



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea

Teritoriului

Direcția Urbanism – Serviciul Urbanism



Ca urmare a cererii adresate de S.C. ORO DESIGN PROIECT S.R.L. cu sediul în București, Sectorul 2, str. Tudor Arghezi nr. 21, telefon/fax. 0318054647, înregistrată la Registratura-P.M.B. cu nr. 1657536/05.09.2018, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

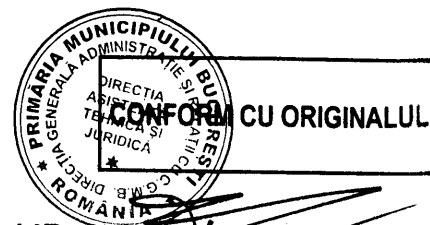
AVIZ

NR. 701/19.11.2018

PENTRU

„PUZ – STR. JANDARMERIEI NR. 14A ȘI 14B,
SECTORUL 1, BUCUREȘTI”

Prezentul Aviz completează avizul nr.60/22.10.2018



GENERAT DE IMOBILELE: situate în str. Jandarmeriei nr. 14A și nr. 14B, sectorul 1, în suprafață totală de 51314,00 mp, conform Certificatelor de urbanism nr. 181/01/J/39909/26.01.2016 și nr. 1849/30/J/30547/16.11.2015, a Certificatelor de urbanism nr. 2249/46/J/28.12.2017 și nr. 1958/38/J/07.11.2017 emise de Primarul Sectorului 1, București pentru care a fost emis aviz de oportunitate nr. 24/28.04.2016 și aviz preliminar nr. 54/05.12.2017.

INITIATOR:

S.C. MEDUSA HOTEL INTERNATIONAL S.R.L.

și S.C. MASTERANGE ROMÂNIA S.R.L.

PROIECTANT:

S.C. ORO DESIGN PROIECT S.R.L.

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA RUR:

URB RUR OANA RADULESCU (D, E)

AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONA STUDIATĂ ÎN PUZ: Zona studiată prin PUZ se află în intravilanul Municipiului București, în Zona de Nord a Municipiului București, și este delimitată astfel: la Nord de Pădurea Băneasa, la Sud de str. Jandarmeriei, la Est de Pădurea Băneasa și proprietăți private persoane fizice/juridice, la Vest de Pădurea Băneasa.

PREVEDERI PUG/ PUZ APROBATE ANTERIOR: Amplasamentul se încadrează astfel:

Conform Certificatelor de urbanism descrise mai sus, emise de Primarul Sectorului 1, București, amplasamentele care fac obiectul studiului se încadrează în P.U.G. – M.B. aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000, cu completările ulterioare, în Unitatea Teritorială de Referință (U.T.R.) A4 - zona de activități productive - sere, caracterizată de următorii indicatori urbanistici:

INDICATORI URBANISTICI REGLEMENTAȚI:

- Procent de ocupare a terenului (POT): maxim 80%.

- Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT): 9,00 mc/mpteren.

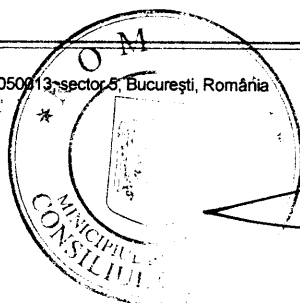
- Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor: 9,00m.

- Funcțiuni predominante: sere pentru cercetare sau producție, cu serviciile specifice aferente, parcaje la sol și multietajate, stații reparații și întreținere auto, stații de benzină, comerț, alimentație publică și servicii personale, locuințe de serviciu.

- Retragerea minimă față de aliniament: mai mari de : - 10,00 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a; - 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: - 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; - în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6.00 metri; - în cazul clădirilor

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



3

15

amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât A, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone; - se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului.

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

- **FUNCȚIUNI** : UTR1- Strada Jandarmeriei nr.14A = funcțiuni mixte, UTR2- Strada Jandarmeriei nr.14B = locuințe colective;

INDICATORI URBANISTICI REGLEMENTAȚI :

- **Procent de ocupare a terenului (POT)**: UTR1- Strada Jandarmeriei nr.14A-maxim = 60%, UTR2- Strada Jandarmeriei nr.14B-maxim = 50%;

- **Coefficient de Utilizare a Terenului (CUT)**: UTR1- Strada Jandarmeriei nr.14A-maxim = 1,6 mp ADC/mp teren, UTR2- Strada Jandarmeriei nr.14B-maxim = 2,5 mp ADC/mp teren;

- **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor**: UTR1- Strada Jandarmeriei nr.14A-maxim = S+P+2E(15,00m), UTR2- Strada Jandarmeriei nr.14B-maxim = 2S+P+4E+5Eretras(23,00m);

- **Regimul maxim de înălțime**: 2S+P+4E+5Eretras.

- **Retragerea minimă față de aliniament**: vor fi respectate specificațiile Planului de Reglementări vizat spre neschimbare și ale Regulamentului local de urbanism aferent.

- **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**: vor fi respectate specificațiile Planului de Reglementări vizat spre neschimbare și ale Regulamentului local de urbanism aferent.

- **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. 10832/1524657/01.08.2017 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 Avizele Comisiei de Coordonare a PMB nr. 1593795/02.02.2018 și 1593800/02.02.2018.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu Planșa de Reglementări 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 numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatelor de urbanism nr. 181/01/J/39909/26.01.2016 și nr. 1849/30/J/30547/16.11.2015, a Certificatelor de urbanism nr. 2249/46/J/28.12.2017 și nr. 1958/38/J/07.11.2017 emise de Primarul Sectorului 1

**ARHITECT SEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. ȘTEFAN CALIN DUMITRĂSCU**

Întocmit: Șef serviciu, Arh. Cristina Topîrceanu, 4ex/12.11.2018

CONFORM CU ORIGINALUL

Bd. Regina Elisabeta nr. 47, cod poștal 050013, sector 5, București, România.
Tel: 021.305.55.00 int. 4016
<http://www.pmb.ro>



Pct.	Y (m)	X (m)	Aburi D(L,H-1)
3136	585023.324	335799.247	11.441
3137	585017.374	335809.019	15.145
3138	585009.480	335821.832	14.891
3139	585001.587	335834.559	41.407
3140	584981.785	335870.824	0.991
3141	584981.291	335871.784	5.951
3142	584979.446	335877.021	49.657
3143	584954.898	335920.832	15.661
3144	584947.252	335934.409	21.328
3145	584937.594	335953.425	14.979
3148	584931.297	335967.016	4.971
3147	584929.234	335971.539	22.049
3148	584922.414	335982.507	9.992
3149	584931.148	335987.360	33.908
3150	584960.787	336013.830	18.325
3151	584975.057	336021.760	8.813
3152	584981.012	336025.070	20.781
3153	584990.180	336035.154	9.791
3154	585003.998	336028.842	5.356
3155	585008.514	336021.913	2.509
3156	585007.742	336019.725	12.557
3157	585013.891	336008.776	12.557
3158	585020.038	335997.827	8.008
3159	585024.177	335990.971	14.238
3160	585031.238	335978.616	7.530
3161	585034.828	335972.052	1.861
3162	585035.848	335970.435	7.760
3163	585039.784	335963.735	8.347
3164	585043.977	335956.528	10.125
3165	585048.848	335947.852	7.847
3166	585052.829	335940.775	15.512
3167	585060.860	335927.385	5.906
3168	585063.838	335922.284	3.193
3169	585065.804	335919.789	11.245
3170	585075.083	335913.719	9.759
3171	585083.107	335908.185	9.261
3172	585088.343	335900.528	8.971
3173	585083.078	335892.906	14.498
3174	585100.518	335880.463	9.287
3175	585105.118	335872.395	13.610
3176	585111.858	335860.571	10.431
3177	585118.987	335851.488	21.961
3178	585128.200	335832.805	107.013
3179	585034.720	335780.515	4.875
3180	585032.188	335784.880	17.051

S(1)=23908.59mp P=677.424m

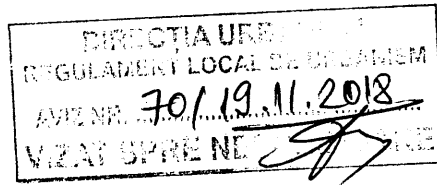
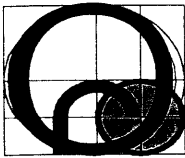
CONFORM CU ORIGINALUL



Anexa nr. 2 la
HC GMB nr. 435/2019



		ORO DESIGN PROIECT	
STRADA TUDOR ARGHEZI NR. 21, SECTOR 2 - BUCURESTI TEL / FAX 311 54 49 J40/2851/2007, CIF RO 21069560			
BENEFICIAR		PROIECT NR.	
PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI		337	
SOLICITANT STUDIU			
S.C. MASTERANGE ROMANIA S.R.L.			
S.C. MEDUSA HOTEL INTERNATIONAL S.R.L.			
TITLU PROIECT:		FAZA:	
ANSAMBLU REZIDENTIAL si ALIMENTATIE PUBLICA (SUPRAETAJARE RESTAURANT) - STR. JANDARMERIEI NR. 14A, NR. 14B, SECTOR 1, BUCURESTI		P.U.Z.	
TITLU PLANSA:		PLANSA NR.	
REGLEMENTARI URBANISTICE		U 12	
	NUME:	SEMNATURA:	SCARA:
DIRECTOR PROIECT	ARH. OANA RADULESCU		1/1000
PROIECTAT	URB. RALUCA DUICA		DATA:
VERIFICAT	ARH. GILDA CIOBOTARASU		MARTIE 2018



ORO DESIGN PROIECT
STRADA TUDOR ARGHEZI, NR. 21,
SECTOR 2 – BUCURESTI
TEL / FAX 031 805 46 47
J40/2851/2007, CIF RO 21069560

PLAN URBANISTIC ZONAL
ANSAMBLU REZIDENTIAL SI ALIMENTATIE PUBLICA (SUPRAETAJARE
RESTAURANT) – STR. JANDARMERIEI NR. 14A si NR. 14B, SECTOR 1,
BUCURESTI

[P.U.Z. – P337 / 2016]

DENUMIRE PROIECT **Ansamblu rezidential si alimentatie publica**
Str. Jandarmeriei Nr. 14A si Nr. 14B, Sector 1,
Bucuresti

PROIECT NR. **P 337 / 2016**

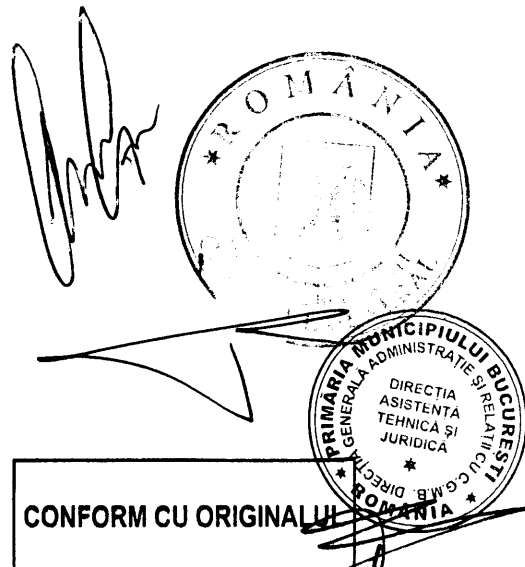
BENEFICIARI **S.C.MEDUSA HOTEL INTERNATIONAL S.R.L**
S.C. MASTERANGE ROMANIA S.R.L.

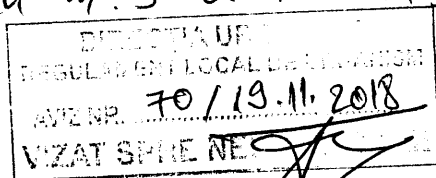
PROIECTANT **ORO DESIGN PROIECT**
STRADA TUDOR ARGHEZI NR. 21, SECTOR 2, BUCURESTI
TEL / FAX 031 805 46 47
J40/2851/2007, CIF RO 21069560

SPECIALITATE **URBANISM**

FAZA DE PROIECTARE **P.U.Z.**

DATA **MAI 2018**





REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

Terenurile care fac obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal se afla încadrate conform Planului Urbanistic General al Municipiului București în Unitatea Teritorială de Referință: **A4 – Sere**.

Suprafata de teren reglementata de prezentul Plan Urbanistic Zonal insumeaza 51.314,0 mp si este compusa din imobilul de la nr 14A, CF 259752 in suprafata de 27404,0mp si cel de la nr. 14B, CF 241330 in suprafata de 23910,0mp.

Suprafata reglementata este localizat in zona de nord a orasului si are urmatoarele vecinatati:

- La nord-vest – Padurea Baneasa
- La nord-est – Padurea Baneasa si drum de acces
- La sud-est – Ansamblu rezidential (Jandarmeriei nr. 14)
- La sud-vest – Padurea Baneasa

Avand in vedere faptul ca arealul studiat este supus unui proces intens de transformare, si ca incadrarea celor doua suprafete de teren in prevederile Planului Urbanistic General nu mai corespunde realitatii din teren si a viziunii actuale de dezvoltare a zonei, dezvoltarea zonei rezidentiale cu un standard ridicat si a functiunilor complementare acestora este una fireasca.

Pentru o cat mai corecta utilizare a loturilor studiate, acesta a fost incadrat in urmatoarele zone functionale:

- UTR 1 (pentru lotul din Strada Jandarmeriei nr. 14A) – functiuni mixte
- UTR 2 (pentru lotul din Strada Jandarmeriei nr. 14B) – locuinte colective

Prezentul studiu Plan Urbanistic Zonal s-a axat pe:

- Integrarea ansamblului propus in contextul zonei si in tendintele de dezvoltare ale acesteia;
- Asigurarea coerenței și calității imaginii urbane;
- Asigurarea cerintelor funcționale, a celor de gestionare a calității aerului prin vegetația propusă, a acceselor carosabile și pietonale către funcțiunea principală.

La toate lucrarile executate ulterior prezentului PUZ, se va solicita obligatoriu avizul Ministerului Afacerilor Interne.

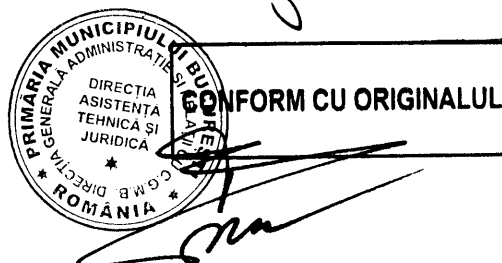
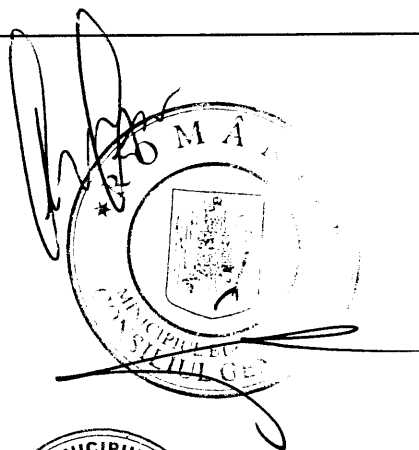
UTR 1 (pentru lotul din Strada Jandarmeriei nr. 14A) – FUNCTIUNI MIXTE

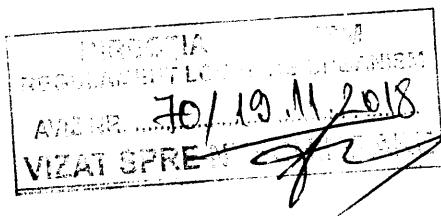
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

Sunt admise următoarele utilizări:

- restaurante, baruri, cofetării, cafenele;
- comert / servicii;
- piscine;
- terenuri de sport;
- parcaje la sol, subterane și supraterane;
- spații libere pietonale;
- spații plantate - scuaruri;





ORO DESIGN PROIECT
STRADA TUDOR ARGHEZI, NR. 21,
SECTOR 2 – BUCURESTI
TEL / FAX 031 805 46 47
J40/2851/2007, CIF RO 21069560

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

Se admit constructii de mici dimensiuni pentru asigurarea functionarii obiectivelor (post trafo, etc).

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- curățători chimice;
- depozități de materiale refofosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- 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)

Steren = **27.404,0 mp**

Deschidere la stradă: 12,6 m

Parcela are o forma neregulata

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu este cazul. Lotul studiat se afla amplasat retras fata de principalele drumuri de acces

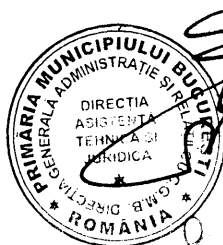
ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Retragerea fata de limitele laterale va fi de minim 5,0m.

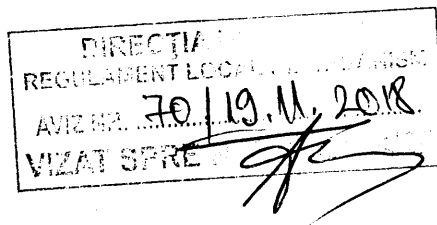
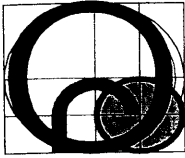
Retragerea fata de limita posterioara a lotului va fi de minim 10,0m

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE

Retragerea minima intre volumele construite va fi de minim 5 m.



CONFORM CU ORIGINALUL



ORO DESIGN PROIECT
STRADA TUDOR ARGHEZI, NR. 21,
SECTOR 2 – BUCURESTI
TEL / FAX 031 805 46 47
J40/2851/2007, CIF RO 21069560

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

Accesul auto va fi realizat prin intermediul drumului de acces amplasat pe latura sud-estica si prin intermediul sistemului de circulatie al ansamblului rezidential din Strada Jandarmeriei nr. 14.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

Staționarea autovehiculelor va fi realizată în interiorul incintei, deci în afara domeniului public.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

Regimul maxim de înălțime al construcțiilor va fi de S+P+2E (+ 15, 0 m).

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Se va realiza un ansamblu compozițional care va ține seama de particularitățile sitului, de nevoia realizarii unui ansamblu reprezentativ, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

Cladirea va fi racordata la rețelele tehnico-edilitare publice.

Se va asigura in mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

Toate noile brânșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Suprafața de spații verzi va fi stabilita in conformitate cu H.C.G.M.B. nr. 347 / 2008 – *privind aprobarea Planului Integrat de Gestionare a Calitatii Aerului in Municipiul Bucuresti.*

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim 2.00m sau pot lipsi, incinta urmând a fi separata cu borduri sau cu garduri vii.

Împrejmuirile pe limitele laterale și posteroara a proprietății , in cazul in care vor exista, vor fi opace, de înălțime maxim 2.50m sau pot lipsi, incinta urmând a fi separata cu borduri sau cu garduri vii.

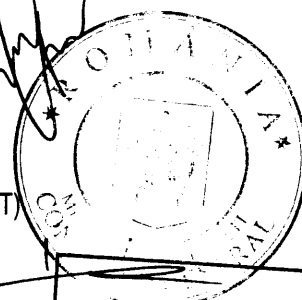
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

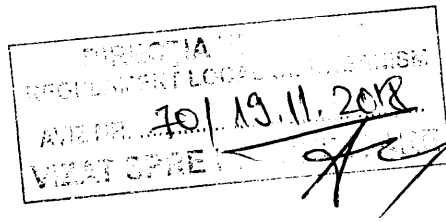
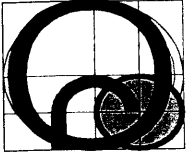
P.O.T. maxim = 60%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C.U.T. maxim = 1,6mp. ADC / mp. teren



CONFORM CU ORIGINALUL



ORO DESIGN PROIECT
STRADA TUDOR ARGHEZI, NR. 21,
SECTOR 2 – BUCURESTI
TEL / FAX 031 805 46 47
J40/2851/2007, CIF RO 21069560

UTR 2 (pentru lotul din Strada Jandarmeriei nr. 14B) – LOCUINTE COLECTIVE

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

Sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe colective;
- comerț / servicii;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele;
- sedii de firme;
- parcaje la sol, subterane și supraterane;
- spații libere pietonale;
- spații plantate - scuaruri;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

Se admit construcții de mici dimensiuni pentru asigurarea funcționării obiectivelor (post trafo, etc).

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

Se interzic următoarele utilizări:

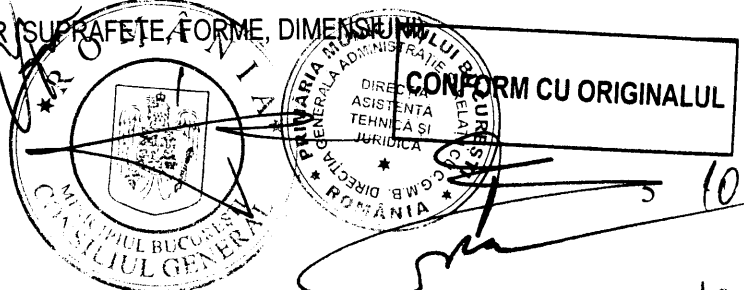
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare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

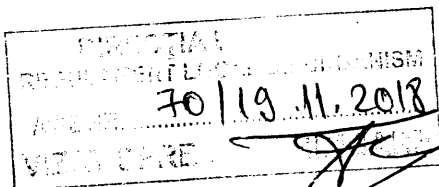
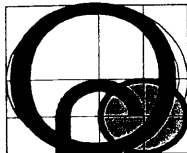
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

Steren = **23.910,0 mp**

Deschidere către zona de acces: 107,0m





ORO DESIGN PROIECT
STRADA TUDOR ARGHEZI, NR. 21,
SECTOR 2 – BUCURESTI
TEL / FAX 031 805 46 47
J40/2851/2007, CIF RO 21069560

Parcela are o forma neregulata

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu este cazul. Lotul studiat se afla amplasat retras fata de principalele drumuri de acces

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

Retragerile fata de limitele laterale vor fi astfel:

- nord-est – minim 16,0m
- sud-est – minim 12,5m
- sud-vest – minim 15,0m

Retragerea fata de limita posterioara a lotului va fi de minim 9,0m.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE

Se va realiza un singur volum.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

Accesul auto va fi realizat prin intermediul sistemului de circulatie aferent proprietatilor din Strada Jandarmeriei nr. 14 si 14A.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

Staționarea autovehiculelor va fi realizată în interiorul incintei, deci în afara domeniului public.
Parcarea autovehiculelor va fi realizată în cadrul unei parcuri subterane.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

Regimul maxim de înălțime al construcției va fi de 2S+P+4E+E5R (+ 23, 0 m).

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

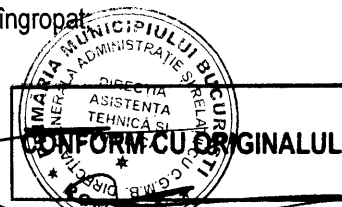
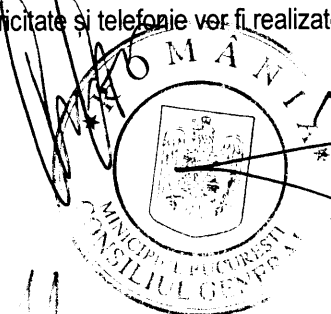
Se va realiza un ansamblu compozițional care va ține seama de particularitățile sitului, de nevoia realizarii unui ansamblu reprezentativ, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

Cladirea va fi racordata la rețelele tehnico-edilitare publice.

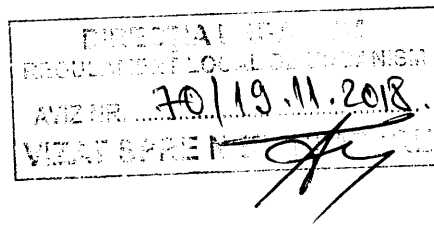
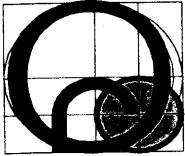
Se va asigura in mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat.



6 11

13



ORO DESIGN PROIECT
STRADA TUDOR ARGHEZI, NR. 21,
SECTOR 2 – BUCURESTI
TEL / FAX 031 805 46 47
J40/2851/2007, CIF RO 21069560

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Suprafața de spații verzi va fi stabilită în conformitate cu H.C.G.M.B. nr. 347 / 2008 – *privind aprobarea Planului Integrat de Gestionare a Calitatii Aerului în Municipiul București.*

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim 2.00m sau pot lipsi, incinta urmând a fi separată cu borduri sau cu garduri vii.

Împrejmuirile pe limitele laterale și posterioara a proprietății, în cazul în care vor exista, vor fi opace, de înălțime maxim 2.50m sau pot lipsi, incinta urmând a fi separată cu borduri sau cu garduri vii.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

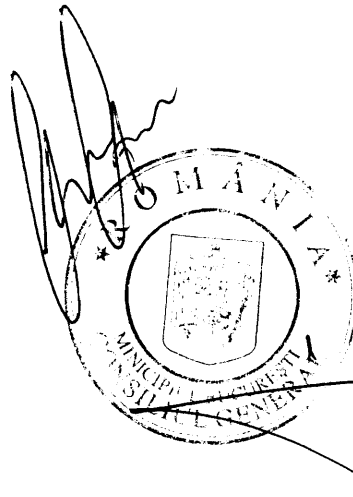
ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

P.O.T. maxim = 50%

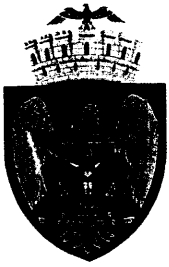
ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C.U.T. maxim = 2,5mp. ADC / mp. teren

Intocmit: arh. Dana RADULESCU



7 12



Anexa nr. 4 la HCGMB nr. 435/2019

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea

Teritoriului

Direcția Urbanism – Serviciul Urbanism



Nr. 1657536 / 22.10.2018

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI PUZ – ANSAMBLU REZIDENȚIAL ȘI SUPRAETAJARE RESTAURANT - STRADA JANDARMERIEI NR. 14A ȘI 14B, SECTOR 1, BUCUREȘTI

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 - etapa s-a desfășurat în perioada **04.05.2016 – 18.05.2016**;
- **etapa de elaborare a propunerilor** - 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei - etapa s-a desfășurat în perioada **13.03.2017 – 27.03.2017**;
- **etapa de avizare a proiectului** - 16 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei - etapa s-a desfășurat în perioada **13.12.2017 – 28.12.2017**;
- **etapa de aprobare** - 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-ul 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 emitere 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.

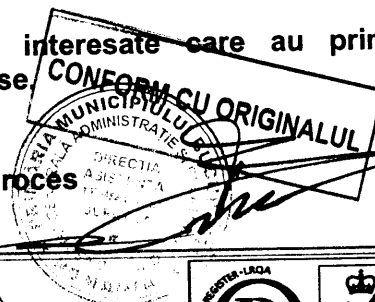
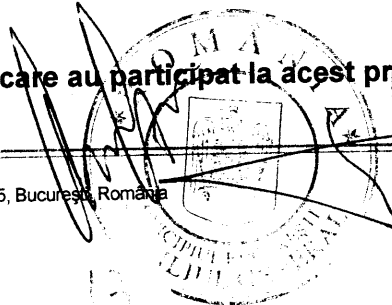
3. Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimerilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații;

Nu este cazul.

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



Nu este cazul.

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

Nu au fost exprimate observații.

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

Nu este cazul.

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 Urbanism și Amenajarea Teritoriului 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 Ministerului 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 emiterii Avizului, 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 sunt solicitate avizele Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București, al Comisiei Tehnice de Circulație - PMB și al Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare - PMB, după caz, cele ale Inspectoratului pentru Situații de Urgență, Ministerului Afacerilor Interne, Ministerului Apărării Naționale și Serviciului Român de Informații.

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. 10832/ 1524657/ 01.08.2017 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. 54/ 24.07.2018.

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 însoțire al construcțiilor învecinate și normele privind asigurarea spațiilor verzi.



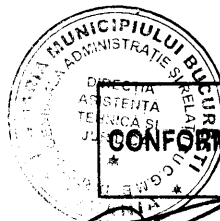
Potrivit prevederilor Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și a H.C.G.M.B nr. 136/30.08.2012 privind aprobarea Regulamentului Local de implicare 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 – ANSAMBLU REZIDENȚIAL ȘI SUPRAETAJARE RESTAURANT - STRADA JANDARMERIEI NR. 14A ȘI 14B, 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.

ARHITECT SEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. ȘTEFAN CALIN DUMITRASCU

Întocmit: p. Șef serviciu,
Expert Arh. Cristina Topârceanu
/2ex./28.11.2018



CONFORM CU ORIGINALUL

