



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Direcția Urbanism - Serviciul Urbanism

A HETA NR. 1

HCGMB 339/2020

Ca urmare a cererilor adresate de CONSILIUL LOCAL SECTOR 2, în calitate de inițiator și SC URBE 2000 SRL în calitate de elaborator, înregistrate la nr. 1827110 din data de 20.02.2020 și la Direcția Urbanism cu nr. 2132 din data de 21.02.2020, 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

NR. 23 / 13.03 .2020

PENTRU

### PUZ SECTOR 2

**GENERAT DE:** Teritoriul administrativ al Sectorului 2;

**INITIATORI:**

**SECTORUL 2 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**

**PROIECTANT:**

**SC URBE 2000 SRL**

**SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA RUR:**

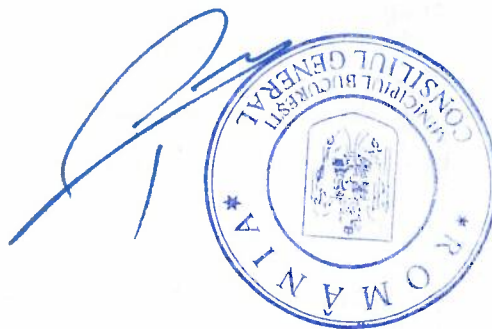
**arh. Constantin Enache (A,B,C,D,E,F6,G5,G6)**

**AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONĂ STUDIATĂ ÎN PUZ:** Zona studiată prin PUZ se află în zona de Nord-Est a Municipiului București și este reprezentată de întreg teritoriul administrativ al Sectorului 2  
**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 cu modificările și completările ulterioare, 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



**Aviz Preliminar Nr. 59/ 03.06.2019**

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

**PUZ Sectorul 2 nu reglementează zonele construite protejate**, acestea urmând să facă obiectul unui studiu specific ce va cuprinde întreaga arie protejată inclusă în zona centrală/ în teritoriul municipal. S-a abordat strict conectivitatea cu aria protejată și coerența funcțională volumetrică.

- C (CB1, CB3, CB3.1, C\*) - ZONA CENTRALĂ

**U.T.R. CB1 - SUBZONA SERVICIILOR PUBLICE ȘI PRIVATE DISPERSATE ÎN AFARA ZONELOR PROTEJATE - INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE ȘI PRIVATE, ÎNVĂȚĂMÂNT, SĂNĂTATE**

POT – 50% cu posibilitatea acoperirii restului terenului până la 70% cu clădiri având maxim două niveluri (Hmax = 8 m)

CUT – 2,4

Rhmax – conform pct. 10 din RLU

**U.T.R. CB3.1 - SUBZONA POLILOR URBANI PRINCIPALI CARE GRUPEAZĂ FUNCȚIUNI COMPLEXE ȘI CARE SE STABILESC PRIN PREZENTA DOCUMENTAȚIE DE URBANISM**

POT – 70%

CUT – 4

Rhmax – conform pct. 10 din RLU

**U.T.R. CB3 - SUBZONA POLILOR URBANI PRINCIPALI CARE GRUPEAZĂ FUNCȚIUNI COMPLEXE ȘI CARE AU FOST STABILITE ȘI S-AU PRELUAT DIN P.U.G.**

POT – 70%

CUT – 4,5 (pentru amplasamentele care au fost stabilite și s-au preluate conform P.U.G. - Municipiul București)

Rhmax – conform pct. 10 din RLU

**U.T.R. C\* - SUBZONA POLILOR URBANI PRINCIPALI CARE GRUPEAZĂ FUNCȚIUNI COMPLEXE ȘI CARE S-AU PRELUAT DIN DOCUMENTAȚII DE URBANISM PALIER P.U.Z., REPREZENTÂND PARTE INTEGRANTĂ DIN PUZ S2.**

POT max – indicatori urbanistici conform UTR-urilor preluate din documentațiile de urbanism

CUT – indicatori urbanistici conform UTR-urilor preluate din documentațiile de urbanism

Rhmax – conform UTR-urilor preluate din documentațiile de urbanism

Notă: UTR-urile marcate cu \* (asterisc tip stea) reprezintă UTR-uri preluate conform documentațiilor de urbanism - notate detaliat pe plan cu C\* fiind indicat și HCGMB de aprobare.

- M (M2, M3, M\*) - ZONA MIXTĂ CONȚINÂND INSTITUȚII, SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (SERVICII MANAGERIALE, TEHNICE, PROFESIONALE, SOCIALE, COLECTIVE ȘI PERSONALE, COMERȚ, HOTELURI, RESTAURANTE, RECREERE) ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE MICI NEPOLUANTE ȘI LOCUIRE

**U.T.R. M2 - SUBZONA MIXTĂ CU CLĂDIRI AVÂND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU ȘI ÎNĂLȚIME MARE ȘI FOARTE MARE, CU ACCENTE ÎNALTE**

POT – 70%

CUT – 3,5 mp

Rhmax – conform pct. 10 din RLU

**U.T.R. M3 - SUBZONA MIXTĂ CU CLĂDIRI AVÂND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU ȘI ÎNĂLȚIME MEDIE**

POT – 60% cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 70% cu clădiri cu maxim două niveluri (Hmax = 8,00 m)

CUT – 2,5

Rhmax – conform pct. 10 din RLU

**U.T.R. M\* - U.T.R.-URI CONFORM DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM APROBATE ȘI PRELUATE ÎN P.U.Z. S2**

POT – indicatori urbanistici conform UTR-urilor preluate din documentațiile de urbanism

CUT – indicatori urbanistici conform UTR-urilor preluate din documentațiile de urbanism

Rhmax – indicatori urbanistici conform UTR-urilor preluate din documentațiile de urbanism

Notă: UTR-urile marcate cu \* (asterisc tip stea) reprezintă UTR-uri preluate conform documentațiilor de urbanism - notate detaliat pe plan cu M\* fiind indicat și HCGMB de aprobare

- L - ZONA DE LOCUIT

**U.T.R. L1/L2a - SUBZONA LOCUINTELOR UNIFAMILIALE/INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI (P+2+E3R/M)**

POT – 45%

CUT – 1,3 pentru Rh. max. P+2E și 1,6 pentru Rh. max. P+2E+M/E3R

Rhmax – P+2E+M/E3R

**U.T.R. L3a - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3-4 niveluri) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE**

POT – 40%

CUT – 1,2

Rhmax – P+3E-P+4E

**U.T.R. L4a - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE ÎNALTE CU P+5 - P+10 NIVELURI, SITU.A.T.E ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE**

POT- 30%

CUT - 1,7

Rhmax - P+5E-P+10E

- **V - ZONA SPAȚIILOR VERZI**

**U.T.R. V1 - SUBZONA PARCURILOR, SPAȚIILOR VERZI PUBLICE CU ACCES NELIMITAT**

POT- 15% pentru construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale și care presupun impermeabilizarea terenului

CUT - 0,2

Rhmax - P+2E (12,00m) cu excepția instalațiilor și echipamentelor care vor respecta normele specifice în vigoare)

**U.T.R. V3a - SPAȚII VERZI DE AGREMENT: BAZE DE AGREMENT, PARCURI DE DISTRACTII, POLI DE AGREMENT**

POT- clădiri 30%

CUT - clădiri 0,35 sau pentru funcțiuni publice conform normelor specifice în vigoare/tema beneficiarului

Rhmax - P+2E (12,00m), cu excepția instalațiilor, echipamentelor, a construcțiilor care adăpostesc funcțiuni admise cnf. R.L.U., corelate cu norme specifice)

**U.T.R. V3b - SPAȚII VERZI DE AGREMENT: COMPLEXE ȘI BAZE SPORTIVE**

POT- clădiri 50% și alte amenajări 20%

CUT - 0,9 sau pentru funcțiuni publice conform normelor specifice în vigoare/tema beneficiarului

Rhmax - P+2E (12,00m) sau specific normelor de proiectare la nivel național și/sau internațional pentru construcțiile care adăpostesc funcțiuni admise cnf. R.L.U. corelate cu programul de sport, agrement, etc.

**U.T.R. V4 - SPAȚII VERZI PENTRU PROTECȚIA CURSURILOR DE APĂ**

POT max - 15%

CUT - 0,2, cu excepția spațiilor plantate protejate care se mențin conform proiectului inițial

Rhmax - P+2E, cu excepția instalațiilor și echipamentelor

**U.T.R. V5 - CULOARE DE PROTECȚIE FAȚĂ DE INFRASTRUCTURA TEHNICĂ**

POT max - fără obiect

CUT - conform normelor specifice în vigoare

Rhmax - P+2E, cu excepția instalațiilor și echipamentelor

**U.T.R. V7 - PĂDURI ȘI PLANTAȚII FORESTIERE**

POT max - conform normelor specifice în vigoare

CUT - conform normelor specifice în vigoare

Rhmax - conform normelor specifice în vigoare

**U.T.R. V\* - SUBZONA PARCURILOR, SPAȚIILOR VERZI PUBLICE CU ACCES NELIMITAT**

POT max - indicatori urbanistici conform UTR-urilor preluate din documentațiile de urbanism

CUT - indicatori urbanistici conform UTR-urilor preluate din documentațiile de urbanism

Rhmax - indicatori urbanistici conform UTR-urilor preluate din documentațiile de urbanism

Notă: UTR-urile marcate cu \* (asterisc tip stea) reprezintă UTR-uri preluate conform documentațiilor de urbanism - notate detaliat pe plan cu V\* fiind indicat și HCGMB de aprobare

- **G - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ**

**U.T.R. G1 - SUBZONA CONSTRUCȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ**

POT max - 50%

CUT - 1,8

Rhmax - conform pct. 10 din RLU

**U.T.R. G2a - SUBZONA CIMITIRELOR**

POT max - 15% circulații carosabile și pietonale, 5% plantații și maximum 3% construcții din suprafața totală a unui loc de veci (locul de veci va fi de 7.5 - 10 mp cf. PUG MB)

CUT - 0,15

Rhmax - conform pct. 10 din RLU

- **T - ZONA TRANSPORTURILOR**

**U.T.R. T1 - SUBZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE și U.T.R. T2 - SUBZONA TRANSPORTURILOR FERROVIARE**

POT max: 1. Pentru incintele tehnice dispersate, cu sau fără clădiri de birouri cu:

a) 1-3 niveluri = 70%

b) 4-6 niveluri și peste = 50%

2. Pentru Incintele tehnice în zone industriale = 80%

3. Pentru incintele de birouri cu 4-6 niveluri și peste = 70%

CUT: 1. Pentru incintele tehnice dispersate, cu sau fără clădiri de birouri cu:

a) 1 nivel = 1 b) 2 niveluri = 1,6 c) 3 niveluri = 2 d) 4-6 niveluri = 2,4

2. Pentru Incinte tehnice în zone industriale = 12 (CUT volumetric)

3. Pentru incintele de birouri cu:

a) 1 nivel = 1 b) 2 niveluri = 1,6 c) 3 niveluri = 2 d) 4-5 niveluri = 2,2 e) 6 niveluri și peste = 2,4

Rhmax – conform pct. 10 din RLU

• **S - ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ**

**U.T.R. S1 - ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ CU CARACTER URBAN**

POT max – 50% sau conform normelor specifice

CUT – 1,8 sau conform normelor specifice

Rhmax – conform normelor specifice

**Notă:** Pentru toate U.T.R.-urile în care față de Hmax. (măsurat în planul fațadei în conformitate cu R.L.U.) sunt stabilite posibilități de realizare a unor niveluri retrase, Hmax.c (în conformitate cu R.L.U.) se va majora implicit prin raportare la nivelul convențional de 3m pentru locuințe, respectiv de 4,5m pentru alte funcțiuni.

UTR-urile marcate pe plan MS, CS sunt reglementate conform avizului arhitectului șef indicat și pentru care s-au reglementat și U.T.R.-uri definite conform prezentului PUZ marcate pe plan în paranteză.

SPAȚII VERZI: conform Avizului de Mediu nr. 1/ 10.02.2020 a Agenției pentru Protecția Mediului București;  
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 și va respecta Acordul de principiu al Comisiei Tehnice de Circulație - PMB nr. 1785573/ 29.12.2019;

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, precum și respectarea specificațiilor din Avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare - PMB nr. 1817764/ 06.02.2020;

Se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal SECTOR 2, 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 și regulamentul local de urbanism aferent, anexate și vizate spre neschimbare.

**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 este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării PUZ.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUZ și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 861/ 1516726 din 12.07.2017, eliberat de Primăria Municipiului București.

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

**ȘEF SERVICIU,  
Arh. Cristina Topirceanu**

Întocmit: arh. Ana Maria Xantopol /4ex/

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

