

PMB Registratura

ului București



Nr. Înreg: 1823195

NSVD:

Cetățean: HEUBACH INVEST
GMBH & CO KG
GROGMAN
SUCURSALA
BUCUREȘTI -

Adr. Cetățean: Strada Dogarilor Nr. 26-
28-30 Bl. corp A Sc. Et.
4 Ap. 32 Bucuresti

Tel: 0744300400 DL
IACOV CONSTANTIN

Depus pe: 11.02.2020 13:29:43

Term: 12.03.2020

Ghiseu: 19

Cond.PMB Subordonare Directa PG

Direcție Cabinet Primar General

Comp:

Probl: CPG - Probleme diverse

Desc Probl: SE SOLICITA
INCLUDEREA
TERENULUI DIN
ZONA CB.3.1 A PUZ-
ULUI SECT 2 CU UN
CUT MINIM DE 4.5

Adresa

Doc: Cerere Original

Inf Supl:

DOMNULE PRIMAR,

HEUBACH INVEST GMBH & CO KG GROGMAN SUCURSALA
situată în București, Str. Dogarilor nr. 26-28-30, corp A, et. 4, ap. 32,
solicitează pentru comunicarea actelor de procedură în București, Str.
Dogarilor nr. 26-28-30, corp A, parter, spațiul comercial nr. 2, Sector 2, înregistrată la
Primăria Municipality of Bucharest sub nr. J40/5825/2013, CIF
de proprietar al terenului situat în București, Str. Pipera nr. 55,

următoarele:

terenul solicitat și necesită o dezvoltare durabilă și armonioasă care poate fi
realizată în concursul tuturor părților interesate;

terenul solicitat se află terenul proprietatea noastră este centrul de business al
Sectorului 2, București,

formulăm prezenta:

ADRESĂ

prin intermediul căreia vă rugăm să includeți zona în care se află terenul nostru
în zona CB.3.1. a PUZ-ului Sectorului 2 pe care îl promovăm, cu un CUT minim de 4.5.

Acest lucru va permite dezvoltarea unor proiecte armonioase cu zona, va duce la
creșterea de taxe și impozite pe care le va plăti dezvoltarea ulterioară, constând atât în
taxe și impozite locale ca impozite de clădire, cât și în taxe pe salarii și afaceri care vor fi
generate și plătite de viitorul centru comercial de afaceri.



Către: Primăria Municipiului București

In atenta Dlui PRIMAR

Ref.: PUZ Sector 2

DOMNULE PRIMAR,

Subscrisa, **HEUBACH INVEST GMBH & CO KG GROBGMANN SUCURSALA BUCUREȘTI**, cu sediul social în București, Str. Dogariilor nr. 26-28-30, corp A, et. 4, ap. 32, Sector 2, **având sediul ales pentru comunicarea actelor de procedură în București, Str. Dogariilor nr. 26-28-30, Corp A, parter, spațiul comercial nr. 2, Sector 2**, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București sub nr. J40/5825/2013, CIF RO 31598665, în calitate de proprietar al terenului situat în București, Str. Pipera nr. 55, Sector 2,

având în vedere următoarele:

- orașul București necesită o dezvoltare durabilă și armonioasă care poate fi atinsă doar prin concursul tuturor părților interesate;
- zona în care se află terenul proprietatea noastră este centrul de business al orașului București,

formulăm prezenta:

ADRESĂ

prin intermediul căreia vă rugăm să includeți zona în care se află terenul nostru în zona CB.3.1. a PUZ-ului Sectorului 2 pe care îl promovați, cu un CUT minim de 4.5.

Acest lucru va permite dezvoltarea unor proiecte armonioase cu zona, va duce la creșterea de taxe și impozite pe care le va plăti dezvoltarea ulterioară, constând atât în taxe și impozite locale ca impozite de clădire, cât și în taxe pe salarii și afaceri care vor fi generate și plătite de viitorul centru comercial de afaceri.

Precizăm că în zona Barbu Văcărescu – Pipera – Floreasca s-au dezvoltat clădirile Raiffeissen Tower (Sky Tower), Globalworth Tower, Nusco Tower, 3 dintre cele mai înalte clădiri din București, toate situate în zona CB.3.1, al căror teren este învecinat cu terenul nostru, care permite același regim de înălțime.

Vă rugăm să observați ca pe acest teren există deja un aviz preliminar promovat de noi, având un CUT de 3,5 și în cazul în care totuși nu veți include terenul nostru în zona CB 3.1., așa cum sunt terenurile învecinate terenului nostru, vă rugăm să preluați aceste prevederi în noul PUZ al Sectorului 2, așa cum ar fi trebuit, dar probabil din eroare nu a fost preluat.

Anexăm prezentei adrese următoarele:

- 1) Propunerea de reglementări Sector 2 aflată în dezbateră publică
- 2) Avizul preliminar – planșa de reglementare din PUZ-ul promovat de către societatea Heubach.

Cu înaltă stimă și considerație,

HEUBACH INVEST GMBH & CO KG GROBGMAIN SUCURSALA BUCUREȘTI



The image shows a handwritten signature in blue ink over a circular blue stamp. The stamp contains the text: "HEUBACH INVEST GMBH & CO KG", "SUCURSALA BUCUREȘTI", and "CUI: J40/1999/2018".



SERVICIUL URBANISM

Ca urmare a cererii adresate de SC KXL SRL – arh. Andrei NISTOR (RUR: DZ0, E) cu sediul în Municipiul București, Sector 1, Cod poștal 012091, str. Maior Aviator Nicolae Capșa nr. 6, telefon/ fax 021 224 52 82, email: office@kxl.ro, în calitate de proiectant al HEUBACH INVEST GMBH & KG GROBGMAIN Sucursala București, înregistrată cu nr 1707278 din 08.02.2019, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul

AVIZ PRELIMINAR

NR. 45 / 23.05.2019

PENTRU

PUZ - ȘOS. PIPERA NR. 55 - SECTOR 2

GENERAT DE IMOBILUL din ȘOS. PIPERA NR. 55 - SECTOR 2, compus din teren în suprafața de 23.844,00mp, din măsurători cadastrale, proprietate privată a persoanelor juridice, conform Certificatului de urbanism nr. 865/ 1621144 din 28.06.2018, eliberat de Primăria municipiului București

INIȚIATOR: HEUBACH INVEST GMBH & KG GROBGMAIN Sucursala București

PROIECTANT GENERAL: SC KXL SRL

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURĂ RUR: arh. Andrei NISTOR (RUR: DZ0, E).

AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONA STUDIATĂ ÎN PUZ: Zona studiată prin PUZ se află în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 2.

PREVEDERI PUG/ PUZ APROBATE ANTERIOR: Conform Planului Urbanistic General al Municipiului București aprobat cu HCGMB nr. 269/2000 (completată cu H.C.G.M.B. nr. 324/17.11.2010, H.C.G.M.B. nr. 241/ 20.12.2011, H.C.G.M.B. nr. 232/ 19.12.2012, H.C.G.M.B. nr. 224/ 15.12.2015, H.C.G.M.B. nr. 341/ 14.06.2018 și H.C.G.M.B. nr. 877/ 12.12.2018) amplasamentul care face obiectul studiului se încadrează în următoarele Unități Teritoriale de Referință (UTR): **A2b** – subzona unităților industriale și de servicii, respectiv **M2** – subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte.

Conform „PUZ Închidere Inel Median de Circulație Zona de Nord- Autostrada Urbană, tronson cuprins între Lacul Morii și Șoseaua Colentina”, aprobat cu HCGMB nr. 294/ 28.11.2013, modificat cu HCGMB nr. 292/ 27.11.2014, imobilul este situat în **UTR 4_14 – similar M2** din PUG-MB;

Conform Notei din „PUZ Închidere Inel Median de Circulație Zona de Nord- Autostrada Urbană, tronson cuprins între Lacul Morii și Șoseaua Colentina”, aprobat cu HCGMB nr. 294/ 28.11.2013, modificat cu HCGMB nr. 292/ 27.11.2014, *pentru terenurile proprietate privată afectate de Inelul Median de circulație, rezultând exproprien pentru cauză de utilitate publică în procent mai mare sau egal cu 30% din suprafața totală se admit - o bonificație de CUT=0.5 aplicându-se fără depășirea CUT-ului maxim de 4 mp. ADC/mp, teren impus de legislația în vigoare.*

U.T.R. 4 14 – subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte;

- **Regim de construire:** continuu, discontinuu;
- **Funcțiuni predominante:** servicii, comerț, locuire;
- **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor (H max.):** distanța dintre aliniamente/ amplasare accent de înălțime se justifică prin PUZ;
- **Procent de ocupare a terenului (POT max.):** 70%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8m);
- **Coefficient de Utilizare a Terenului (CUT max.):** 3,0 mp. ACD/ mp.teren;
- **Retragerea minimă față de aliniament:** pe aliniament sau retrase cu min. 5m;
- **Retrageri minime față de limitele laterale:** la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3m;
- **Retrageri minime față de limitele posterioare:** la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5m;

AVIZ DE OPORTUNITATE nr. 118/ 05.10.2018.

PREVEDERI PUZ - RLU PROPUSE:

U.T.R. 4 14 – subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte;

- **Regim de construire:** discontinuu;
- **Funcțiuni predominante:** ANSAMBLU MIXT DE SERVICII, BIROURI, LOCUINȚE COLECTIVE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE;
- **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor (H max.):** 110 m;
- **Regimul maxim de înălțime (R maxH):** S+P+25E;
- **Procent de ocupare a terenului (POT max.):** 48%;
- **Coefficient de Utilizare a Terenului (CUT max.):** 3,5 mp. ACD/ mp.teren;
- **Retragerea minimă față de aliniament:** conform planului de reglementari vizat spre neschimbare;
- **Retrageri minime față de limitele laterale:** conform planului de reglementari vizat spre neschimbare;
- **Retrageri minime față de limitele posterioare:** conform planului de reglementari vizat spre neschimbare;
- **CIRCULAȚII ȘI ACCESE:** Parcarea și gararea autovehiculelor, profilul transversal al circulațiilor propuse vor respecta „Normele privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație” aprobate prin HCGMB nr. 66/2006.
- **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.

ACORDURI/AVIZE SPECIFICE ALE ORGANISMELOR CENTRALE ȘI/SAU TERITORIALE PENTRU ETAPA DE APROBARE A PUZ: avizul Agenției pentru Protecția Mediului București, avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare a PMB, avizul Comisiei Tehnice de Circulație, avizul Inspectoratului de Stat pentru Situații de Urgență, avizul Autorității Aeronautice Civile Române, Avizul Serviciului Român de Informații, Avizul Ministerului Apărării Naționale, Avizul Ministerului Afacerilor Interne, alte avize ce pot apărea ca necesare pe parcursul avizării planului, Certificat de urbanism în termen de valabilitate, Extras de carte funciară la zi din care să reiasă radierea sarcinilor, respectiv acordul creditorului de ipotecă și dovada achitării taxei de exercitare a dreptului de semnătură RUR.

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.

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. Soluția urbanistică și valorile indicatorilor pot suferi modificări pe parcursul procedurii de avizare

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

Expert,
Urb. Liliana Ioniță
Zex./ 09.05.2019

Șef Serviciu,
Arh. Cristina Topircășanu

