



8/26/19

Către **Primăria Generală a Municipiului București** – B-dul Regina Elisabeta, nr. 47,  
sect. 5, București;

În atenția D-nei Primar General Gabriela Firea

**Primăria Sector 2** - Strada Chiristigiilor nr. 11-13, Sector 2, Municipiul București

În atenția Dlui Primar Sector 2 Toader Mugur Mihai

Dlui Viceprimar Sector 2 Dan Cristian Popescu

Dnei Arhitect Șef Bratu Alina Alisa

**URBE 2000 S.R.L.** B-dul Unirii nr. 66, Bl. K3, sc. 1, et. 1, ap. 3, sector 3

Ref P.U.Z. COORDONATOR SECTOR 2, București

Subscrisa, **TOPMISSION INVEST S.R.L.**, având sediul social în București, Calea  
Dorobanților nr. 16, parter, camera nr. 3, sector 1, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr.  
J40/17874/2007, având CUI 22459749 (denumită în continuare "**Societatea**") reprezentată  
prin administrator **ELDAR ITAMAR**,

în calitate de proprietar al loturilor de teren situate în București, sector 2, șos. Dobroiești (fost  
Drumul Carașului nr. 4-24), nr. 105-107, înscrise în Cărțile Funciare ale Sectorului 2, București,  
având nr. cadastrale 215859, 215860, 215866, respectiv 215865 (denumite în continuare în mod  
colectiv "**Terenul**")

**ÎNTRUCĂT** Societatea intenționează să dezvolte un proiect imobiliar pe Teren;

**PRIN URMARE** prin prezenta, vă rog să luați în considerare și să analizați documentele  
atașate prezentei adrese de înaintare, respectiv Memoriul de Prezentare Studiu de Configurare  
Urbanistică împreună cu planurile și imaginile 3D anexate acestuia, întocmite de către  
**WESTERN OUTDOOR S.R.L.**, cu sediul în București Sectorul 1, str. Cihoschi Stanislav, nr. 12,  
apartament 3, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr.: J40/25546/1994, cod unic de  
înregistrare CUI: RO6645898.

**TOPMISSION INVEST S.R.L.**

Prin administrator

**ELDAR ITAMAR**





# MEMORIU DE PREZENTARE

## STUDIU DE CONFIGURARE URBANISTICĂ

### DATE DE IDENTIFICARE A STUDIULUI

Studiul a fost întocmit pentru terenurile proprietate privată a SC Topmission Invest SRL, în suprafață de 57006,17 m<sup>2</sup>. Terenurile se află situate în municipiul București, în Sectorul 2, pe malul lacului Dobroești, la limita administrativă cu comuna Dobroești, județul Ilfov. Terenurile au următoarele adrese poștale: Drumul Scalanului nr.17-39, drumul Carasului 4-24.

### DATELE TERENURILOR: ISTORIC, SUPRAFAȚĂ, DIMENSIUNI, ACCESURI

Terenurile cu adresa în drumul Scalanului provin din dezmembrarea unei foste incinte industriale dezvoltate la începutul anilor 2000. Terenurile din drumul Carasului sunt foste terenuri agricole. Toate terenurile fac parte dintr-o peninsulă înconjurată de râul Colentina ce a suferit transformări importante după regularizarea cursului acestuia și amenajarea lacului Dobroești în a doua jumătate a anilor 70. Tot în aceeași perioadă a fost închisă și cariera de nisip și argila ce funcționa pe amplasament. Terenurile au suprafețe mari (22963.66 m<sup>2</sup>, 17036,51 m<sup>2</sup>, 11330 m<sup>2</sup>, 5676 m<sup>2</sup>), dar forme neregulate. Accesul la terenuri se face prin intermediul unor drumuri de pământ de cca. 3,5 metri lățime.

### DATELE DESPRE CONSTRUCȚII ȘI AMENJĂRI.

Terenurile din drumul Scalanului sunt împrejmuite cu gard metalic. Pe aceste se afla realizate alei betonate și o clădire cu regim de înălțime P+1. Terenurile din drumul Carasului sunt neîmprejmuite și neamenajate.

### DATE URBANISTICE

#### PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Terenul a fost cuprins în P.U.G. al Municipiului București (aprobat prin HCGMB 269 din 21.12.2000) în subzonele:

**L1d** „locuințe individuale mici cu parcele cu POT < 20% situate în zona culoarelor plantate propuse pentru ameliorarea climatului Capitalei”; pentru care indicatorii urbanistici maximi sunt P.O.T. 20%, C.U.T. 0,7, înălțimea maximă la cornișă 10 metri, corespunzător unui regim de înălțime maxim P+1.

**V4** „Spatii verzi pentru protecția cursurilor de apă”; pentru care indicatorii urbanistici maximi sunt P.O.T. 15% (incluzând construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale), C.U.T. 0,2, regim de înălțime maxim P+2. Aceasta zona avea cca. 15 metri lățime față de marginea lacului.

#### PLANUL URBANISTIC ZONAL AL SECTORULUI 2, MUNICIPIUL BUCUREȘTI

Terenul a fost cuprins în reglementările PUZ Sector 2, aprobat cu HCL Sector 2 nr. 99 din 14.08.2003 în zona L1c, „locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi sau enclave neconstruite”, pentru care indicatorii urbanistici maximi au fost P.O.T. 45%, C.U.T. 1,3, regim de înălțime maxim P+2.



V4 „Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă”; pentru care nu erau prevăzute reglementări în cadrul R.L.U., dar prin care aceasta zona a fost mărită la 30 de metri față de marginea lacului.

În prezent se află în curs de elaborare și avizare un nou P.U.Z. al Sectorului 2, care menține încadrarea în zona de locuințe, fără să reglementeze la acest moment indicatorii de urbanism.

Pentru terenurile în cauză a fost întocmit, în anul 2009, un proiect pentru un ANSAMBLU REZIDENȚIAL alcătuit din blocuri cu regim de înălțime 2S + P+14E+15Er + Eth.

## DISFUNCTIONALITATI

Prin PUZ Sector 2 aflat în elaborare, se propun câteva reglementări care nu țin cont de realitatea din teren și afectează potențialul de dezvoltare al amplasamentului. Astfel: în zona de protecție a lacului, cu o lățime de 30 de metri, se reglementează în dreptul drumurilor din drumul Scalanului un drum paralel cu malul de lac, dar care nu ține cont de taluzul accentual ce leagă terenurile de zona de mal de lac. Astfel drumul nu numai că împiedică accesul către malul de lac, transformându-l în zonă de circulație și staționare a autovehiculelor, dar și presupune construcții sau amenajări care are afecta în mod extensiv tot perimetrul nordic al terenurilor din strada Scalanului.

## PROPUNERI DE DEZVOLTARE

Propunerile de dezvoltare au în vedere un set de direcții cheie de reglementare urbanistică și de amenajare peisajeră a terenurilor ce fac obiectul studiului, după cum urmează:

- 1. Accesibilizarea terenurilor.** Dezvoltarea urbanistică a terenurilor ce fac obiectul studiului pornesc de la trasarea de o manieră coerentă și adaptată condițiilor din teren a drumurilor de acces carosabil și pietonal, care se conectează cu orașul prin intermediul Șos. Dobroiești. Aceasta este propusă a fi reconfigurată la un prospect carosabil de 4 benzi de circulație (2 fire de circulație pe sens), pentru îmbunătățirea mobilității între teritoriul sectorului 2 (București) și comuna Dobroiești (Județul Ilfov). Drumurile interioare propuse a fi amenajate în interiorul peninsulei și care vor deschide terenurile ce fac obiectul studiului sunt propuse pentru un prospect total de 13,00m, compuse din două benzi carosabile de 3,50m fiecare și trotuare de 1,50m ce vor fi separate de carosabil prin spații verzi de aliniament de 1,50m fiecare. Aceste drumuri nou create vor asigura accesul auto și pietonal la drumurile publice pentru construcțiile propuse în cadrul ansamblului.
- 2. Deschiderea malului lacului Dobroiești.** Elementul cheie de oportunitate urbanistică pentru terenurile ce fac obiectul studiului îl reprezintă deschiderea acestora direct către Lacul Dobroiești, pe o lungime estimată de 800m, și care contribuie în mod semnificativ la structurarea funcțională și peisajeră a soluției de mobilare urbanistică promovată pentru aceste terenuri. Astfel, se are în vedere instituirea unei zone de protecție de-a lungul malului de lac cu o lățime de 30,00m (conform prevederilor legale în vigoare), aceasta constituindu-se în zona principală de amenajare peisajeră a unei noi zone verzi de loisir și de recreere (cu o suprafață estimată de 2HA) care va contribui în mod semnificativ la ameliorarea calității zonei și la oferirea unui cadru rezidențial agreabil și atractiv pentru viitorii locuitori ai ansamblului. Această amenajare va cuprinde, dar nu se va limita la, propuneri pentru spații de recreere, mici spații sportive, locuri de joacă pentru copii și o pistă de biciclete care va putea fi conectată ulterior la rețeaua municipală de piste ciclabile.

3. **Configurarea urbanistică a noului ansamblu.** Pornind de la premisele formulate mai sus, cu referire la deschiderea malului lacului Dobroiești, soluția de amenajare urbanistică a noului ansamblu (cu referire la modul de configurare și amplasare a construcțiilor propuse) are în vedere tocmai această accentuare a prezenței elementului natural major (Lacul Dobroiești) și deschiderea vizibilității și percepției asupra acestuia de către toți locuitorii viitorului ansamblu. Astfel, principiul de amplasare a construcțiilor vizează în primul rând amplasarea de-a lungul zonei de protecție a malului de lac a clădirilor cu un regim de înălțime mediu (P+4 – P+6E), determinând o zonă cu o intensitate medie a construirii ( $POT_{max}=60\%$  și  $CUT_{max}=2,50$ ), pentru o percepție și o vizibilitate crescută a lacului Dobroiești, din interiorul peninsulei ce face obiectul studiului. În al doilea rând, zona centrală a acestei peninsule va fi dedicată construcțiilor cu regim înalt de construire (P+11E), determinând astfel o zonă cu o intensitate mai crescută a locuirii ( $POT_{max}=60\%$  și  $CUT_{max}=3,00$ ), dar echilibrată în relație cu cadrul natural înconjurător. Rezultă astfel o suprafață construită desfășurată estimată, potențial a fi realizată, de cca. **145.000 m<sup>2</sup>**. Tranziția între cele două zone de construire se va realiza prin intermediul unor construcții de înălțime redusă (P+1E) destinate amplasării funcțiilor de interes pentru noul ansamblu rezidențial cu rol de deservire locală și cotidiană. Printre funcțiunile vizate se pot enumera, dar fără a se limita la, spații comerciale, spații pentru dotări publice (ex: grădinițe), sau spații pentru activități sportive indoor/fitness. Astfel, la nivelul compoziției volumetrice și funcționale, amenajarea urbanistică propusă **(1)** dezvoltă elementele principale pentru un nou cartier rezidențial, **(2)** pune în valoare prezența lacului Dobroiești, **(3)** asigurând în același timp condițiile optime de însorire și de amenajare a spațiilor verzi, importante pentru un cadru rezidențial agreabil și atractiv.

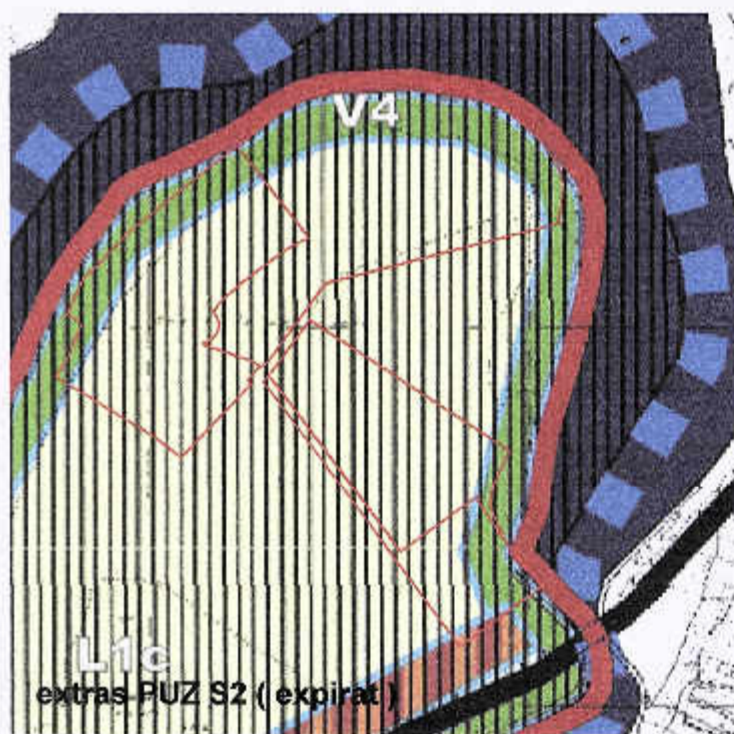
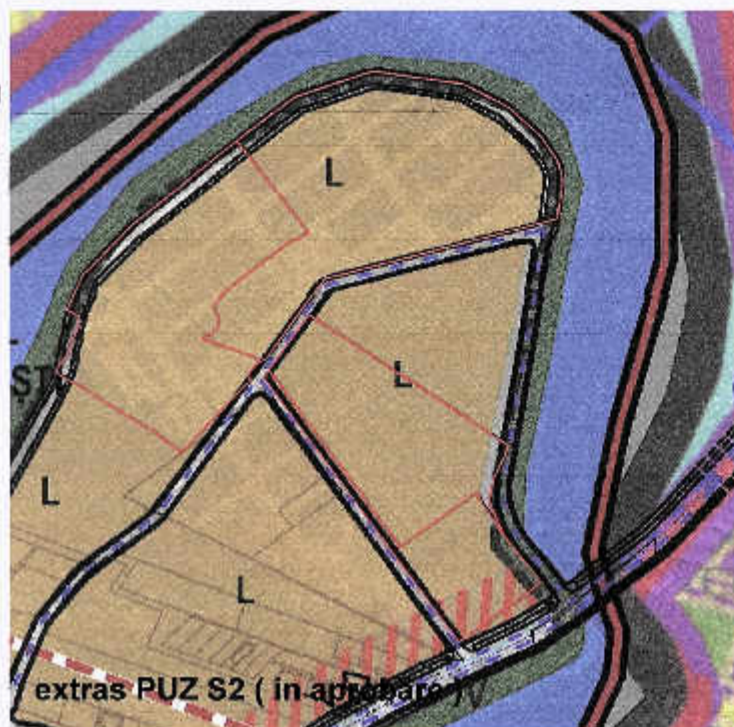
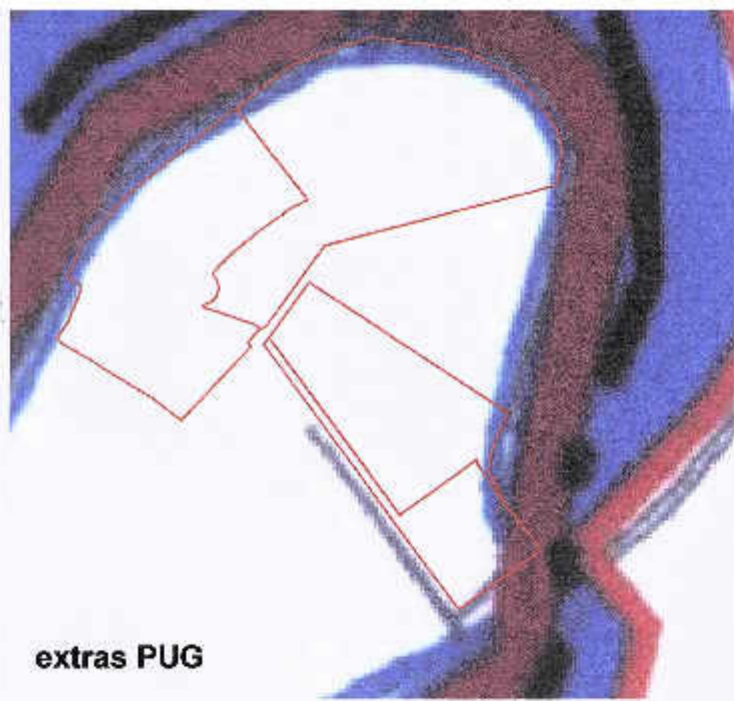
## CONCLUZII

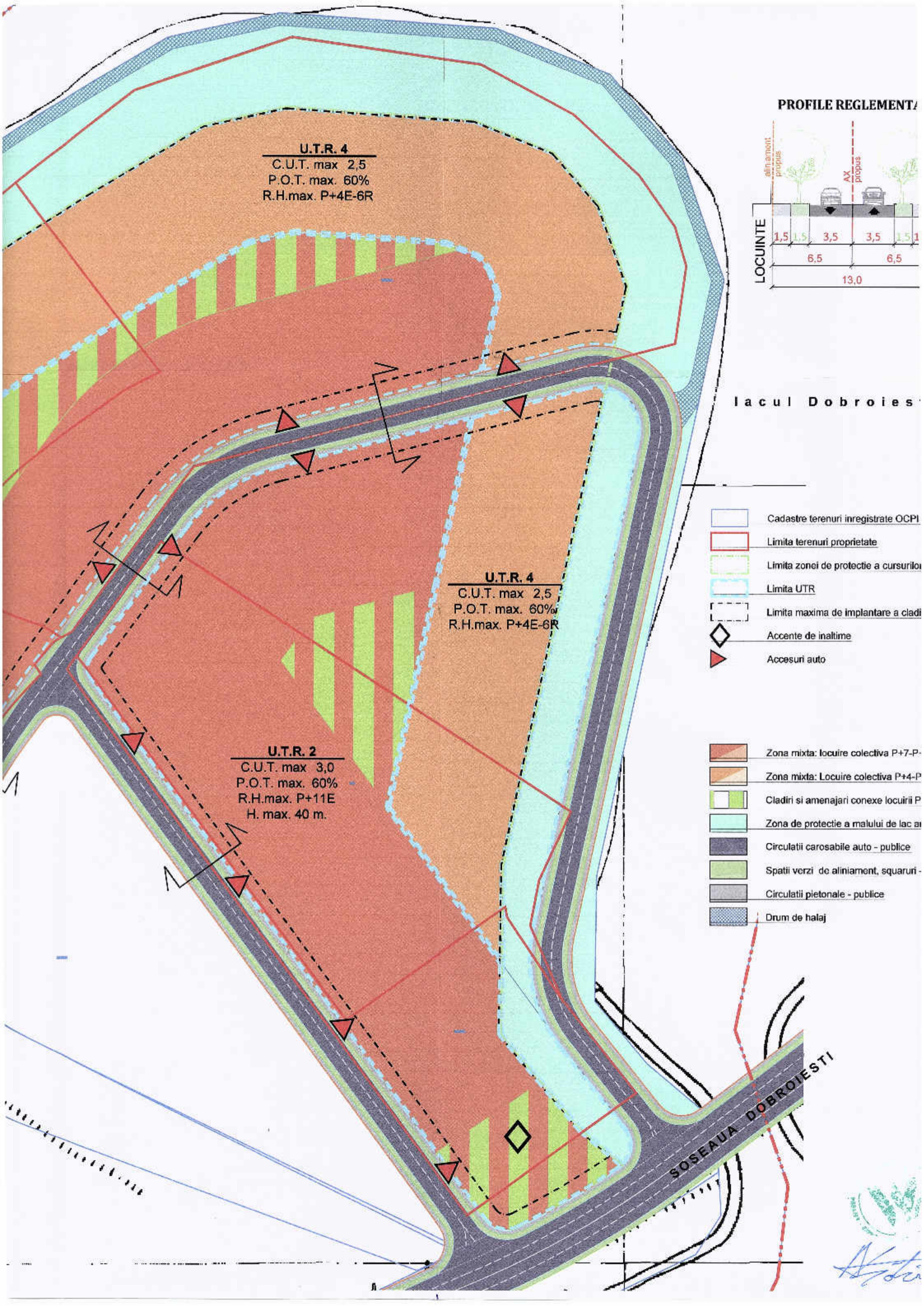
**Influența urbanistică extinsă a noului ansamblu.** Terenurile care fac obiectul studiului sunt localizate într-o zonă a Bucureștiului aflată într-un proces de transformare și reconfigurare funcțională cu dinamică redusă, dar cu o tendință puternic orientată către dezvoltarea componentei rezidențiale și a funcțiilor conexe. Astfel, având în vedere interesul crescut pentru investiții în acest perimetru, inițiativa pentru urbanizarea terenurilor ce fac obiectul studiului (cu referire la trasarea de noi drumuri, echiparea cu rețele edilitare a zonei) și dezvoltarea în timp a celor **145.000m<sup>2</sup>** potențiali a fi realizați va contribui în mod semnificativ la atragerea de noi dezvoltări în zona peninsulei lacului Dobroiești, dezvoltându-se în timp o masă critică de construcții și locuitori pentru o transformare urbană reală a acestei zone a Bucureștiului.

Întocmit,

urb. Andrei Ștefan SĂBĂU







# LEGENDA

## Situația existentă

- Limita terenurilor studiate
- Drumuri publice existente
- Lacul Dobroiești
- Terenuri construite

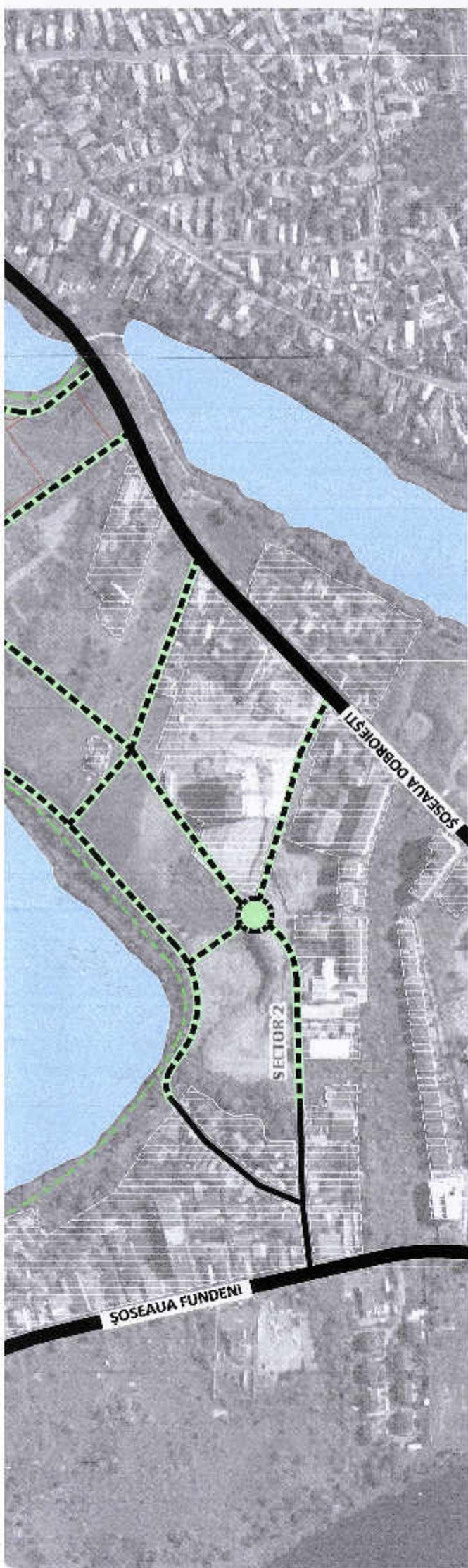


# LEGENDA

## Circulații propuse












- Limita terenurilor studiate
- Drumuri publice existente
- Lacul Dobroiești
- Terenuri construite
- Propuneri drumuri noi publice conectate la drumurile publice existente cu vegetație dispusă în aliniament
- Propunere pistă de biciclete de-a lungul malului Lacului Dobroiești - conexiune

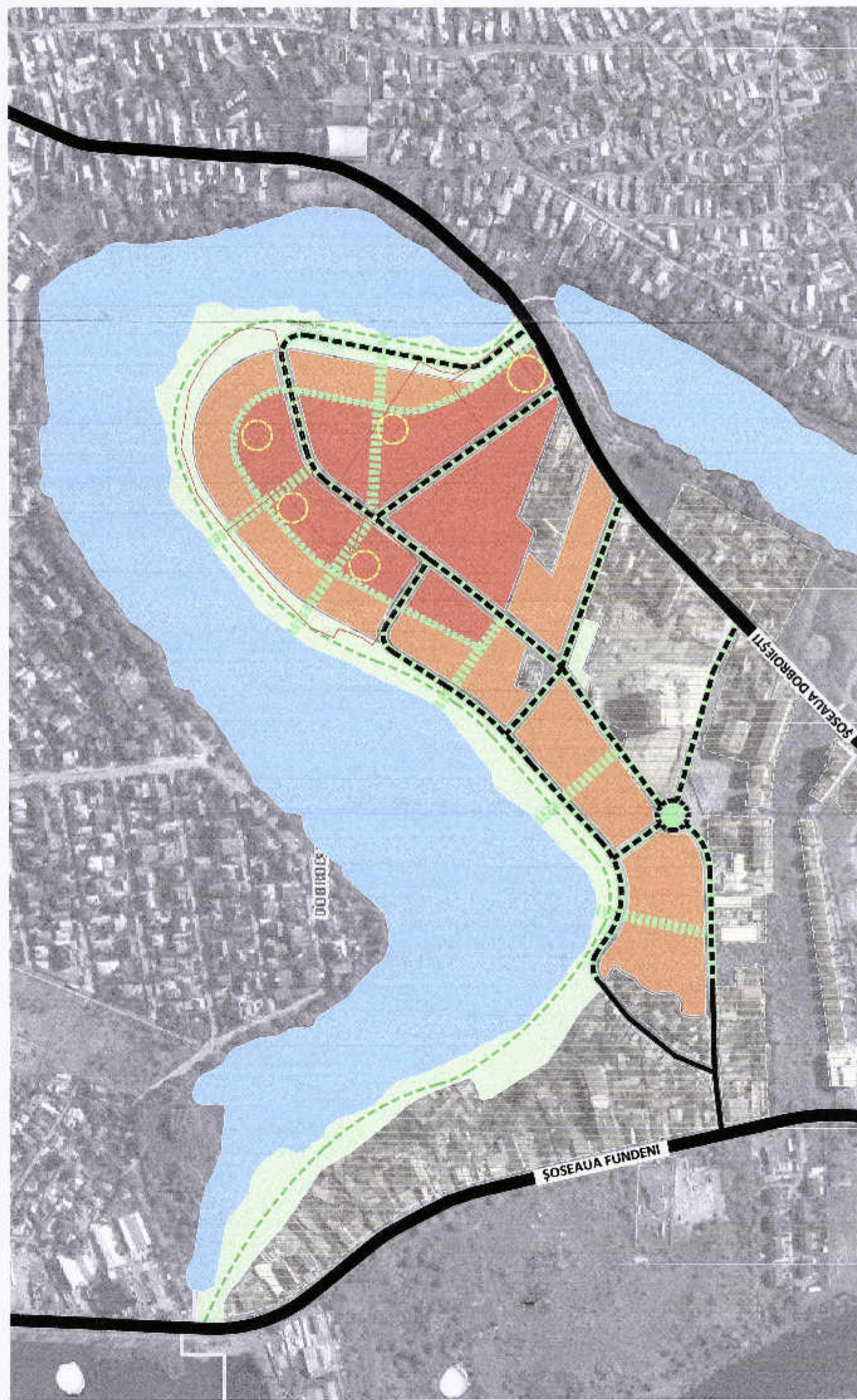




## LEGENDA

### Funcțiuni propuse

-  Limita terenurilor studiate
-  Drumuri publice existente
-  Lacul Dobroiești
-  Propuneri drumuri noi publice conectate la drumurile publice existente cu vegetație dispusă în aliniament
-  Propunere pistă de biciclete de-a lungul malului Lacului Dobroiești - conexiune Șos. Dobroiești cu Șos. Fundeni
-  Terenuri construite cu funcțiune predominant rezidențială
-  Zonă mixtă: locuire colectivă P+4-6E și servicii
-  Zonă mixtă: locuire colectivă P+7-11E și servicii
-  Zonă verde de loisir amenajată de-a lungul malului de lac
-  Conexiuni pietonale ocazional carosabile, de utilitate privată, posibil a fi realizate (caracter orientativ)
-  Zone cu potențial ridicat de inserție a clădirilor cu funcțiuni conexe locuirii



*[Handwritten signature]*



**CĂTRE:**

**PRIMĂRIA SECTORULUI 2 A MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**

Diracția Urbanism, Cadastru și Gestionare Teritoriului

Serviciul Autorizare și Documentații Urbanism

Arhitect Șef al Sectorului 2 a Municipiului București

**ADRESA:**

Strada Chiristigiilor nr. 11-13, Sector 2, Municipiul București

**SPRE ȘTIINȚA/IN ATENȚIA:**

**SC TOPMISSION INVEST S.R.L.**

**REFERITOR:**

"P.U.Z. COORDONATOR SECTOR 2, BUCUREȘTI" - FAZA – INFORMAREA POPULATIEI – sesizări cetățeni

*Sesizare înregistrată registratura P.S.2. – nr înregistrare 10447/ 04.09.2019*

Subscrisa **URBE 2000 S.R.L.**, persoană juridică română, cu sediul social în B-dul Unirii nr. 66, Bl. K3, Sc.1, Et.1, Ap.3, Sector 3, București, în calitate de proiectant al documentației **PLAN URBANISTIC ZONAL SECTOR 2**, formulăm prezenta

**ADRESĂ**

Prin care răspundem sesizării înaintate către Direcția Urbanism - Serviciul Urbanism din cadrul Municipiului București, spre știința Primăriei Municipiului București, formulată de către **SC TOPMISSION INVEST S.R.L.** conform adresei înregistrate sub numărul 10447/ 04.09.2019 la registratura Primăriei Sectorului 2.

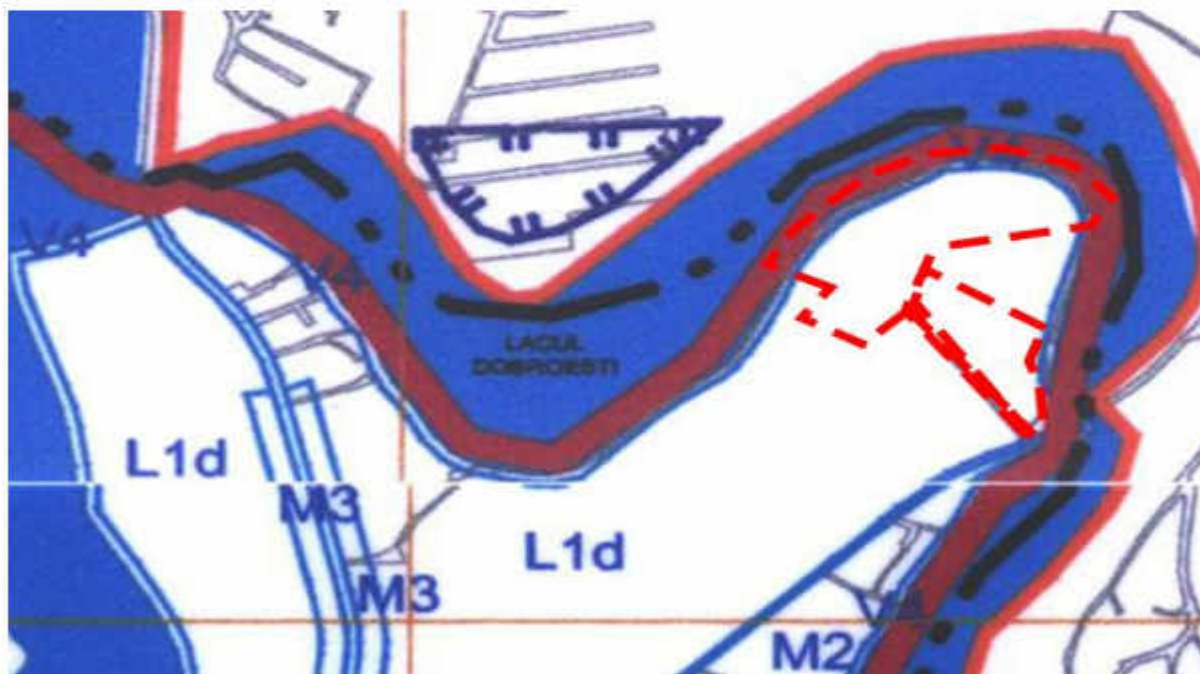
În etapa următoare a reglementărilor urbanistice propuse spre avizare în documentația de urbanism **PLAN URBANISTIC ZONAL SECTOR 2** din Municipiul București, se vor lua în considerare și vor fi analizate toate elementele menționate în cadrul sesizării cu nr. 10447/ 04.09.2019

Conform adresei cu nr. 10447/ 04.09.2019 vă comunicăm următoarele aspecte:



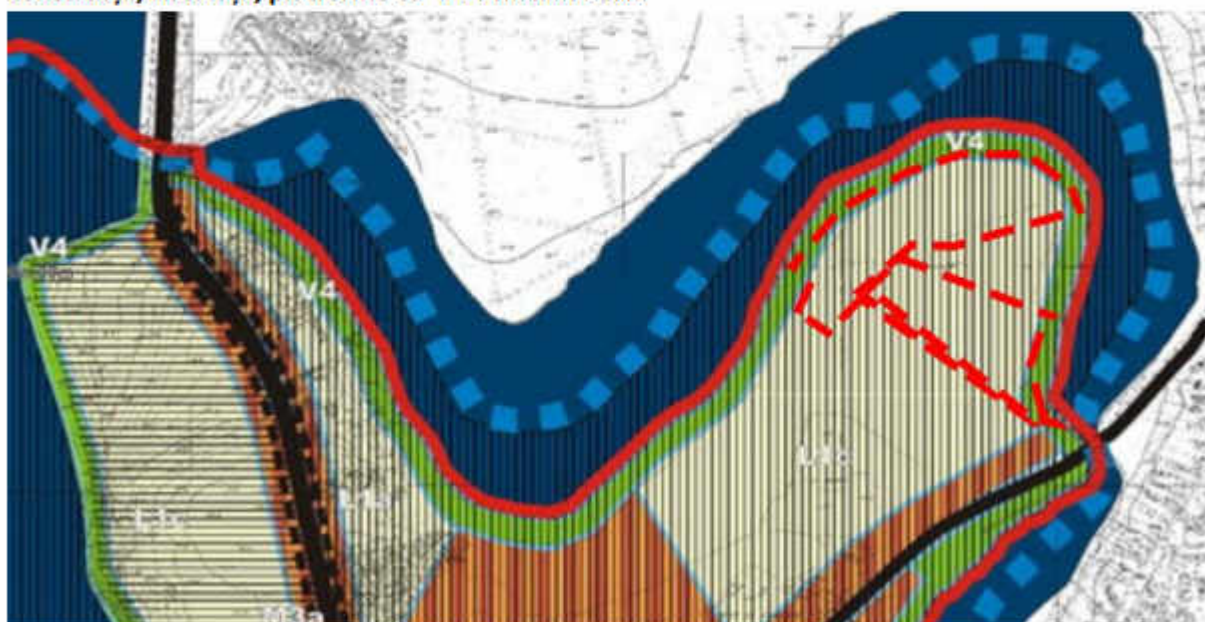
*Extras din încadrare în ANCP – Imobile Eterra*

Terenul specificat cu numerele cadastrale: 215859,215860,215866, 215865, se află încadrate conform Plan Urbanistic General Municipiul București aprobat prin HCL nr 269/2000 în subzona **L1d** – subzona de locuințe individuale mici cu parcele cu POT <20% situate în zona culoarelor plantate propuse pentru ameliorarea climatului Capitalei și **V4**- spații verzi pentru protecția cursurilor de apă (Lacurile Colentinei).



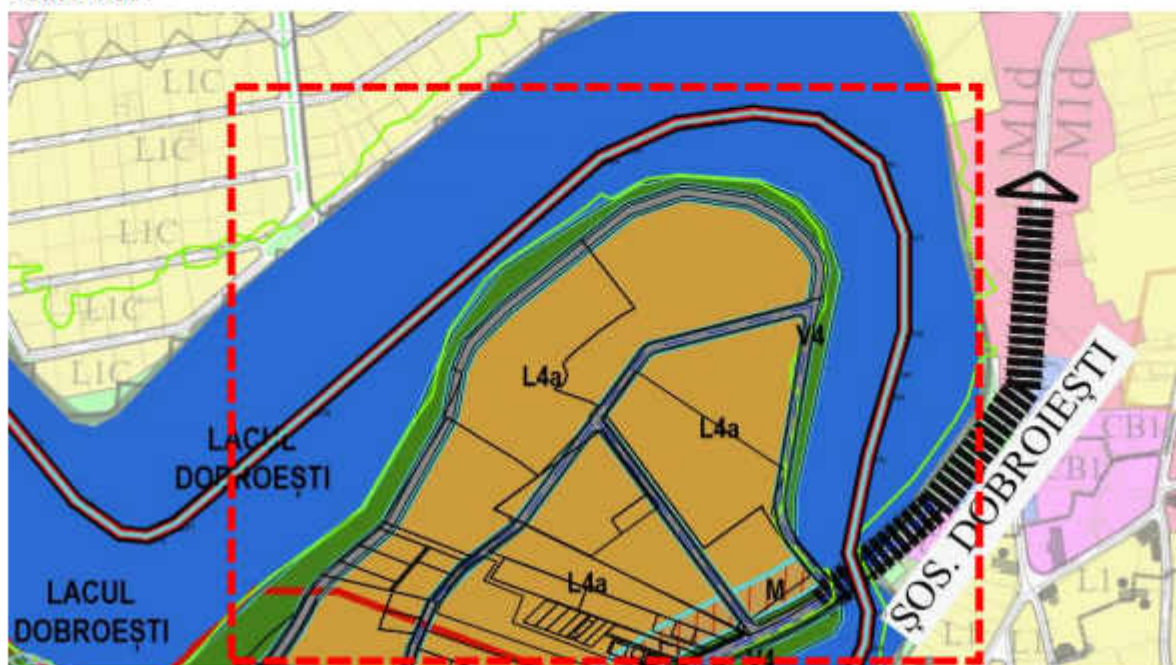
Extras din PUG Municipiul București, aprobat prin HCL 269/2000

Conform Plan Urbanistic Zonal Sector 2, București aprobat prin HCL nr 99/ 2003, în prezent expirat, terenul cu nr cadastrale: 215859,215860,215866, 215865 se află încadrat în zona **L1c** - zona de locuit cu regim neomogen de înălțime în teritorii cu parcelare tradițională de factură spontană cu POT maxim 20% și CUTmaxim 0,6 și zona **V4** – zona verde de protecție (Lacurile Colentinei) – construcții, circulații, platforme cu POT maxim 15% .



Extras din PUZ Sector 2, București aprobat prin HCL nr 99/ 2003, în prezent expirat

Terenul este încadrat conform PUZ Sectorul 2, aflat în etapa de avizare, în **UTR L4a - subzona locuințelor colective înalte cu P+5 - P+10 niveluri, situate în ansambluri preponderent rezidențiale**, terenul fiind format din mai multe numere cadastrale. Totodată a fost trasată trama majoră de circulație, pentru asigurarea acceselor și a unui trafic fluidizat raportat la numărul de locuitori care se va suplimenta în zona respectivă. Se va păstra zona de mixitate funcțională adiacentă soselei Dobroiești.



Extras din PUZ Sector 2, aflat în faza Informarea Populației, Faza a III-a

Având în vedere cele prezentate mai sus, vă aducem la cunoștință că reglementările urbanistice finale se vor stabili în urma avizării proiectului P.U.Z. la instituțiile abilitate în acest sens, și dezbătute în cadrul Comisiei Tehnice de Circulație, Comisiei de Mediu, cât și a Comisiei Tehnice de Urbanism din cadrul Primăriei Municipiului București, acestea fiind obligatorii în cadrul procedurii de avizare a Planului Urbanistic Zonal al Sectorului 2 al Municipiului București.

u deosebita consideratie ,

*Enock Coș*

A circular blue stamp with the text 'SOCIETATEA COMERCIALA URBE 2000 S.R.L.' around the perimeter. In the center, there is a stylized logo featuring a figure that resembles a classical statue or a person in a dynamic pose.