



Ca urmare a cererilor adresate de PRIMĂRIA SECTOR 2, în calitate de inițiator și SC URBE 2000 SRL în calitate de elaborator, înregistrate la nr. 1716237 din data de 06.03.2019 și la D.U. cu nr. 2759 din data de 07.03.2019 și completate cu nr. 1719101 din data de 15.03.2019 și la D.U. cu nr. 3268 din data 18.03.2019, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul se emite următorul:

AVIZ PRELIMINAR

NR. 59 103 06 .2019

PENTRU
PUZ SECTOR 2

INITIATORI: SECTORUL 2 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
PROIECTANT: SC URBE 2000 SRL
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA RUR: arh. Constantin Enache (A,B,C,D,E,F6,G5,G6)

SUPRAFAȚĂ ZONĂ STUDIATĂ ÎN PUZ: Teritoriul administrativ al Municipiului București și al Județului Ilfov.

SUPRAFAȚĂ ZONĂ REGLEMENTATĂ ÎN PUZ: Teritoriul administrativ al Sectorului 2, excluzând zonele protejate (acestea nefăcând obiectul prezentei documentații de urbanism), cuprinse în PUZ Zone Construite Protejate, aprobat cu HCGMB nr. 279/ 2000, în baza Certificatului de Urbanism nr. 861/ 1516726 din 12.07.2017, emis de Primăria Municipiului București.

PREVEDERI P.U.G. - R.L.U. APROBATE ANTERIOR:

Conform **Planului Urbanistic General al Municipiului București**, aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000 (completată cu H.C.G.M.B. nr. 324/17.11.2010, H.C.G.M.B. nr. 241/20.12.2011; 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), teritoriul administrativ al Sectorului 2 este reglementat de următoarele zone:

- C – ZONA CENTRALĂ
- M – ZONA MIXTĂ.
- L - ZONA DE LOCUIT.
- A - ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE
- V - ZONA SPAȚIILOR VERZI
- T - ZONA TRANSPORTURILOR
- G - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ
- S - ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
- R - ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE

Se propune avizarea faza preliminară a PUZ SECTOR 2 în concordanță cu **STRATEGIILE DE DEZVOLTARE DURABILĂ CE FUNDAMENTEAZĂ PUZ SECTOR 2 / ASPECTE MAJORE**, astfel se vor avea în vedere următoarele:

- Includerea Obiectivelor de Utilitate Publică propuse de Primăria Municipiului București și de Primăria Sector 2, inclusiv a direcțiilor subordonate;
- Identificarea terenurilor cu funcțiuni neadecvate zonelor în care sunt situate – reglementarea acestor terenuri/ propunere de conversie funcțională pentru stabilirea unor noi puncte de atractivitate;
- Corelarea cu proiectele stabilite prin Planul de Mobilitate Urbană Durabilă București – Ilfov (eurogări, legătura cu Zona Metropolitană, extinderea unor linii de tramvai, accese noi către metrou, etc);
- Corelarea cu Strategia de Dezvoltare Locală și Durabilă a Sectorului 2 pentru perioada 2016 - 2025;

- PUZ Sector 2 se va corela, în faza studiilor de fundamentare, cu Revizuirea PUG — MB și cu documentațiile de urbanism aprobate sau în curs de aprobare a Sectoarelor și Unităților Administrativ-Teritoriale limitrofe (Sector 1, Sector 3, Sector 4, Sector 5, Sector 6, Dobroiești, Voluntari, Pantelimon) în ceea ce privește:
 - o relațiile funcționale în contextul oraș/ sector/ comună și continuitatea țesutului urban, conformări spațial-volumetrică; stabilirea obiectivelor de utilitate publică;
 - o organizarea circulației și a transporturilor publice supra și subterane - inclusiv cele feroviare (gară și terminal);
 - o echiparea edilitară;
 - o zone de protecție față de arterele majore de circulație, magistralele de transport, rețelele edilitare majore sau a marilor poluatori, față de zonele cu valoare peisagistică;
 - o valorificarea potențialului cadrului construit: corelare cu zonele protejate, delimitarea zonelor de protecție a monumentelor istorice și siturilor arheologice;
 - o valorificarea potențialului cadrului natural (parcuri, salba de lacuri, zone verzi);
- Stabilirea și identificarea zonelor teritoriale cu caracter specific în vederea gestionării eficiente a teritoriului și pentru stabilirea proiectelor prioritare de dezvoltare urbană echilibrată la nivelul orașului (de ex. propuneri de îmbunătățire a calității vieții în zonele consacrate ca zone cu populație având nivel de trai scăzut, zonele lacurilor, eliminarea altor disfuncționalități). Recomandare: delimitarea acestor zone/ cartiere se va face cu respectarea delimitării stabilite prin PUG/ RLU – MB pentru UTR-uri;
- Actualizarea reglementărilor pentru teritoriul Sectorului 2: organizarea rețelei stradale, organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane; modul de ocupare și utilizare a terenurilor; dezvoltarea infrastructurii edilitare/ restricții; statutul juridic și circulația terenurilor; protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora, încurajarea creării/ amenajării de spații publice (indiferent de regimul juridic al terenurilor afectate).
- Evidențierea/ marcarea zonelor cu caracteristici complexe ce necesită o abordare la nivelul întregului teritoriu București – Ilfov.
- Planșa de Reglementări - Zonificare funcțională va conține reglementările din Planșa de Circulații vizată spre neschimbare și avizată de Comisia de Circulație a PMB, la care se va anexa Caietul de profile ale arterelor de circulație (existent și propus), se va defini pentru fiecare UTR în parte modalitatea de avizare a tramei stradale.
- Coerență la nivelul exprimării și abordării reglementărilor, corelat cu PUZ Sector 3 aprobat, PUZ Sector 5 și PUZ Sector 1 în curs de avizare.

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

ZONE FUNCȚIONALE SPECIFICE - FUNCȚIUNI propuse prin PUZ Sector 2 sunt:

C — ZONĂ CENTRALĂ ȘI ZONA SITUATĂ ÎN AFARA PERIMETRULUI CENTRAL ÎN AFARA LIMITELOR PROTEJATE, care grupează funcțiuni complexe de importanță supramunicipală și municipală conținând instituții și servicii publice supramunicipale și municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale, centre comerciale, de afaceri, culturale, de sănătate, unități de învățământ, rezidențial specific sau în regim hotelier, etc.

M — ZONĂ MIXTĂ conținând instituții, servicii și echipamente publice și private, servicii de interes general, activități productive mici nepoluante, locuințe, dotări complementare (învățământ, culte, sănătate etc), situate în afara limitelor protejate cu regim de înălțime cuprins între P+4 și P+14 niveluri, în funcție de amplasament cu accente înalte;

L — ZONĂ DE LOCUIRE;

L1-2 – Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri cu posibilitatea realizării a unui etaj retras sau a unei mansarde (P+2E+E3r sau P+2+M), inclusiv cele realizate pe baza unor lotizări anterioare;

L3 - Subzona locuințelor colective medii cu P+3-4 niveluri, situate în ansambluri preponderant rezidențiale;

L4 - Subzona locuințelor colective înalte P+5 - P+10 niveluri, situate în ansambluri preponderant rezidențiale;

V — ZONĂ SPAȚII VERZI cuprinzând spații verzi publice cu acces nelimitat sau specializate de interes supramunicipal și municipal, spații pentru sport și agrement cu acces limitat de apartenența la cluburi sau contra cost, spații plantate de protecție și păduri de diferite tipuri.;

V1— Zona parcurilor, spațiilor verzi pentru agrement și a culoarelor de protecție a malurilor de lac, spații verzi pentru protecție infrastructură, etc

V3 – Spații verzi de agrement, poli de agrement, baze sportive, etc

G — ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ;

G1-Subzona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodărie comunală

G2-Subzona cimitirelor

T — ZONĂ TRANSPORTURI;

T1-Subzona căilor de transport rutier, a căilor de transport izolat

T2-Subzona transporturilor feroviare

S — ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ;

S1-subzona cu destinație specială cu caracter urban;

Zonificarea funcțională a teritoriului, indicatorii urbanistici, bilanțul teritorial și regulamentul aferent vor fi precizate în varianta definitivă a PUZ S2.

Totodată în varianta definitivă a PUZ-ului, urmare a finalizării studiilor de fundamentare și obținerii avizelor/acordurilor specifice ale organismelor centrale sau teritoriale, se vor preciza măsurile tranzitorii pentru documentațiile de urbanism în lucru și pentru actele administrative care au intrat în circuitul civil juridic în funcție de oportunitatea dezvoltării unor zone, dar și de posibilitatea includerii acestora, raportată la modul în care poate să corespundă perspectivei de dezvoltare urbană sustenabilă inițiate de autoritatea publică locală. PUZ Sectorul 2 nu propune noi reglementări pentru Zonele Construite Protejate, acestea urmând să facă obiectul unui studiu specific ce va cuprinde întreaga arie protejată inclusă în zona centrală/ în teritoriul municipal. Prezenta documentație de urbanism va aborda strict conectivitatea cu aria protejată, privind traficul urban și coerența funcțională/volumetrică.

STUDII/ ANALIZE PENTRU FUNDAMENTAREA PUZ SECTOR 2, se vor avea în vedere următoarele aspecte:

- Trafic urban / Mobilitate: circulație / căile carosabile pe categorii, integrate în sistemul global de trafic, principalele intersecții din perimetrul administrativ la Sectorului 2, mobilitate / conexiuni majore de trafic cu Zona Metropolitană;
- Protejarea patrimoniului construit - Studiu istoric/ Studiu pentru delimitarea zonelor de protecție a monumentelor istorice, delimitare situri arheologice;
- Mediu - Studiu de Impact asupra mediului;
- Echipare edilitară, cu asigurarea rezervelor de teren pentru echipamente urbane majore; Gospodărirea apelor;
- Echiparea teritoriului cu dotări de interes public și analiza socio – economică;
- Analiză costuri implementare/ prognoze/ etapizare privind realizarea investițiilor, prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul orașului, categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale/ centrale și categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați.
- Studiu pentru Autoritatea Aeronautică Civilă Română — determinarea în sistemul geodezic wgs-84 a coordonatelor punctelor de detaliu și încadrarea lor în harta de obstacole pentru Aeroportul Internațional Otopeni, Băneasa;
- Sistemul de spații verzi/ spații publice și strategii de protecție/ dezvoltare durabilă;
- Protejarea cadrului natural - salba de lacuri - generare de proiecte;
- Studiu geotehnic;
- Ameliorarea imaginii urbane a periferiei/ a zonelor de acces spre oraș;

ACORDURI / AVIZE SPECIFICE ALE ORGANISMELOR CENTRALE SAU TERITORIALE PENTRU ETAPA DE APROBARE A PUZ: avizul Agenției pentru Protecția Mediului București, avizul Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, avizul Ministerului Transporturilor, avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare / PMB — avizele furnizorilor de rețele edilitare, avizul Comisiei Tehnice de Circulație a PMB, avizul Brigăzii Rutiere, avizul Ministerului Culturii și Identității Naționale, avizele SRI, STS, MAI, MAPN, avizul Autorității Aeronautice Civile Române, avizul Direcției Regionale de Drumuri și Poduri București/ Compania Națională de Administrare a Infrastructurii Rutiere/ DRDP — CNAIR, avizul SNCFR/ rețele de transport feroviar, avizul Metrorex SA, avizul ROMSILVA/ Garda Forestieră București, Analiză costuri implementare/ prognoze/ etapizare privind realizarea investițiilor, prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul orașului, categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale și categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii private, avizul Agenției Naționale Apele Române, acordul de principiu al Consiliului Județean Ilfov pentru conexiunea de trafic cu Zona Metropolitană/ noduri intermodale, punct de vedere al Direcției Infrastructură PMB, planuri cadastrale vizate ANCPI/ OCPI București-Ilfov; Alte avize ce pot apărea ca

necesare pe parcursul avizării planului, Certificat de urbanism în termen de valabilitate și dovada achitării taxei de exercitare a dreptului de semnătură RUR.

În funcție de caracterul specific al zonelor corelat cu competențele distinctiv identificate în teritoriu, de necesitatea conformării volumetric raportată la modul în care se percepe nivelul urban, de rangul arterelor de circulație existente și propuse, de circulația juridică a terenurilor, luând în considerare dreptul de folosire echitabilă, precum și protejarea substanței dreptului de proprietate și nu în ultimul rând de identificarea unor aspecte ce pot decurge din perioada de avizare și aprobare, asupra reglementărilor propuse (zone, subzone, circulații, funcțiuni admise, indicatori urbanistici, etc) pot interveni modificări și/sau detalieri.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexă.

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 în vigoare.

Prezentul aviz reprezintă Aviz preliminar și poate fi folosit numai pentru obținerea acordurilor și avizelor instituțiilor avizatoare competente. Avizul Arhitectului Șef se va emite după obținerea și prezentarea tuturor avizelor solicitate prin prezentul aviz preliminar pentru varianta definitivă a PUZ și RLU.

**ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
ARH. ȘTEFAN CĂLIN DUMITRAȘCU**



**ȘEF SERVICIU,
Arh. Cristina Topîrcăanu**

Întocmit: arh. Ana Maria Xantopol /2ex

Bd. Regina Elisabeta nr. 47, cod poștal 050013, Sector 5, București, România
Tel: 021 305 55.00
<http://www.pmb.ro>

