



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Administrație și Relația cu CGMB  
Direcția Asistență Tehnică și Juridică



Serviciul Transparență Decizională

Nr. 6181/11/ 12.10.2018

## ANUNȚ

referitor la varianta îmbunătățită

### **a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) – BD. BASARABIA NR. 256 – SECTOR 3**

Având în vedere adresa cu nr. 1667231/11856/11.10.2018 a Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Direcția Urbanism înregistrată la Direcția Asistență Tehnică și Juridică cu nr. 6181/11.10.2018, prin care se transmit modificările la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) – BD. BASARABIA NR. 256 – SECTOR 3 și în conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, se aduc la cunoștință publică modificările survenite.

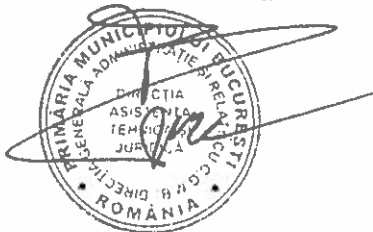
Proiectul de act normativ, mai sus amintit, cu documentația de bază, poate fi consultat:

- pe site-ul P.M.B. – [www.pmb.ro](http://www.pmb.ro);  
link: [http://www.pmb.ro/institutii/cgmb/dezb\\_publica/proiecte/pr\\_dezb\\_publica.php](http://www.pmb.ro/institutii/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.

DIRECTOR EXECUTIV

Mariana Brod



Șef serviciu,  
Nicoleta Sunică

Întocmit,  
Consilier juridic  
Elena Liliana Miu



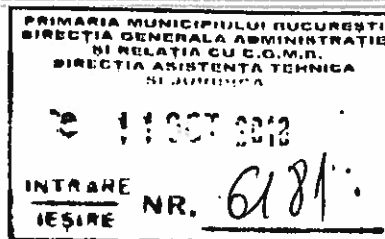
# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea  
Teritoriului  
Direcția Urbanism



## SERVICIUL URBANISM

Nr. 1667231/ 11856/ II. 10. 2018



**CĂTRE:** DIRECȚIA GENERALĂ ADMINISTRAȚIE ȘI RELAȚIA CU CGMB  
DIRECȚIA ASISTENȚĂ TEHNICĂ ȘI JURIDICĂ

**SPRE ȘTIINȚĂ:** CENTRUL DE CERCETARE PROIECTARE EXECUȚIE ȘI CONSULTING  
BUCUREȘTI SRL prin SC URBE 2000 SRL  
- Prof dr. arh. Constantin ENACHE  
Str. Academiei nr. 18-20, cam. 1, sector 1 - 010014 - București

SC ADMINISTRARE ACTIVE SECTOR 3  
Calea Vitan nr. 242, sector 3 - 031295 - București

Urmare a adresei înregistrată la Registratura generală a PMB cu nr. 1658357/ 22.08.2018 și la Direcția Urbanism cu nr. 10661/ 10.09.2018, prin care se solicită reanalizarea documentației PUZ. **BD. BASARABIA NR. 256, SECTOR 3** cu privire la modul de amplasare al căilor de comunicație pe amplasamentul proprietății SC FAUR SA, vă transmitem alăturat, spre înlocuire, *Planșa nr. 6 - Reglementări*, ce cuprinde varianta îmbunătățită a tramei stradale, conform răspunsului proiectantului din adresa înregistrată la Registratura generală a PMB cu nr. 1667231/ 04.10.2018 și la Direcția Urbanism cu nr. 11856/ 05.10.2018.

Mulțumim pentru colaborare,

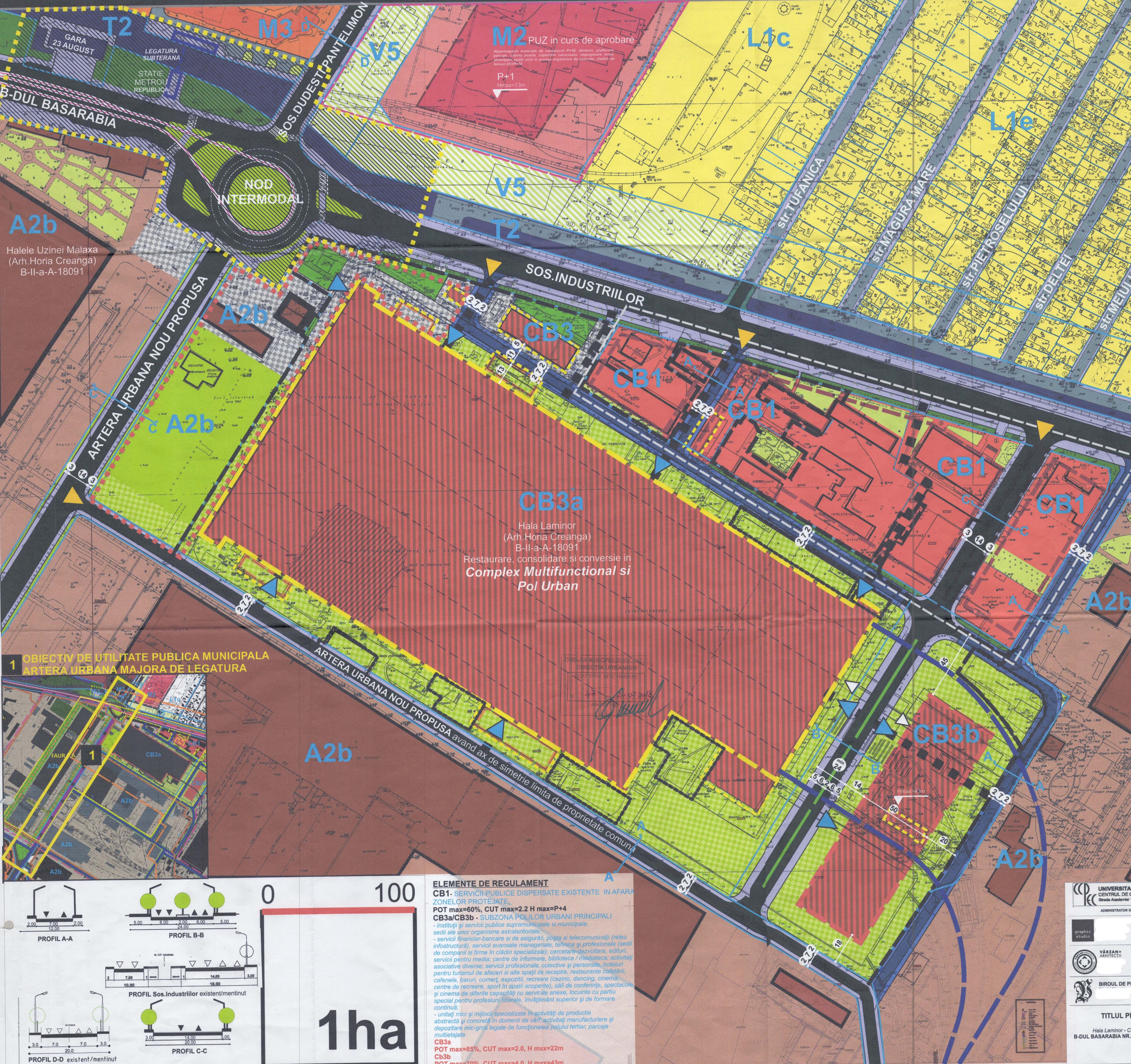
ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,  
ARH. ȘTEFAN CALIN DUMITRASCU

Expert,  
Urb. Liliana Ionici

Sef. Serviciu  
Arh. Cristina Popirceanu

4ex./ 08.10.2018





**reglementări urbanistice**  
1/1000

**LEGENDA**

**LIMITE**

- LIMITA PROPRIETATII S.C. AAS3, S.A. parte componenta a IMOBILULUI CLASAT in L.M.P.B. ca MONUMENT ISTORIC CLASA A
- LIMITE DOCUMENTATII DE URBANISM IN CURS DE APROBARE
- LIMITE UTR
- LIMITE LOTURI

**CIRCULATII**

- CIRCULATII CAROSABILE MAJORE
- CIRCULATII CAROSABILE LOCALE
- CIRCULATII CAROSABILE PUBLICE PE TERENUL PUZ
- CIRCULATII PIETONALE PUBLICE PE TERENUL PUZ
- CORECTII DE BORDURI EXISTENTE
- STATIE DE METROU
- LINIE DE TRAMVAI

**OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA**

- ZONA NOD INTERMODAL-obligativitate elaborare PUZ (Gara/Metrou/Transport public de suprafata)
- ZONA DESTINATA AMENAJARII UNUI SPATIU PUBLIC DE TIP ESPLANADA PENTRU HALA MONUMENT

**VEGETATIE**

- SPATII VERZI PE DOMENIUL PUBLIC EXISTENTE/PROPUSE

**ZONIFICARE FUNCTIONALA CONF.PUG**

- ZONA MIXTA M3
- ZONA DE LOCUINTA L1c/L1e
- ZONA DESTINATA TRANSPORTULUI FEROVIAI T2
- ZONA ACTIVITATI INDUSTRIALE A2b
- ZONA CB1

**REGLEMENTARI PUZ IN CURS DE APROBARE**

- ZONA MIXTA M2
- LIMITA MAXIMA EDIFICABIL
- ZONA DE PROTECTIE A INFRASTRUCTURII TEHNICE V5

**REGLEMENTARI OBLIGATORII (pentru terenul ce a generat PUZ)**

- SUBZONA CB3a/CB3b
- MONUMENT ISTORIC - corpul HALEI LAMINOR propus restaurarii, consolidarii si conversiei in Complex Multifunctional-Pol Urban conf. Aviz Ministerul Culturii
- LIMITA CLADIRI cu valoare cultural semnificativa propuse a fi mentinute
- LIMITA MAXIMA IMPLANTARE CLADIRI
- SPATII PLANTATE, PLATFORME SI CIRCULATII PIETONALE, OCAZIONAL CAROSABILE
- SPATIU PUBLIC MAJOR-ESPLANADA CLADIRI SUBSOL EXISTENTE
- ACCES PROPUSE IN COMPLEX
- ACCES IN SUBTERAN propuse
- ACCES PIETONALE majore propuse

**REGLEMENTARI CU CARACTER DIRECTIV**

- LIMITA ZONA OBLIGATORIU DE DETALIIAT PRIN PUD
- IMOBILE EXISTENTE PROPRIETATE PRIVATA INCONJURATE DE TERENUL PUZ PENTRU CARE REGLEMENTARILE AU CARACTER DIRECTIV
- LIMITA MAXIMA IMPLANTARE CLADIRI
- SPATII CU ACCES PUBLIC PLANTATE
- LEGATURI PIETONALE
- SPATII PLANTATE CU ALINIAMENTE DE ARBORI
- CALE FERATA INDUSTRIALA AL CARUI TRASEU VA FI MENTINUT PRIN INGLOBARE IN CAROSABILUL PIETONALUL PROPUSE

1 OBIECTIV DE UTILITATE PUBLICA MUNICIPALA  
ARTERA URBANA MAJORA DE LEGATURA

**CB3a**  
Hala Laminor  
(Arh.Horia Creanga)  
B-II-a-A-18091  
Restaurare, consolidare si conversie in  
Complex Multifunctional si  
Pol Urban

| BILANT TERITORIAL<br>TEREN CE A GENERAT PUZ      | existent | propos                                        | existent | propos |
|--------------------------------------------------|----------|-----------------------------------------------|----------|--------|
| MP                                               |          |                                               | %        |        |
| SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL                      | 86 381   | 78 450                                        | 67%      | 60%    |
| SUPRAFATA DESFASURATA SUPRATERANA                | 86 381   | 261 500                                       | 0.66     | 2.0    |
| SPATII VERZI (in sol adanc)                      | 4 651    | 26 150                                        | 3%       | 20%    |
| SPATII PLANTATE (terasa verzi, spati verzi s.a.) | 4 651    | 13 075                                        | -        | 10%    |
| CIRCULATII, PLATFORME din care:                  | 39 718   | 13 075                                        | 30%      | 10%    |
| SUPRAFATA CEDATA DOMENIULUI PUBLIC               | -        | 9 152                                         | -        | 7%     |
| SUPRAFATA TEREN                                  |          | 130 750                                       |          | 100%   |
| RHmax                                            |          | Inaltime cornisa (pe P+1a Republica): 18.20 m |          | 43 m   |
|                                                  |          | Inaltime maxima (coaste limitatoare): 22 m    |          |        |

CB1  
POT max=60%, CUT max=2.2 H max=16m  
CB3a  
POT max=85%, CUT max=2.0, H max=22m  
Cb3b  
POT max=70%, CUT max=4.0, H max=43m

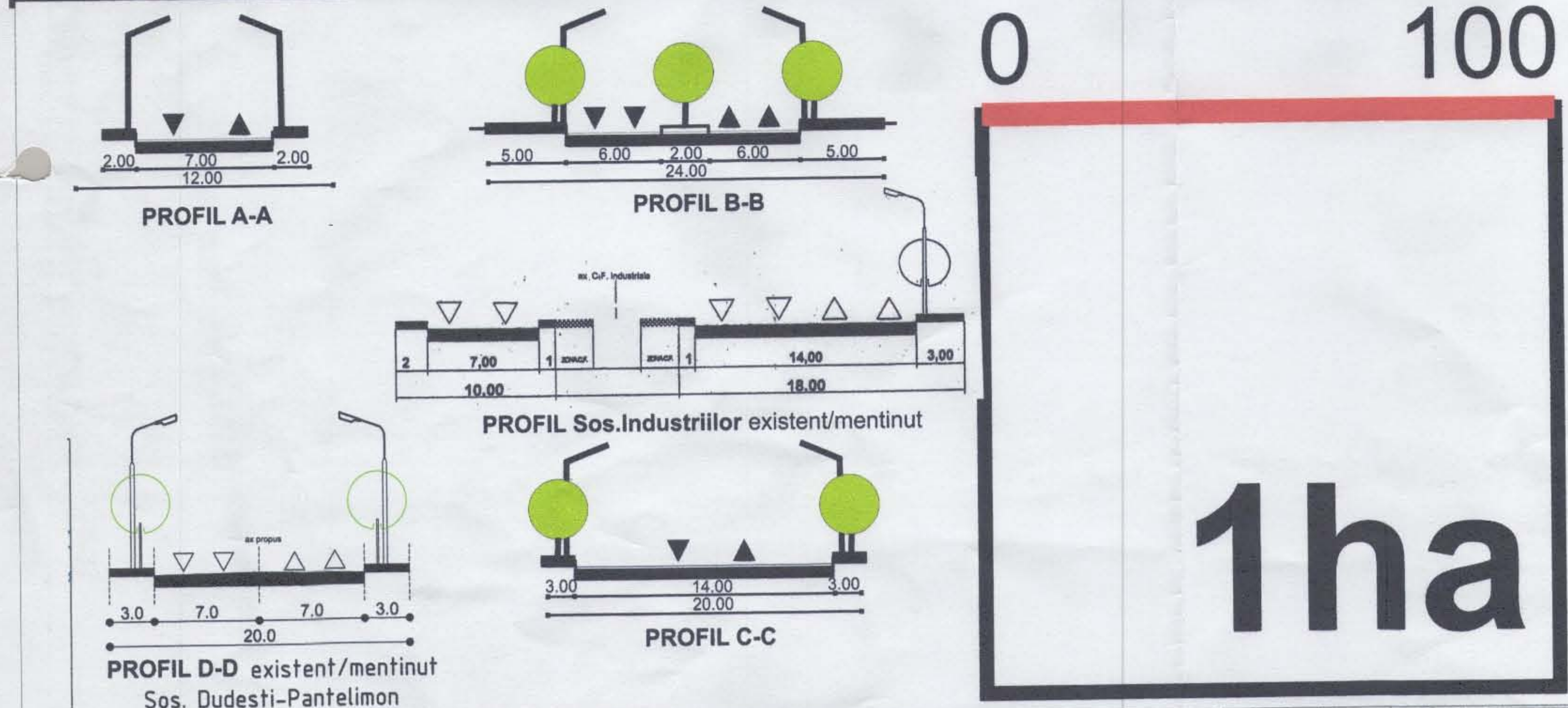
**ELEMENTE DE REGULAMENT**

**CB1- SERVICII PUBLICE DISPERSATE EXISTENTE IN AFARA ZONELOR PROTEJATE.**  
POT max=60%, CUT max=2.2 H max=P+4

**CB3a/CB3b - SUBZONA POLILOR URBANI PRINCIPALI**  
- institutii si servicii publice supramunicipale si municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale;  
- servicii financiar-bancare si de asigurari, posta si telecomunicatii (releu infrastructura); servicii avansate manageriale, tehnice si profesionale (sedii de companii si firme in cladiri specializate); cercetare-dezvoltare, edituri, servicii pentru media; centre de informare, biblioteca / mediateca; activitati asociative diverse; servicii profesionale, colective si personale, hoteluri pentru turismul de afaceri si alte spatii de receptie, restaurante, cofetarii, cafenele, baruri, comerț, expozitii, recreere (cazino, dancing, cinema); centre de recreiere, sport in spatii acoperite; sali de conferinta, spectacole si cinema de diferite capacitati; servicii anexe, locuinte cu partii special pentru profesii liberele, învățământ superior și de formare continuă;  
- unitati mici și mijlocii specializate în activități de productie abstractă și concretă în domenii de vârf; activități manufacturiere și depozitare mic-gros legate de funcționarea poliilor terțiar, parcaje multietajate

**CB3a**  
POT max=85%, CUT max=2.0, H max=22m

**Cb3b**  
POT max=70%, CUT max=4.0, H max=43m



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURA SI URBANISM "ION MINCU" - BUCURESTI  
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE, EXPERTIZA SI CONSULTING  
Strada Academiei 18-20, 010014-BUCURESTI, ROMANIA, TEL.907.71.05 ; 907.71.00; FAX.907.71.10

ADMINISTRATOR GENERAL: Prof.dr.art. VERIFICAT: conf.dr.art.

GRAPHIC STUDIO  
DIRECTOR: [Signature]

VĂRZAN+ARHITECTII  
VĂRZAN+Arhitectii  
DIRECTOR: [Signature]

BIROUL DE PROIECTARE URBE 2000  
[Signature]

TITLUL PROIECTULUI:  
Hala Laminor - Complex Multifunctional  
B-DUL BASARABIA NR.256, SECTOR 3, BUCURESTI

FAZA:  
PUZ

DATA:  
MAY 2018

SCARA:  
1:1000

NR.PLAN/5



Telefon Registratura: 021-3021515

**PMB Registratura**

---

**Nr\_Înreg:** 1667231**NSVD:****Cetățean:** CCPECB -**Adr\_Cetățean:** Strada Academiei Nr. 18-  
20 Bl. Sc. Et. Ap. Bucuresti**Tel:****Depus pe:** 04.10.2018 15:50:58**Term:** 03.11.2018**Ghiseu:** 15**Cond.PMB** - Directia Generala  
Urbanism si Amenajarea  
Teritoriului**Directie** - Directia Urbanism**Comp:****Probl:** DU - Probleme Diverse**Desc Probl:** REFERITOR ADRESA  
NR  
1658357/10661/01.10.2018**Adresa****Doc:** Cerere Original**Inf Supl:**

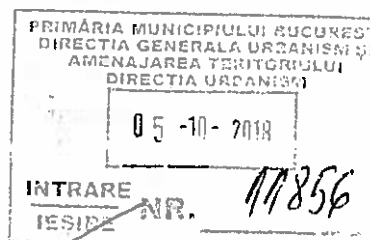
---





**CENTRUL DE CERCETARE PROIECTARE EXECUȚIE ȘI CONSULTING BUCUREȘTI S.R.L.**  
UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM "ION MINCU" (ASOCIAT UNIC)  
ROMANIA BUCUREȘTI 010014 SECTOR 1 STR. ACADEMIEI NR 18-20 CAM.1 TEL/FAX: 0213077190 CUI RO24927374 RC J40/185/2009 Capital social 1500lei

Li



CATRE  
PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
DIRECTIA GENERALA DEZVOLTARE URBANA  
DIRECTIA URBANISM

Referitor la documentatia "PLAN URBANISTIC ZONAL BULEVARDUL BASARABIA, NR 256, SECTOR 3, BUCUREȘTI", ca urmare a adresei nr 1658357/10661/01.10.2018 alaturat va inaintam Plansa de reglementari in care drumul propus la limita de sud – est a terenului care a generat documentatia PUZ, a fost reglementat cu axul pe limita de proprietate dintre terenul aflat in proprietatea Administrare Active Sector 3 si terenul apartinand Faur S.A., astfel incat suprafata propusa spre transfer in domeniul public sa nu mai fie in totalitate pe proprietatea Faur S.A. Profilul transversal al acestui drum, stabilit prin Avizul Comisiei Tehnice de Circulatie, ramane neschimbat.

Mentionam ca drumul nord-sud care face legatura intre Bulevardul 1 Decembrie 1918 si Soseaua Dudești-Pantelimon este prevazut prin PUG Municipiul Bucuresti, iar profilul sau transversal este in conformitate cu Hotararea 66/ 2006 a Consiliului General al municipiului Bucuresti.

Cu stima,

Director CCPEC S.R.L.

Sef proiect PUZ Bd. Basarabia 256

Arh.



Arh.



Telefon Registratura: 021-3021515

## **PMB Registratura**

Nr\_Înreg: 1658357

NSVD:

Cetățean: FAUR SA -

Adr\_Cetățean: Bulevardul Basarabia  
Nr. 256 Bl. Sc. Et. Ap.  
Bucuresti

Tel:

Depus pe: 07.09.2018 10:00:48

Term: 07.10.2018

Ghiseu: 13

Cond.PMB - Directia Generala  
Urbanism si Amenajarea  
Teritoriului

Direcție - Directia Urbanism

Comp: DU - Serviciul de  
Urbanism

Probl: DU - SU - Probleme  
Diverse

Desc Probl: ADRESĂ REF.  
RESPINGERE  
APROBARE PUZ

Adresa Bulevardul Basarabia  
Nr. 256 Bl. Sc. Et. Ap.  
Sect. 3

Doc: Cerere Original

Inf Supl: P.C. -





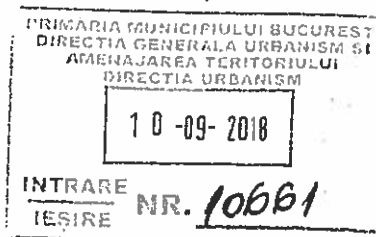
# FAUR SA



Bd.ul Basarabia nr. 256, sector 3, Bucuresti, 030352 - Fax: +40.21.2550071 - +40.21.2550070  
Tel: +40.21.2555559; +40.21.2554529; +40.21.2553011  
Department Marketing tel: +40.21.2550275; +40.21.2551513  
E-mail: faur@bega.ro; faur@bega.ro; Web: www.faur.ro

S.U.

NR. 2424/07.09.2018



Către: Primaria Municipiului Bucuresti  
In atentie: Directiei Generale de Urbanism

Spre Stiinta : S.C. Administrare Active Sector 3, Bucuresti  
S.C. Graphic Studio SRL  
S.C. Varzan&arhitectii SRL  
S.C. Urbe 2000SRL

Referitor : Notificare privind reanalizarea aprobarii/adoptarii PUZ Bulevardul Basarabia nr 256, Sector 3, Bucuresti afla in procedura de avizare la Primaria Municipiului Bucuresti

## Notificare/ Sesizare/ Plangere Prealabila

Subscrisa, S.C FAUR SA, cu sediul in Bucuresti, Bd. Basarabiei, nr. 256, sector 3, inregistrata la ORC sub nr. J40/13/1991, CUI RO 339474, prin reprezentant legal, d-na ( e-mail: ),

Conventional reprezentata de , avocat in cadrul Baroului Prehora, Timisoara, care actioneaza in numele si pe seama societatii, in baza imputernicirii avocatale ( e-mail: )



În conformitate cu disp. art. 7 din Legea nr.52/2003, republicată, formulează propunerea de respingere a aprobării PUZ-B-dul Basarabiei nr.256-sector 3, respectiv art. 1 din Proiectul de hotărâre privind aprobarea acestuia, ce a fost adus la cunoștința publicului prin Anunțul nr.4806/24.08.2018, pentru următoarele motive :

Conform certificatului de atestare a dreptului de proprietate seria M03 nr.3376, emis la data de 2.06.1997, SC FAUR SA deține în proprietate, suprafața de teren de 911.603,37 m.p., teren situat în B-dul Basarabiei nr.256, având număr cadastral 1737/3 și înregistrat în Cartea Funciara nr.5320 conform încheierii 1212/27.01.2000 a Judecătorei Sector 3 București, terenul se află în vecinătatea terenului pentru care se solicită aprobarea PUZ-ului- Bulevardul Basarabia nr 256, pentru care s-a întocmit proiectul de hotărâre contestat.

Verificând documentația PUZ-ului , aferentă Anunțului nr. 4806/24.08.2018, solicitat a fi aprobat, subscrisa a observat faptul că acestea aduce atingere dreptului nostru de proprietate.

Din documentația aferentă PUZ-ului , pentru care se solicită aprobarea, rezultă însă că toate arterele nou propuse a se realiza, se află pe terenul subscrisei, deși beneficiarul investiției este vecinul nostru SC Administrare Active Sector 3, București (fosta Republica).

Subscrisei îi este afectată o suprafață de teren de aproximativ 21053 metri patrati (axul central artera urbană nou propusă 853ml x 20m lățimea arterei = 17060mp). Artera urbană nou propusă la sud 363ml x 11 m lățimea arterei = 3993mp .

Or, această extindere a drumurilor publice pentru acest PUZ se face pentru proprietarul vecin, fără ca acestuia să i se ia din proprietate, deși dansul este beneficiarul PUZ-ului.

Mai mult decât atât prin avizul preliminar nr.511/08.11.2017, în capitolul „Circulații și Accese”, alți menționează că „ suprafața afectată noilor artere de circulație va fi cedată domeniului public al municipiului București, conform legislației în vigoare. or, această obligație nu o poate îndeplini



beneficiarul PUZ-ului, deoarece terenul propus pentru noile artere de circulație, nu este proprietatea acestuia.

Aprobarea unui PUZ, făcut la solicitarea unei persoane interesate, nu este de natură a satisface interesul general, ci numai al acelei persoane. În acest sens autoritatea are nu numai dreptul, ci și obligația de a aprecia asupra trasării unei căi de comunicații, analizând propunerea făcută de partea interesată dar și măsura în care va fi afectată proprietatea pe care va fi trasată calea de comunicație. Ca atare, autoritatea are obligația de a afecta cât mai puțin proprietatea aservită căii de comunicație și a respecta dreptul la despăgubiri al titularului dreptului afectat pentru cauză de utilitate publică.

În cauza de față însă se tinde la o expropriere de fapt, fiind o ingerință în folosirea proprietății care trebuie să corespundă exigenței de proporționalitate. În concret proprietatea subscrisei este indisponibilizată datorită formei căpătate în urma trasării străzii prin PUZ.

Totodată, subscrisa a observat că întocmirea PUZ-ului s-a făcut fără o ridicare topografică vizată de OCPI. Planșele s-au lucrat pe carourile cadastrale întocmite în anii 1970, în condițiile în care acestea nu sunt actualizate (atasam un ortofotoplan în dovedirea celor susținute).

Pe teren există mai multe clădiri ale noastre autorizate și modernizate, care ar fi afectate de lățirea acestui drum (vezi fotografii).

Distanța între clădirea (P+2) aparținând SC Administrare Active Sector 3, București și clădirea noastră P+1 proaspăt modernizată din zona intrării este de 18 metri. (clădirea noastră nu figurează pe planul anexat PUZ-ului deși ea este din anii 1960 pe aceeași poziție).

Cu toate acestea profilul de drum este de 20 metri (din care se ia doar din suprafața noastră de teren – fără a se afecta și terenul pentru care s-a întocmit PUZ) și ar însemna dezafectarea clădirii noastre, fapt cu care de asemenea nu putem fi de acord.



În consecință, solicităm în mod expres să fie întocmită planșa pe un suport cadastral actualizat, respectiv pe o ridicare topografică actuală, așa cum este prevăzut în art.7.a din Avizul de oportunitate.

Totodată, vă învederăm faptul că arterele nou propuse afectează rețelele existente de utilități (linii subterane de 110kv, apă și canalizare, gaz metan, etc), rețele care sunt în proprietatea subscrisei.

În lumina celor prezentate mai sus vă rog să reanalizați documentația depusă în vederea aprobării PUZ-ului, să observați că nu a fost depusă în documente planșa pe un suport cadastral actualizat, respectiv pe o ridicare topografică actuală, așa cum este prevăzut în art.7.a din Aviz, să observați că în cazul în care proprietatea noastră va fi afectată de artere nu există niciun acord notarial conform legii, pentru aprobarea prezentei documentații de Urbanism.

În situația în care nu ne veți răspunde favorabil solicitărilor noastre vom fi nevoiți să apelăm instanțele de contencios administrativ în vederea apărării dreptului nostru de proprietate.

În speranța rezolvării, pe cale amiabilă a celor prezentate, vă solicităm să luați act că va stăm la dispoziție cu orice lamurire suplimentară, urmând ca solicitările adresate să fie comunicate pe adresele de e-mail inserate în petitul plângerii.

Atașăm prezentei cereri următoarele acte :

- Ortofotoplan în care se observă clădirile noastre ce vor fi afectate de drumurile propuse în PUZ.

S.C.FAUR





