



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Secretar General

Direcția Asistență Tehnică și Juridică

Serviciul Transparență decizională
Biroul pentru Aplicarea Legii nr. 52/2003
Nr. 662/1/ 02.2018

ANUNȚ

În conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, se aduce la cunoștință publică următorul proiect de act normativ:

Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) – STRADA VIRGILIU NR. 21-23 – SECTOR 1

Potrivit art. 7, alin. 2 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, "Anunțul referitor la elaborarea unui proiect de act normativ va fi adus la cunoștința publicului, în condițiile alin. (1), cu cel puțin 30 de zile lucrătoare înainte de supunerea spre avizare de către autoritățile publice ..."

Procedură dezbateri: 30 de zile lucrătoare; termen: **23 martie 2018**.

Proiectul de act normativ, mai sus amintit, cu documentația de bază, poate fi consultat:

- pe site-ul P.M.B. – www.pmb.ro;
link: http://www.pmb.ro/instituti/cgmb/dezb_publica/proiecte/pr_dezb_publica.php
- la sediul PMB, B-dul Regina Elisabeta, nr. 47, sector 5.

Proiectul de act normativ se poate obține în copie, pe bază de cerere depusă la Centrul de Informare.

În conformitate cu prevederile art. 7, alin. 4 din Legea nr. 52/2003, republicată, până la data de **23.02.2018**, 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;
- prin poștă pe adresa P.M.B. – B-dul Regina Elisabeta, nr. 47, sector 5 – Direcția Asistență

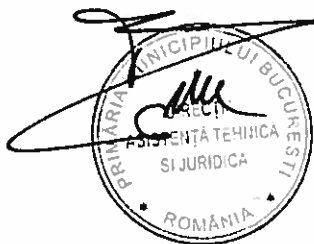
Tehnică și Juridică;

- 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,
Mariana Brod



Șef serviciu,
Nicoleta Sunică

p. Șef Birou,
Elena Liliana Miu

Intocmit,
Consilier L. Mihalache
07.02.2018



2

Consiliul General al Municipiului București

HOTĂRÂRE

Nr. _____ din _____

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ)

STRADA VIRGILIU NR. 21-23 - SECTOR 1

Având în vedere Expunerea de motive a Primarului General și Raportul de specialitate al Arhitectului Șef al Municipiului București nr.14991/14.12.2017;

Luând în considerare Raportul Comisiei de Urbanism și Amenajarea Teritoriului și Avizul Comisiei Juridice și de Disciplină din cadrul Consiliului General al Municipiului București;

Văzând documentele emise de:

- Agenția pt. Protecția Mediului București - Decizia etapei de încadrare nr. 10/26.06.2017;
- PS1 - Primar - Certificatul de urbanism nr. 913/27/V/9374 din 19.04.2016;
- PMB - Direcția Urbanism:
 - Avizul de oportunitate nr. 48 / 21.07.2016;
 - Avizul preliminar nr. 08 / 12.05.2017;
- PMB - Comisia de Coordonare Lucrări Edilitare - Avizul nr. 1511327/ 16.06.2017;
- PMB - Comisia Tehnică de Circulație - Avizul nr. 15663 / 16156 / 28.03.2017;
- Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Dealul Spirii" București-Ilfov - Adresa de răspuns nr. 320864/24.05.2017.

Ținând cont de Raportul informării și consultării publicului nr.14872/ 12.12.2017;

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;
- Hotărârii Guvernului nr. 525/ 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, modificată și completată;
- PUG - Municipiul București aprobat prin HCGMB nr. 269/ 21.12.2000, cu modificările și completările ulterioare;
- Cu respectarea prevederilor Legii nr. 52/ 2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 36 alin. 2 lit. c, art. 36 alin. 5 lit. c, art. 45 alin. 2 lit. e din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată,

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă **Planul Urbanistic Zonal – STRADA VIRGILIU NR. 21-23, SECTOR 1**, în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef nr. 32 din 04.12.2017 prevăzut în Anexa 1, Planul de reglementări vizat spre neschimbare prezentat în Anexa 2 și Regulamentul Local de Urbanism, reprezentând Anexa 3.

Art.2 Planul Urbanistic Zonal ce face obiectul prezentei hotărâri are caracter de reglementare specifică și nu dă dreptul la construire până la emiterea autorizației de construire.

Art.3 Documentația de urbanism ce face obiectul prezentei hotărâri este valabilă până la aprobarea unei documentații de urbanism coincidente ce conține reglementări diferite.

Art.4 Anexele nr. 1, nr. 2 și nr. 3 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.5 Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului București și al Primarului Sectorului 1 vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

GEORGIANA ZAMFIR

București, 2017



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

3

Ca urmare a cererii adresate de S.C. BTL REAL S.A. în calitate de beneficiar prin S.C. SEVIM IMPEX S.R.L. în calitate de proiectant de specialitate, cu sediul în Municipiul București, Sectorul 2, Cod poștal 020372, Bd. Lacul Tei nr. 31-33, et. 1, ap. 4, telefon/fax.-, e-mail-, înregistrată la nr. 1542232 din 02.08.2017 și completată cu nr. 1573136 din 02.11.2017, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

NR. 32 / 04-12.2017

PENTRU

PUZ – STRADA VIRGILIU NR. 21-23, SECTOR 1, BUCUREȘTI

GENERAT DE IMOBILUL: format din teren în suprafață de 1.025,0 mp (1.032,0 mp din măsurători cadastrale) conform prevederilor menționate în Certificatul de urbanism nr. 913/27/V/9374 din 19.04.2016 emis de Primăria Sectorului 1 București.

INITIATOR:

SC BTL REAL SA

PROIECTANT:

SC SEVIM IMPEX SRL

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA RUR:

Arh. Timur MIHĂILESCU (D, E)

AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONA STUDIATĂ ÎN PUZ: Zona studiată prin PUZ se află în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 1, și este delimitată astfel: Nord - imobilele cu numere pare din str. Virgiliu și intersecția dintre str. Virgiliu/Bd. Dinicu Golescu cu imobilele înconjurătoare; Sud - str. Știrbei Vodă; Est - frontul clădirilor cu numere pare str. Berzei; Vest - frontul construit stânga str. Cotituri.

PREVEDERI P.U.G. - R.L.U. /P.U.Z. 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) amplasamentele care fac obiectul studiului urbanistic se încadrează în Unitatea Teritorială de Referință UTR CA2 - Subzona centrală cu funcțiuni complexe, cu clădiri de înălțime medie, mare și cu accente peste 45 metri, cu regim de construire continuu sau discontinuu.

INDICATORI URBANISTICI REGLEMENTAȚI:

pentru clădiri cu 6 niveluri

- **Procent de ocupare a terenului (POT):** maxim = 70% cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75% cu clădiri de maxim 2 niveluri (8,0 m) pentru activități comerciale, săli de spectacol, etc;
- **Coefficient de Utilizare a Terenului (CUT):** maxim = 3,0 mp.ADC/mp.teren;
- **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:** înălțimea maxima admisibila este egala cu distanta dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau doua niveluri în funcție de volumetria caracteristica străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4,0m continuat cu tangenta sa la 45°.
- **Regim de construire:** continuu sau discontinuu.
- **Funcțiuni predominante:** se admit funcțiuni de interes general specifice unui centru de afaceri; se admit funcțiuni publice reprezentative de importanță supra municipală și sedii ale unor organisme internaționale și zonal – europene și amenajări publice.
- **Retragerea minimă față de aliniament:** va respecta caracterul străzii existente.
- **Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:** în cazul în care parcela se învecinează cu o clădire care prezintă calcan pe una dintre limitele laterale ale parcelei, iar pe cealaltă latură se

2

104

începe cu o clădire retrasă de limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi care necesită lumina naturală, noua clădire se va alina de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 4.00 metri; clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri.

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

FUNCȚIUNI : MIXTE - LOCUINȚE COLECTIVE ȘI BIROURI

INDICATORI URBANISTICI REGLEMENTAȚI :

- **Procent de ocupare a terenului (POT):** maxim 70%.
- **Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT):** maxim 3,25 mp.ADC/mp.teren.
- **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:** S(Ds)+P+5E+6Er. Se menține înălțimea la cornișă și înălțimea maximă a construcției de la nr. 17-19, respectiv H max. cornișă = 20,34m și H max. = 23,24m conform Studiu topografic de fundamentare recepționat OCPI cu nr. 611/01.11.2016.
- **Retragerea minimă față de aliniament:** vor fi respectate specificațiile Planului de Reglementări vizat spre neschimbare și ale Regulamentului local de urbanism aferent.
- **Retrageri minime față de limitele laterale:** vor fi respectate specificațiile Planului de Reglementări vizat spre neschimbare și ale Regulamentului local de urbanism aferent.
- **Retrageri minime față de limitele posterioare:** vor fi respectate specificațiile Planului de Reglementări vizat spre neschimbare și ale Regulamentului local de urbanism aferent.
- **Circulații și accese:** parcare 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, dacă este cazul. Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu Planșa de Reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z.-ul care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. 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 P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. 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. 913/27/V/9374 din 19.04.2016 emis de Primăria Sectorului 1 București.

ARHITECT SEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. DIANA OLTEANU



Șef Serviciu,
Expert Ing. Victor Manea

Întocmit: arh. Cătălina Imbrea/2ex./16.11.2017



P.U.Z.
IMOBIL
FUNCTIUNE
MIXTA LOCUINTE
SI BIROURI
Str. VIRGILIU nr.21-23,
sector 1, Bucuresti

REGLEMENTARI
URBANISTICE

LEGENDA

LIMITE

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA P.U.Z.
- LIMITA ZONE PROTEJATA

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- ZONA MIXTA
 - CLADIRI P/P+1
 - CLADIRI P+2E/P+3E
 - CLADIRI P+4E/P+7E
 - CLADIRI P+8E/P+10E
- ZONA PROTEJATA PREDOMINANT LOCUINTE
 - CLADIRI P/P+1
 - CLADIRI P+2E/P+3E
 - CLADIRI P+4E
- DOTARI EDILITARE

CIRCULATII SI SPATII VERZI

- CIRCULATII PIETONALE
- CIRCULATII CAROSABILE
- CALE DE RULARE TRAMVAI
- SPATII VERZI AMENAJATE

EDIFICABIL PROPUIS

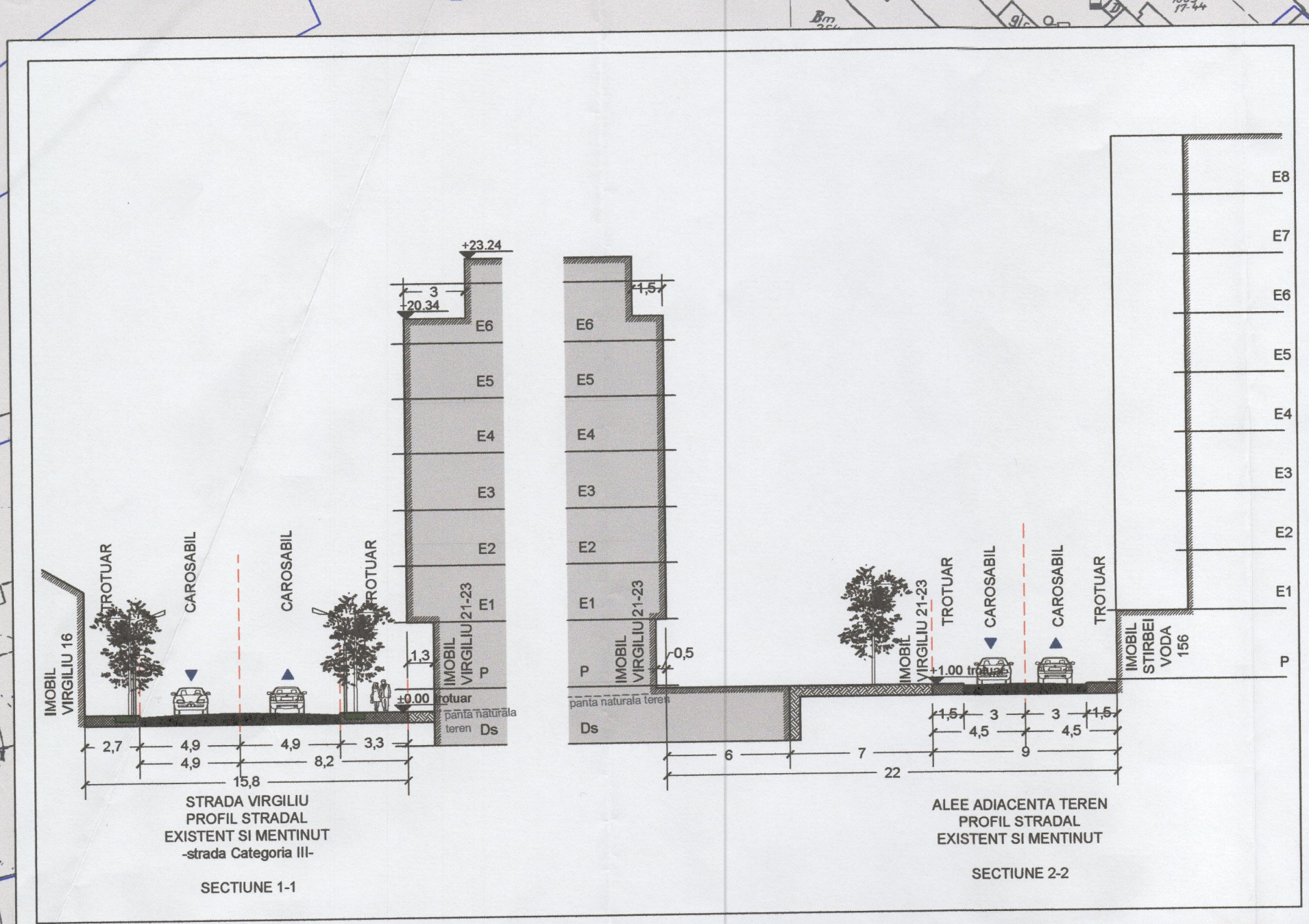
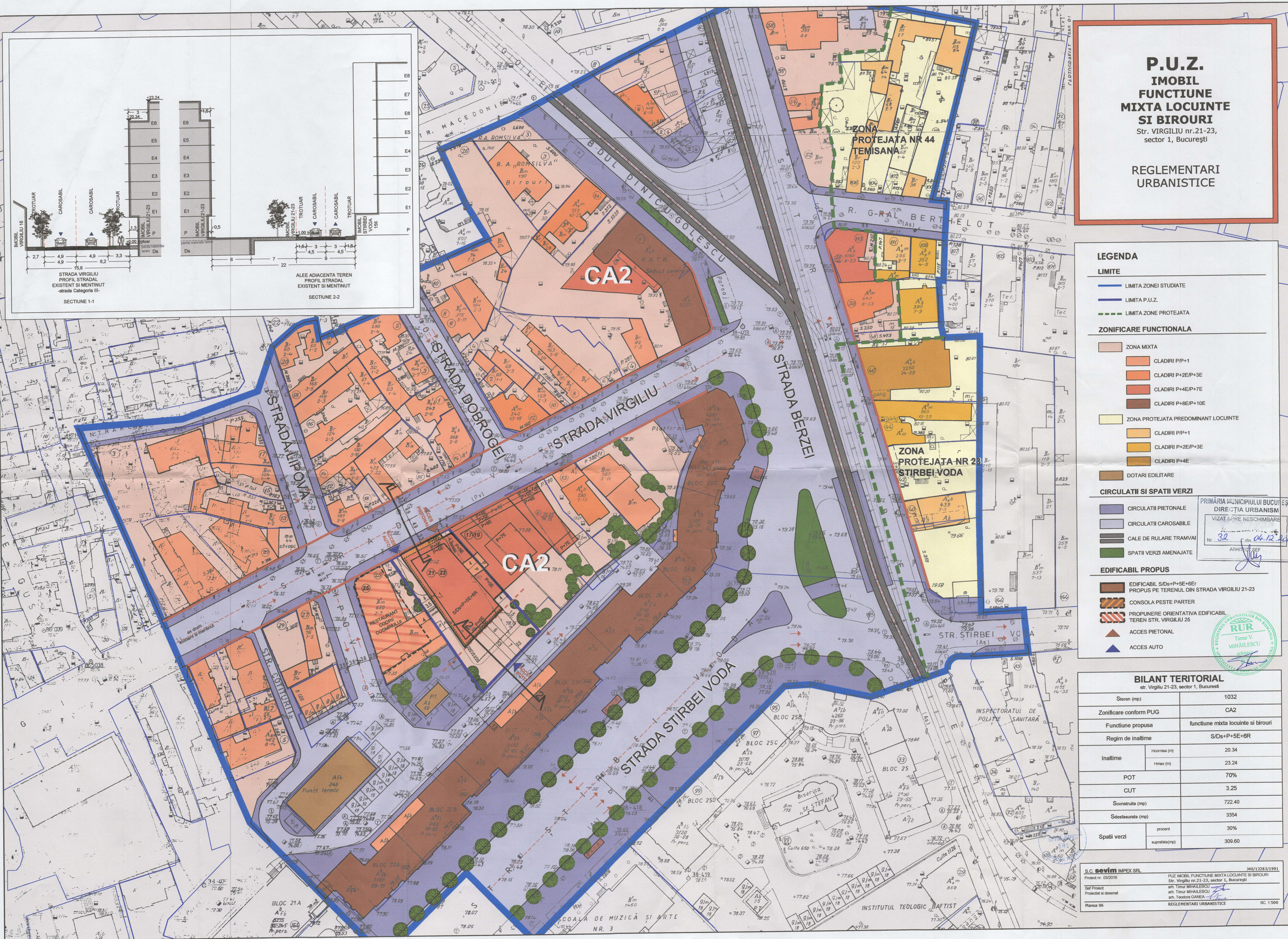
- EDIFICABIL S/Ds+P+5E+6R
PROPUIS PE TERENUL DIN STRADA VIRGILIU 21-23
- CONSOLA PESTE PARTER
- PROPOUNERE ORIENTATIVA EDIFICABIL
TEREN STR. VIRGILIU 25
- ACCES PIETONAL
- ACCES AUTO

BILANT TERITORIAL

str. Virgiliu 21-23, sector 1, Bucuresti

Steren (mp)	1032
Zonificare conform PUG	CA2
Funcțiune propusă	funcțiune mixtă locuințe și birouri
Regim de înălțime	S/Ds+P+5E+6R
Înălțime	Hmax (m) 20.34
POT	70%
CUT	3.25
Scoatutură (mp)	722.40
Sdesfasurată (mp)	3354
Spații verzi	procent 30%
	suprafață (mp) 309.60

S.C. SEVIM IMPEX SRL	340/13283/1991
Proiect nr. 03/2016	P.U.Z. IMOBIL FUNCTIUNE MIXTA LOCUINTE SI BIROURI
Str. Virgiliu nr. 21-23, sector 1, Bucuresti	
Sef Proiect	arh. TIMUR MIHAILESCU
Proiectat si desenat	arh. TEODORA GANEA
Planșă 06	REGLEMENTARI URBANISTICE
	SC 1.500



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘI NESCIMBĂRE
Nr. 32 din 04.12.2017
ARHITECT SEF

RUR
Timur V. MIHAILESCU
arhitect

P.U.Z.
IMOBIL
FUNCTIUNE
MIXTA

Str. VIRGILIU, nr. 21-23
sector 1, BUCUREȘTI

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1. PRESCRIPTII GENERALE

1.1. Rolul prezentului regulament

Regulamentul local de urbanism este un document cu caracter de reglementare ce cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și a amenajărilor aferente, în teritoriul de referință.

Regulamentul local de urbanism însoțește Planul Urbanistic Zonal și explicitează prevederile cu caracter de reglementare ale acestuia. Acesta constituie un act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă prin hotărâre a Consiliului General al Municipiului București.

Reglementările prezentului regulament reprezintă o detaliere a prevederilor Planului Urbanistic General al Municipiului București, care asigură o mare diversitate a ofertei pentru noi investiții și urmăresc extinderea zonei centrale tradiționale în concordanță cu cerințele funcționale și arhitecturale - urbanistice actuale.

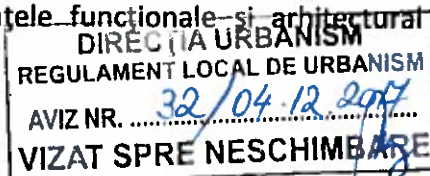
1.2. Domeniu de aplicare

Prezentul regulament se aplică teritoriului de referință situat pe str. Virgiliu nr. 21-23.

1.3. Corelări cu alte documentații

Prezentul Regulament Local de Urbanism a preluat, detaliat și adaptat prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului București, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 269 / 21.12.2000.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului București, teritoriul cuprins între str. Berzei, str. Lipova și str. Știrbei Vodă, din care face parte și terenul de referință al prezentului Plan Urbanistic Zonal, se află în zona CA - zona situată în afara zonei protejate, subzona CA2 – subzona centrală cu funcțiuni complexe, cu clădiri de înălțime medie, mare și cu accente peste 45 metri, cu regim de construire continuu sau discontinuu.



2. PRESCRIPTII SPECIFICE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ**SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ****ART.1 - UTILIZĂRI ADMISE**

Sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe, incluzând locuințe cu partiu special, care cuprind spații pentru profesii libere;
- servicii financiar-bancare și de asigurări;
- sedii de companii și firme în spații specializate de birouri;
- servicii autonome avansate (manageriale, tehnice și profesionale);
- servicii de formare - informare biblioteci, mediateci;
- edituri, centre media;
- activități asociative diverse;
- expoziții, centre și galerii de artă;
- agenții diverse (imobiliare, de turism etc.)
- restaurante, cofetării, cafenele, baruri, terase;
- mici unități productive manufacturiere și de depozitare mic-gros legate de funcționarea zonei centrale;

ART.2 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- se interzice epuizarea rezervei de teren disponibil prin admiterea unor funcțiuni inferioare statutului acestei zone;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic, sau incomode prin traficul generat;
- activități care utilizează pentru depozitare sau producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitare en-gross.

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR.32/04.12.2017
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI ECHIPARE A CLĂDIRII**ART. 3 - AMPLASAREA CLĂDIRII FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- Clădirea va fi dispusă pe aliniamentul proprietății spre str. Virgiliu, cu parterul retras 1.3 m.

- Spațiul rezultat între aliniament și planul de aliniere al parterului clădirii va fi tratat ca spațiu semi – public.

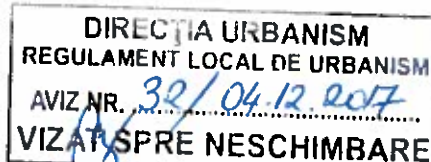
ART. 4 - AMPLASAREA CLĂDIRII FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI

Clădirea se vor respecta următoarele retrageri:

- pe latura de nord-vest (fațada principală), spre strada Virgiliu:
 - parterul se va retrage 1.3 m de la aliniament
 - etajele 1-5 se vor alinia la strada Virgiliu
 - etajul 6 se va retrage cu 3.0 m fata de aliniament.
- pe limita de sud-vest (laterală dreapta) către terenul de la numărul 25:
 - parterul se va retrage cu 4.0 m
 - etajele 1-5 vor ieși în consola 0.5 m, situându-se astfel la 3.5 m fata de limita de proprietate
 - etajul 6 se va retrage cu 1.0 m fata de etajele 1-5, retrăgându-se astfel la 5.0 m fata de limita de proprietate.
- pe limita de nord-est (laterală stânga) către terenul de la numărul 17-19:
 - clădirea se retrage cu 3.0 m fata de limita de proprietate, pe o distanță de 1.5 m, urmând să se cupleze la calcan pe o lungime de aproximativ 10.0 m. Se va retrage apoi 4.0 m, pe toată lungimea curții de lumină a vecinului, aproximativ 5.0 m. Se cuplează din nou la calcan, pe o distanță de aproximativ 9.0 m, apoi se retrage fata de terenul de la numărul 17-19 cu 4.0 m.
 - etajul 6 se va retrage cu min 4.0 m fata de limita de proprietate.
- pe latura de sud-est (fațada posterioară) fata de strada:
 - clădirea se retrage cu 13.0 m fata de limita de proprietate
 - etajul 6 se va retrage 1.5 m fata de etajul 5, rezultând astfel o retragere fata de limita de proprietate de 14.5 m.

ART. 5 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Accesul pietonal și cel carosabil se realizează atât din strada Virgiliu, cât și din aleea de acces din spatele frontului de blocuri de pe strada Știrbei Voda.
- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.



- Locurile de parcare vor fi asigurate la nivelul demisolului și al parterului și vor fi dispuse astfel încât să nu fie vizibile din str. Virgiliu.

ART. 6 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRII

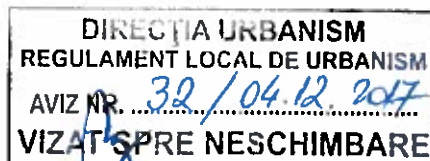
- Regimul de înălțime admis este **Subsol/Demisol + Parter + 5 etaje + 6Eretras**.
- Înălțimea la aticul etajului 5 către strada Virgiliu este de **20,34 metri** (măsurat pe limita de proprietate cu imobilul de la adresa str. Virgiliu nr. 17-19).
- Înălțimea la aticul etajului retras (etaj 6) către strada Virgiliu este de **23,24 metri** (măsurat pe limita de proprietate cu imobilul de la adresa str. Virgiliu nr. 17-19).
- Pe terasa de peste etajul 6 se admite amplasarea unor echipamente tehnice cum ar fi trape de defumare, casa liftului, ventilatoare, unități exterioare de condiționare a aerului. Acestea pot depăși înălțimea maximă a clădirii cu maximum 2,0 metri, cu condiția să nu fie vizibile din circulațiile publice.

ART. 7 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice zonei centrale.
- Aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

ART. 8 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fibre optice.
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.
- Pentru a facilita circulația pietonală, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.



ART. 9 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.
- Suprafata de spații verzi va reprezenta 30% din suprafata terenului, din care 2/3 din suprafata pe sol.
- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.

ART. 10 - IMPREJMUIRI

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 32/04.12.2017
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

- Spre strada Virgiliu nu va exista gard. Vor exista porți sau sisteme de acces pentru acces auto; acestea nu vor fi opace.
- Catre aleea adiacenta terenului dinspre frontul de blocuri de pe Stirbei Voda gardurile vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri, vor fi transparente si vor putea fi dublate de gard viu.
- Gardurile dintre proprietăți vor fi opace și vor avea înălțimea de maxim 2,50 metri.
- Marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**ART. 10 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- POT maxim = 70%

ART. 11 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = 3,25 ADC/mp teren



Întocmit,

arh. Timur Mihăilescu



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Cabinet Primar General

6

EXPUNERE DE MOTIVE privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) STRADA VIRGILIU NR. 21-23, SECTOR 1

Prezenta Expunere de motive s-a redactat în conformitate cu prevederile Legii administrației publice locale nr. 215/ 2001, cu modificările și completările ulterioare și ale Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Amplasamentul care face obiectul documentației de urbanism **PUZ – STRADA VIRGILIU NR. 21-23**, se află în intravilanul Municipiului București pe teritoriul administrativ al Sectorului 1.

Conform PUG-MB și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București aprobat cu HCGMB nr. 269/ 2000 completată cu HCGMB nr. 234/ 2010, nr. 241/ 2011 și nr. 232/ 2012, zona studiată se încadrează în subzona funcțională CA2 - Subzona centrală cu funcțiuni complexe, cu clădiri de înălțime medie, mare și cu accente peste 45 metri, cu regim de construire continuu sau discontinuu. Indicatorii urbanistici reglementați pentru clădiri cu 6 niveluri: POT maxim = 70% cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75% cu clădiri de maxim 2 niveluri (8,0 m) pentru activități comerciale, săli de spectacol, etc; CUTmax.= 3,0 mp.ADC/mp.teren; înălțimea maxima admisibila este egala cu distanta dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau doua niveluri în funcție de volumetria caracteristica străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4,0m continuat cu tangenta sa la 45°.

Prin Certificatul de urbanism nr. 913/27/V/9374 din 19.04.2016, emitentul - Primarul Sectorului 1 al Municipiului București, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, a stabilit necesitatea elaborării și aprobării unui plan urbanistic zonal.

Conform prevederilor art. 47 al Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general. Planul urbanistic zonal PUZ – strada Virgiliu nr. 9-11, sector 1 reglementează regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor.

Avizul Arhitectului - Șef s-a emis în acord cu Avizul Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București - Decizia Etapei de Încadrare nr. 10 din 26.06.2017, Avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare a PMB nr. 1511327/16.06.2017, Avizul Comisiei Tehnice de Circulație a PMB nr. 15663/16156/28.03.2017.

În conformitate cu prevederile Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobată prin Ordinul nr. 2701/ 2010 au fost desfășurate activități de informare și consultare a publicului finalizate cu Raportul informării și consultării publicului.

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) – strada Virgiliu nr. 21-23, sector 1, împreună cu anexele sale Avizul Arhitectului Șef nr. 32 din 04.12.2017, Planul de reglementări vizat spre neschimbare și Regulamentul Local de Urbanism aferent, însoțit de Raportul de specialitate al Arhitectului-șef nr.14991/14.12.2017, Expunerea de motive a Primarului general și Raportul Informării și Consultării Publicului nr. 14872/12.12.2017, potrivit prevederilor art. 45, alin. 2, lit. e, art. 36, alin. 2, lit. c și art. 36, alin. 5, lit. c, din Legea administrației publice locale nr. 215/ 2001, cu modificările și completările ulterioare, se supune dezbaterii Consiliului General al Municipiului.

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

**PRIMAR GENERAL,
GABRIELA FIREA**



**DIRECTIA JURIDIC
DIRECTOR EXECUTIV,
ADRIAN IORDACHE**



Întocmit: Expert Arh. Cătălina Imbrea



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

7

SERVICIUL URBANISM Nr. 14991/14.12. 2017

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ)

STRADA VIRGILIU NR. 21-23 - SECTOR 1

Prezentul Raport de specialitate s-a redactat în conformitate cu prevederile Legii administrației publice locale nr. 215/ 2001, cu modificările și completările ulterioare și ale Legii 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Amplasamentul care face obiectul documentației de urbanism PUZ – STRADA VIRGILIU NR. 21-23 se află în intravilanul Municipiului București pe teritoriul administrativ al Sectorului 1.

Conform PUG-MB și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București aprobat cu HCGMB nr. 269/ 2000 completată cu HCGMB nr. 234/ 2010, nr. 241/ 2011 și nr. 232/ 2012, zona studiată se încadrează în subzona funcțională CA2 - Subzona centrală cu funcțiuni complexe, cu clădiri de înălțime medie, mare și cu accente peste 45 metri, cu regim de construire continuu sau discontinuu. Indicatorii urbanistici reglementați pentru clădiri cu 6 niveluri: POTmax.= 70% cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75% cu clădiri de maxim 2 niveluri (8,0 m) pentru activități comerciale, săli de spectacol, etc; CUTmax.= 3,0 mp.ADC/mp.teren; Înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau doua niveluri în funcție de volumetria caracteristica străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4,0m continuat cu tangenta sa la 45°.

Prin Certificatul de urbanism nr. 913/27/V/9374 din 19.04.2016, emitentul - Primarul Sectorului 1 al Municipiului București, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, a stabilit necesitatea elaborării și aprobării unui plan urbanistic zonal.

Conform prevederilor art. 47 al Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general. Planul urbanistic zonal PUZ – STRADA VIRGILIU NR. 21-23 reglementează regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor.

Avizul Arhitectului-șef s-a emis în acord cu Decizia etapei de încadrare nr. 10/ 26.06.2017 a Agenției pentru Protecția Mediului București, Avizul nr. 1511327/ 16.06.2017 al Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare – PMB, Avizul nr. 15663/ 16156/ 28.03.2017 al Comisiei Tehnice de Circulație – PMB, Adresa de răspuns nr. 320864/ 24.05.2017 a Inspectoratului pentru Situații de Urgență București.

În conformitate cu prevederile Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobată prin Ordinul nr. 2701/ 2010 au fost desfășurate activități de informare și consultare a publicului finalizate cu Raportul informării și consultării publicului.

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) – STRADA VIRGILIU NR. 21-23, SECTOR 1, împreună cu anexele sale Avizul Arhitectului Șef nr. 32 din 04.12.2017, Planul de reglementări vizat spre neschimbare și Regulamentul Local de Urbanism aferent, însoțit de Raportul de specialitate al Arhitectului-șef, Expunerea de motive a Primarului general și Raportul Informării și Consultării Publicului nr. 14872/12.12.2017, potrivit prevederilor art. 45, alin. 2, lit. e, art. 36, alin. 2, lit. c și art. 36, alin. 5, lit. c, din Legea administrației publice locale nr. 215/ 2001, cu modificările și completările ulterioare, se supune dezbaterii Consiliului General al Municipiului.

În scopul de mai sus, prezentăm spre dezbateri și la ratamentul proiect de hotărâre.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

ARH. DIANA OLTEANU





Copie

8

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 913 / 24 / V / 9374 din 19.04.2016

ÎN SCOPUL: Alipire terenuri și construire imobil locuințe D+P+5E+E6R. valab. 20.04.2018!

Urmare a cererii adresate de⁽¹⁾ SC.BTL.Real.SA prin Timur.Mihăilescu

cu domiciliul⁽²⁾ în județul municipiul orașul comuna Bucuresti
satul sectorul 2 cod poștal
str. Bd. Lacul Tei nr. 31-33, bl. sc. et. 1, ap. 4
telefon/ fax E-mail Înregistrată la nr. 9374 din 14.03.2016

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în București sectorul 1, cod poștal
strada Virgiliu nr. 21-23 sau
identificat prin⁽³⁾ Planuri cadastrale scara 1:500 și 1:2000

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 269/ 21.12.2000 faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București cu valabilitatea prelungită.

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se

CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Se prezintă Contracte de vânzare autentificate sub nr. nr.

Conform Extras pentru informare a Cărții Funciare nr. emis de BCPI Sector 1 în baza cererii nr. pentru imobilul situat pe str. Virgiliu nr.21 cu suprafața de 355mp, proprietar este , nu sunt înscriri privitoare la sarcini iar categoria de folosință este curți-construcții.

Conform Extras pentru informare a Cărții Funciare nr. emis de BCPI Sector 1 în baza cererii nr. pentru imobilul situat pe str. Virgiliu nr.23 cu suprafața de 670mp, proprietari sunt , nu sunt înscriri privitoare la sarcini iar categoria de folosință este curți-construcții.

Imobilul nu este cuprins în Lista Monumentelor Istorice a Municipiului București actualizată în 2015.

2. REGIMUL ECONOMIC

Conform P.U.G.-M.B. aprobat cu HCGMB nr.269/2000 cu valabilitatea prelungită, terenul este cuprins în subzona CA2 - subzona centrală cu funcțiuni complexe, cu clădiri de înălțime medie, mare și cu accente peste 45 metri, cu regim de construire continuu sau discontinuu:

Utilizări admise: se admit funcțiuni de interes general specifice unui centru de afaceri: sedii de companii și firme în clădiri specializate pentru birouri; biblioteci, mediateci; edituri, centre media; activități asociative diverse; hoteluri pentru turismul de afaceri și alte spații de recepție; expoziții, centre și galerii de artă; comerciale, magazine cu plaza interioară, galerii comerciale, comerț cu obiecte de artă etc.; mici unități productive manufacturiere și de depozitare mic-gros legate de funcționarea zonei centrale; locuințe cu partiu special având incluse spații pentru profesii libere; parcaje multietajate de descongestionare a circulației în zona centrală protejată; se admit locuințe la nivelurile superioare ale clădirilor având alte funcțiuni, de preferință un partiu special de adaptat zonei centrale de afaceri; se admit la parterul clădirilor funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu condiția ca acestea să nu reprezinte mai mult de 30% din frontul străzilor și să nu se grupeze mai mult de două astfel de clădiri (cca. 40 m desfășurare de front); etc.

Utilizări interzise: activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat: construcții provizorii de orice natură; dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă; dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora; depozitare en-gros; activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; stații de întreținere auto cu capacitatea peste 5 mașini; spălătorii chimice; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice; se interzice epuizarea rezervei de teren liber pentru centrul de afaceri prin admiterea neselectivă a unor funcțiuni inferioare statutului acestei zone; etc.

Imobilul se află în zona fiscală A.

3. REGIMUL TEHNIC:

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului București aprobat cu HCGMB nr.269/2000 cu valabilitatea prelungită, imobilul este cuprins în subzona CA2 – subzona centrală cu funcțiuni complexe, cu clădiri de înălțime medie, mare și cu accente peste 45 metri, cu regim de construire continuu sau discontinuu și următorii indicatori urbanistici pentru clădiri cu 6 niveluri: P.O.T. maxim = 70% , cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole etc.; C.U.T.max =3; Înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4 m continuat cu tangenta sa la 45°.

Beneficiarul solicită Certificatul de urbanism în vederea construirii unui imobil de locuințe cu regim de înălțime D+P+5E+6F și alipirea terenurilor cu nr. cad. 203210 și nr.cad. 206461. Va rezulta o parcelă în suprafață totală de 1.025mp.

Conform regulamentului aferent PUG-MB, în subzona CA2 realizarea noilor construcții este condiționată de existența unui P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal) aprobat conform legii.

În conformitate cu prevederile art. nr.32) al Legii 350/ 2001 - privind amenajarea teritoriului și urbanismul (cu modificările și completările ulterioare) (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: 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...", iar conform (7) „Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată”.

Amplasament conform planurilor anexe.

NOTĂ: 1) Prezentul certificat de urbanism are doar caracter informativ cu privire la regimul juridic, economic și tehnic al imobilului, astfel cum acestea reies din documentațiile de urbanism legal aprobate, precum și din documentele anexate cererii de către solicitant. Sectorul 1 al Municipiului București nu este responsabil pentru existența unor revendicări pe legea 10/2001 sau pe alte legi de restituire, sau de existența unor litigii aflate pe rolul instanțelor judecătorești, sau a unor cereri formulate conform legilor de restituire în vigoare, altele decât cele menționate în documentația anexată cererii.

2) Se vor respecta prevederile Ordinului 2701 din 2010 privind informarea și consultarea populației pe parcursul inițierii, elaborării, avizării și aprobării documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului.

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat/~~nu poate fi utilizat~~ în scopul declarat pentru ~~Antruc~~:

Operațiuni notariale-alipire; obținere Aviz de Oportunitate și promovare Plan Urbanistic Zonal

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construire / desființare solicitantul se va adresa **autorității competente pentru protecția mediului : Agenția pentru Protecția Mediului București.**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată de Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiției publice / private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului. În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente. În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice. În aceste condiții :

După primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții

În situația în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

a) Certificatul de urbanism;

b) Dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții (copie legalizată), intabulat, și Extras de Carte Funciară pentru Informare—actualizat la zi;

c) Documentație tehnică pentru autorizarea lucrărilor de construire, în 2 ex. originale, verificată tehnic, însoțită de expert și însoțită de evaluare lucrări.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism

—d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura

—d.2. Alte acorduri / declarații:

d.3 Avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

d.4 Studii de specialitate:

e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului—Agentia pentru Protecția Mediului București (Aleea Lacul Morii nr.1, Sector 6, București);

f) Dovada privind achitarea taxelor legale. Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
delegare de atribuții conform art.57,
alin.(2) din Legea nr.215/ 2001,
Viceprimarul sectorului 1 al
municipiului București,
Vasile Motoc

ÎNTOCMIT,
Loredana Târziu Tugui

SECRETAR,
Remus Alexandru Moldoveanu

ARHITECT ȘEF,
arh. Andrei Marinescu

ȘEF BIROU,
Cristian Gheorghe

Achitat taxa de : **15,00** lei, conform chitanței nr. **102407** din **14.03.2016**

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / ~~prin poștă~~ la data de

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de 20.04.2017 până la data de 20.04.2018

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

**PRIMARUL SECTORULUI 1
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**

DANIEL TUDORACHE



SECRETAR,

MIRONA-GIORGETIANA MURESAN

ARHITECT ȘEF,

CIOBANU OPRESCU OLIVIA ANA

ÎNTOCMIT,
Ana Suciu

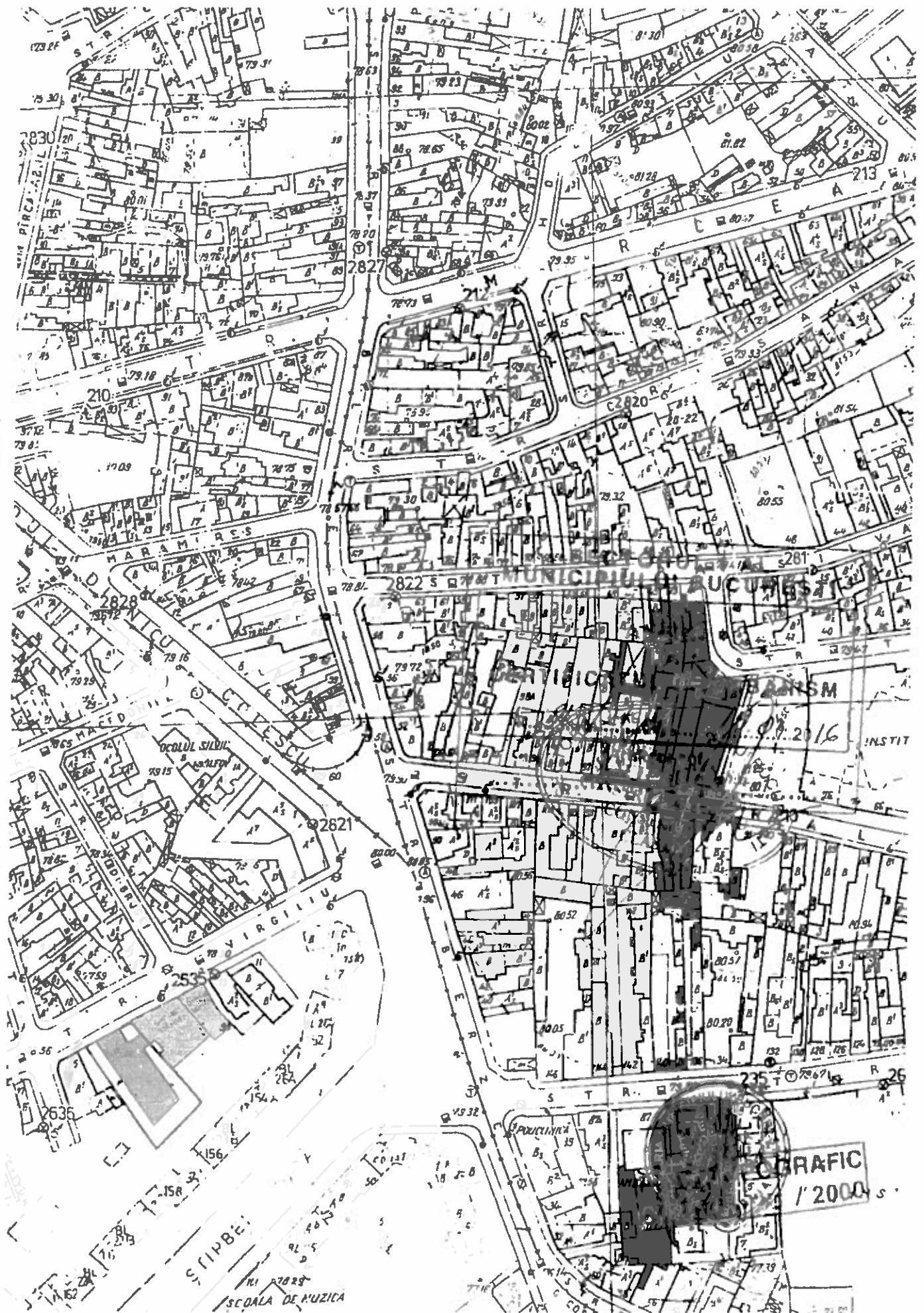
COORDONATOR COMPARTIMENT,

Cristian Negritu

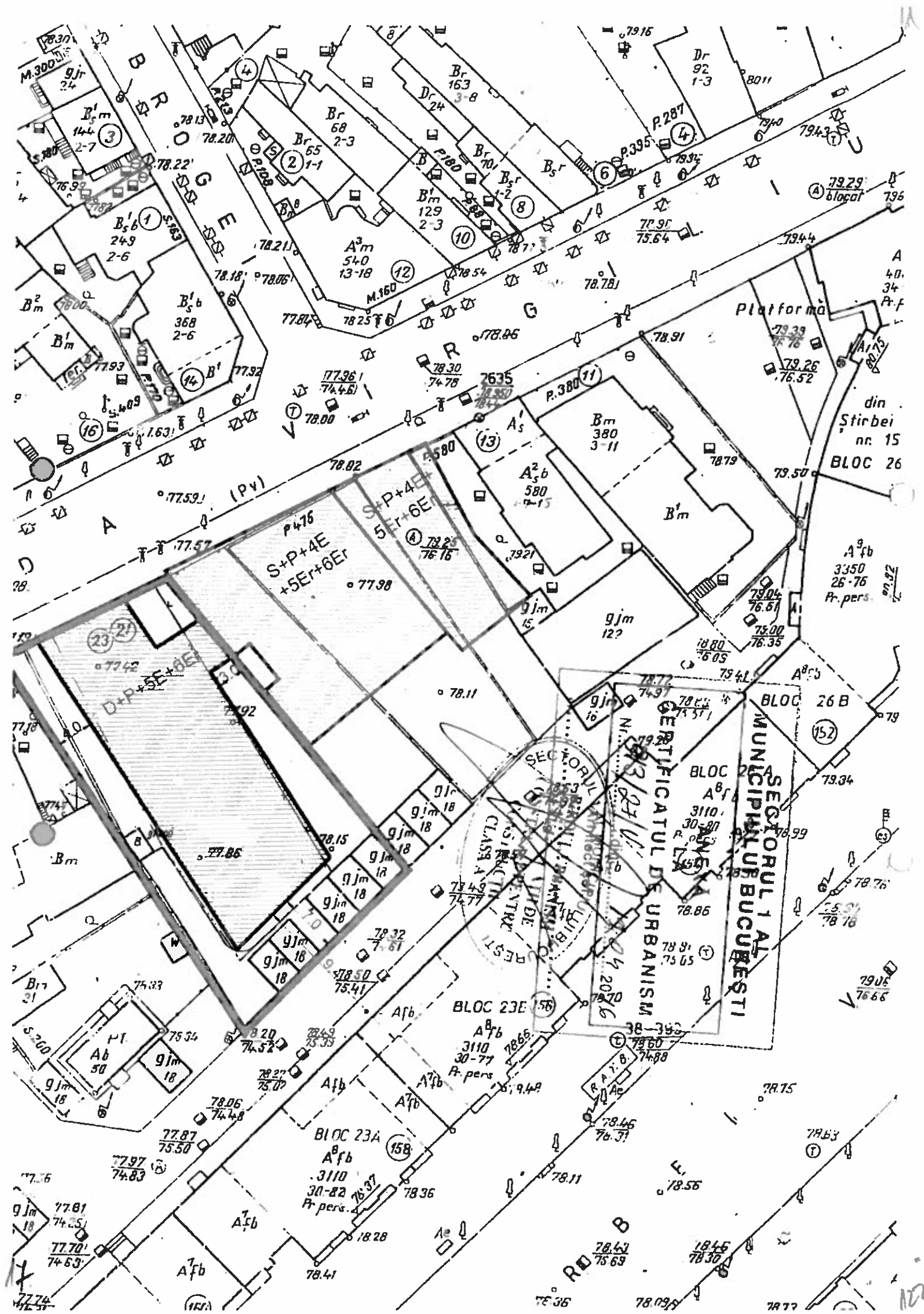
Data prelungirii valabilității: 16.02.2017

Achitat taxa de: 5 lei, conform chitanței nr. 42573 din 16.02.2017

Transmis solicitantului la data de 21.03.2017 direct / ~~prin poștă~~



PLAN SCALA 1:2000





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

12
Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

**APROBAT,
PRIMAR GENERAL
Gabriela FIREA**



copie!

Ca urmare a cererii adresate de S.C. BTL REAL S.A. in calitate de beneficiar prin S.C. SEVIM IMPEX S.R.L. in calitate de proiectant, cu sediul in Municipiul București, Sectorul 2, Cod poștal 020372, Bd. Lacul Tei nr. 31-33, et. 1, ap. 4, telefon/fax. - , e-mail - , înregistrată la nr. 1423048 din data de 20.05.2016.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ DE OPORTUNITATE

Nr. 48 din data de 21.04. 2016

PENTRU ELABORAREA

PUZ – STRADA VIRGILIU NR. 21-23 - SECTOR 1

Pentru IMOBIL CU FUNCTIUNE MIXTA S+P+5E+6Er, generat de imobilul situat în intravilanul Municipiului București, strada Virgiliu nr. 21-23, Sectorul 1, în suprafață de 1025,0 mp (1032,0 mp din măsurători cadastrale) și proprietate privată a persoanelor juridice conform Certificatului de urbanism nr. 913/27/V/9374 din 19.04.2016, eliberat de Primăria Sectorului 1 București, cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ:

Conform planului anexă la prezentul aviz, teritoriul este delimitat la nord de imobilele cu numere pare din str. Virgiliu și intersecția dintre str. Virgiliu/Bd. Dinicu Golescu cu imobilele înconjurătoare, la sud de str. Știrbei Voda, la est de frontul clădirilor cu numere pare al str. Berzei, la vest de frontul construit stânga al străzii Cotitirii .

Conform PUG-MB și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București, aprobate cu HCGMB nr. 269/2000 cu completările ulterioare, imobilul este situat în subzona funcțională CA2 - Subzona centrală cu funcțiuni complexe, cu clădiri de înălțime medie, mare și cu accente peste 45 metri, cu regim de construire continuu sau discontinuu, având următorii indicatori urbanistici pentru clădiri cu 6 niveluri: POT min.= 70% cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75% cu clădiri de maxim 2 niveluri (8,0 m) pentru activități comerciale, săli de spectacol, etc; CUT max.= 3,0 mp.ADC/mp.teren; înălțimea maxima admisibila este egala cu distanta dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau doua niveluri în funcție de volumetria caracteristica străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4,0m continuat cu tangenta sa la 45°. Aria de studiu cuprinsa în planul de reglementari urbanistice va fi suportul unei argumentări coerente a soluției urbanistice și a modului de integrare a acesteia în cadrul construit existent. Argumentarea propunerilor se va face în corelare cu documentațiile de urbanism aprobate sau în curs de aprobare, cu situația existentă din zona studiată (circulații, aliniere, înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor, etc.); soluția urbanistică va fi astfel propusa încât să se asigure o dezvoltare urbanistică echilibrată, să fie asigurat confortul urban.

Documentația de urbanism va fi întocmită obligatoriu la scara 1/2000 pentru încadrările în zona și scara 1/500, pe suport topo-castral vizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliara a Municipiului București în care vor fi reprezentate distinct toate parcelele, construcțiile și servituțile aferente lor conform extraselor de Carte funciara pentru teren și clădiri. Planșele suport și Extrasele de Carte funciara se vor anexa la documentație în original.



2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

Funcțiune propusă: IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTA: REZIDENTIAL SI BIROURI . Propunerea urbanistică va prelua alinierea și profilul străzii Virgiliu conform PUG MB în vigoare. Retragerile față de celelalte limite de proprietate vor fi stabilite astfel încât să fie asigurat vecinilor confortul urban și un potențial echivalent de dezvoltare, astfel: lateral dreapta min. 4,0m, spate min. 8,0m și lipita la calcanul de pe limita laterală stângă.

Vor fi ilustrate propunerile vizând spațiul verde de realizat (suprafețe, plantații de arbori menținuți și propuși, etc), accesul și locurile de parcare, împrejurimi, etc. Se va evita impermeabilizarea solului mai mult decât este necesar.

Aspectul exterior al clădirii va exprima funcțiunea propusă și va respecta caracterul general al zonei, înscriindu-se în scara definită de clădirile existente și de arhitectura clădirilor din vecinătate.

Va fi evidențiată circulația terenurilor/elementele analitice într-o planșă de reglementări distinctă.

3. Indicatori urbanistici obligatorii:

POT min. - max. = 70% - 75%; CUT min. - max. = 3,0 mp. ADC/ mp. teren;

RmaxH = S+P+5E+6Er;

Vor fi menținute înălțimile la cornișă și totală a imobilului de la nr.17-19, determinată topografic.

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:

Se vor asigura accesul, circulațiile și necesarul locurilor de parcare și garare conform HCGMB nr. 66/ 2006. Se va asigura echiparea edilitară necesară prin extinderea/modernizarea rețelelor publice existente.

Reglementarea circulațiilor, a acceselor și a echipării edilitare se va argumenta în mod obligatoriu pe baza studiilor de specialitate: Studiu de circulație și Studiu coordonare rețele edilitare.

Rezolvarea locurilor de parcare/garare se va face în afara circulației publice; se recomandă amplasarea majorității locurilor de parcare în subteranul construcției sau la nivelul solului.

5. Capacitățile de transport admise:

Se vor stabili prin avizul Comisiei Tehnice de Circulație a PMB.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru PUZ:

Pentru etapa de aprobare a planului, după avizarea propunerilor preliminare: avizul Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București, avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare a PMB, avizul Comisiei Tehnice de Circulație a PMB, avizul Inspectoratului Situații de Urgență al Municipiului București, alte avize conform legislației în vigoare și dovada achitării taxei de exercitare a dreptului de semnătură RUR.

7. Obligațiile inițiatorului PUZ ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului:

În vederea aplicării prevederilor Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobată cu Ordinul MDRT nr. 2701/ 2010 publicat în Monitorul Oficial, Partea I, nr. 47 din 19.01.2011, înainte de transmiterea pe circuitul tehnic de avizare, inițiatorul și elaboratorul documentației de urbanism au obligația să respecte cerințele consemnate în 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 aprobat prin HCGMB nr.136/ 2012 conform Documentului de planificare a procesului de informare și consultare a publicului anexă la prezentul aviz.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 913/27/V/9374 din 19.04.2016, eliberat de Primăria Sectorului 1 București.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct la data de 21.07.2016

ARHITECT SEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. ADRIAN BOLD



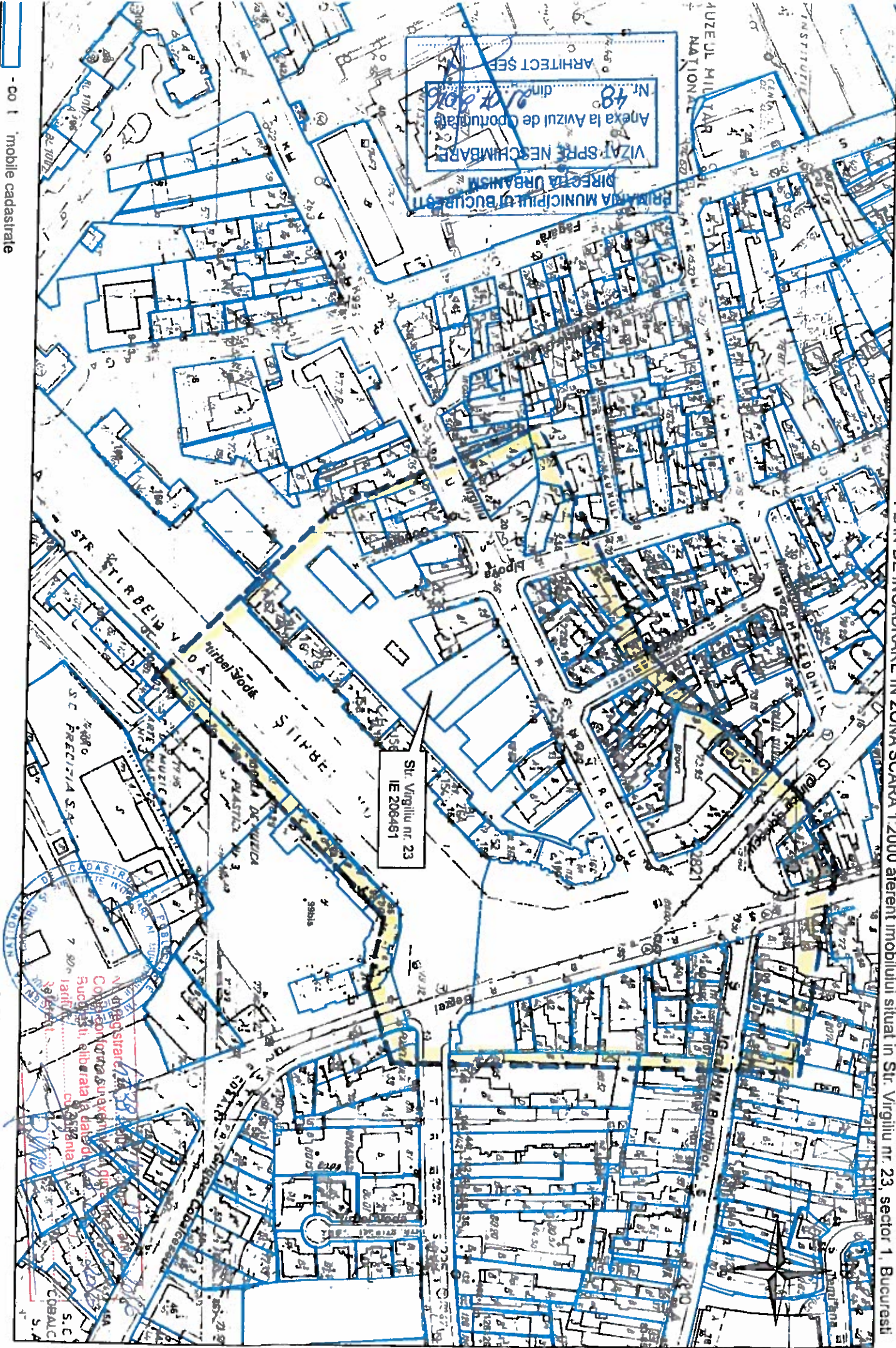
Întocmit,
arh. Catalina Imbrea
2ex./ 28.06.2016

Sef serviciu,
arh. urb. Constantinescu Stelian Alexandru

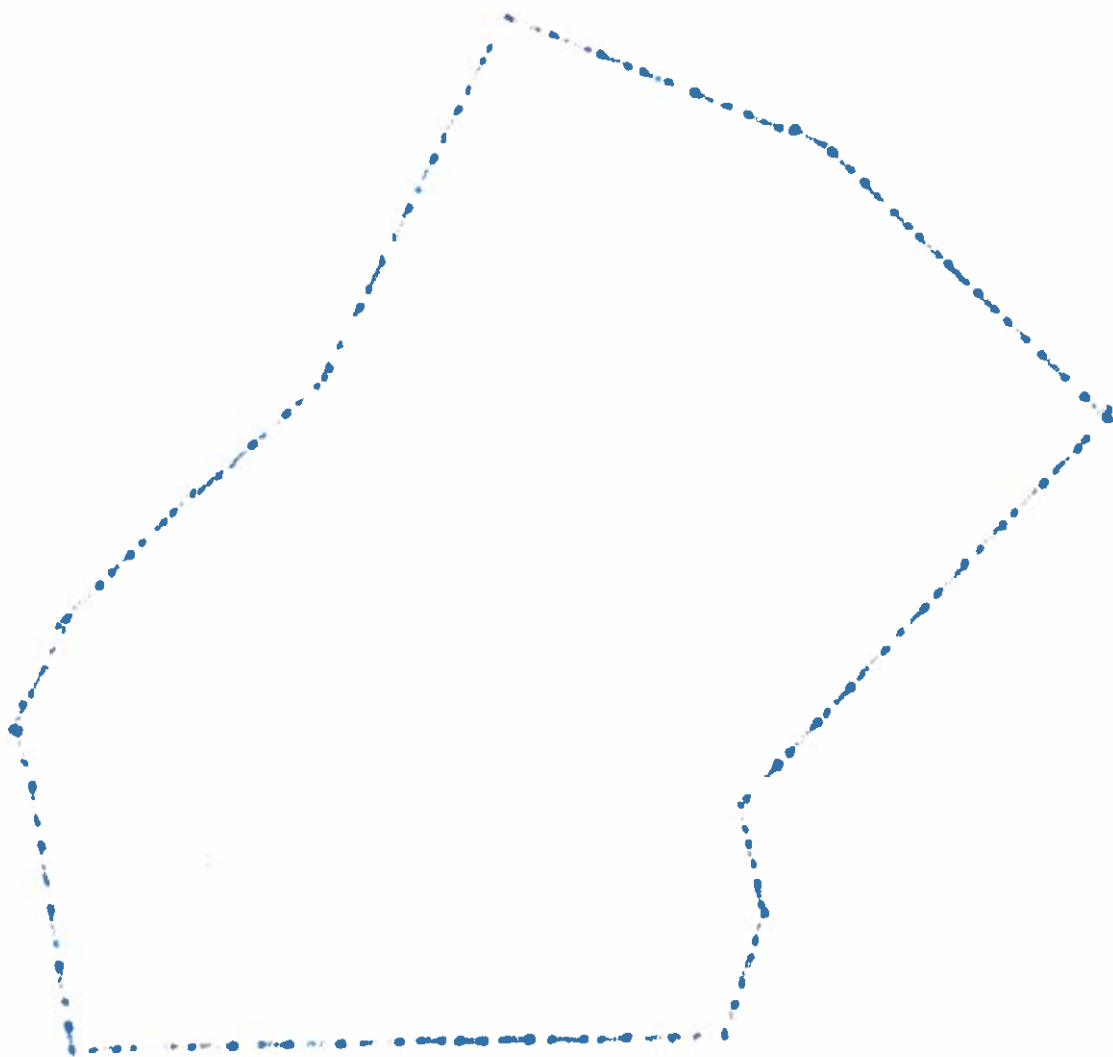


Primăria Municipiului București
DIRECȚIA URBANISM
VIZA SPRL NESCIMBAR
Anexa la Avizul de oportunitate
Nr. 48
din 21.07.2016
ARHITECT SEE

Str. Virgiliu nr. 23
IE 206461



- co 1 mobile cadastrale
- construcții introduse în sistemul integral de cadastru și carte





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

Copie

Ca urmare a cererii adresate de S.C. BTL REAL S.A. în calitate de beneficiar prin S.C. SEVIM IMPEX S.R.L. în calitate de proiectant, cu sediul în Municipiul București, Sectorul 2, Cod poștal 020372, Bd. Lacul Tei nr. 31-33, et. 1, ap. 4, telefon/fax. - , e-mail - , înregistrată la nr. 1449291/06.09.2016 și completată cu nr. 1450237/09.09.2017, nr. 1483372/08.02.2016 și cu nr. 1491713/09.03.2017, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ PRELIMINAR

Nr. 08 / 12.05 .2017

PENTRU

PUZ - STRADA VIRGILIU NR. 21-23 - SECTOR 1

GENERAT DE IMOBILUL: Str. Virgiliu nr. 21-23 - Sector 1, în suprafață de 1025,0 mp (1032,0 mp din măsurători cadastrale) și proprietate privată a persoanelor juridice conform Certificatului de urbanism nr. 913/27/V/9374 din 19.04.2016, eliberat de Primăria Sectorului 1 București.

INITIATOR:

SC BTL REAL SA

PROIECTANT:

SC SEVIM IMPEX SRL

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA RUR:

Arh. Timur MIHĂILESCU (D, E)

AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONA STUDIATĂ ÎN PUZ: Zona studiată prin PUZ se află în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 1, și este delimitată astfel: Nord - imobilele cu numere pare din str. Virgiliu și intersecția dintre str. Virgiliu/Bd. Dinicu Golescu cu imobilele înconjurătoare; Sud - str. Știrbei Vodă; Est - frontul clădirilor cu numere pare str. Berzel; Vest - frontul construit stânga str. Cotiturii.

PREVEDERI PUG/ PUZ APROBATE ANTERIOR: Conform PUG-MB și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București, aprobate cu HCGMB nr. 269/2000 cu completările ulterioare, imobilul este situat în subzona funcțională CA2 - Subzona centrală cu funcțiuni complexe, cu clădiri de înălțime medie, mare și cu accente peste 45 metri, cu regim de construire continuu sau discontinuu.

Indicatori urbanistici reglementați: pentru clădiri cu 6 niveluri: POT min.= 70% cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75% cu clădiri de maxim 2 niveluri (8,0 m) pentru activități comerciale, săli de spectacol, etc; CUT max.= 3,0 mp.ADC/mp.teren; înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4,0m continuat cu tangenta sa la 45°.

Zona s-a constituit parțial, din punct de vedere urbanistic, în baza reglementărilor PUZ Imobil pentru comerț, birouri, locuințe în str. Virgiliu nr. 15 aprobat cu HCGMB nr. 213/29.09.2005 și PUD Imobil locuințe și birouri în str. Virgiliu nr. 17-19 cu HCGMB nr. 76/28.05.1998, ambele cu termenul de valabilitate expirat.

Indicatori urbanistici reglementați: POTmax.= 70%; CUTmax.= 3,0 mp.ADC/mp.teren; RmaxH= P+4E și retrageri succesive de câte 1,5m pentru E5 și E6.

AVIZ DE OPORTUNITATE nr. 48/ 21.07.2016.

PREVEDERI PUZ - RLU PROPUSE:

FUNCȚIUNI MIXTE: LOCUINȚE COLECTIVE ȘI BIROURI

POTmax.=70%, CUTmax.=3,25 mp ADC/mp teren - majorare conform art.32 alin.(7) din L350/2001;

RmaxH=S+P+5E+6Er; Vor fi menținute înălțimile la cornișă și totală a imobilului de la nr. 17-19, determinate topografic.



15

Retragerile minime față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare vor respecta specificațiile planului de reglementări vizat spre neschimbare și ale Regulamentului local de urbanism aferent.

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: 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 Regionale pentru Protecția Mediului București, avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare a PMB, avizul Comisiei Tehnice de Circulație a PMB, avizul Inspectoratului Situații de Urgență al Municipiului București, alte avize conform legislației în vigoare 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 în vigoare.

Prezentul aviz reprezintă Aviz preliminar și poate fi folosit numai pentru obținerea acordurilor și avizelor instituțiilor avizatoare competente. Avizul Arhitectului șef se va emite după obținerea și prezentarea tuturor avizelor solicitate prin prezentul aviz preliminar pentru varianta definitivă a PUZ și RLU. Soluția urbanistică și valorile indicatorilor pot suferi modificări pe parcursul procedurii de avizare.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. ADRIAN BOLD



Sef serviciu,
arh. urb. Constantinescu Stelian Alexandru

Înlocuit: arh. Catalina Imbrea/2ex/05.05.2017



P.U.Z.
IMOBIL
FUNCTIUNE
MIXTA LOCUINTE
SI BIROURI
 Str. VIRGILIU nr.21-23,
 sector 1, Bucuresti

REGLEMENTARI
URBANISTICE

LEGENDA

LIMITE

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA P.U.Z.
- - - LIMITA ZONEI PROTEJATA

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- ZONA MIXTA
 - CLADIRI P+P+1
 - CLADIRI P+2/P+3/L
 - CLADIRI P+4/L/P+7/L
 - CLADIRI P+8/L/P+10/L
- ZONA PROTEJATA PREDOMNANT LOCUINTE
 - CLADIRI P+P+1
 - CLADIRI P+2/P+3/L
 - CLADIRI P+4/L
- DOTARI EDILITARE

CIRCULATI SI SPATII VERZI

- CIRCULATI PIETONALE
- CIRCULATI CAROSABILE
- CALE DE RULARE TRAMVAI
- SPATII VERZI AMENAJATE

EDIFICABIL PROPU

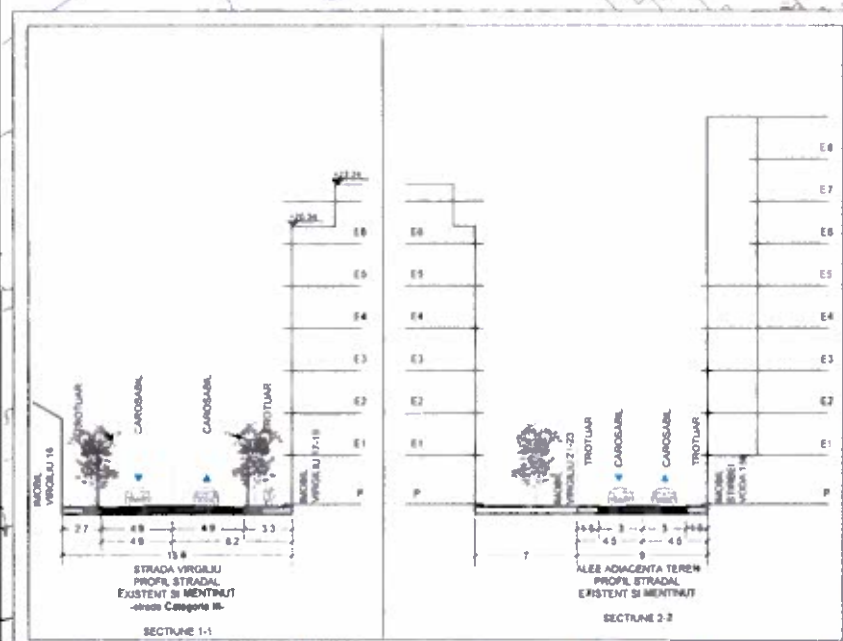
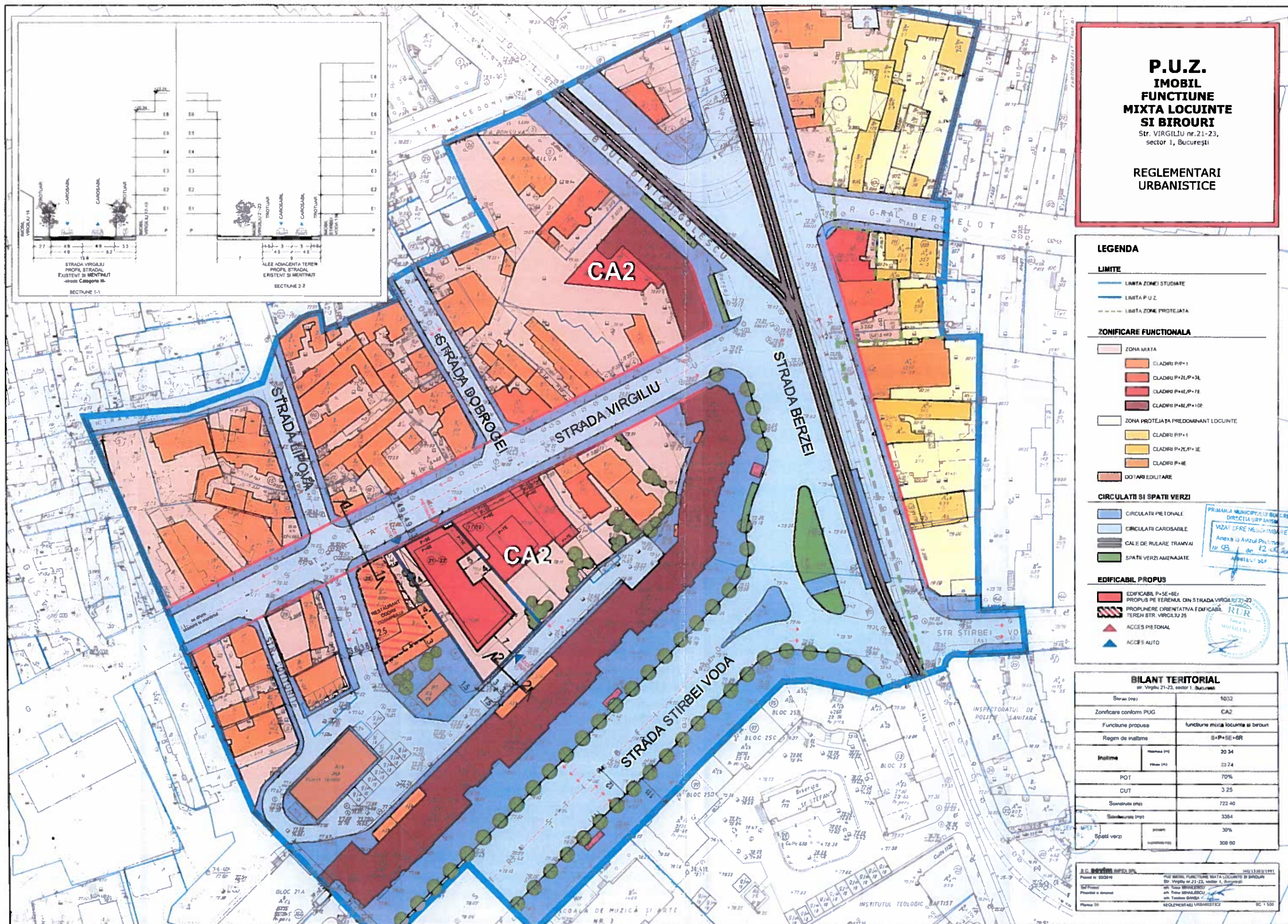
- EDIFICABIL P+5E+8E
 PROPU PE TERENUL DIN STRADA VIRGILIU 21-23
- PROPOUNERE ORIENTATIVA EDIFICABIL
 TEREN STR. VIRGILIU 25
- ACCES PIETONAL
- ACCES AUTO

BILANT TERRITORIAL

Str. Virgiliu 21-23, sector 1, Bucuresti

Suprafata (mp)	1032
Zonificare conform PUG	CA2
Funciune propusa	functiune mixta locuinte si birouri
Regim de inaltare	B+P+5E+8E
Inaltare	
Vedere (m)	20.34
Vedere (m)	23.74
POT	70%
CUT	3.25
Scadere (‰)	722.40
Scadere (‰)	3384
Spatii verzi	
procent	30%
suprafata (mp)	309.60

P.U.Z. IMOBIL	
Pozitie nr. 6329/16	P.U.Z. IMOBIL, FUNCTIUNE MIXTA LOCUINTE SI BIROURI
Str. Virgiliu nr. 21-23, sector 1, Bucuresti	
Proiectat si desenat	Ing. TUDOR MIRONESCU
Planeta 1:500	REGLEMENTARI URBANISTICE





Ministerul Mediului
Agenția Națională pentru Protecția Mediului



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. 10 din 26.06.2017

A.P.M. BUCUREȘTI	
Al. Lacul Morii Nr. 1, Sector 6, București	
INTRARE	Nr. 1268
IEȘIRE	
Zi 26	Luna 06
	An 2017

Ca urmare a notificării adresate de **SC SEVIM IMPEX SRL**, cu sediul în Str. Austrului, Nr. 46, București - Sectorul 2, Județul București, privind **Planul Urbanistic Zonal „Imobil funcțiune mixta S+P+5E+6Er”**, amplasat pe Str. Virgiliu, nr. 21-23, sect.1, București, înregistrată la APM București cu nr. 12268/17.05.2017 pentru derularea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, în baza:

- HG nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia;
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ord. nr. 995/2006 pentru aprobarea listei planurilor și programelor care intră sub incidența H.G. nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare;
- Ord. nr. 19/2010 pentru aprobarea Ghidului metodologic privind evaluarea adecvată a efectelor potențiale ale planurilor sau proiectelor asupra ariilor naturale protejate de interes comunitar;
- Ord. nr. 2387/2011 pentru modificarea Ord. nr. 1964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România.

Agenția pentru Protecția Mediului București

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 15.06.2017;
- în conformitate cu prevederile art. 5, alin.3, pct. a și a anexei nr. 1 – Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat,

decide:



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI

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

E-mail: office@apmbuc.anpm.ro; Tel. 021.430.66.77; Fax 021.430.66.75



Planul Urbanistic Zonal „Imobil funcțiune mixta S+P+5E+6Er”, amplasat pe Str. Virgiliu, nr. 21-23, sect.1, București, titular SC SEVIM IMPEX SRL, nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.

Planul Urbanistic Zonal prevede soluționarea și reglementarea din punct de vedere urbanistic a arealului în suprafață de 1025 mp (conform Avizului de Urbanism nr. 08/12.05.2017 emis de Primăria Municipiului București).

Obiectivul lucrării îl constituie construirea unui imobil cu funcțiuni mixte S+P+5E+6Er în București, sector 1, Str. Virgiliu, nr. 21-23.

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 propusă prin plan de 30% (din care 2/3 din suprafața pe sol) va fi amenajată și întreținută.

Se vor respecta prevederile P.U.G. referitoare la utilizări interzise.

Motivele care au stat la baza luării deciziei sunt următoarele :

- planul urbanistic zonal analizat nu are efecte semnificative asupra mediului;
- opiniile exprimate, pe baza criteriilor relevante prevăzute în anexa nr. 1 la H.G. nr. 1076/2004, de membrii Comitetului Special Constituit în cadrul ședinței din data de 15.06.2017;
- lipsa comentariilor din partea publicului ca urmare a celor 3 anunțuri publice privind inițierea procesului de elaborare a PUZ-ului.

Elaboratorul și beneficiarul documentației de urbanism răspund pentru exactitatea și veridicitatea datelor și înscrisurilor cuprinse în documentația de urbanism ce a stat la baza emiterii prezentei.

Prezenta decizie poate fi contestată în conformitate cu prevederile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004 cu modificările și completările ulterioare.

DIRECTOR EXECUTIV
Dr. Ing. Simona Mihaela ALDEA

SEF SERVICIU AVIZE, ACORDURI, AUTORIZAȚII,
Ing. Andrei STROIAN



INTOCMIT
Ing. Andrei STROIAN



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI

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

E-mail: office@apmbuc.anpm.ro; Tel. 021.430.66.77; Fax 021.430.66.75



18

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Direcția Generală Dezvoltare Urbană
Direcția Urbanism

COMISIA DE COORDONARE
Nr. 1511327/16.06.2017

AVIZUL COMISIEI DE COORDONARE

FAZA DOCUMENTAȚII DE URBANISM

Din P.V. nr. 11/09.06.2017 al sesiunii

Comisiei de Coordonare a P.M.B.

Nr. 1. SC SEVIM IMPEX SRL cu sediul/domiciliul în București, Str. Austrului nr. 46, prezintă spre avizare documentația de precoordonare a P.U.Z. – ului „STR. VIRGILIU NR. 21 – 23 SECTOR 1”, împreună cu avizele întreprinderilor edilitare. În conformitate cu Dispoziția Primarului General nr. 304/29.02.2016, se avizează favorabil strict din punct de vedere al rețelilor edilitare planul de precoordonare menționat mai sus cu condiție:

- la faza de obținere Autorizație de Construire se vor perfectă formele legale de eliberare amplasament (unde sunt existente rețele) și racordare la utilități, în conformitate cu Legea 50/1991 actualizată și modificată;
- se vor prevedea gospodărie de apă menajeră și incendiu, bazin de retenție pentru ape pluviale calculate conform normativelor în vigoare;
- debitul maxim total de apă necesar estimat – conform memoriului anexat este de 180,00 mc/zi ce va fi asigurat din gospodărie proprie alimentat din rețeaua publică de apă;
- se va respecta Convenția nr. 4268/05.08.2016 – referitor la existența conductei de gaze în incinta imobilului situat pe str. Virgiliu nr. 21 – 23;
- se vor respecta distanțele de 2.00 fata de rețeaua de canalizare și 3.00 m fata de rețeaua de apă existente pe amplasament – conform aviz SC Apa Nova;
- * la faza de Autorizare de Construire se va prezenta un studiu de impact privind interacțiunea dintre elementele mediului urban și „Imobil având funcțiunea mixtă locuințe și birouri D + P+5E + 6E retras pe str. Virgiliu nr. 21 - 23 sector 1, București”, la structura hidrogeologică existentă, cu prezentarea măsurilor de preservare a sistemului existent. Acest studiu va putea fi utilizat de către municipalitate în vederea constituirii unei baze de date specializate.”
- * se vor respecta prevederile „Strategiei de dezvoltare și funcționare pe termen mediu și lung a serviciului public de salubritate în Municipiul București” aprobat cu HCGMB nr. 82/28.04.2015 stipulate în Cap. III 3.C Activitatea de salubritate menajeră” și cap. III.3.D. Managementul Integrat al Deseurilor în conformitate cu activitățile desfășurate.
- pentru faza de Autorizare de Construire se vor respecta prevederile art. 13 al HG 525/1996 cu modificările și completările ulterioare;
- 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 P.U.Z.

PRESEDINTE COMISIE

COSMIN FLAVIUS GHEORGHE

SECRETAR – COMISIE

CĂTĂLINA IORDACHE

**ARHITECT ȘEF AL
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,**

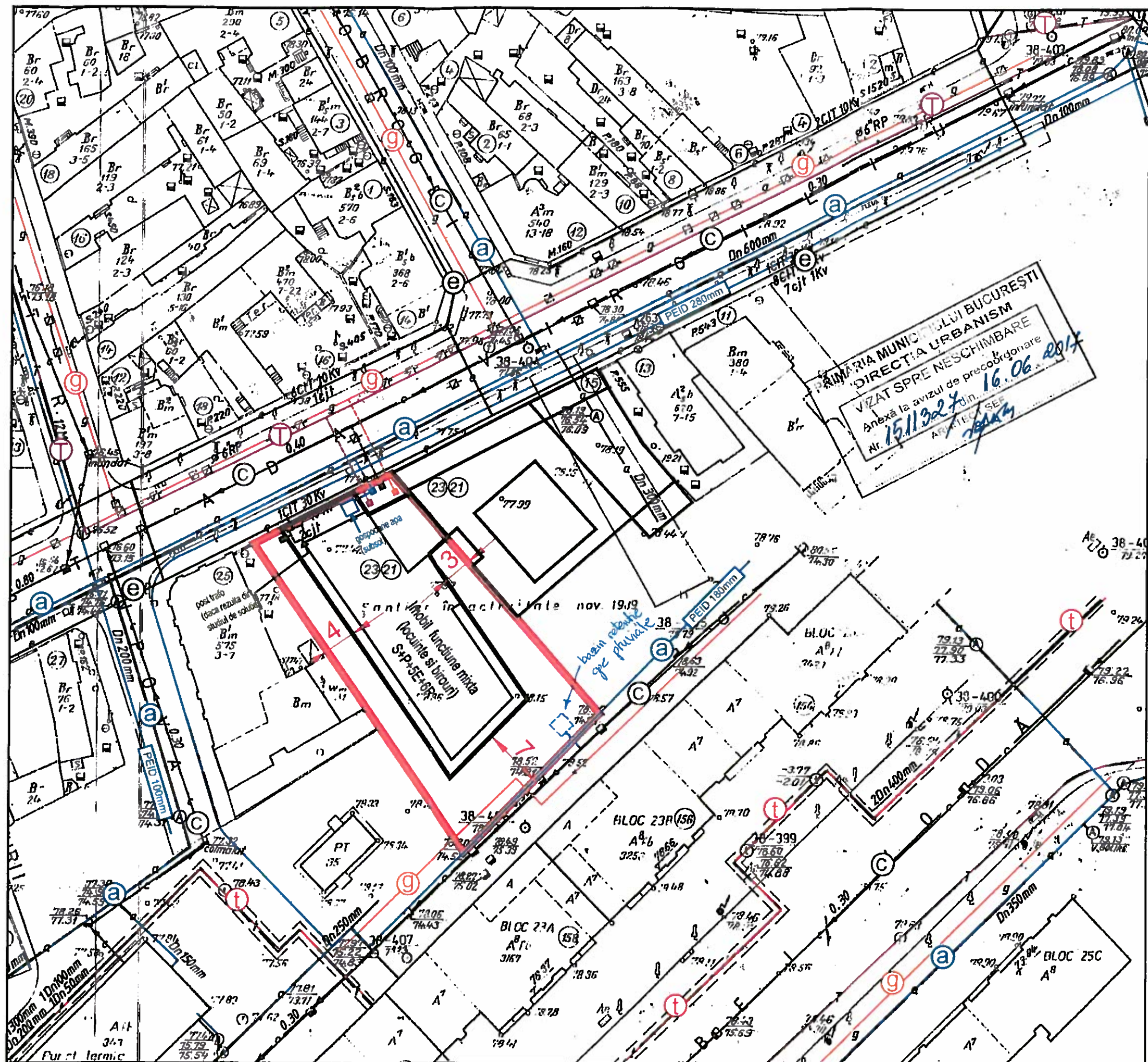
ADRIAN BOLD

**REPREZENTANT
DU-COMISIE,**

ing. ANDREI ZAHARESCU

FPS-2.3.2.6-02/2

Intocmit, ing. Camelia Puia



P.U.Z. IMOBIL FUNCTIUNE MIXTA

Str. VIRGILIU nr.21-23, sector 1, București

-PRECOORDONARE RETELE-

LEGENDA

TIP RETEA	EXISTENT	PROPUȘ
ALIMENTARE CU APA		
CANALIZARE		
GAZE NATURALE		
TERMOCARE		
TELEFONIE		
ENERGIE ELECTRICA		
Bransament energie electrica		
Bransament alimentare cu apa		
Bransament canalizare		
Bransament gaze naturale		
Bransament telefonie		



PLAN PRECOORDONARE RETELE

Intocmit: ing. Sefcat ABDURAIM

S.C. sevim IMPEX SRL	Proiect nr. 03/2016	PUZ IMOBIL FUNCTIUNE MIXTA
		Str. Virgiliu nr.21-23, sector 1, București
Sef Proiect	arh. Timur MIHAILESCU	
Proiectat si desenat	Sefcat ABDURAIM	
Planşa 05	PRECOORDONARE RETELE	SC. 1:500



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Infrastructură și Servicii Publice

Direcția Transporturi, Drumuri și Sistemizarea Circulației

COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE

Nr. 15663 / 16156 / ... 28.03.2017

1460859 / 1462722

Nov0318

Către

S.C. SEVIM IMPEX S.R.L.

Str. Austrului nr.47, Sector 2, București

În ședința Comisiei Tehnice de Circulație din data de 03.11.2016 s-a dat acordul de principiu, din punct de vedere tehnic al circulației rutiere și pietonale, pentru documentația „P.U.Z. – str. Virgiliu nr.21-23, sector 1”, conform avizului de oportunitate nr.48/21.07.2016, certificatului de urbanism nr.913/27/V/9374/19.04.2016 și planului anexat la aviz.

Pentru avizul comisiei veți reveni la următoarea fază de proiectare, după aprobarea documentației P.U.Z. și obținerea Hotărârii Consiliului General al Municipiului București, fază la care veți prezenta un studiu de circulație privind impactul imobilului asupra traficului din zonă.

VICEPREȘEDINTE
DIRECTOR EXECUTIV

FLORIN LEGEA

SECRETAR
ȘEF SERVICIU S.C.T.U.A.

SORIN LUCHIAN

Întocmit: A.F. – 2 exemplare – 08.03.2017

B-dul Regina Elisabeta nr. 47, cod poștal 50013, sector 5, București, România
Tel: 021 305 55 00
<http://www.pmb.ro>



**P.U.Z.
IMOBIL
FUNCTIUNE MIXTA**
Str. VIRGILIU nr.21-23, sector 1, București

**REGLEMENTARI
URBANISTICE**

COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE
A MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Spre neschimbare conform aviz
nr. 146855/146272 al C.T.C.
din 05.11.2016

Samnatura

- LEGENDA
- LIMITA P.U.Z.
 - - - - - LIMITE UTR conform PUZ PERIMETRUL CENTRAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
 - - - - - LIMITA ZONA PROTEJATA
 - EDIFICABIL P+SE+6E
PROPUȘ PE TERENUL DIN STRADA VIRGILIU 21-23
 - FRONT CONTINUU P+8/10 EXISTENT PE STRADA STIRBEI VODA
 - CLADIRI EXISTENTE S+4E+5E+6E
 - CLADIRI EXISTENTE P+P+2
 - PUNCT TERMIC
 - CIRCULAȚII PIETONALE
 - CIRCULAȚII CAROSABILE
 - CALE DE RULARE TRAMVAI
 - PISTE BICICLETA
 - SPATII VERZI AMENAJATE
 - ALINIERI EXISTENTE

REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA
Timur V
MIHAILESCU
arhitect

BILANT TERITORIAL

Adresa teren care a generat PUZ	Steren mp	Zonificare conform PUG	Funcțiune propusă	Regim de utilitate existent și propus	POT existent și propus	CUT existent și propus	existent	propus	existent	propus	spatii verzi procent / suprafață
Str. Virgilu 21-23, sector 1, București	1032.00	CA2	Funcțiune mixta	P+4E+5R+6R	70%	3.25	0	722.00	0	3354.00	30% 309.60

S.C. sevim IMPEX SRL J40/13283/1991
Proiect nr. 03/2016 PUZ IMOBIL FUNCTIUNE MIXTA
Str. Virgilu nr.21-23, sector 1, București
Sef Proiect arh. Timur MIHAILESCU
Proiectat si desenat arh. Timur MIHAILESCU
arh. Teodora GANEA
Planșă 07 REGLEMENTARI URBANISTICE SC. 1:1000

MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DEPARTAMENTUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ



22
NESECRET
Exemplar nr. 1
Nr. 320864
București, 24.05.2017

INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
"DEALUL SPIRII" BUCUREȘTI-ILFOV

CĂTRE,

S.C. BTL REAL S.A.

Reprezentată de S.C. SEVIM IMPEX S.R.L.

Mun. București, str. Austrului nr. 46

Stimată doamnă,

Urmare a cererii dumneavoastră, înregistrată la *Inspectoratul pentru Situații de Urgență „DEALUL SPIRII” București-Ilfov* cu nr. 320864 din 17.05.2017, prin care ați solicitat un punct de vedere privind planul urbanistic zonal pentru *Alipire terenuri și construire imobil locuințe D1 P1 5E1 E6_{retras}*, vă informăm că în prezent avizele/autorizațiile de securitate la incendiu se emit pentru *categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu* aprobate cu H.G.R. nr. 571/2016 și ale art. 30 din Legea nr. 307/2006 privind *apărarea împotriva incendiilor*, cu modificările și completările ulterioare.

Având în vedere cele menționate mai sus, precizăm faptul că nu este necesară solicitarea avizului de securitate la incendiu pentru faza P.U.Z.

În vederea obținerii autorizație de construire, în situația în care imobilul se încadrează în prevederile hotărârii guvernului mai sus menționată (ex.: parcul cu mai mult de 10 autoturisme), veți solicita emiterea avizului de securitate la incendiu pe baza documentelor menționate în Anexa 2 din *Normele metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecție civilă* aprobate cu O.M.A.I. 129/2016.

Prezentul adresă nu constituie aviz/autorizație de securitate la incendiu.

Cu stimă,

INSPECTOR ȘEF

Colonel

Flaviu-Dorel Chiscop



SERVICIUL URBANISM Nr. 11842, 12.12 :2017

RAPORTUL INFORMARII ȘI CONSULTARII PUBLICULUI PUZ – STRADA VIRGILIU NR. 21-23, SECTOR 1, BUCUREȘTI

1. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul.

În vederea informării și consultării publicului, solicitantul a procedat la amplasarea de panouri de informare la fața locului și publicarea materialului informativ pe pagina de internet a Primăriei Municipiului București.

Procedura s-a desfășurat conform Regulamentului 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, aprobat prin HCGMB nr. 136/ 2012, în toate etapele de elaborare a planului, astfel:

- etapa anunț de intenție - 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei - etapa s-a desfășurat în perioada 01.08.2016 – 15.08.2016;
- etapa de elaborare a propunerilor - 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei - etapa s-a desfășurat în perioada 07.10.2016 – 24.10.2016;
- etapa de avizare a proiectului - 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei - etapa s-a desfășurat în perioada 08.06.2017 – 23.06.2017;
- etapa de aprobare - proiectul de hotărâre privind aprobarea PUZ urmează a fi supus dezbaterii publice în conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare, prin procedura standard prin intermediul site-ului www.pmb.ro.

În etapa de avizare, PUZ-ul a fost supus și procedurii de evaluare de mediu pentru planuri și programe ceea ce presupune informarea publicului interesat prin anunțuri repetate în mass-media asupra solicitării de emitere a avizului de mediu, declanșarea procedurii de evaluare și a parcurgerii etapei de încadrare, precum și publicarea deciziei etapei de încadrare în presa și pe portalul ARPMB.

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

- www.pmb.ro secțiunea UrbOnline;
- la sediul Primăriei Municipiului București în cadrul ședințelor Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

2. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

Nu este cazul.

3. Rezumatul problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare

Pe parcursul procedurilor de Consultare a publicului, soluția urbanistică propusă a fost contestată de Asociația de Proprietari bloc 23B reprezentat de Dl. Petre Mihai - str. Știrbei Vodă nr. 156, sector 1; Asociația

de Proprietari bloc 23A reprezentat de Dl. Dan Romedea - str. Știrbei Vodă nr. 158, sector 1; Asociația de Proprietari imobil strada Virgiliu nr. 17-19 reprezentată de D-na Mucică Camelia - str. Virgiliu nr. 17-19, sector 1; Dl. Berindei Cristian - str. Știrbei Vodă nr. 158, bl. 23A, sc.1, ap.28B, sector 1 (Sesizări anexate în copie la prezentul Raport).

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

Punctele de vedere transmise Primăriei Municipiului București, de către elaboratorul documentației de urbanism și/sau inițiator, au fost postate pe site-ul PMB (anexat în copie la prezentul Raport).

- 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.

Punctele de vedere transmise Primăriei Municipiului București, de către elaboratorul documentației de urbanism și/sau inițiator, au fost postate pe site-ul PMB (anexat în copie la prezentul Raport).

În conformitate cu prevederile H.C.G.M.B. 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, sesizările petenților au fost transmise elaboratorului și inițiatorului documentației de urbanism, care și-a exprimat punctul de vedere prin adresa nr. 11472/30.09.2016, anexată în copie la prezenta, postată pe site-ul Primăriei Municipiului București – www.pmb.ro – UrbOnline.

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

Procedura de avizare a documentațiilor de urbanism presupune prezentarea lucrărilor în cadrul Comisiei tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism din cadrul Primăriei Municipiului București, comisie compusă din specialiști în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și arhitecturii din România, cadre universitare, specialiști recunoscuți de organizațiile profesionale, reprezentanți ai Ministerului Culturii, ai Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice și ai Ministerului Mediului și Schimbărilor Climatice. Printre membrii invitați permanent la ședințele comisiei se numără și arhitecții șefi ai celor 6 sectoare, directori ai celor mai importante direcții din PMB.

Ulterior emiterii Avizului Arhitectului șef, pentru a deveni operațional, planul urbanistic urmează procedura de aprobare conform competențelor stabilite prin lege. În acest scop, procedura prealabilă presupune obținerea avizelor de specialitate solicitate prin avizul prealabil de la instituțiile interesate și abilitate prin lege, procedură ce presupune de asemenea analiza proiectului în cadrul unor comisii alcătuite din specialiști în domeniile respective. În mod obligatoriu sunt solicitate avizele Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București, al Comisiei Tehnice de Circulație a DTDSC- PMB și al Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare și, după caz, cele ale Autorității Aeronautice Civile Române, Ministerului Apărării Naționale, Ministerului Afacerilor Interne și Serviciului Român de Informații. Pentru amplasamente situate în zone protejate sau în zona de protecție a monumentelor istorice se solicită și avizul Ministerului Culturii.

Prin urmare configurația edificabilelor, a circulațiilor și a modului de intervenție asupra clădirilor existente și a spațiului public adiacent concretizate în planul urbanistic este rezultatul unui efort colectiv, la care participă numeroși profesioniști, pornind de la elaboratorul proiectului și membrii comisiilor de avizare. Puncte de vedere diferite sunt exprimate în cursul dezbaterilor în cadrul acestor comisii, iar hotărârile se iau de persoanele investite legal cu competență. Este de înțeles faptul că atât în mediul profesional cât și în cel public există opinii diferite și că manifestarea lor responsabilizează activitatea specialiștilor implicați în procesul de elaborare și avizare, însă nu poate fi luată în considerare posibilitatea preluării tuturor propunerilor. Decizia asupra formei finale a proiectului aparține autorităților ce dețin competența legală.

**ARHITECT SEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. DIANA OLTEANU**



Întocmit: Expert arh. Cătălina Imbrea/2ex/ 07.12.2017

2/2



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

05.02.2018

SERVICIUL URBANISM

Nr. 1246/02.02.2018

CĂTRE: SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA ASISTENȚĂ TEHNICĂ ȘI JURIDICĂ

Nr. 662
2018... Luna 02... Ziua 05...

Vă transmitem alăturat, în vederea demarării procedurilor legale de aprobare, proiectul de hotărâre privind documentația de urbanism PUZ – STRADA VIRGILIU NR. 21-23, SECTOR 1, cu mențiunea că, în conformitate cu Nota dvs. nr. 4173/6/12.10.2015, înregistrată la DGDU cu nr. 10850/13.10.2015, în raport cu prevederile art. 6 din Legea 52/ 2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, documentația conține date cu caracter personal.

Dosarul conține un număr de 148 file (reprezentând piese scrise și planșe desenate), după cum urmează:

- Hotărâre - proiect - 1 exemplar (1 filă);
- Expunerea de motive - 1 exemplar (1 filă) - original;
- Raportul de specialitate al Arhitectului Șef nr. 14991/ 14.12.2017 - 1 exemplar (1 filă) - original;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 14872/ 12.12.2017 - 1 exemplar (1 filă) - original împreună cu anexe sesizări public și răspunsuri proiectant/inițiator - 1 exemplar (99 file) - copie;
- Avizul Arhitectului Șef nr. 32 din 04.12.2017 - 2 exemplare (1 filă) - original, împreună cu planșa de reglementări, vizată spre neschimbare - 2 exemplare - original, Regulamentul local de urbanism - 2 exemplare (5 file) - original;
- Avizul Ministerului Mediului, Apelor și Pădurilor - Agenția pentru Protecția Mediului București - Decizia Etapei de Încadrare nr. 10 / 26.06.2017 - 1 exemplar (1 filă) - copie;
- Avizul Comisiei de Coordonare/Lucrări Edilitare - PMB nr. 1511327/ 16.06.2017 - 1 exemplar (1 filă) cu planșa anexă - 1 exemplar - copie;
- Avizul Comisiei Tehnice de Circulație - PMB nr. 15663 / 16156 / 28.03.2017 - 1 exemplar (1 filă) cu planșa anexă - 1 exemplar - copie;
- Adresa Inspectoratului pentru Situații de Urgență "Dealul Spirii" București-Ilfov nr. 320864 / 24.05.2017 - 1 exemplar (1 filă) - copie;
- Aviz Preliminar nr. 08 / 12.05.2017 emis de Primăria Municipiului București (2 file) cu planșa anexă - 1 exemplar - copie;
- Aviz de oportunitate nr. 48 / 21.07.2016 emis de Primăria Municipiului București (2 file) - 1 exemplar - copie;
- Certificatul de urbanism nr. 913 / 27 / V / 9374 din 19.04.2016 (2 file) cu planșa anexă - 1 exemplar - copie;
- Dovada achitării dreptului de semnătură - Factura RUR nr. (1 filă) - 1 exemplar - copie;
- Extras de Carte funciară pentru autentificare nr. cerere - 1 exemplar (3 file) - copie;
- Extras de Carte funciară pentru autentificare nr. cerere - 1 exemplar (3 file) - copie;
- Contract de vânzare cu încheiere de autentificare nr. (3 file) - 1 exemplar - copie;
- Contract de vânzare cu încheiere de autentificare nr. (3 file) - 1 exemplar - copie;
- Contract de vânzare cu încheiere de autentificare nr. (3 file) - 1 exemplar - copie.

Menționăm faptul că, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, în privința aprobării documentațiilor de urbanism, prevede la art. 56, "(7) În termen de maximum 45 de zile de la finalizarea dezbaterii publice și înaintarea proiectului de hotărâre în baza expunerii de motive elaborate de primar/președintele consiliului județean și a raportului de specialitate elaborat de către arhitectul-șef/urbanistul-șef, potrivit competențelor, consiliul județean/local/Consiliul General al Municipiului București are obligația să emită o hotărâre prin care aprobă sau respinge documentația de amenajare a teritoriului sau de urbanism".

Șef serviciu,
Expert ing. VICTOR MANEA

