



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

## Secretar General

Directia Asistență Tehnică și Juridică

Serviciul Transparență decizională

Nr. 4058 / 14.11.2013

### ANUNȚ

În conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003, modificată și completată prin Legea nr. 281/2013, privind transparența decizională în administrația publică se aduc la cunoștință publică următoarele proiecte de acte normative:

1. **Proiect de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) –STR. JANDARMERIEI, NR. 13, SECTOR 1, BUCUREȘTI**
2. **Proiect de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) – INTRAREA STRĂULEȘTI, NR. 17-35, SECTOR 1, BUCUREȘTI**

Proiectele de acte normative, mai sus amintite, cu documentația de bază pot fi consultate:

- pe site-ul P.M.B. – [www.pmb.ro](http://www.pmb.ro);
- la sediul PMB, str. Splaiul Independenței nr. 291-293, sector 6.

Proiectele de acte normative se pot obține în copie, pe bază de cerere depusă la Centrul de Informare.

În conformitate cu prevederile art. 6, alin. 4 din Legea 52/2003, modificată și completată prin Legea nr. 281/2013, până la data de **30.11.2013**, se pot trimite în scris, propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectele de acte normative supuse dezbaterii publice.

Propunerile, sugestiile, opiniile privind proiectele de acte normative, se vor transmite:

- prin site-ul [www.pmb.ro](http://www.pmb.ro);
- prin poștă pe adresa P.M.B. – str. Splaiul Independenței nr. 291-293, sector 6 –  
Directia Asistență Tehnică și Juridică;

- depuse la Centrul de Informare – P.M.B., B-dul Regina Elisabeta, nr. 42, sector 5.

Materialele transmise vor purta mențiunea:

### „Recomandare la proiect de act normativ”

DIRECTOR EXECUTIV

GEORGIANA ZAMFIR

Sef serviciu,  
Gabriela Florea

Întocmit.

Cons. Jur. Liliana Serban





## Consiliul General al Municipiului București

---

---

### HOTĂRÂRE

Nr.: ... din ...

*privind aprobarea documentației de urbanism  
Plan Urbanistic Zonal (PUZ)*

**PUZ – INTRAREA STRĂULEȘTI NR. 17-35, SECTOR 1**

#### **Având în vedere :**

- Raportul de specialitate al Arhitectului Șef al Municipiului București;
- Expunerea de motive a Primarului General al municipiului București;
- Raportul Comisiei de Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Consiliului General al Municipiului București;
- Avizul Comisiei Juridice și de Disciplină din cadrul Consiliului General al Municipiului București;
- Avizul Arhitectului Șef
- Raportul informării și consultării publicului în conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului, pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și prevederile hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 136/2012.

#### **Ținând seama de prevederile:**

- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- PUG – Municipiul București aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 269/21.12.2000 completată cu H.C.G.M.B. nr. 324/2010; H.C.G.M.B. nr. 241/2011 și H.C.G.M.B. nr. 232/2012.
- În conformitate cu prevederile Legii administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, Proiectul de hotărâre se supune aprobării Consiliului General al Municipiului :

**CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1:** Se aprobă documentația de urbanism “ **PUZ – INTRAREA STRĂULEȘTI NR. 17-35, SECTOR 1**”, în conformitate cu ANEXELE 1,2 și 3, părți componente ale documentației de urbanism (ANEXA NR. 1-Avizul Arhitectului Șef, ANEXA NR.2 - Planul de reglementări urbanistice- vizat spre neschimbare, ANEXA nr. 3-Regulamentul Local de Urbanism), care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2:** Prezenta documentație are caracter de reglementare specifică și nu dă dreptul la construire până la obținerea autorizației de construire.

**Art.3:** Planul Urbanistic Zonal este valabil 5 ani.

**Art.4:** Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului București vor aduce la îndeplinirea prevederilor prezentei hotărâri.

Această hotărâre a fost aprobată în Ședința ordinară ..... a Consiliului General al Municipiului București din data de .....

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**  
**București , .....2013**

*Contrasemnează,*

**SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**  
**TUDOR TOMA**



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Directia Generală Dezvoltare Urbană

Directia Urbanism

Serviciul Urbanism

AVIZ ARHITECT ȘEF nr. 34/17.10.2013  
PUZ – INTRAREA STRĂULEȘTI NR. 17-35, SECTOR 1

**INIȚIATORI:** S.C. ANTEPRIZA CONSTRUCȚII MONTAJ NR. 4 BUCUREȘTI S.A. și S.C. RC EXCLUSIV EXPERT S.R.L.

**ELABORATOR:** SC GRAPH TRONIC XM SRL – URB RUR ADINA GABRIELA POPESCU

**NR. ÎNREGISTRARE CERERE :** REGISTRATURA P.M.B.- NR. 1186208/12.09.2013

**SUPRAFAȚA REGLEMENTATĂ prin PUZ:** S-8345,85 mp (conform Avizului tehnic nr. 115/01.03.2013 emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București - teren proprietate persoane juridice.

**AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU :** Zona analizată prin PUZ se află situată în intravilanul Municipiului București, Sectorul 1 al Municipiului București.

**PREVEDERI PUG/PUZ APROBATE:** Conform P.U.G. – M.B. 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 și H.C.G.M.B. nr. 232/2012, zona care face obiectul reglementării urbanistice, se încadrează în U.T.R. T1b - Subzona transporturilor - unități de transfer, caracterizată de următorii indicatori urbanistici:

**POT max** =50-70%

**CUTmax**=2,4 mp ADC./ mp. teren;

**CERTIFICAT DE URBANISM favorabil** 66/10/S/36214/11.01.2013 eliberat de Primăria Sectorului 1.

**AVIZ DE OPORTUNITATE NR.** 6/12.02.2013

**AVIZ PRELIMINAR NR.** 15/30.05.2013

**SE AVIZEAZĂ PLANUL URBANISTIC ZONAL,**  
**CONFIGURATIA EDIFICABILULUI SI INDICATORII URBANISTICI**  
**CONFORM PLANULUI DE REGLEMENTĂRI VIZAT SPRE NESCHIMBARE**  
**SI A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT**

**FUNȚIUNI AVIZATE:** ansamblu rezidențial

**INDICATORI URBANISTICI AVIZAȚI:**

**POT**=60%;

**CUT**=2,9 mpADC/mpteren;

**Rhmax**=S+P+6E S+P+6E-7/8E retruse – **Hmax**-30,00m

**CIRCULAȚII, ACCESE:** *parcarea și gararea autovehiculelor și 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.*

**ACORDURI, AVIZE NECESARE PENTRU APROBARE:** Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română, Aviz Agenția Regională pentru Protecția Mediului București, Aviz Comisia de Coordonare Lucrări Edilitare - PMB, Aviz Comisia Tehnică de Circulație-P.M.B., Aviz Ministerul Apărării Naționale, Aviz Ministerul Afacerilor Interne, Aviz Serviciul Român de Informații, Suportul topo-cadastral realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970, vizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară al Municipiului București, Dovada achitării tarifului de exercitare a dreptului de semnătură la Registrul Urbaștilor din România, alte avize conform legislației în vigoare. Extrase de Carte Funciară la zi pentru amplasamentele care au generat PUZ.

*În conformitate cu art. 63, alin. (2), litera g) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare: „(2) Constituie contravenții următoarele fapte : (...) g) semnarea, în conformitate cu prevederile art. 38 alin (1), de documentații de amenajarea teritoriului și urbanism care conțin date eronate, dacă nu intră sub incidența legii penale”.*

**NOTĂ:**

*Prezentul Aviz este eliberat în temeiul prevederilor Legii nr. 190/2013 care a modificat și completat Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare..*

*În conformitate cu prevederile Art. 37, Avizul Arhitectului Șef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării Consiliului General al municipiului București.*

*După aprobare, acesta modifică și completează prevederile documentațiilor de urbanism aprobate anterior.*

*Decizia privind aprobarea PUZ aparține C.G.M.B. conform competențelor stabilite prin Lege.*

**ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**

**ARH. GHEORGHE PĂTRAȘCU**

Șef serviciu,  
Urb. Ciobanu Opreșcu Olivia Ana

Referent  
Expert ing. Victor Manca



*6*

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM PENTRU TERENUL AFLAT PE INTRAREA STRĂULEȘTI, NR.17-35 , SECTOR 1, BUCUREȘTI

## 1. PRESCRIȚII GENERALE

Prezentul regulament de urbanism este corelat cu prevederile următoarelor Planuri Urbanistice Generale sau Zonale, aprobate sau în curs de aprobare :

1. PUG – Municipiul București
2. PUZ – Penetrație București, autostrada București – Brașov aprobat prin HCGMB nr. 269/2000
3. PUZ – Inelul Median – Zona de Nord – aflat în lucru
4. PUD – Intrarea Străulești nr. 37, aprobat cu avizul Arhitectului Șef nr.10/6/02.08.2011
5. PUZ – “PETROM CITY” – Șoseaua Străulești, nr. 69-71, Sector 1, București, aprobat prin HCGMB 66/06.04.2006
6. PUZ – Intrarea Străulești, nr. 34-37, sector 1, aprobat prin HCGMB 93/29.02.2008
7. PUZ – Șos. Străulești (Str. Liliacului – Str. Nuferilor) aprobat prin HCGMB nr. 64/2000
8. PUZ – Șos. Străulești nr. 25B și 29-31, Sector 1, nr. 6/19 din 01.03.2005

## 2. DOCUMENTE PE BAZA CĂRORA S-A INTOCMIT DOCUMENTAȚIA

- s-a obținut certificatul de urbanism nr. 66/10/S/36214 din 11.01.2013

## 3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Terenul intravilan cu suprafața de 8383 m<sup>2</sup> (8345 m<sup>2</sup> conform avizului OCPI) și este proprietatea privată S.C. ANTEPRIZA CONSTRUCȚII MONTAJ NR. 4 BUCUREȘTI S.A. și S.C. RC EXCLUSIV EXPERT S.R.L., fiind liber de sarcini, servituți sau datorii.

- Lotul nr.1 – compus din teren proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, în suprafață de 4191 mp, cu număr cadastral 9605/1 și C.F. 379271/3.11.2009 în proprietatea S.C. ANTEPRIZA CONSTRUCȚII MONTAJ NR. 4 BUCUREȘTI S.A.
- Lotul nr. 2 – compus din teren proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, în suprafață de 4192 mp, cu număr cadastral 9605/2 și C.F. 379271/3.11.2009 în proprietatea S.C. RC EXCLUSIV EXPERT S.R.L.

Imobilul nu este identificat în Lista Monumentelor Istorice actualizată în anul 2010.

Terenul se află conform P.U.G. București, în subzona **T1b** – Subzona unităților de transfer. Această zonă prezintă următorii indicatori urbanistici:

- POT maxim= 70%
- CUT maxim =2,4 mp ADC/mp teren (pentru clădiri peste P+6 niveluri)

3.1. Conform acestei subzone utilizările admise sunt următoarele:

- construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport greu rutier și pentru transferul marfurilor transportate în mijloace de transport cu tonaj și gabarit care nu sunt admise în localitate, instalații tehnice de transfer, precum și serviciile anexe aferente, parcaje, garaje;
- construcții și amenajări pentru depozitarea, reambalarea și expedierea produselor transportate, spații și construcții de expunere și comercializare a produselor pentru comerțul en gros și numai pentru comerțul en detail cu mărfuri care nu pot fi transportate la domiciliu cu automobilul personal (elemente de construcție și finisaj, mobilier,

- ambarcațiuni și diverse alte produse pentru întreținerea grădinilor, camping, etc.)
- servicii pentru transportatorii în tranzit : birouri, telecomunicații, moteluri,
- restaurante, destindere,
- vamă;
- unități de producție și montaj;

### 3.2. Utilizări admise cu condiționări:

- extinderile și schimbările de profil se admit cu condiția să nu incomodeze prin poluare și trafic funcțiunile învecinate;

### 3.3. Utilizări interzise :

- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere.
- se interzice comercializarea en detail a produselor care pot fi transportate la domiciliu cu automobilul propriu sau cu taxi

### 3.4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):

- pentru construcțiile de birouri parcela minimă construibilă este de **400 mp**, cu un front la stradă de minim **15 metri**
- pentru noi incinte și pentru extinderi ale incintelor tehnice se vor elabora Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu conform normelor specifice.

### 3.5. Amplasarea clădirilor față de aliniament

- clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situație sau se vor retrage la o distanță de minim **3,0 metri** în cazul în care fronturilor dominant noi sunt retrase de la stradă.

### 3.6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- distanța față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de **3,0 metri**;
- distanța față de limita de vest a parcelei va fi de minim **4,0 metri**
- distanța față de limita de nord-est a parcelei va fi de minim **5,0 metri**
- distanța față de limita posterioară a parcelei va fi de minim **6,0 metri**

### 3.7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice;
- pentru clădiri de birouri sau pentru incinte pentru care nu sunt norme specifice, distanța minimă dintre clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de **6.0 metri**; distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente
- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime dar nu mai puțin de **6.0 metri** numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente ce necesită lumina naturală

### 3.8. Circulații și accese

- accesul auto în incintă se face prin două puncte – pe latura de nord-est a terenului și prin cea de vest
- accesul pietonal se face pe latura dinspre Intrarea Străulești

### 3.9. Staționarea autovehiculelor

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- se vor realiza un minim 353 locuri de parcare, însumând atât locurile de parcare de la nivelul terenului cât și cele de la subsol

### 3.10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor tehnice.
- clădirea este fragmentată în corpuri de înălțimi diferite, astfel predomină un corp de P+6 înălțime, pe care sunt poziționate 3 accente verticale cu înălțime maximă de P+8 (ultimele două niveluri fiind retrase)
- înălțimea maximă nu va depăși 35 metri.

### 3.11. Aspectul exterior al clădirilor

- aspectul exterior al clădirilor aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate

### 3.12. Condiții de echipare edilitară

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fire optice;
- în cazul alimentării cu apă din surse proprii se va obține acordul autorității competente
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV

### 3.13. Spațiile libere și spațiile plantate

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.0 cm.; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor publice plantate din proximitate;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- parcările amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1.20 metri înălțime;

### 3.14. Imprejmuiri

- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de 1.80 metri, vor avea un soclu opac de circa 0.40 m., partea superioară fiind realizată din fier forjat sau plasa metalică și vor putea fi dublate de gard viu;

### 3.15. Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

- **POT maxim = 70%**

### 3.16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- **CUT maxim = 2.4**

#### 4. REGLEMENTĂRI PROPUSE

Prezenta documentatie se intocmeste conform Reglementarii tehnice" Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal", Ordinul nr.176/N/2000 Indicativ GM-010-2000.

Prescriptiile cuprinse in RLU ( permisiuni si prescriptii ) sunt obligatorii pe intregul teritoriu ce face obiectul P.U.Z.-ului.

La baza elaborarii RLU aferent PUZ stau:

1. Regulamentul General de Urbanism al Municipiului Bucuresti aprobat HGR nr.525/1996, prevederile Ordonantei nr.27/2008- Ordonanta pentru modificarea si completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, septembrie 2008.

In continutul PUZ-ului se trateaza urmatoarele categorii generale de probleme:

2. organizarea retelei stradale-accese pe proprietate
3. modificarea zonificarii functionale a terenului
4. organizarea urbanistic-arhitecturala in functie de caracteristicile structurii urbane
5. indici si indicatori urbanistici ( regim de aliniere, regim de inaltime, POT, CUT)
6. dezvoltarea infrastructurii edilitare
7. statutul juridic si circulatia terenurilor
8. masuri de protectie a mediului
9. De precizat că din punct de vedere al circulațiilor, în cadrul prezentului studiu în zonă, gabaritele actuale ale străzilor nu se vor păstra.

Conform avizului tehnic de consultanță preliminară de circulație nr. 162/25.05.2012 – intrarea Străulești este o arteră de circulație nesistematizată ce își va schimba gabaritul astfel :

- din axul drumului vom avea simetric :

- carosabil : 7.00m
- spațiu verde : 2.00 m
- trotuar : 3.00m

Pentru aceste efectuarea acestor sistematizări este necesară cedarea spre domeniul public din terenul în cauză a aproximativ 1200 mp (cifra exactă va fi dată în urma unei măsurători cadastrale în momentul realizării noului prospect de arteră).

In vederea valorificării la maximum a potențialului imobilului aflat in Intrarea Străulești numarul 17-35, Sector 1, in baza PUG-ului aprobat prin Hot. CGMB nr. 296/2000 se solicita:

-Studiu de oportunitate in vederea elaborarii PUZ pentru constructia unei clădiri S+P+6E+(7+8)ER;

Terenul se afla intr-o zona ce s-a dezvoltat in ultimii ani si al carui caracter mixt a devenit din ce in ce mai pregnant ca urmare a extinderii orasului.

Terenul studiat are o suprafata totala de 8383 mp conform Contractului de partaj voluntar, autentificat prin Incheierea de Autentificare nr.312 / 01.09. 2010.

Propunerea urmareste realizarea unei clădiri un regim maxim de inaltime de S+P+6E+(7+8)ER niveluri, cu o funcțiune ce va respecta reglementările date prin PUG-MB corespunzătoare subzonei T1b.

Modul propus de utilizare a terenului conform P.U.Z. este după cum urmează:

- **POT propus= 60%**
- **CUT propus = 2.9 mp ADC/mp teren**
- **Se propune Hmax 30,00m**
- **Se vor asigura locuri de parcare conform Ordonantei H.C.G.M.B. nr 66 din 06.04.2004 articolul 5.2, subpunctul 5.2.1.**

**Retragerile** zonelor edificabile față de aliniament și limitele de proprietate:

- retragerea fata de limita de proprietate din nord, care are iesire la Intrarea Străulești: minim 9.50 m
- retragerea față de limita din vest a proprietății – minim 4,00 m
- retragerea față de limita de nord-est a proprietății – minim 5,00 m
- retragerea față de limita posterioară a proprietății – minim 6,00 m

Totodată, conform reglemenărilor PUG-MB aprobat cu HCGMB nr. 269/2000 privind subzona



**T1b. art. 13** cu privire la **spațiile libere și spațiile plantate**, precizează următoarele:

- în limitele standardelor tehnice de siguranță a circulației, utilizarea spațiilor libere și amenajarea peisagistică a plantațiilor din aceste subzone, atât în intravilan cât și în extravilan (până la linia de centură), se subordonează exigențelor de calitate a imaginii Capitalei, fiind "porțile" reprezentative de intrare;
- orice parte a terenului incintelor sau culoarelor vizibile din circulațiile publice, inclusiv de pe calea ferată, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității; se interzic depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, resturi de amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, menținerea construcțiilor abandonate nerecuperabile, terenuri degradate și lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori și arbuști în proporție de minim **40%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200 mp**.

Se propune ca minim 2504 m<sup>2</sup> (30%) să fie utilizat ca spații verzi, plantate.

### **Aspectul exterior al clădirilor**

Clădirile se vor integra în particularitățile zonei și se vor armoniza cu vecinătățile imediate

## **5. CIRCULAȚII**

Accesul pietonal în incinta imobilului se va face prin 3 puncte situate pe latura nordică a terenului, adiacente Intrării Străulești. Accesul auto se va face pe 2 laturi, pe latura vestică și pe cea nord-estică a terenului.

Conform avizului tehnic de consultanță preliminară de circulație nr. 162/25.05.2012 – intrarea Străulești este o arteră de circulație nesistemată ce își va schimba gabaritul astfel :

- din axul drumului vom avea simetric :
  - carosabil : 7.00m
  - spațiu verde : 2.00 m
  - trotuar : 3.00m

Pentru aceste efectuarea acestor sistematizări este necesară cedarea spre domeniul public din terenul în cauză a aproximativ 1305 mp (cifra exactă va fi dată în urma unei măsurători cadastrale în momentul realizării noului prospect de arteră).

Locurile de parcare se vor calcula conform Ordonanței H.C.G.M.B. nr 66 din 06.04.2004 articolul 5.2, subpunctul 5.2.1.

Se propune ca subsolul să fie pe 80% din suprafața terenului.

## **6. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL – PROTECȚIA PATRIMONIULUI**

Proiectarea construcțiilor va ține cont de eliminarea vulnerabilității construcțiilor și a amenajărilor aferente față de factorii naturali de risc. Se va ține cont de condițiile impuse de studiul geotehnic.

Se va realiza studiu geotehnic care va detalia natura terenului și va evidenția stabilirea condițiilor geotehnice de fundare pentru construcțiile propriu-zise.

Concluziile și recomandările studiului geotehnic vor genera soluții pentru determinarea

adancimii de fundare in functie de presiunea conventionala si de ceilalti coeficienti rezultati din buletinele anexate studiului.

Schimbarea folosintei actuale a terenului trebuie sa asigure masuri urbanistice si constructive pentru imbunatatirea factorilor de mediu:

- masuri de sistematizare verticala a terenului pentru scurgerea rapida si dirijarea apelor meteorice de pe parcela, alei carosabile si pietonale, accese catre reseaua de canalizare pluviala
- masuri de etansare a instalatiilor, bransamentelor si a retelelor, pentru eliminarea pierderilor de apa potabila si ape uzate menajare din conductele care se vor extinde in zona
- masuri pentru depozitarea controlata, colectarea si transportul gunoaielor menajare

In cadrul spatiului verde cu caracter semipublic se vor planta specii de arbori autohtoni, rezistenti la caldura si frig. ( cum ar fi stejar, tei, plopi)

## 7. BILANȚ TERITORIAL

**Suprafata teren = 8383 mp (8345 mp conform aviz OCPI)**

**Suprafata construita la sol = 5007 mp**

**Suprafata desfasurata totala = 24200 mp**

**Suprafata spatiu verde = minim 30% = 2504 mp**

**Suprafata carosabil + pietonal + parcaje la nivelul terenului = 834.5 mp**

**POT max propus = 60%**

**CUT max propus = 2.9**

**Rhmax = 30 m S+P+6E+(7+8)ER**

**Nr. locuri de parcare = Conform HCGMB 66/2006 Normativ Parcari 24-97**

**Funcțiune propusă – Conform PUG – MB - zona T1b**

## B. ECHIPARE EDILITARĂ

Echiparea edilitara se va realiza conform Plansei Retele edilitare si a memoriului aferent.

Întocmit,

Arh. Radu Popescu  
Arh. Traian Mihalache  
Arh. Sandra Salaytah

Verificat,  
Arh. Adina Popescu



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

## Cabinet Primar General

### EXPUNERE DE MOTIVE

privind propunerea de aprobare a documentației de urbanism  
**PUZ – INTRAREA STRĂULEȘTI NR. 17-35, SECTOR 1**

Având în vedere Legea administrației publice locale nr. 215/2001, cu modificările și completările ulterioare, și Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite prezenta **Expunere de motive**.

Conform P.U.G. – M.B. 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 și H.C.G.M.B. nr. 232/2012, zona care face obiectul reglementării urbanistice, se încadrează în U.T.R. T1b - Subzona transporturilor – unități de transfer, caracterizată de următorii indicatori urbanistici:

**POT max = 50-70%**  
**CUT max = 2,4 mp ADC./ mp. Teren**

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, se pot aduce următoarele modificări reglementărilor din Planul Urbanistic General:

ART. 32

(1) În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism:

- să respingă în mod justificat cererea de modificare a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate;
- să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea și aprobarea de către autoritatea publică locală competentă a unui plan urbanistic zonal;
- să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat, după caz, conform competenței:
  - de primarul localității;
  - de Primarul General al municipiului București;
  - de președintele consiliului județean, cu avizul prealabil al primarului localităților interesate, doar în cazul în care teritoriul reglementat implică cel puțin două unități administrativ-teritoriale;
- să solicite elaborarea unui plan urbanistic de detaliu;
- să permită întocmirea documentației tehnice pentru autorizația de construire, fără elaborarea unei documentații de urbanism, în situația construirii pe o parcelă în cadrul unui front preexistent, în care clădirile de pe parcelele adiacente au același regim de înălțime cu cel solicitat. ..

Prin Certificatul de urbanism nr. 66/10/S/36214/11.01.2013 eliberat de Primăria Sectorului 1, la regimul tehnic se precizează faptul că, posibilitatea construirii pe amplasamentul respectiv poate fi stabilită numai prin întocmirea, avizarea și aprobarea unei documentații de urbanism – Plan Urbanistic Zonal, în baza unui Aviz de oportunitate.

În acest sens, având în vedere prevederile legale sus-menționate, a fost emis Avizul de oportunitate nr. 6/12.02.2013.

În baza Avizului de oportunitate a fost emis Avizul Arhitectului Șef nr. ....

**FUNCTIUNI AVIZATE: ANSAMBLU REZIDENȚIAL .**

**INDICATORI URBANISTICI AVIZAȚI:**

POTmax=60%;  
CUTmax=2,9 mpADC/mpteren;  
Rhmax=S+P+6E – S+P+6E-7/8E retrase – Hmax-30,00m.

În conformitate cu prevederile legale în vigoare, în vederea aprobării documentației de urbanism de către Consiliul General al Municipiului București s-au solicitat și prezentat Avize/acorduri de la următoarele Instituții : Autoritatea Aeronautică Civilă Română (Aviz nr. 22063/652/2013); Agenția Regională pentru Protecția Mediului București (Decizia nr. 17/2013); Ministerul Apărării Naționale (Aviz nr. D/3672/2013); Ministerul Afacerilor Interne (Aviz nr. 4094199/2013); Serviciul Român de Informații (Aviz nr. 54711/2013); Comisia de Coordonare Rețele Edilitare-PMB (Avizul nr. 1166087/2013); Comisia Tehnică de Circulație – P.M.B. (Avizul nr. 1163960/2013); Registrul Urbanistilor din România - Dovada achitării tarifului de exercitare a dreptului de semnătură .

Menționăm faptul că, dezbateră publică s-a efectuat în conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2.701 din 30 decembrie 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 prevederilor Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 136/2012, concretizată în Documentul de Planificare Urbană a Procesului de Informare și Consultare a Publicului și în Raportul Informării și Consultării Publicului, părți componente ale Proiectului de hotărâre privind propunerea de aprobare a documentației de urbanism .

Față de cele prezentate, Planul Urbanistic Zonal, având avizele și acordurile favorabile, propunem supunerea dezbaterii Proiectului de Hotărâre în Consiliul General al Municipiului București, în conformitate cu prevederile Legii administrației publice locale nr. 215/2001, republicată.

În scopul de mai sus, prezentăm spre dezbateră alăturatul proiect de hotărâre.

PRIMAR GENERAL

Prof. Dr. SCRIIN MIRCEA OPRESCU



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

## Direcția Generală Dezvoltare Urbană

### Direcția Urbanism

#### RAPORT DE SPECIALITATE

privind propunerea de aprobare a documentației de urbanism  
PUZ – INTRAREA STRĂULEȘTI NR. 17-35, SECTOR 1

Având în vedere Legea administrației publice locale nr. 215/2001, cu modificările și completările ulterioare, și Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite prezentul **Raport de specialitate**.

Conform P.U.G. – M.B. 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 și H.C.G.M.B. nr. 232/2012, zona care face obiectul reglementării urbanistice, se încadrează în U.T.R. T1b - Subzona transporturilor unități de transfer, caracterizată de următorii indicatori urbanistici:

POT max = 50-70%

CUT max = 2,4 mp ADC / mp Teren

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, se pot aduce următoarele modificări reglementărilor din Planul Urbanistic General:

ART. 32

(1) În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism:

a) să respingă în mod justificat cererea de modificare a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate;

b) să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea și aprobarea de către autoritatea publică locală competentă a unui plan urbanistic zonal;

c) să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat, după caz, conform competenței:

- de primarul localității;

- de Primarul General al municipiului București;

- de președintele consiliului județean, cu avizul prealabil al primarului localităților interesate, doar în cazul în care teritoriul reglementat implică cel puțin două unități administrativ-teritoriale;

d) să solicite elaborarea unui plan urbanistic de detaliu;

e) să permită întocmirea documentației tehnice pentru autorizarea de construire, fără elaborarea unei documentații de urbanism, în situația construirii pe o parcelă în cadrul unui front preexistent, în care clădirile de pe parcelele adiacente au același regim de înălțime cu cel solicitat. ...

Prin Certificatul de urbanism nr. 66/10/S/36214/11.01.2013 eliberat de Primăria Sectorului 1 în regimul tehnic, se precizează faptul că posibilitatea construirii pe amplasamentul respectiv poate fi stabilită numai prin întocmirea, avizarea și aprobarea unei documentații de urbanism - Plan Urbanistic Zonal, în baza unui Aviz de oportunitate.

În acest sens, având în vedere prevederile legale sus-menționate, a fost emis Avizul de oportunitate nr. 6.12.02.2013

În baza Avizului de oportunitate a fost emis Avizul Arhitectului Șef nr. 34/11.01.2013

**FUNCȚIUNI AVIZATE: ANSAMBLU REZIDENȚIAL .**

**INDICATORI URBANISTICI AVIZAȚI:**

POTmax=60%;

CUTmax=2,9 mpADC/mpteren;

Rhmax=S+P+6E; - S+P+6E=7/8E; retrase - Hmax=30,00m.

În conformitate cu prevederile legale în vigoare, în vederea aprobării documentației de urbanism de către Consiliul General al Municipiului București s-au solicitat și prezentat Avize/acorduri de la următoarele Instituții : Autoritatea Aeronautică Civilă Română (Aviz nr. 22063/652/2013); Agenția Regională pentru Protecția Mediului București (Decizia nr. 17/2013); Ministerul Apărării Naționale (Aviz nr. D/3672/2013); Ministerul Afacerilor Interne (Aviz nr. 4094199/2013); Serviciul Român de Informații (Aviz nr. 54711/2013); Comisia de Coordonare Rețele Edilitare-PMB (Avizul nr. 1166087/2013); Comisia Tehnică de Circulație P.M.B. (Avizul nr. 1163960/2013); Registrul Urbanistilor din România - Dovada achitării tarifului de exercitare a dreptului de semnătură.

Menționăm faptul că, dezbaterile publice s-a efectuat în conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2.701 din 30 decembrie 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 prevederilor Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 136/2012, concretizată în Documentul de Planificare Urbană a Procesului de Informare și Consultare a Publicului și în Raportul Informării și Consultării Publicului, părți componente ale Proiectului de hotărâre privind propunerea de aprobare a documentației de urbanism.

Față de cele prezentate, Planul Urbanistic Zonal, având avizele și acordurile favorabile, propunem supunerea dezbaterii Proiectului de Hotărâre în Consiliul General al Municipiului București, în conformitate cu prevederile Legii administrației publice locale nr. 215/2001, republicată

Arhitect Șef al Municipiului București,

Arh. Gheorghe Pătrașcu

Red. MV:11/X/17.09.2013





# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

APROBAT,  
 PRIMAR GENERAL,  
 Prof. Dr. Sorin Mircea OPRESCU

AVIZ DE OPORTUNITATE nr. 6 112.06/2013

Având în vedere, solicitările înregistrate la Primăria Municipiului București cu nr. 1130967/18.01.2013, de către SC GRAPH TRONIC XM SRL – URB RUR ADINA GABRIELA POPESCU în calitate de elaborator al documentației de urbanism și reprezentant al inițiatorilor/beneficiarilor S.C. ANTEPRIZA CONSTRUCȚII MONTAJ NR. 4 BUCUREȘTI S.A. și S.C. RC EXCLUSIV EXPERT S.R.L., a prevederilor Certificatului de urbanism nr. 66/10/S/36214/11.01.2013 eliberat de Primăria Sectorului 1, București, și a concluziilor ședinței Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism din cadrul Primăriei Municipiului București din data de 06.02.2013, se emite prezentul aviz în vederea elaborării documentației:

## PUZ – ȘOSEUA STRĂULEȘTI NR. 17-35, SECTOR 1, BUCUREȘTI

### I. DATE REFERITOARE LA TERENUL CE FACE OBIECTUL ELABORĂRII PUZ:

Amplasamentul ce face obiectul reglementării urbanistice propuse, este situat în Sectorul 1 al Municipiului București, în intravilanul Municipiului București, având o suprafață de 8383,00 mp – teren proprietate persoane juridice.

#### **Prevederi PUG/PUZ aprobate anterior:**

Conform P.U.G. – M.B. 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 și H.C.G.M.B. nr. 232/19.12.2012, amplasamentul ce face obiectul reglementării urbanistice se încadrează în U.T.R.:T1b - Subzona transporturilor – unități de transfer, caracterizată de următorii indicatori urbanistici:

POT max =50-70%

CUTmax=2,4 mp ADC./ mp. teren;

### II. ELEMENTELE PRINCIPALE ALE DEZVOLTĂRII URBANISTICE PROPUSE:

#### **Reglementare generală**

**Funcțiuni propuse:** ansamblu rezidențial.

**Indicatorii urbanistici propuși:** POT=70%; CUT=2,9 mpADC/mpteren;

Rhmax=S+P+6E - 7/8E retrase; Hmax – 37,00m.

### III. CONDIȚIONĂRI DE ORDIN GENERAL PENTRU ELABORAREA PUZ CE URMEAZĂ A FI SUPUS AVIZĂRII:

#### **I. TERITORIUL CARE URMEAZĂ SĂ FIE REGLEMENTAT PRIN PUZ:**

- Prin planul de organizare al zonei studiate, respectiv arealul cuprins între Intr. Străulești – str. Cactușilor – Șoseaua Străulești – vecinătatea sudică a amplasamentului ce a generat studiu (identificata prin „Stadionul Casa Scânteii”), se vor stabili reglementări cu caracter director, iar reglementarea funcțională și a densității de ocupare se va limita la parcela proprietate a inițiatorului pentru care s-a obținut și prezentat Certificat de urbanism.



## 2. CATEGORIILE FUNCȚIONALE ALE DEZVOLTĂRII ȘI EVENTUALE SERVITUȚI:

Funcțiuni propuse: ANSAMBLU REZIDENȚIAL .

Indicatorii urbanistici propuși: POT=70%; CUT=2,9 mpADC/mpteren;

Rhmax=S+P+6E - 7/8E retrase; Hmax – 37,00m.

## 3. REGLEMENTĂRI OBLIGATORII ȘI DOTĂRI DE INTERES PUBLIC NECESARE:

- Se recomandă reanalizarea modului de ocupare al terenului (diminuarea indicatorilor urbanistici propuși (POTmax; CUTmax; Regim maxim de înălțime, retrageri laterale și la limita de fund de lot);

- Asigurarea unui minim de 30% de spațiu verde amenajat;

- Se vor include documentațiile de urbanism legal aprobate și în vigoare, în baza cărora s-au produs efecte de schimbare a reglementărilor urbanistice existente, elemente de infrastructură majoră existente, autorizate sau în curs de execuție.

- Planul de reglementări urbanistice și de regim juridic al terenurilor vor avea la bază suportul topo-cadastral realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970, vizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară al Municipiului București, care va fi anexat la documentația de urbanism.

- Bilanțul teritorial (existent – propus) trecut obligatoriu pe planșa de reglementări, va cuprinde date referitoare la existent și propus, menționate în UM și %, pe funcțiuni și categorii de folosință a terenurilor.

- Asigurarea utilităților se va face prin extinderea rețelelor publice și a echipamentelor speciale necesare.

## 4. REGLEMENTĂRI PRIVIND ASIGURAREA CIRCULAȚIILOR, ACCESELOR, PARCAJELOR, UTILITĂȚILOR:

- Reglementarea acceselor carosabile, pietonale, parcajelor se vor face respectând prevederile H.C.G.M.B. nr. 66/2006, relația cu circulația din zonă;

- Echiparea edilitară se va face în baza studiilor de specialitate – aviz necesar la etapa emiterii AVIZUL ARHITECTULUI ȘEF.

## 5. CAPACITĂȚI ȘI INDICATORI MAXIMALI PENTRU VOLUMELE DE MĂRFĂ VEHICULATE, EMISII DE NOXE:

- Se vor analiza în funcție de studiile de circulație, la nivel de Autorizație de construire

## IV. AVIZE/ACORDURI SOLICITATE PRELIMINAR ÎNTOCMIRII PUZ, CARE ÎȘI PĂSTREAZĂ VALABILITATEA ȘI PE PARCURSUL AVIZĂRII ȘI APROBĂRII, CU CONDIȚIA NEMODIFICĂRII PARAMETRILOR RELEVANȚI:

**NOTĂ:** Înainte de transmiterea pe circuitul tehnic de avizare și aprobare a documentației de urbanism, inițiatorul și elaboratorul documentației de urbanism au obligația să îndeplinească condițiile impuse de prevederile Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 136/2012 prin care s-a aprobat Regulamentul 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.

Prezentul aviz este eliberat în temeiul Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare și reprezintă punctul de vedere al structurii de specialitate din P.M.B.

Soluția urbanistică poate suferi modificări pe parcursul procedurii de avizare și aprobare a P.U.Z.

Decizia privind aprobarea PUZ aparține C.G.M.B. conform competenței stabilite prin lege.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

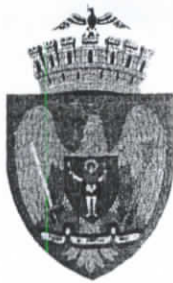
ARH. GHEORGHE PĂTRĂSCU

p.Șef serviciu,  
Urb. Cosmin Metescu



Referent,  
Ing. Victor Manea

Red/2EX/07.02.2013



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

## Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

### AVIZ PRELIMINAR NR. 15/30.05.2013 PUZ – INTRAREA STRĂULEȘTI NR. 17-35, SECTOR 1

**INIȚIATORI:** S.C. ANTEPRIZA CONSTRUCȚII MONTAJ NR. 4 BUCUREȘTI S.A. și S.C. RC EXCLUSIV EXPERT S.R.L.  
**ELABORATOR:** SC GRAPH TRONIC XM SRL – URB RUR ADINA GABRIELA POPESCU  
**SOLICITARE PETENT:** CRM – PMB nr. 1159757/20.05.2013.  
**SUPRAFAȚA REGLEMENTATĂ prin PUZ:** S-8345,85 mp (conform Avizului tehnic nr. 115/01.03.2013 emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București - teren proprietate persoane juridice.  
**AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU:** Zona analizată și reglementată prin PUZ se află situată în intravilanul Municipiului București, sectorul 1 al Municipiului București.  
**PREVEDERI PUG/ PUZ APROBATE ANTERIOR:**  
Conform P.U.G. – M.B. 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 și H.C.G.M.B. nr. 232/2012, zona care face obiectul reglementării urbanistice, se încadrează în U.T.R. T1b - Subzona transporturilor – unități de transfer, caracterizată de următorii indicatori urbanistici:  
**POT max =50-70%**  
**CUTmax=2,4 mp ADC./ mp. teren;**  
**CERTIFICAT DE URBANISM FAVORABIL** nr. 66/10/S/36214/11.01.2013 eliberat de Primăria Sectorului 1, București.  
**AVIZ DE OPORTUNITATE** nr. 6/12.02.2013.

### SE AVIZEAZĂ PLANUL URBANISTIC ZONAL, CONFIGURATIA EDIFICABILULUI ȘI INDICATORII URBANISTICI CONFORM PLANULUI DE REGLEMENTĂRI VIZAT

**FUNCȚIUNI AVIZATE:** ANSAMBLU REZIDENȚIAL .

**INDICATORI URBANISTICI AVIZAȚI:** POT=60%; CUT=2,9mpADC/mp.teren;  
Rhmax=S+P+6E – S+P+6E–7/8E retrase – Hmax-30,00m.

**CIRCULAȚII, ACCESE:** parcare și gararea autovehiculelor și 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.

**ACORDURI, AVIZE NECESARE PENTRU EMITEREA AVIZULUI ARHITECTULUI ȘEF :** Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română, Aviz Agenția Regională pentru Protecția Mediului București, Aviz Comisia de Coordonare Lucrări Edilitare - PMB, Aviz Comisia Tehnică de Circulație-P.M.B., Aviz Ministerul Apărării Naționale; Aviz Ministerul Afacerilor Interne, Aviz Serviciul Român de Informații, Suportul topo-cadastral realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970, vizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară al Municipiului București, Extrase de Carte Funciară la zi pentru amplasamentele care au generat PUZ.

\* În conformitate cu art. 63 litera (g) din legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, elaboratorul și beneficiarul documentației de urbanism răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația de urbanism ce a stat la baza emiterii prezentului aviz.

#### NOTĂ:

- Înainte de emiterea AVIZULUI ARHITECTULUI ȘEF și transmiterea pe circuitul tehnic de aprobare a documentației de urbanism, inițiatorul și elaboratorul documentației de urbanism au obligația să îndeplinească condițiile impuse de prevederile Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 136/2012 prin care s-a aprobat Regulamentul 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.
- În conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 7/02.02.2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, prezentul Aviz reprezintă Aviz preliminar și poate fi folosit numai pentru obținerea acordurilor și avizelor instituțiilor avizatoare competente. Avizul de urbanism se va emite după obținerea și prezentarea tuturor avizelor solicitate prin prezentul aviz preliminar pentru varianta definitivă a PUZ și RLU care va îngloba și corela punctele de vedere ale instituțiilor avizatoare competente.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
ARH. GHEORGHE PĂTRĂSCU

p.Șef serviciu  
Urb. Cosmin Metescu



Întocmit,  
Expert Ing. Victor Manea

2EX/29.05.2013





---

**Agenția pentru Protecția Mediului București**

---

Nr. 11989/22.07.2013

**DECIZIA  
ETAPEI DE ÎNCADRARE  
NR. 17 din 22.07.2013**

a **Planului Urbanistic Zonal – “Construire ansamblu rezidențial”**  
Amplasament: Șos. Străulești nr. 17-35, sector 1, București.

Ca urmare a notificării adresate de **S.C. ANTREPRIZA CONSTRUCȚII MONTAJ NR. 4 și S.C. RC EXCLUSIV EXPERT S.A.**, [REDACTED], înregistrată la A.P.M. București cu nr. IT989/06.06.2013,

în urma analizării documentelor transmise și a verificării,

în urma parcurgerii etapei de încadrare,

în baza H.G.R. nr. 544/2012 privind organizarea și funcționarea Ministerului Mediului și Pădurilor, a Hotărârii Guvernului nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia și a O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată și modificată prin Legea nr. 265/2006, modificată și completată de O.U.G. nr. 114/2007 și OUG nr. 164/2008, în conformitate cu HGR nr. 1076/2004 (art. 13), **Planul Urbanistic Zonal – “Construire ansamblu rezidențial” - Șos. Străulești nr. 17-35, sector 1, București, nu necesită evaluare de mediu, urmând să fie supus procedurii de adoptare fără aviz de mediu.**

Planul Urbanistic Zonal prevede soluționarea și reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului în suprafață totală de 8383 mp (conform Certificatului de Urbanism nr. 66/10/S/36214 din 11.01.2013 emis de Primăria Sectorul 1 al Municipiului București).

Obiectivul lucrării îl constituie construirea unui ansamblu rezidențial **S+P+6E+(7+8)Er– Șos. Străulești nr. 17-35, sector 1, București.**

Obiectivul propus de prezentul PUZ se va realiza cu respectarea tuturor condițiilor impuse prin avizele tehnice de specialitate emise de instituțiile competente, conform legii.

Suprafața de spații verzi de 2504 mp, în procent de 30 % din suprafața terenului care a generat PUZ, va fi amenajată și întreținută.



---

**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI**

Alcea Lacul Morii nr. 1, sectorul 6, București, Cod 060841

E-mail: [office@apmbuc.apm.ro](mailto:office@apmbuc.apm.ro); Tel. 021.430.66.77; Fax 021.430.66.75



ROMÂNIA  
SERVICIUL ROMÂN DE INFORMAȚII  
U.M. 0362 BUCUREȘTI  
Nr. 54.711 din 13.06.2013

Ex. nr. 1

Către

S.C. „GRAPH TRONIC XM” S.R.L.  
- București, str. G-ral Berthelot nr. 101, sector 1 -

La solicitarea dumneavoastră, înregistrată la Serviciul Român de Informații cu nr. 54.711 din 06.06.2013, privind **“Planul Urbanistic Zonal”** în vederea realizării investiției „Construire ansamblu rezidențial”, în amplasamentul din municipiul BUCUREȘTI, șos. Străulești, nr. 17-35, sector 1, beneficiari S.C. „ANTREPRIZA CONSTRUCȚII MONTAJ NR. 4” S.A. și S.C. „R.Ț. EXCLUSIV EXPERT” S.R.L., vă comunicăm că, potrivit prevederilor Ordinului comun al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, ministrului de Interne, directorului Serviciului Român de Informații și ministrului Apărării Naționale nr. 4221/1995 și ale art. 56 alin. (1) din Legea nr. 350/2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare, **s-a avizat favorabil** documentația depusă de dumneavoastră.

**Orice modificare ulterioară a conținutului documentației de amenajare a teritoriului/de urbanism prezentate spre avizare atrage de la sine anularea avizului.**

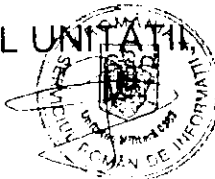
**Termenul de valabilitate al avizului este de 12 luni de la data emiterii acestuia.**

Prezentul aviz a fost eliberat pe baza Certificatului de urbanism nr. 66/10/S/36214 din 11.01.2013, emis de Primăria Sectorului 1.

Vă restituim alăturat documentația.

Cu stimă,

ȘEFUL UNITĂȚII



Către,

**S.C. GRAPH TRONIC XM S.R.L.**

**AVIZ NR. D/3176**

La Certificatul de Urbanism nr. 66/10/S/36214 din 11.01.2013;

În baza prevederilor art. 56, alin. 1, din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare și a Ordinului Comun al M.L.P.A.T., M.I., S.R.I. și M.Ap.N. nr. M.30/1995, **Statul Major General avizează favorabil PLANUL URBANISTIC ZONAL** pentru terenul situat în intravilanul municipiului București, șos. Străulești nr. 17-35, sector 1, în vederea realizării obiectivului de investiții „**Construire ansamblu rezidențial**”, conform documentației de urbanism depuse. Beneficiari: **S.C. ANTREPRIZA CONSTRUCȚII MONTAJ NR. 4** și **S.C. R.C. EXCLUSIV EXPERT S.A.**

**Avizul este condiționat de:**

- respectarea cu strictețe a limitelor amplasamentului, a regimului de înălțime și a zonelor funcționale prevăzute în documentație;
- neafectarea, sub nicio formă, a activităților militare, a terenurilor, construcțiilor sau instalațiilor, de orice fel, aflate în administrarea Ministerului Apărării Naționale.

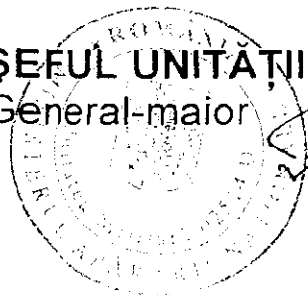
**Nu poate fi folosit pentru eliberarea autorizației de construire.**

**Încălcarea oricărei condiții de mai sus atrage de la sine anularea avizului cât și răspunderea juridică a beneficiarilor.**

Pentru eliberarea avizului specific al Statului Major General, în vederea obținerii autorizației de construire, este necesar să trimiteți documentația tehnică (D.T.A.C.) pentru obiectivul de investiții, ce urmează a se realiza în zona studiată, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 și H.G. nr. 62 din 07.02.1996.

**ȘEFUL UNITĂȚII MILITARE 02514,,D” BUCUREȘTI**

General-maior





Către

**S.C. GRAPH TRONIC XM S.R.L.**

La adresa dumneavoastră referitoare la documentația tehnică „Plan Urbanistic Zonal - Construire ansamblu rezidențial” în municipiul București, sectorul 1, Intrarea Străulești nr. 17-35, beneficiari: S.C. ANTREPRIZA CONSTRUCȚII MONTAJ NR. 4 BUCUREȘTI S.A. și S.C. RC EXCLUSIV EXPERT S.R.L., vă comunicăm **avizul de principiu** în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 și precizările aprobate prin Ordinul comun al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, Ministerului Apărării Naționale, Serviciului Român de Informații și Ministerului Afacerilor Interne nr.3422/1995.

Prezentul aviz a fost eliberat în baza Certificatului de Urbanism nr. 66/10/S/36214 din 11.01.2013 emis de Primăria Sectorului 1 București și este valabil numai însoțit de planul de încadrare în zonă vizat de noi spre neschimbare

Se vor respecta cu strictețe limitele amplasamentului și soluțiile tehnice de realizare prevăzute în documentație.

În cazul producerii unor perturbații sau prejudicii de orice natură la adresa sistemelor și instalațiilor aflate în administrarea M.A.I., avizul se consideră automat suspendat până când se vor lua măsurile necesare care să asigure încetarea și nerepetarea acestora.

Prezenta adresă nu se substituie celorlalte avize impuse, după caz, de legislația privind regimul zonei de frontieră; regimul armelor, munițiilor, substanțelor toxice periculoase; prevenirea și stingerea incendiilor sau alte prevederi legale în vigoare.

DIRECTOR GENERAL

  
dr. ing. **PELIGRAD ION**

NESECRET

Telefon:021/264.86.12;Fax:021/312.44.21.  
e-mail:patrimoniu.dgl@mai.gov.ro  
RO-București, str. Eforie nr. 3 sector 5

Nr. 22063 / 652 din

**S.C. ANTREPRIZA CONSTRUCȚII MONTAJ NR.4 și  
S.C. RC EXCLUSIV EXPERT S.A.**

Spre  
știință:

1. COMPANIA NAȚIONALĂ AEROPORTURI BUCUREȘTI S.A. –  
AEROPORTUL AUREL VLAICU
2. R.A. ROMATSA

În baza prevederilor Ordonanței Guvernului României nr.29/1997 privind Codul de Aviație al României, cu modificările și completările ulterioare, ale OMTCT 1185/2006 și art. 4.13 din Hotărârea Guvernului României nr. 405/1993, Autoritatea Aeronautică Civilă Română emite prezentul

**AVIZ DE PRINCIPIU**

pentru realizarea obiectivului „PUZ – Ansamblu imobil” în Șos. Străulești, nr. 17 - 35, sector 1, **București**. Amplasamentul imobilului este situat la 791,1 m Sud față de prelungirea axului pistei 07-25 și la 2033,9 m Vest față de pragul 07 al pistei 07-25 a Aeroportului Aurel Vlaicu București iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 88,5 m.

La elaborarea proiectului tehnic de execuție se va ține seama de următoarele:

1. Respectarea destinației obiectivului și a datelor din documentația prezentată;
2. Respectarea înălțimii maxime a clădirilor de 30 m, respectiv cota absolută maximă de 118,5 m (88,5 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 30 m înălțimea maximă a construcțiilor);
3. Furnizarea de coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate numai de agenți geodezi autorizați de A.A.C.R.;
4. Realizarea obiectivului în conformitate cu prevederile legislației naționale în vigoare și ale reglementarilor aeronautice aplicabile;
5. Prezentul aviz are valabilitatea de un an de la data emiterii.

În conformitate cu RACR-CADT – Condiții de avizare a documentațiilor tehnice pentru obiectivele aflate în zone cu servituți aeronautice civile, ediția 02/2003, aprobată prin OMTCT nr. 118/20.08.2003, pentru realizarea construcției va fi solicitat avizul definitiv ale A.A.C.R..

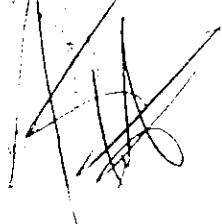
În conformitate cu art. 93, alin. (1), g) și h) din Codul Aerian, constituie contravenții, dacă nu au fost săvârșite în astfel de condiții însoțite, potrivit legii, să constituie infracțiuni, amplasarea construcțiilor, instalațiilor și echipamentelor în zonele supuse servituților de aeronautică civilă fără obținerea avizului Ministerului Transporturilor, Construcțiilor și Turismului, prevăzut la art. 77, respectiv nerespectarea restricțiilor impuse prin reglementările specifice referitoare la zonele supuse servituților aeronautice sau prin avizelē emise de Ministerul Transporturilor, Construcțiilor și Turismului, de către persoanele fizice și juridice prevăzute la art. 78.

În conformitate cu art. 103, alin. (1), b) din Codul Aerian, nerespectarea restricțiilor prin reglementările specifice referitoare la zonele supuse servituților aeronautice sau prin avizele emise de Ministerul Transporturilor, Construcțiilor și Turismului, de către persoanele fizice și juridice prevăzute la art.78, dacă fapta este de natură să pună în pericol siguranța zborului, se pedepsește cu închisoare de la 3 luni la un an sau cu amendă.

**PREZENTUL DOCUMENT ARE CARACTER INFORMATIV SI NU POATE FI FOLOSIT CA AVIZ DEFINITIV AL A.A.C.R.**

**Director General**

**Armand PETRESCU**

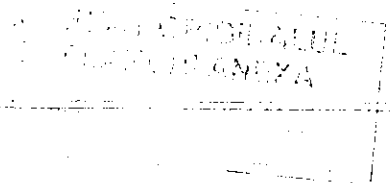




# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism



COMISIA DE COORDONARE

Nr. 1166087/14.06.2013

## AVIZUL COMISIEI DE COORDONARE

FAZA DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM

Din P.V. nr. 21/14.06.2013 al sesiunii

Comisiei de Coordonare a P.M.B.

Nr. 3: SC ANTREPRIZA CONSTRUCTII MONTAJ NR. 4

prezintă spre avizare documentația de precoordonare a PUZ „INTR. STRAULEȘTI NR. 17 – 35 SECTOR 1” împreună cu avizele întreprinderilor edilitare. În conformitate cu Dispoziția Primarului General nr. 782/03.06.2009, se avizează favorabil strict din punct de vedere al rețelelor edilitare planul de precoordonare menționat mai sus cu condițiile:

- se vor respecta condițiile impuse prin avizele anexa la documentație,
- se va respecta planul de precoordonare anexat avizului,
- documentația va continua procedura de avizare și aprobare în conformitate cu legislația în vigoare.

- prezentul aviz este valabil numai la faza PUZ.

PREȘEDINTE – COMISIE,  
DIRECTOR GENERAL,

MADALIN DUMITRU

SECRETAR – COMISIE,

ing. ec. DRUMEN CONSTANTIN

ARHITECT ȘEF AL  
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,

GHEORGHE PĂTRAȘCU

REPREZENTANT  
DU-COMISIE,

ing. ANDRIU ZAHARESCU

FPS-2.3.2.6-02/2

Intocmit, ing. Camelia Puiu





1163960

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**  
Direcția Generală Infrastructură și Servicii Publice  
Direcția Transporturi, Drumuri și Sistemizarea Circulației

Nr. 6873 / 18.06.2013  
Iun1318

1163960

Către

S.C. GRAPH TRONIC XM S.R.L.

În ședința Comisiei Tehnice de Circulație din data de 13.06.2013 s-a dat acordul de principiu, din punct de vedere tehnic al circulației rutiere, pentru documentația „P.U.Z. ansamblu rezidențial – șos. Străulești nr.17-35, sector 1”, conform certificatului de urbanism și planului anexat, cu condiția asigurării parcării în incintă, în conformitate cu prevederile HCGMB nr.66/2006.

Pentru avizul comisiei veți reveni la următoarea fază de proiectare, după aprobarea documentației P.U.Z. și obținerea Hotărârii Consiliului General al Municipiului București.

DIRECTOR EXECUTIV  
ION ERMU



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

## RAPORTUL INFORMARII ȘI CONSULTARII PUBLICULUI PUZ – INTRAREA STRĂULEȘTI NR. 17-35, SECTOR 1

### Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul:

Prin adresa nr. 1136134/11.02.2013 înregistrată la Primăria Municipiului București și la Direcția Urbanism cu nr. 1119/12.02.2013, SC GRAPH TRONIC XM SRL – URB RUR ADINA GABRIELA POPESCU în calitate de elaborator și reprezentant al beneficiarilor S.C. ANTEPRIZA CONSTRUCȚII MONTAJ NR. 4 BUCUREȘTI S.A. și S.C. RC EXCLUSIV EXPERT S.R.L., inițiatori ai documentației de urbanism « PUZ – INTRAREA STRĂULEȘTI NR. 17-35, SECTOR 1 », a depus Anunțul de intenție privind elaborarea Planului Urbanistic Zonal, situat la adresa mai sus menționată, Certificatul de urbanism favorabil nr. 66/10/S/36214/11.01.2013 eliberat de Primăria Sectorului 1, fotografii de la fața locului cu Panoul privind intenția elaborării PUZ, în conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 136/2012, care au fost postate pe pagina de internet a PMB, [www.pmb.ro/Urbanism/Consultarea\\_publicului](http://www.pmb.ro/Urbanism/Consultarea_publicului).

1. Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului ;

La sediul Primăriei Municipiului București – în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, data, ora și locul susținerii Proiectului fiind postate pe pagina de internet a PMB, [www.pmb.ro/Urbanism/CTATU](http://www.pmb.ro/Urbanism/CTATU).

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

Nu e cazul.

3. Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise ;

Nu e cazul.

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces ;

Anunțul de intenție, începând cu data la care a fost înregistrat, s-a regăsit pe pagina de internet a Primăriei Municipiului București, la secțiunea Consultarea publicului, trecând prin toate fazele Anunț de intenție/ Consultarea pe parcursul elaborării/Consultarea pe parcursul avizării. (la fiecare secțiune în parte a fost postat 15 zile).

5. Un rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare, inclusiv ;

Nu este cazul

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

Nu este cazul.

7. 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.

8. Orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor ;

Nu este cazul

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

ARH. PĂTRAȘCU GHEORGHE

Șef serviciu,  
Urb. Ciobanu Opreșcu Olivia Ana

Referent,  
Ing. Victor Manea

Red 2EX/17 09 2013

