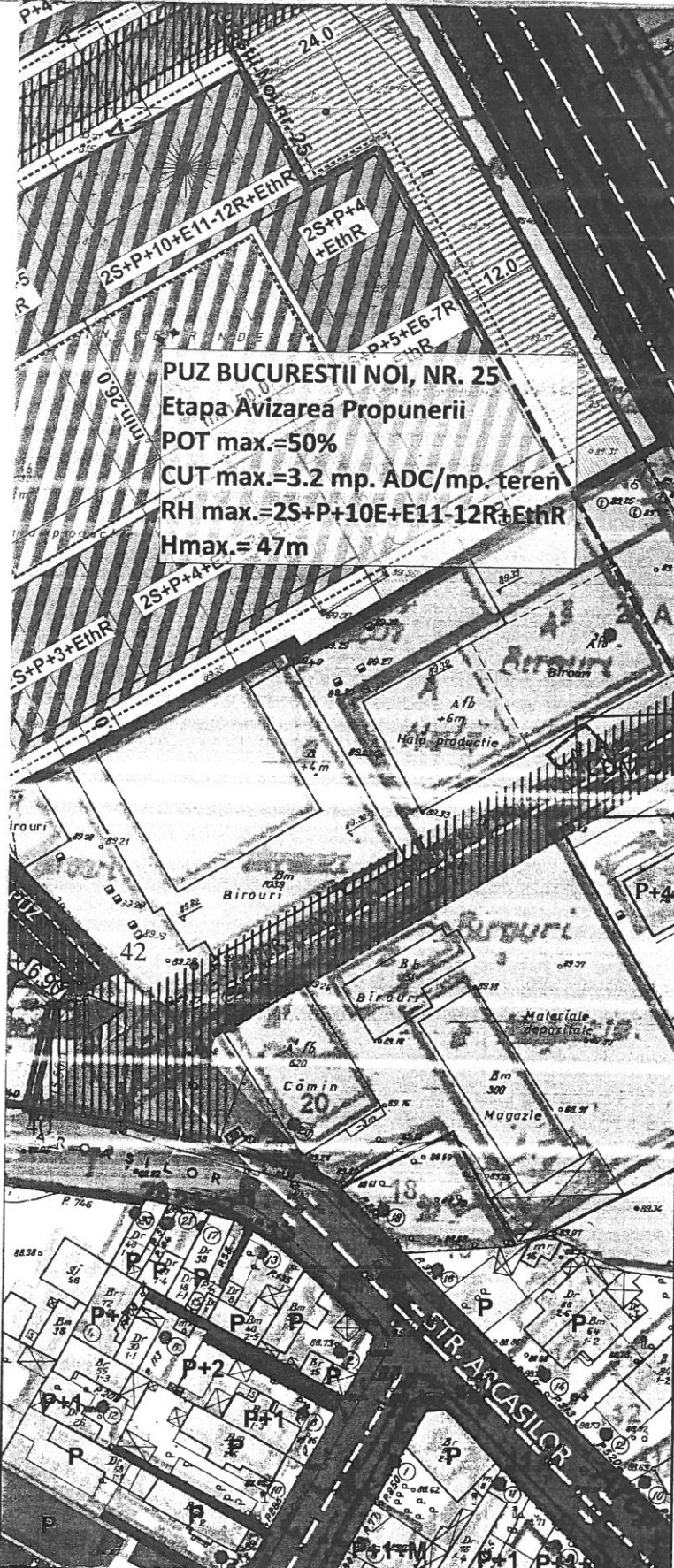
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 1702 / 81 / N /29250 din 25.08.2016, emis de Primăria Sectorului 1 / București.

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

Întocmit: Șef serviciu,
arh. Cristina Topircăanu /4ex/15.11.2018

Bd. Regina Elisabeta nr. 47, cod poștal 050073, sector 5, București, România
Tel: 021.305.55.00 int. 4016
<http://www.pmb.ro>



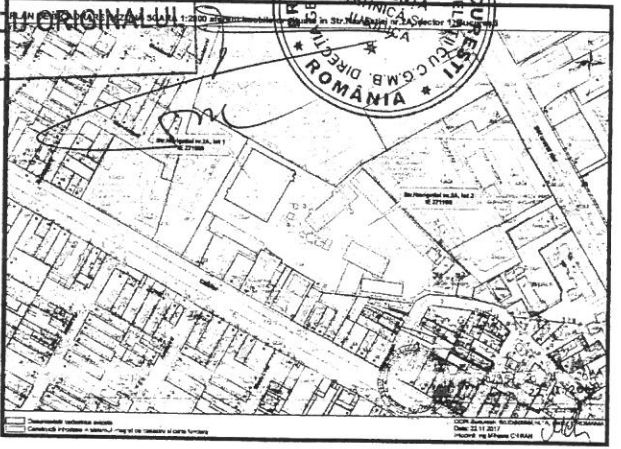


PUZ BUCUREȘTII NOI, NR. 25
Etapa Avizarea Propunerii
POT max.=50%
CUT max.=3.2 mp. ADC/mp. teren
RH max.=2S+P+10E+E11-12R+EthR
Hmax.= 47m

- BETONATE / ACCEȚIETONATE / PARCAJI
REGLEMENTARE CU CARACTER ORIENTATIV
 HCGMB 232/2018
 AMEXA NR.2
- CIRCULAȚIE**
- ACCES AUTO / PARCAJE
 - ACCES PE TOT
 - PROPRIETATE PRIVATA (CIRCULAȚII)
 - CIRCULAȚII PROPUSE PRIN PUZ
 - CIRCULAȚII PROPUSE PRIN ALTE DOCUMENTAȚII

- RETRAGERI OBLIGATORII**
- 5,0 RETRAGERI PRELuate DIN P.U.G. BUCUREȘTI
 - 5,0 RETRAGERI CF. P.U.Z. BUCUREȘTII NOI NR. 25
 - 5,0 RETRAGERI CF. PREZENTEI DOCUMENTAȚII
 - 1 NUMEROTARE MODULE

* Extinderile și penetrările se vor realiza în conformanță cu documentații de urbanism (PUG/PUZ Sector 1)



COMPLEX DE IMOBILE CU FUNCȚIUNE DE LOCUIRE CU PARTER COMERCIAL ȘI REGIM DE ÎNĂLȚIME 2S+P+8E+E9/10R
U.T.R. - M2
POT=50%
CUT=3 mpADC/mp teren
Rhm = 2S+P+8E+E9-10R
Hmax = 42 m (conform aviz AERO nr.13.882/759 din 25.07.2018)

MIA
METROPOLITAN INTERNATIONAL
 BUCUREȘTI, Sector 5, Str. Vasile Topliceanu nr. 14, Tel: 022613206, e-mail: mia@miaintern.ro

RUR
 GISTRULUR ÎNȘTIȚIUNĂRII ROMÂNIA
 1698/20.03.2005

SEF PROIECT: v
 PROIECTAT: ar
 PROIECTAT: urh
 PROIECTAT: urt
 PROIECTAT: v
 PROIECTAT: ur

SCARA: 1/1.000
 Data: 08.2018

PLAN URBANISTIC ZONAL ANSAMBLU DE LOCUINTE CU PARTER COMERCIAL STRADA NAVIGATIEI NR. 2A, SECTOR 1, BUCUREȘTI	FAZA: P.U.Z.
PLANSĂ U.0430 REGLEMENTARI URBANISTICE	REVIZIA: 4
BENEFICIAR: S.C. AKCENT DEVELOPMENT S.R.L.	PROIECT nr:87
INITIATOR: S.C. AKCENT DEVELOPMENT S.R.L.	2017

AHEGA HR.3

HCGMB 232/2018

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 64/16.11.2018
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



CONFORM CU ORIGINALUL

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL

LOCUINTE COLECTIVE SI CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Strada NAVIGATIEI, nr. 2A,
Sector 1,
Mun. București

2018

P.U.Z. -LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
Strada NAVIGATIEI nr. 2A, Sector 1, Mun. București
Document: Regulament Local de Urbanism

Page: 1/10

6

86

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

METROPOLITAN INTERNATIONAL ARCHITECTS
Strada ...
Sector 1, București, România
Telefon: ... (Ro17408307)
e-mail: miagrou...

AVIZ NR. 64/16.11.2018
VIZAT SPRE NESCHEVARE



FOAIE DE GARDĂ

Proiectant	S.C. METROPOLITAN INTERNATIONAL ARCHITECTS S.R.L. J40/5698/2005 C.U.I. RO 17408307
Proiect nr.	87/2017
Initiator	S.C. AKCENT DEVELOPMENT S.R.L.
Beneficiar	CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI-PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Titlul documentației	P.U.Z. – LOCUINTE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
Amplasament	Strada NAVIGATIEI nr. 2A, SECTOR 1, BUCUREȘTI
Data	August 2018 (REV O)



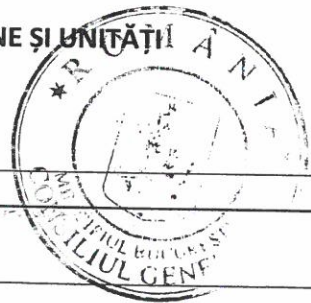
CONFORM CU ORIGINALUL

COLECTIV DE ELABORARE

Urbanism S.C. METROPOLITAN INTERNATIONAL ARCHITECTS S.R.L.	Sef. Proiect: ... Proiectant: ... Proiectant: ... Proiectant: ... Proiectant: ...
---	---



CONȚINUT:	
TITLUL I - PRESCRIPȚII GENERALE	
TITLUL II - PRESCRIPȚII SPECIALE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	
P.U.Z. – LOCUINTE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE Strada NAVIGATIEI nr. 2A, Sector 1, Mun. București Document: Regulament Local de Urbanism	Page: 2/10



7

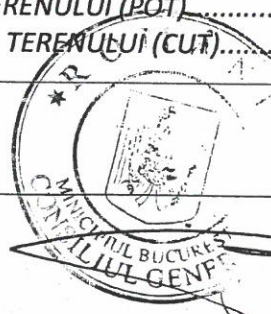
97

CONFORM CU ORIGINALUL



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.....	6
Articolul 1 - UTILIZĂRI ADMISE	6
Articolul 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.....	6
Articolul 3 - UTILIZĂRI INTERZISE	6
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	7
Articolul 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI).....	7
Articolul 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.....	7
Articolul 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.....	7
Articolul 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.	8
Articolul 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE	8
Articolul 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.....	8
Articolul 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR	8
Articolul 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.....	9
Articolul 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.....	9
Articolul 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE	9
Articolul 14 - ÎMPREJMUIRI	9
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.....	9
Articolul 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).....	9
Articolul 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).....	10



CONFORM CU ORIGINALUL



TITLUL I – PRESCRIPTII GENERALE

1.1 Domeniu de aplicare

Prezentul regulament aferent **Planului Urbanistic Zonal – LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, Strada Navigatiei nr. 2A, Sector 1, București**, se aplică pe teritoriul delimitat cu linie roșie neîntreruptă din planșa de reglementări care face parte integrantă din prezentul regulament, la nivel local, astfel:

- la nord - Bulevardul Bucurestii Noi
- la sud - Soseaua Chitilei
- la vest - Strada Renasterii
- la est - Intersectia B-dul Bucurestii Noi cu Sos. Chitilei

1.2 Corelări cu alte documentații

Certificatul de Urbanism emis pentru această teren, îl încadrează pe acesta în **U.T.R.**

A2 - subzona activităților industriale și servicii

A2a - subzona unităților predominant industriale

Utilizari admise:

- *activități industriale productive nepoluante desfășurate în construcții industriale mari, cercetarea care necesită suprafețe mari de teren. Cuprind suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane – încărcat, descărcat și manevre. În mod obișnuit, activitățile permise sunt cele care creează disconfort/incomodare, necesită spații mari în jurul clădirilor pentru depozitarea materiei prime și a produselor obținute și care nu generează emisii poluante.*

Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme dimensiuni):

- Conform PUZ;
- Pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la stradă de **50,00 metri** în toate UTR din zona **A** și o suprafață minimă de **3.000 mp**. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive. Dimensiunile se pastrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc.). În cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au



67

11/9

dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior, este necesară relocarea unităților productive respective în termen de 5 ani de la data aprobării prezentului regulament.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament:

- Prin P.U.Z. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare ele vor fi însă obligatoriu mai mari de :

- 10,00 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a;
- 6,00 metri pe străzile de categ. a III-a.

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.

CONFORM CU ORIGINALUL



Alte documentatii

Intre anii 2012-2013 au fost elaborate si aprobate documentatii de urbanism tip P.U.Z. – Plan Urbanistic Zonal si P.U.D. – Plan Urbanism de Detaliu care reglementa terenul vecin (Bucurestii Noi nr. 43) (functinui, inaltimei și circulatiei majore)

P.U.Z. Bucurestii Noi, nr. 43, sector 1 – aprobat prin H.C.G.M.B. Nr. 171/19.07.2010 si expirat

R.M.H. = S+P+Ds+2E – Hmax = 25m

R.M.H. = S+Ds+P+4E – Hmax = 39m

R.M.H. = S+Ds+P+14E – Hmax = 47m

P.O.T. = 50 %;

C.U.T. = 3.2

Aviz de urbanism nr. 5/4/o3.12.2008/R/o5.o3.2009/R/21.o1.2010

In baza caruia a fost elaborata si aprobata o documentatie de urbanism tip P.U.D. – Plan Urbanism de Detaliu

– Aviz Arhitect Sef. Nr. 10/38/22.05.2013

– H.C.L.S.1. nr. 19/28.08.2013 (nexpirat) si in baza acestuia a fost obtinuta o Autorizatie de Construire nr. 133/14/B/25996 din 16.04.2014 – centru multifunctional

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

2.1 Unitati Teritoriale de Referinta

Regulamentul cuprinde prevederi cu privire la urmatoarea zona și unitati teritoriale de referinta: **M2 (de tipul M2 cf. P.U.G. Bucuresti)** - Subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu si discontinuu si inaltime maxime de P+14 niveluri (P+8E-9E/10E retrase)



SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ CONFORM CU ORIGINALUL

Articolul 1 - UTILIZĂRI ADMISE

M2 - Subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu si discontinuu si inaltime maxime de P+8E-9E/10E retrase

- locuinte colective; (locuinte cu partiu special sau obisnuit)
- servicii bancare;
- comerț cu amănuntul;
- instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier;
- sedii ale unor companii și firme, birouri, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- parcaje la sol și multietajate.

Articolul 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

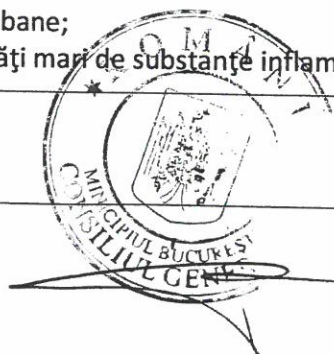
M2 - Subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu si discontinuu si inaltime maxime de P+8E-9E/10E retrase

- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- funcțiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific si vor fi prevazute cu vitrine luminoase noaptea, unde se recomanda ca activitatiile in care accesul public este liber sa nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea strazii incluse in zona mixta sis a nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 7o metri
 - se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distant mai mica de 100 metri de servicii si echipamente publice si de biserici;

Articolul 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

M2 - Subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu si discontinuu si inaltime maxime de P+8E-9E/10E retrase

- clădirile cu activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;



11

13/11



CONFORM CU ORIGINALUL

- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- 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.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

M2 - Subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu si discontinuu si inaltime maxime de P+8E-9E/10E retrase

- conform P.U.Z. –U.04.01 – Reglementări Urbanistice – Zonificare Funcțională (X).
- in cazul constructiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1.000 mp, cu front la strada de minim 30 metri;
- pentru celelalte categorii de functiuni, se recomanda lotizarea terenului in parcele avand minim 500,00 mp si un front la strada de minim 12,00 metri sau conform temei beneficiarului in baza plansei de reglementari (X).

Articolul 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

M2 - Subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu si discontinuu si inaltime maxime de P+8E-9E/10E retrase

- aliniere de minim 4,00 metri fata de trotuar si respectiv minim 6,00 metri fata de carosabil (Edificabil- modulele de locuire (stanga C3 – dreapta C4), fata de artera nou propusa (prelungirea Strazii Modestiei) ce va lega Sos. Chitilei la sud cu B-dul Bucurestii Noi la nord , din dreptul intersectarii cu Strada Pajura (conform P.U.Z. Bucurestii Noi nr. 25 – in avizare – Aviz de Oportunitate nr. 114/o6.11.2017)
- conform P.U.Z. –U.04.01 – Reglementări Urbanistice – Zonificare Funcțională.

Articolul 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

M2 - Subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu si discontinuu si inaltime maxime de P+8E-9E/10E retrase

- conform P.U.Z. –U.04.01 – Reglementări Urbanistice – Zonificare Funcțională.
- la Nord min. - 5,00 metri - fata de limita de proprietate pentru - **modulul 1 (C1), modulul 2 (C2), modulul 3 (C3);**
- la Nord min. 15,50 metri (coltul din stanga) - fata de limita de proprietate pentru - **modulul 5 (C5);**
- la Sud-Vest - min. 5,00 metri - fata de limita de proprietate pentru - **modulul 1 (C1);**
- la Sud-Vest min. 8,00 metri - fata de limita de proprietate pentru - **modulul 2 (C2);**
- la Sud min. 12,90 metri - fata de limita de proprietate pentru - **modulul 3 (C3);**
- la Sud min. 7,50 metri - fata de limita de proprietate pentru - **modulul 4(C4) ;**
- la Sud min.7,50 metri - fata de limita de proprietate pentru - **modulul 5(C5) ;**

12

12
14

- la Sud-est min. 5,00 metri - fata de limita de proprietate pentru - **modulul 5 (C5)** ;
- la Est min. 6,90 metri - fata de limita de proprietate pentru - **modulul 5 (C5)** ;

Articolul 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

CONFORM CU ORIGINALUL

M2 - Subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu si discontinuu si **înălțimi maxime de P+8E-9E/10E retrase**

- Min. **16,00 metri** la zonele de intoarcere ale modulelor ce compun ansamblul de locuinte colective si respectiv **31,00 metri** între module (la zona mediana a modulelor)
- conform P.U.Z. -U.04.01 - Reglementări Urbanistice - Zonificare Funcțională.

Articolul 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

M2 - Subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu si discontinuu si **înălțimi maxime de P+8E-9E/10E retrase**

- Accesul se face din Strada Navigatiei si Strada Modestiei
- conform P.U.Z. -U.04.01 - Reglementări Urbanistice -Zonificare Funcțională.

Articolul 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

M2 - Subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu si discontinuu si **înălțimi maxime de P+8E-9E/10E retrase**

- staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice, în 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 construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație".

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 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

M2 - Subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu si discontinuu si **înălțimi maxime de P+8E-9E/10E retrase**

- înălțimea maximă a clădirilor va fi: P+8E-9E/10E retrase, respectiv de 42 m (conform aviz AERO nr. 13.882/759 din 25.07.2018);
- conform P.U.Z. -U.04.01 - Reglementări Urbanistice -Zonificare Funcțională.

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;



CONFORM CU ORIGINALUL

- 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 lucrărilor de construcții.

Articolul 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

M2 - Subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu si discontinuu si inaltimi maxime de P+8E-9E/10E retrase

- conform P.U.Z., cu condiția integrării în particularitățile zonei și armonizării cu vecinătățile imediate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de “coerență” și “eleganță”.

Articolul 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

M2 - Subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu si discontinuu si inaltimi maxime de P+8E-9E/10E retrase

- conform P.U.Z. –U.04.01 – Reglementări Urbanistice – Zonificare Funcțională.
- toate cele 5 module vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon;
- se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;

Articolul 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

M2 - Subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu si discontinuu si inaltimi maxime de P+8E-9E/10E retrase

- conform P.U.Z. –U.04.01 – Reglementări Urbanistice – Zonificare Funcțională.
- | | |
|---------------------------------------|------------|
| SPATIU VERDE PE SOL NATURAL | 20% |
| SPATIU VERDE PE PLACA (TERASE) | 10% |

Articolul 14 - ÎMPREJMUIRI

M2 - Subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu si discontinuu si inaltimi maxime de P+8E-9E/10E retrase

- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc..

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

M2 - Subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu si discontinuu si inaltimi maxime de P+8E-9E/10E retrase

- P.O.T. maxim 50%



14

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

15
16

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

M2 - Subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu si discontinuu si inaltime maxime de P+8E-9E/10E retrase

- CUT maxim = 3,00

CONFORM CU ORIGINALUL



Notă:

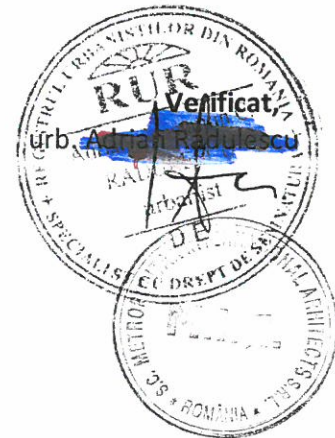
Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism se aplică numai asupra terenului generat P.U.Z. (terenul din Strada Navigatiei nr. 2A, Sector 1). Asupra celorlalte terenuri care sunt încadrate în U.T.R M2 - Subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu si discontinuu și sunt cuprinse în zona de studiu se vor aplica prevederile celei mai recente documentații de urbanism sub incidența careia intră.

Intocmit,

urb. Vesna Barbuti

urb. Tania Piceava

urb. Adrian Radulescu



15

15
17



HCGMB nr. 232/2018

Nr. 1666121/16.11.2018

CONFORM CU ORIGINALUL



**RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI
PUZ – STRADA NAVIGAȚIEI NR.2A (LOT 1 ȘI LOT 2) / SECTOR 1**

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 / perioada de desfășurare: **30.03.2018 - 15.04.2018**
- **etapa de elaborare a propunerilor** - 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei / perioada de desfășurare: **20.04.2018 - 05.05.2018**
- **etapa de avizare a proiectului** - 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei / perioada de desfășurare: **30.05.2018 - 14.06.2018**
- **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 emiteră 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.

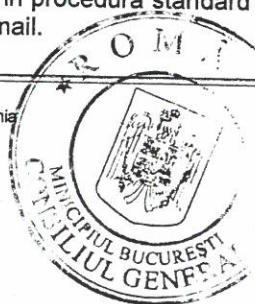
3. Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații.

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 comentariile 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.



73

16

4. Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise.

Nu este cazul.

Numărul persoanelor care au participat la acest proces. - - -

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

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

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 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, Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice și ai Ministerului 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, ISU, 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.

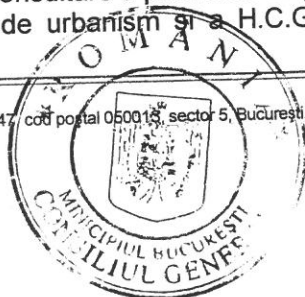
Referitor la propunerea soluției de reglementare a circulației au fost respectate cerințele din acordul de principiu al comisiei tehnice de circulație nr.7694/02.07.2018 emis de Direcția Transporturi, Comisia Tehnică de Circulații a PMB;

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.52/23.07.2018.

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 însorire 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

Bd. Regina Elisabeta nr. 47, cod postal 050014, sector 5, București, România
Tel: 021.305.55.00
http://www.pmb.ro



[Handwritten signature]



79

14

Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajarea 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 – STRADA NAVIGAȚIEI NR. 2A, (lot 1 și lot 2) SECTOR 1,, BUCUREȘTI”.

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

Față de cele prezentate mai sus, 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.

CONFORM CU ORIGINALUL



ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. ȘTEFAN CĂLIN DUMITRAȘCU

Handwritten signature of Arh. Ștefan Călin Dumitrașcu in black ink.

Intocmit: p. Șef serviciu
Arh. Cristina Topîrceanu/2ex



75

18