

DIRECȚIA URBANISM ȘI AMENAJAREA
TERITORIULUI
etaj: 2, cam. 203
tel.: 305 55 68; 305 55 00 int. 1203
fax: 305 55 68
e-mail: urbanism@bucuresti-primaria.ro



Primăria Municipiului București

Direcția Generală de Dezvoltare, Investiții și Planificare Urbană

VIZAT,
DIRECTOR GENERAL
VLADIMIR SOMMER

RAPORT

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal

PUZ – PUZ – Str. BARBU VACARESCU – str. GH.TITEICA, sector 2

Legea nr. 50/1991 republicata ,cu modificările si completările ulterioare , privind autorizarea executării lucrărilor de construcții si unele masuri pentru realizarea locuințelor , stipulează obligația administrației publice locale de a elibera certificate de urbanism si autorizații de construire pe baza documentațiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, aprobate după cum urmează :

-pentru terenuri amplasate in localitati, pe baza planurilor urbanistice (PUZ, PUD) aprobate si a regulamentelor aferente acestora

La inițiativa unui investitor privat , pentru un teren in suprafața $S= 93910$ mp proprietate persoana juridică , situat in partea de nord a municipiului , s-a elaborat prezenta documentație de urbanism in vederea construirii unor imobile cu funcțiuni de birouri , servicii , comerț en detail , hotel , locuințe colective . Elaborarea PUZ a fost necesara pentru a fi posibila modificarea indicatorilor aprobați în PUG (POTmax=70%, CUTmax= 4,5) Condiții de construire avizate : ZONA A - POTmax=70 % , CUTmax=13; ZONA B – POTmax = 33 % , CUTmax = 4,24 .

Planul Urbanistic Zonal având avizul Comisiei Tehnice de Urbanism si Amenajarea Teritoriului (CTUAT)- DUAT,conform prevederilor art. 45 alin. (2) , lit.e) si art.36 alin.(2) lit. c) si art. 36 alin. (5) lit.c) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicata, se supune dezbaterii și aprobării Consiliului General al municipiului București .

Certificăm faptul că documentația prezentată spre aprobare C.G.M.B conține toate avizele solicitate prin avizul de urbanism nr.26/6/25.10.2006

Arhitect sef al municipiului Bucuresti ,
Arh. Adrian Bold



PRIMAR GENERAL

Etaj: 1, cam. 101

tel.: 305 55 89; 305 55 90; 305 55 00 int. 1101

fax: 312 00 30

e-mail: primar@bucuresti-primaria.ro



SMC certificar ISO 9001 : 2000



SMM certificar ISO 14001 : 2004

Primăria Municipiului București

EXPUNERE DE MOTIVE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal

PUZ – PUZ – Str. BARBU VACARESCU – str. GH.TITEICA, sector 2

Legea nr. 50/1991 republicata ,cu modificările si completările ulterioare , privind autorizarea executării lucrărilor de construcții si unele masuri pentru realizarea locuințelor , stipulează obligația administrației publice locale de a elibera certificate de urbanism si autorizații de construire pe baza documentațiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, aprobate după cum urmează :

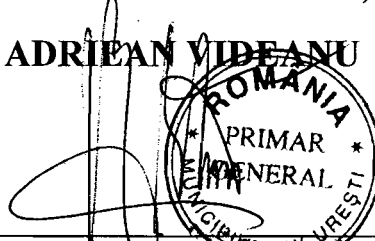
-pentru terenuri amplasate in localitati, pe baza planurilor urbanistice (PUZ, PUD) aprobate si a regulamentelor aferente acestora

La inițiativa unui investitor privat , pentru un teren in suprafata S= 93910 mp proprietate persoana juridică , situat in partea de nord a municipiului , s-a elaborat prezenta documentație de urbanism in vederea construirii unor imobile cu funcțiuni de birouri , servicii , comerț en detail , hotel locuințe colective . Elaborarea PUZ a fost necesara pentru a fi posibila modificarea indicatorilor aprobați în PUG (POTmax=70%, CUTmax= 4,5) Condiții de construire avizate : ZONA A - POTmax=70 % , CUTmax=13; ZONA B – POTmax = 33 % , CUTmax = 4,24 .

Planul Urbanistic Zonal având avizul Comisiei Tehnice de Urbanism si Amenajarea Teritoriului (CTUAT)- DUAT,conform prevederilor art. 45 alin. (2) , lit.e) si art.36 alin.(2) lit. c) si art. 36 alin. (5) lit.c) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicata, se supune dezbaterei și aprobării Consiliului General al municipiului București .

PRIMAR GENERAL,

ADRIEAN VIDEANU





Consiliul General al Municipiului București

HOTĂRÂRE

Nr. ___ din ___

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal-
PUZ – Str.BARBU VACARESCU – str. GH.TITEICA, sector 2

Având în vedere Expunerea de motive a Primarului General și Raportul Direcției de Urbanism și Amenajarea Teritoriului ;

Luând în considerare raportul Comisiei de Urbanism și Amenajarea Teritoriului și avizul Comisiei Juridice și de Disciplina din cadrul Consiliului General al municipiului București ;

- Văzând avizele emise de :
- Comisia Tehnică de Urbanism și Amenajarea Teritoriului CTUAT - DUAT a PMB – aviz de urbanism nr.26 /6 / 25.10.2006
- Ministerul Transporturilor, Construcțiilor și Turismului – aviz nr. 141 /2006
- Agenția Regională pentru Protecția Mediului București – aviz nr.5788/258/2007
- Comisia de coordonare a PMB- aviz nr. 581903/45/2006
- Comisia de Tehnică de Circulație – aviz nr. 9015/2006

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 ;
 - Ordinului MTCT nr.22/2007 privind stabilirea unor competente pentru avizarea și aprobarea documentațiilor de urbanism în municipiul București ;
 - 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.
- În temeiul prevederilor art. 45 alin. (2), lit.e) și art.36 alin.(2) lit. c) și art. 36 alin. (5) lit.c) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001 republicată .

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1: Se aprobă Planul Urbanistic Zonal – Str.BARBU VACARESCU – str. GH. TITEICA, sector 2 ,pentru o suprafața studiata de S= 20 ha din care suprafața terenului care a generat documentația S= 93910,57 mp- proprietate persoana juridica; Încadrare in PUG : subzona CB3 – poli urbani principali : POTmax=70 %, CUTmax=4,5 . Condiții de construire aprobate : birouri , servicii , comert en detail , hotel , locuințe colective.

ZONA A : POTmax=70 %, CUTmax= 13 ; ZONA B – POTmax=33 % , CUTmax=4,24 .

Art. 2: Prezenta documentație reprezintă regulament de urbanism si nu da dreptul la construire.

Art. 3 :Se abroga toate prevederile contrare cuprinse in proiectele urbanistice anterior aprobate.

Art. 4 :Perioada de valabilitate a prezentei documentații de urbanism este de 5(cinci) ani .

PREȘEDINTE DE ȘEDIȘŢĂ
București ,2007

Contrasemnează,

SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

TUDOR TOMA

**DIRECTIA TRANSPORTURI, DRUMURI
SISTEMATIZAREA CIRCULATIEI**

etaj: 2, cam. 252

tel.: 305 55 35; 305 55 00 int. 1252

fax: 305 55 35

e-mail: transporturi@bucuresti-primaria.ro



SMC certificat ISO 9001 : 2000



SM/M certificat ISO14001 : 2004

Primăria Municipiului București

578 173

Nov3057

9015/04.12.2006

Catre

ATELIERUL DE URBANISM "URBIS 90"

In sedinta Comisiei Tehnice de Circulatie din data de 30.11.2006 s-a dat acordul de principiu, din punct de vedere tehnic al circulatiei rutiere, pentru documentatia, "P.U.Z. - ansamblu de locuinte - str. Barbu Vacarescu - str. Gheorghe Titeica", conform avizului de urbanism nr.26/6, eliberat de D.U.A.T., cu nr. 574839 si planului anexat, cu asigurarea unui numar de locuri de parcare in conformitate cu prevederile H.C.G.M.B. nr. 66/2006 .

Pentru avizul comisiei veti reveni dupa obtinerea certificatului de urbanism, la urmatoarea faza de proiectare, faza P.A.C.

DIRECTOR EXECUTIV

Gheorghe GURSIU



**DIRECTIA URBANISM SI AMENAJAREA
TERITORIULUI**

etaj: 2, cam. 203

tel.: 305 55 68; 305 55 00 int. 1203

fax: 305 55 68

e-mail: urbanism@bucuresti-primaria.ro



SMC certificat ISO 9001 : 2000



SMM certificat ISO14001 : 2004

Primăria Municipiului București

COMISIA DE COORDONARE

24/ noiembrie 2006

Nr. 581903/17.11.2006.

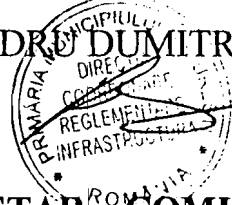
AVIZUL COMISIEI DE COORDONARE

Din PV nr. 45/ 24.11. 2006 al sedintei
Comisiei de Coordonare a PMB

Nr. 20: ATELIERUL DE URBANISM URBIS 90, cu domiciliul/sediul in Bucuresti, str. Academiei nr. 18-20, s1, prezinta spre avizare documentatia de precoordonare a P.U.Z. "STR. BARBU VACARESCU-STR. GHE TITEICA , S2 ", impreuna cu avizele scrise ale ntreprinderilor edilitare. In conformitate cu Dispozitia Primarului General nr. 433/1996, se avizeaza favorabil din punct de vedere al retelelor edilitare planul de precoordonare mentionat mai sus cu conditiile:

- se vor respecta conditiile impuse prin avizele anexa la documentatie;
- se va respecta planul de precoordonare anexat avizului.

PRESEDINTE – COMISIE,
ALEXANDRU DUMITRU RADU



SECRETAR – COMISIE,
ing. ec. DRUMEN CONSTANTIN

REPREZENTANT D.U.A.T.,
ing. Andrei Zaharescu

**D.U.A.T. - SEF SERVICIU
AUTORIZARE,**

ing. Roxana Glont

FPS-21-03/5



România

**MINISTERUL TRANSPORTURILOR,
CONSTRUCȚIILOR ȘI TURISMULUI**
Direcția Generală
Amenajarea Teritoriului, Urbanism și
Politica Locuirl

Nr. 2952/27.11.2006

București, bd. Dinicu Golescu nr. 38, sector 1
Telefon/fax : 021. 319.61.02

Către,

ATELIERUL DE URBANISM "URBIS' 90"
Str. Academiei nr. 18 -20 sector 1, București

AVIZ nr. 141 / 2006

Denumire: „P.U.Z. – Str. BARBU VĂCĂRESCU – Str. GHEORGHE ȚIȚEICA”
sector 2, București
Proiectant: ATELIERUL DE URBANISM "URBIS' 90"
Beneficiar: S.C. CEFIN REAL ESTATE BV S.R.L.

Constatând că documentația a fost elaborată în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată și completată cu Legea nr. 289/2006.

Hotărârii Guvernului nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism,

Ordinului Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului nr. 91/1991 privind procedura de autorizare și conținutul documentațiilor prevăzute de Legea 50/ 1991 cu modificările ulterioare și normele metodologice de aplicare nr.1430/2005,

Ordinului comun M.L.P.T.L. nr. 6/ 2003 și MAP nr.139/2003

Lucrarea a fost prezentată în ședința C.A.T.U.A.T. din 23.11.2006

Ministerul Transporturilor, Construcțiilor și Turismului

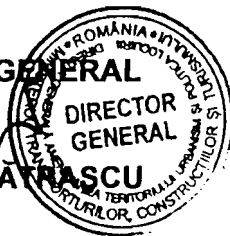
emite următorul

AVIZ

„P.U.Z. – Str. BARBU VĂCĂRESCU – Str. GHEORGHE ȚIȚEICA”
sector 2, București - cu condițiile pe verso

DIRECTOR GENERAL

Gheorghe PATRASCU



Înainte de aprobarea documentației de către Consiliul local, acesta are obligația de a verifica modul în care au fost preluate în documentație condițiile impuse prin avize

CONDIȚII :

1. Indicatori urbanistici

ZONA A - POT max. = 70,0%, CUTmax.= 13,0 mp. ADC/mp teren,

ZONA B - POT max. = 33,0%, CUTmax.= 4,24 mp. ADC/mp teren,

2. Circulațiile, accesele și parcările vor respecta prevederile H.C.G.M.B.

nr. 66/2006, iar gararea/parcarea se vor asigura exclusiv în incinta proprietății.

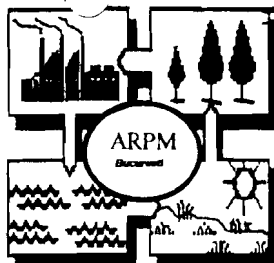
**DIRECȚIA GENERALĂ
AMENAJAREA TERITORIULUI, URBANISM ȘI
POLITICA LOCUIRII**

DIRECTOR GENERAL ADJUNCT


Anca Ileana GINAVAR

CONSILIER SUPERIOR D.G.A.T.U.P.L.

Casandra ROȘU 



MINISTERUL MEDIULUI SI GOSPODARIRII APELOR
AGENTIA NATIONALA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI

AGENTIA REGIONALA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI BUCURESTI

Aleea Lacul Morii nr. 1, sector 6, cod 77613, BUCURESTI, ROMANIA cod fiscal 4221357
Telefoane: (021) 430.6677
Tel / Fax (permanent): (021) 430.66.75 e-mail: office@arpm.ro

Nr. 5788/ 258 /19.03.2007

CATRE,

SC URBIS 90

Str. Academiei nr. 18-20, sector 1, Bucuresti

BENEFICIAR: SC CEFIN ESTATE BV SRL

REFERITOR: Solicitare aviz de mediu pentru **PUZ – Birouri, servicii, comert en detail, hotel, locuinte colective**, Str. Barbu Vacarescu – Str. Gh. Titeica, sector 2, Bucuresti

Ca urmare a notificarii adresate de **SC URBIS 90** cu sediul in Str. Academiei nr. 18-20, sector 1, Bucuresti cu nr. 5788/258/13.11.2006, a completarilor ulterioare inregistrate cu nr. 855/15.02.2007 si nr. 1287/08.03.2007

in urma analizarii documentelor transmise si a verificarii,

in urma parcurgerii etapei de incadrare,

in baza HGR nr. 408/2004 privind organizarea si functionarea Ministerului Mediului si Gospodarii Apelor cu modificarile si completarile ulterioare si a Ordonantei de urgenta nr. 195/2005 privind protectia mediului aprobata si modificata prin Legea nr. 265/2006, in conformitate cu HGR nr. 1076/2004 (art. 13), urmeaza ca **Planul Urbanistic Zonal – Birouri, servicii, comert en detail, hotel, locuinte colective**, Str. Barbu Vacarescu – Str. Gh. Titeica, sector 2, Bucuresti sa fie supus procedurii de adoptare fara aviz de mediu.

Planul Urbanistic Zonal prevede solutionarea si reglementarea din punct de vedere urbanistic a arealului in suprafata totala de cca. 20 ha. din care 93910,57 mp reprezinta suprafata terenului generator (conform Avizului de Urbanism nr. 26/6/25.10.2006 emis de Primaria Municipiului Bucuresti - Directia Urbanism si Amenajarea Teritoriului).

Obiectivul lucrarii il constituie realizarea unor imobile cu urmatoarele functiuni: birouri, servicii, comert en detail, hotel, locuinte colective.

Obiectivul propus de prezentul PUZ se va realiza cu respectarea tuturor conditiilor impuse prin avizele tehnice de specialitate emise de institutiile competente, conform legii, precum si cu respectarea recomandarilor impuse prin studiul de insorire.

Suprafata de spatii verzi in procent de 30% (din suprafata totala a terenului) va fi amenajata si intretinuta, iar parcajele se vor amenaja conform PUG.

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

Avand in vedere opiniile exprimate de membrii Comisiei Special Constituite in cadrul sedintei din data de 30.11.2006 si in absenta comentariilor din partea publicului ca urmare a celor 2 anunturi publice date de titular in data de 13.11.2006 si respectiv in data de 15.11.2006, **Planul Urbanistic Zonal – Birouri, servicii, comert en detail, hotel, locuinte colective**, Str. Barbu Vacarescu – Str. Gh. Titeica, sector 2, Bucuresti urmeaza a fi supus procedurii de adoptare fara aviz de mediu.

DIRECTOR EXECUTIV,
Chim. Simona Mihaela Saceanu



SEF SERVICIU AUTORIZARE SI
CONTROLUL CONFORMARII,
Ing. Roxana Costache

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Roxana Costache".

INTOCMIT,
Geog. Gabriela Ionescu

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Gabriela Ionescu".

**DIRECTIA URBANISM SI AMENAJAREA
TERITORIULUI**

etaj: 2, cam. 203

tel.: 305 55 68; 305 55 00 int. 1203

fax: 305 55 68

e-mail: urbanism@bucuresti-primaria.ro



SMM certificat ISO 9001 : 2000



SMM certificat ISO 14001 : 2004

Primăria Municipiului București

Nr.574839 / 23.10.2006

AVIZ DE URBANISM nr. 26 / 6 / 25.10.2006 **PUZ – str. BARBU VACARESCU – str. GH. TITEICA , sector 2**

Beneficiar – CEFIN ESTATE BV S.R.L

Proiectant – URBIS 90

**Suprafata studiata prin PUZ – cca. 20 ha , din care teren care a generat documentatia
S = 93910 , 57mp – proprietate persoana fizica / juridica.**

Amplasare, delimitare studiu

Amplasamentul se gaseste situat in partea de nord a orasului , fiind delimitat la vest de str. Barbu Vacarescu si traseul caii ferate industriale (in prezent dezafectata) care facea legatura intre Gara Herastrau si Gara Obor la nord si est .Conform regulamentului PUG terenul se incadreaza in subzona CB3– subzona polilor urbani principali , POTmax=70 % , CUTmax=4,5 .

Se avizeaza Planul Urbanistic Zonal , regulamentul aferent si configuratia edificabilului conform plan de reglementari vizat spre neschimbare . Functiuni avizate : birouri , servicii , comert en detail , hotel , locuinte colective .

Indicatori urbanistici : Zona A : POTmax= 70 % ,CUTmax=13 ,
Zona B : POTmax= 33% , CUTmax= 4,24 .

Circulatii,accese : parcare , gararea se vor asigura in incinta proprie cu respectarea normelor privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru noile constructii si amenajari autorizate pe teritoriul Municipiului Bucuresti, aprobate cu HCGMB nr. 66/6.04.2006.

Acorduri, avize necesare pentru aprobare:

- aviz de precoordonare retele, avizul Comisiei Tehnice de Circulatie, aviz MTCT , aviz mediu ,alte avize conform legislatiei in vigoare.

Prezentul aviz modifica si completeaza prevederile documentatiilor de urbanism avizate anterior.Prezentul aviz este valabil 5 (cinci) ani de la data aprobarii si poate fi folosit numai dupa aprobarea documentatiei de urbanism. Certificatul de urbanism se va elibera respectand datele tehnice solicitate prin acest aviz.

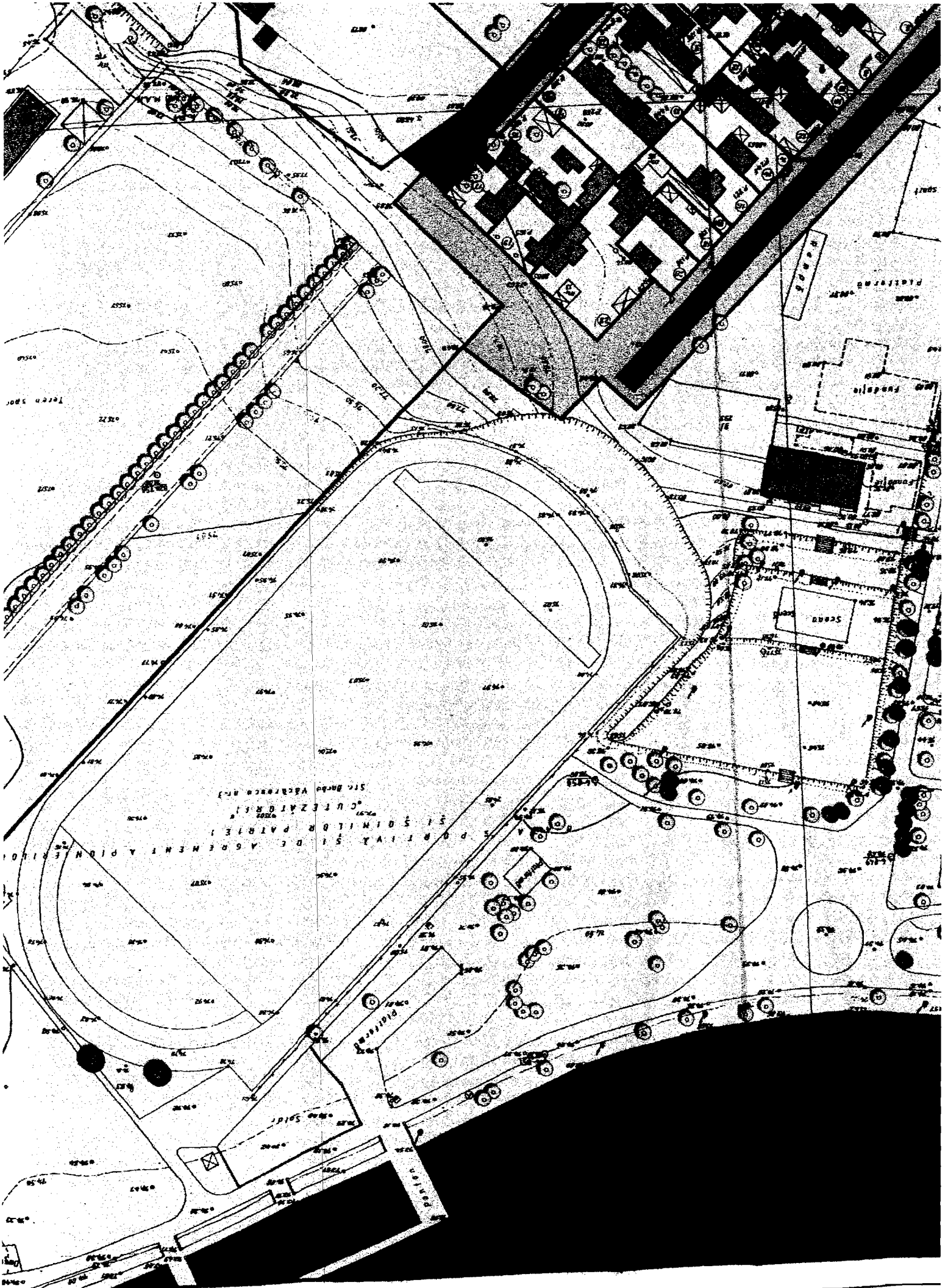
Sef serviciu

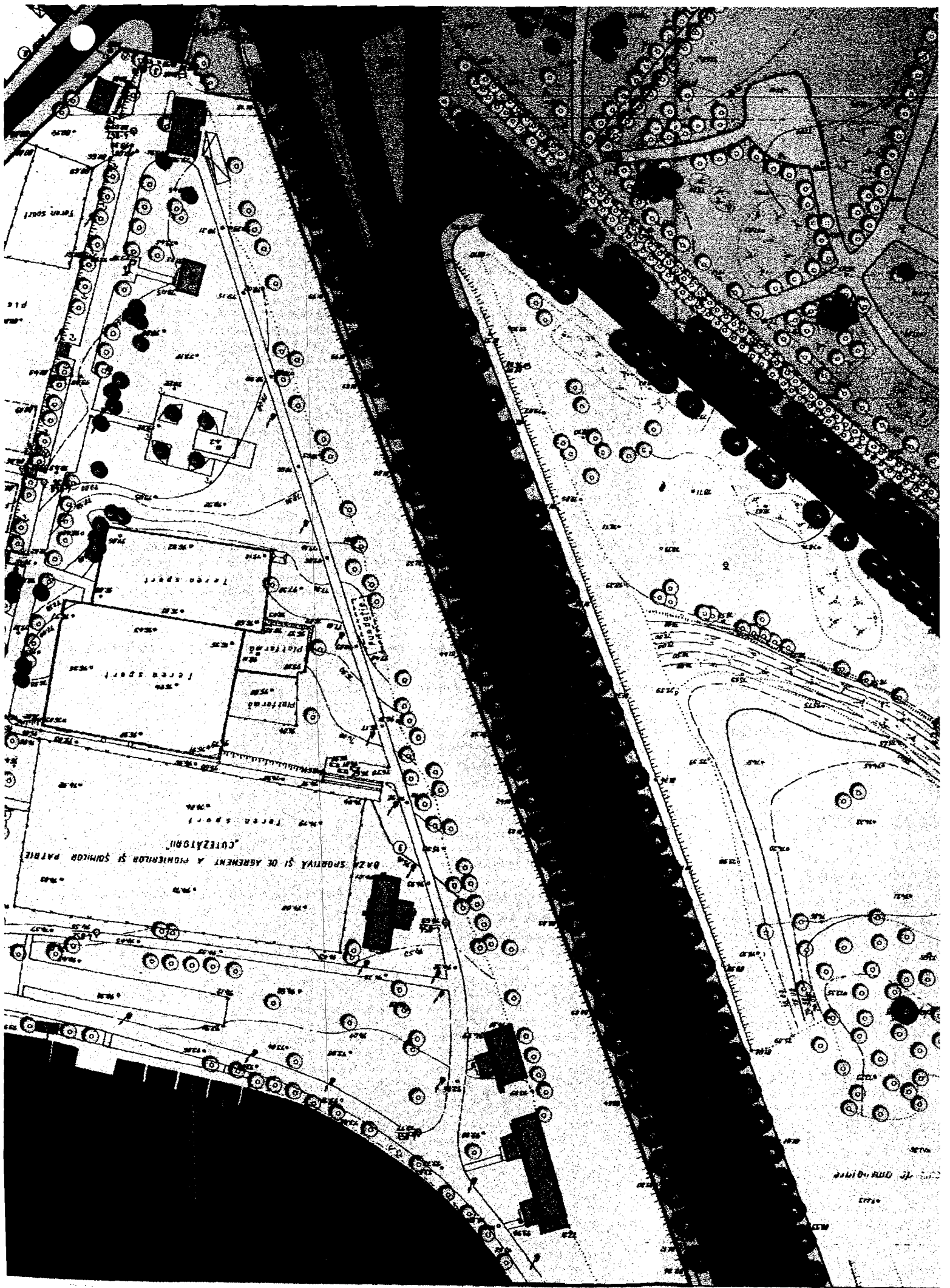
Ing. Joana Balaurea

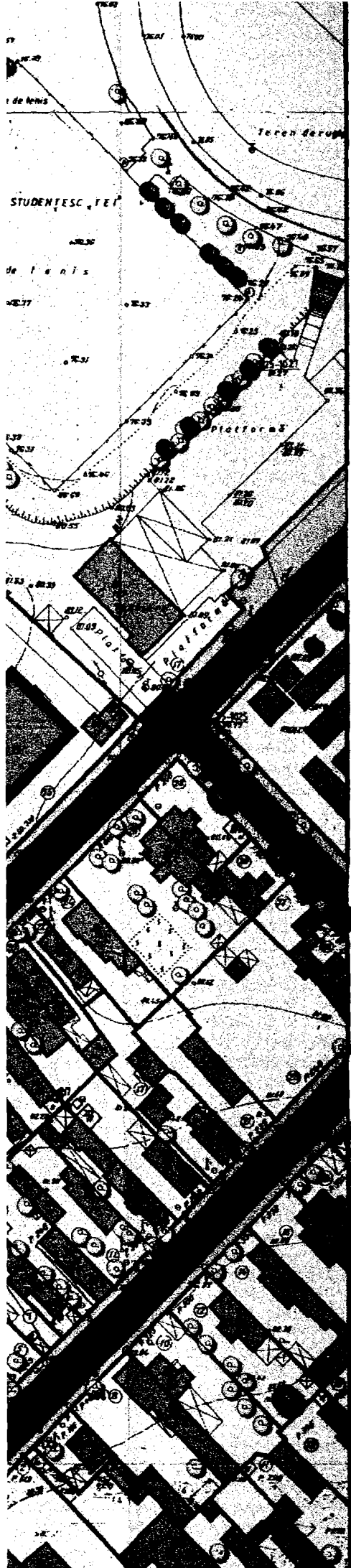
ARHITECT SEF AL MUNICIPIULUI BUCURESTI
Arh. ADRIAN BOLD

FPS-21-01/6

Comisia Tehnica de Urbanism si Amenajarea Teritoriului: arh.Doina Cristea, arh. Alexandru Beldiman, arh. Dan Marin, arh. Constantin, arh. Dorin Stefan, arh. Viorel Hurduc, arh. Serban Sturdza .



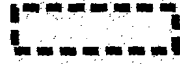




LIMITA MAXIMA DE IMPLANTARE A CLADIRILOR SPRE DOMENIUL PUBLIC



LIMITA IMPLANTARE SPATII COMERCIALE AMPLASATE IN SUBTERAN



LIMITA IMPLANTARE DOTARI SI ECHIPAMENTE COMPLEMENTARE LOCUirii SI PENTRU AGREMENT (GRADINITA, COMERT, CLUB, ALIMENTATIE PUBLICA, SPORT IN SPATII ACOPERITE)



ZONA OBLIGATORIU DE REGLEMENTAT PRIN P.U.Z. SPECIAL ELABORAT



LIMITA MAXIMA DE IMPLANTARE CLADIRI H= P+27-35



LIMITA MAXIMA DE IMPLANTARE CLADIRI H= P+21



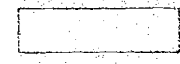
LIMITA MAXIMA DE IMPLANTARE CLADIRI H= P+15-19



LIMITA MAXIMA DE IMPLANTARE CLADIRI H= P+7-11



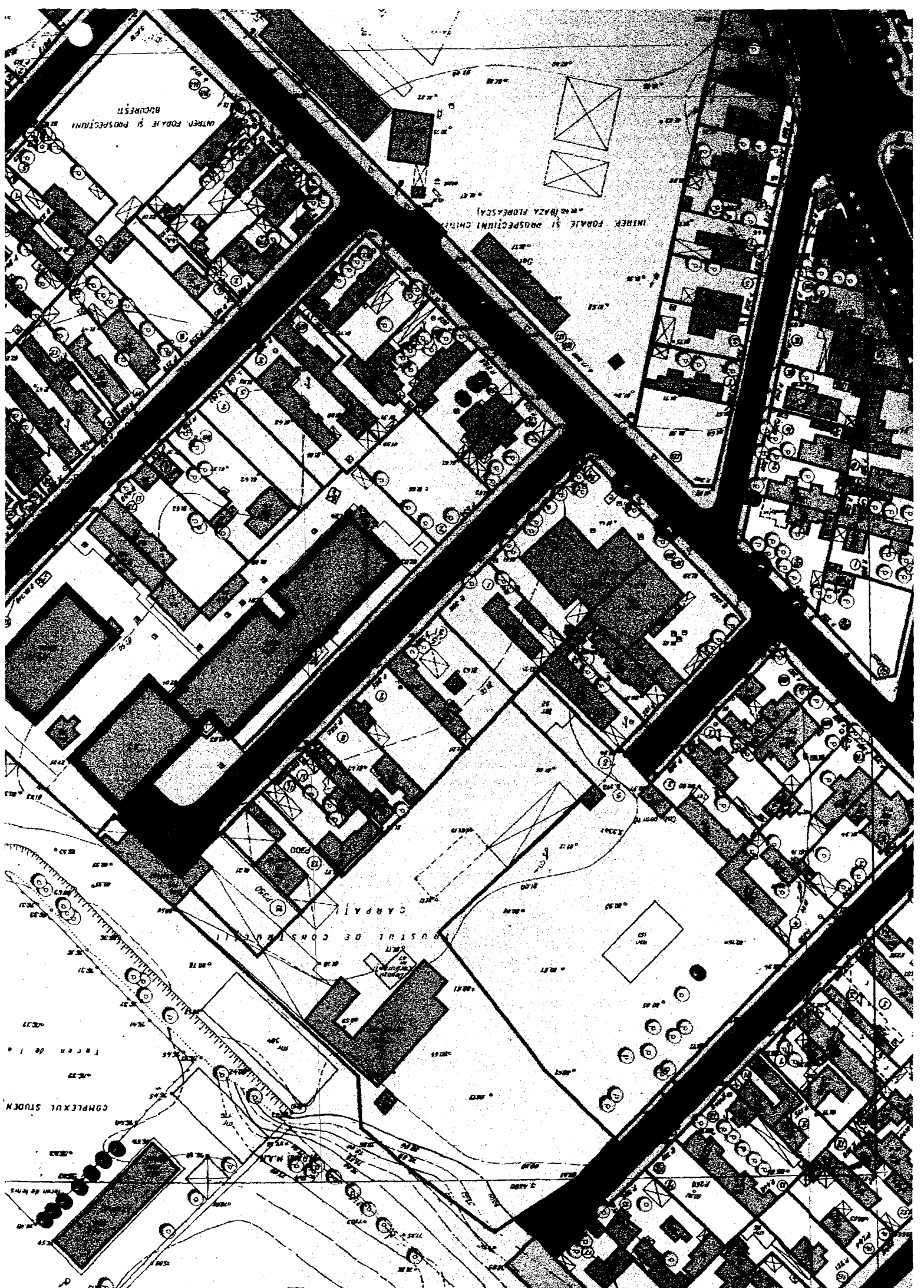
LIMITA MAXIMA DE IMPLANTARE CLADIRI H= P+3-6

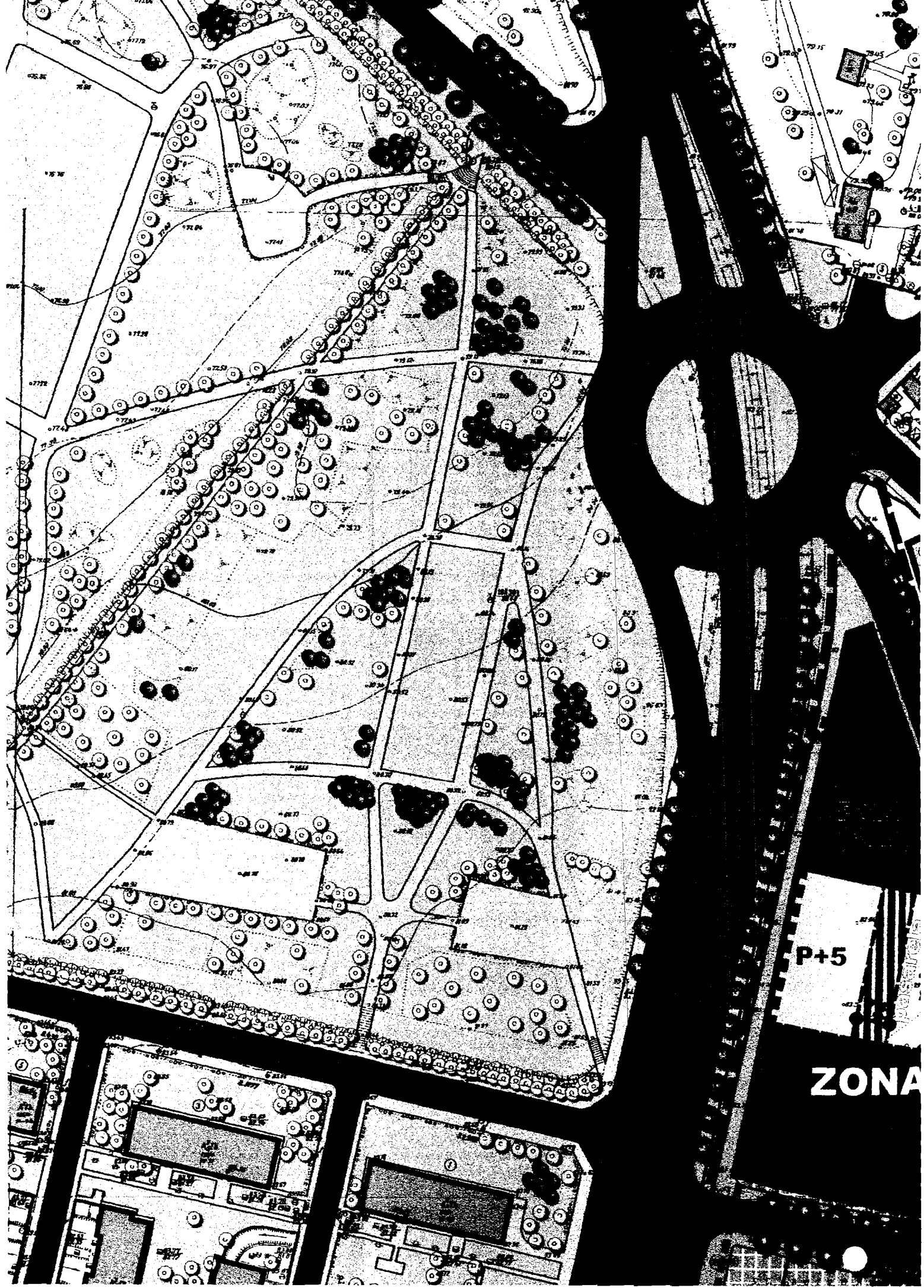


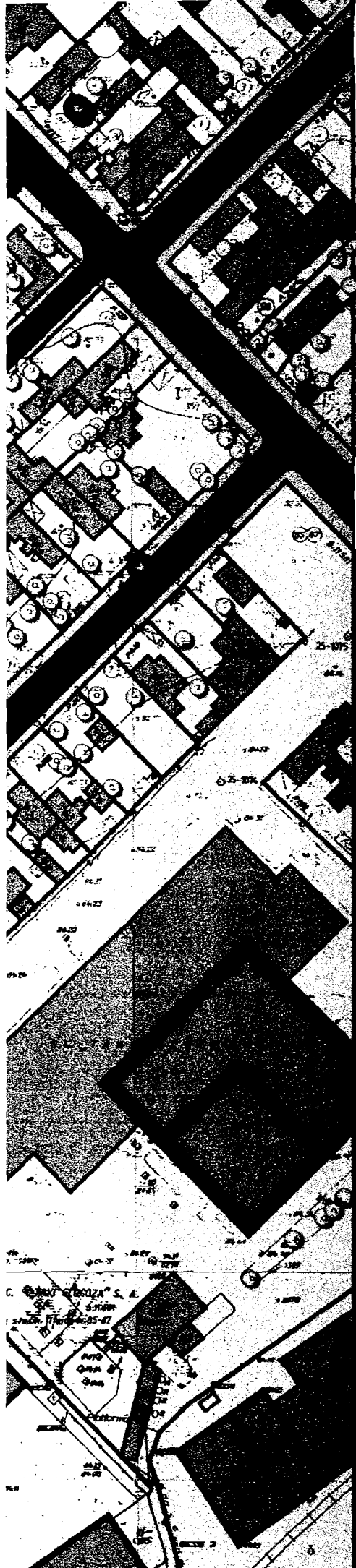
LIMITA MAXIMA DE IMPLANTARE CLADIRI H= P-P+2



SPATIU AMENAJAT PENTRU ODIHNA-AGREMENT SI CIRCULATIE PIETONALA PUBLICA







**SPATIU VERDE AMENAJAT CU
 CARACTER SEMIPUBLIC PENTRU
 UZUL RIVERANILOR**

△ ACCESE PARCAJ SUBTERAN

**SPATII VERZI AFERENTE DRUMURI
 TROTUARE PROPUSE**

**CIRCULATII CAROSABILE IN
 INCINTA**

**CIRCULATIE CAROSABILA
 PROPUSA**

**OGLINDA DE APA PROPUSA
 (CARACTER ORIENTATIV)**

BILANT TERITORIAL

SUP. TOTALA P.U.Z.= 93.910,57mp

SUP. CONSTRUITA MAXIMA=cca.33.807,9mp

SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA

MAXIMA=cca.469.553mp

POTmax=36%

CUTmax=5,0

**DIN CARE
 IN ZONA A**

SUP.=8.183,67mp

SUP. CONSTRUITA=5.728,6mp

SUP. CONSTRUITA DESF.=106.390mp

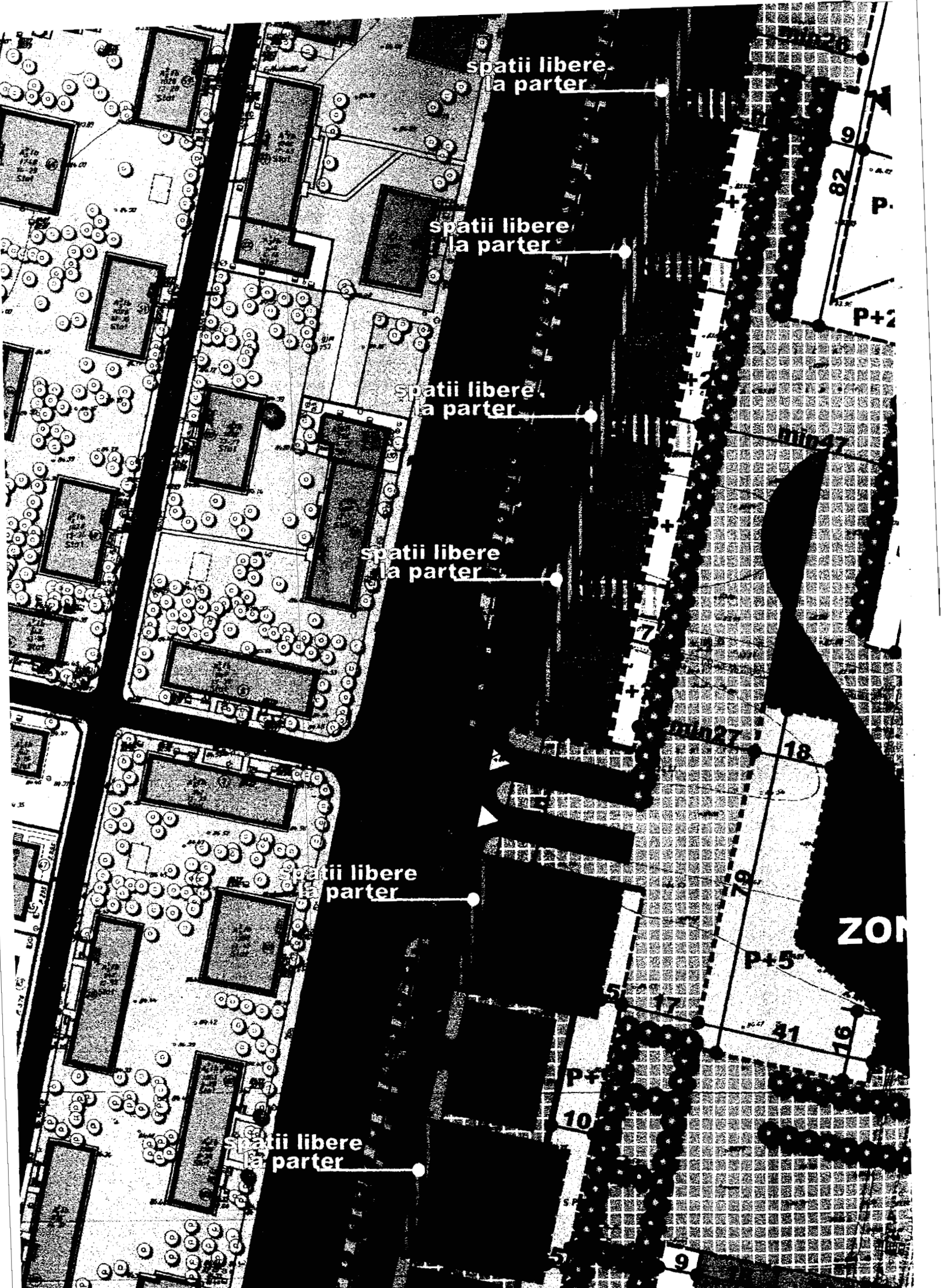
POT=70%

spatii libere
la parter

spatii libere
la parter

spatii libere
la parter





spatii libere
la parter

spatii libere
la parter

spatii libere
la parter

spatii libere
la parter

spatii libere
la parter

spatii libere
la parter

82.9

P.

P+2

110.5

7

110.27

18

7.9

ZON

P+5

41

16

P+

10

9

SUP. CONSTRUITA=28.289,9mp

SUP. CONSTRUITA DESF.=363.163mp

POT=33%

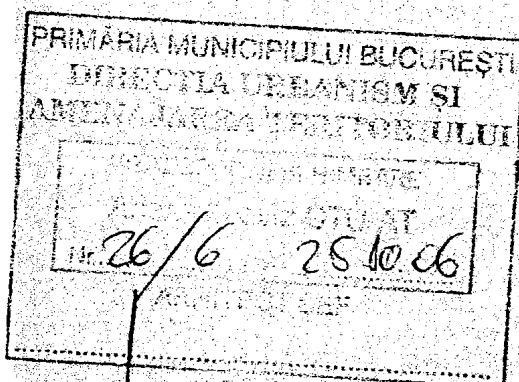
CUT=4,24

**SUP. CIRCULATII CAROSABILE SI
PIETONALE EXTERIOARE**

ANSAMBLULUI= cca. 21.121,9mp

**SUPRAFATA SPATII VERZI SI PIETONALE
INTERIOARE= cca. 38.027,7mp**

**SUPRAFATA SPATII VERZI + OGLINDA DE
APA=28.173mp(30%)**



spatii libere
la parter

P+6

INTREPRINDERE CONSTRUCTII MONTEI BUC

Sopran
cheresti

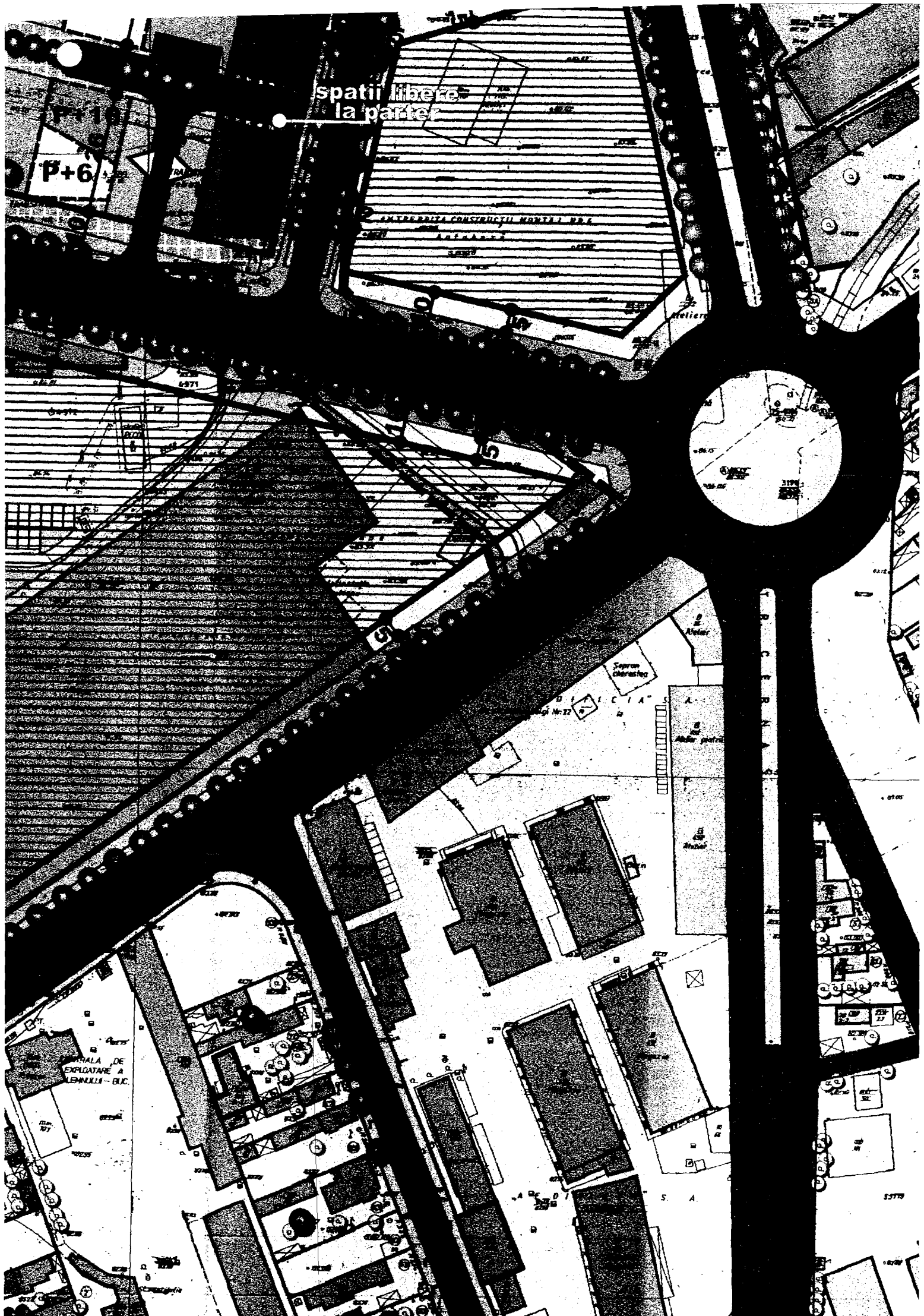
D I C I A
No. 22

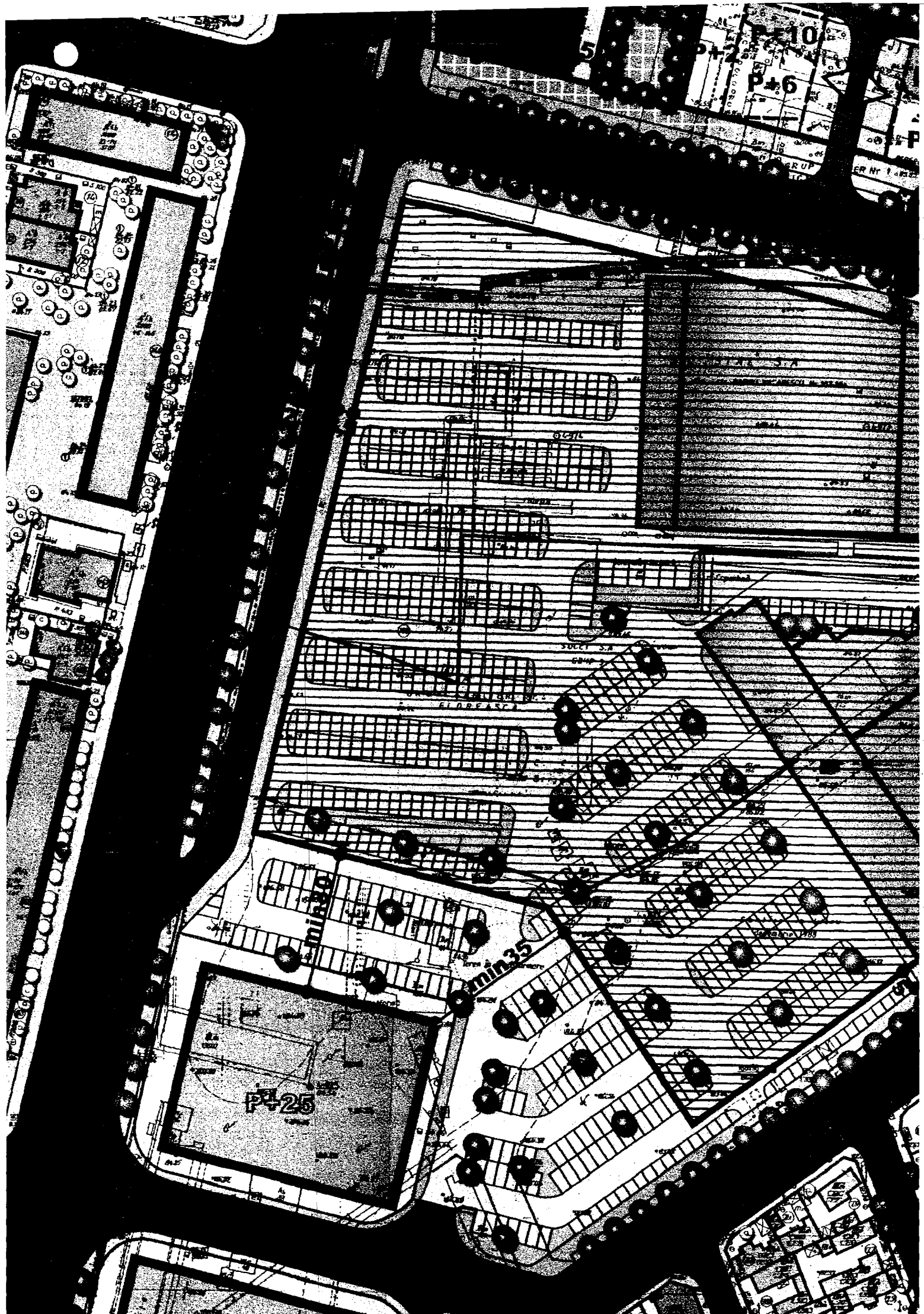
Abia parca

Abia

HALA DE
EXPEDITARE A
LEMNULUI - BUC.

5379





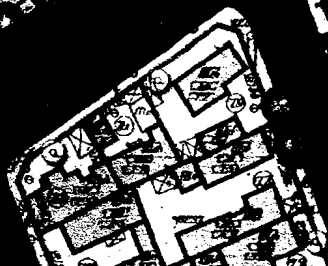
P+10

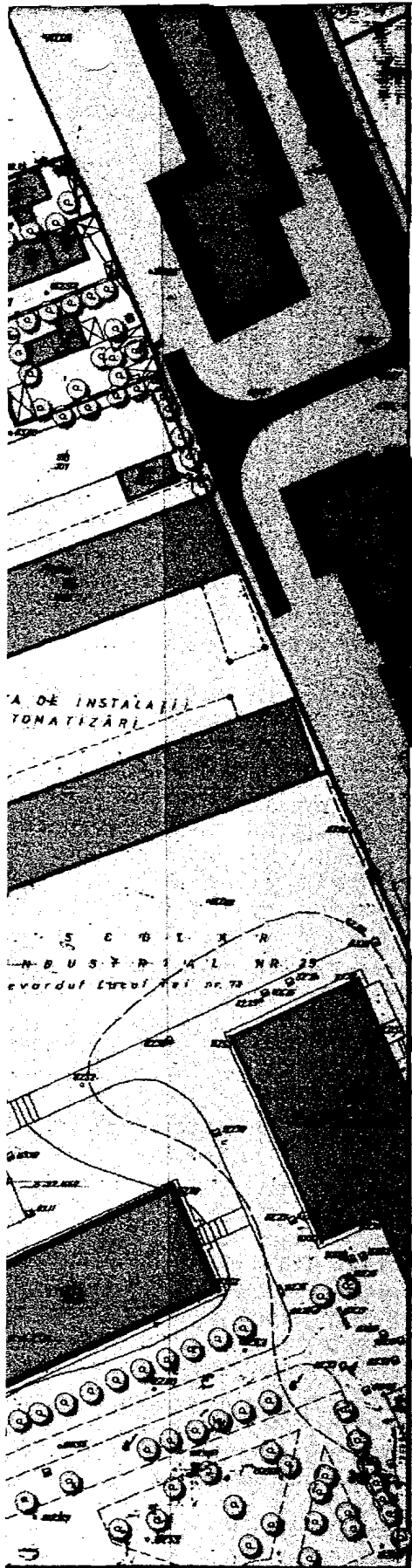
P+6

P+25

min35

MINI





ATELIERUL DE URBANISM URBE 90 INC. 40/8601/1991	TITLUL PROIECTULUI P.U.Z. - STR. BANULUI VĂCĂREȘTI STR. GHEORGHE IRECA, SECTOR 2, BUCUREȘTI	PROIECT NR. 474/2005
SERVICIUL DE CLASIFICARE SI PLANIFICARE NICOLAE BĂLĂȘTEANU ARHITECT DESENAT ADRIAN POPA	TITLUL PLANȘII MODIFICARE SUPLEMENTARĂ SEPTEMBRIE 2005	SCALA 1/1000 PLANȘA NR. 6



