



Serviciul Transparență Decizională
Nr. 3874/16.06.2019

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) PUZ - STRADA EMIL RACOVIȚĂ nr. 3 - 5, SECTOR 4, BUCUREȘTI

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 : **05 august 2019.**

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 52/2003, republicată, până la data de **08.07.2019**, 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

Întocmit,
Expert Dana Duca



HOTĂRÂRE
Nr. ____ din
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ)
PUZ – STRADA EMIL RACOVIȚĂ NR. 3 - 5, SECTOR 4, BUCUREȘTI

Având în vedere Expunerea de motive a Primarului General și Raportul de specialitate al Arhitectului Șef al Municipiului București nr. 6430/ 27.05.2019;

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:

- P.M.B. - Primar: Certificatul de urbanism nr. 740/ 19232 din 16.05.2017, prelungit;
- P.M.B. - Primar: Certificatul de urbanism nr. 741/ 19232 din 16.05.2017, prelungit;
- P.M.B. - Direcția Urbanism: Avizul de Oportunitate nr. 57/ 18.09.2017;
- P.M.B. - Direcția Urbanism: Avizul Preliminar nr. 21/ 26.02.2018;
- M.M. – A.P.M.B. – Decizia Etapei de Încadrare nr. 32 din 17.05.2018;
- P.M.B. - Comisia de Coordonare Rețele Edilitare nr. 1703205/ 23.04.2019;
- P.M.B. - Comisia Tehnică de Circulație - Avizul nr. 0876/ 1603552/ 02.04.2018;
- M.A.I. - Adresă M.A.I. – I.S.U nr. 744/ 18/ SU-BIF-A din 07.03.2018;
- P.M.B. - Direcția Urbanism: Avizul Arhitectului Șef nr. 30/ 23.05.2019;
- P.M.B. - Direcția Urbanism: Raportul informării și consultării publicului nr. 1731593/ 23.05.2019;

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, completată cu HCGMB nr. 324/ 2010, nr. 241/ 2011, nr. 232/ 2012, nr. 224/ 2015 nr. 341/ 2018, 877/ 2018;

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, cu modificările și completările ulterioare;

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă **Planul Urbanistic Zonal STRADA EMIL RACOVITĂ NR. 3 - 5, SECTOR 4**, în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef nr. 30/ 23.05.2019, prevăzut în Anexa 1, Planul de reglementări urbanistice vizat spre neschimbare, prezentat în Anexa 2, Regulamentul Local de Urbanism reprezentând Anexa 3 și Raportul informării și consultării publicului nr. 1731593/ 23.05.2019, reprezentând Anexa 4.

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, nr. 3 și nr. 4 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.5 Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului București și al Primarului Sectorului 4 vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
București ,2019

SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
GEORGIANA ZAMFIR



Ca urmare a cererii adresate de SC ORO DESIGN PROIECT SRL, Arh.
E) în calitate de elaborator, reprezentant al beneficiarilor SC VEL PITAR SA și SC ROMARTA SA, înregistrată
cu nr. 1731593 din 24.04.2019 la Registratura PMB și intern la D.U. cu nr. 5306 din data de 25.04.2019, în
conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și
completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

NR. 30 / 23.05 .2019

PENTRU

PUZ – STRADA EMIL RACOVIȚĂ NR. 3 - 5, SECTOR 4, BUCUREȘTI

GENERAT DE IMOBILUL SITUAT ÎN:

- Str. Emil Racoviță nr. 3 - 5, teren în suprafață de 7781,00mp din acte și 7841,00mp din măsurători, nr.
cadastral 218573, conform Certificatului de Urbanism nr. 740/ 19230 din 16.05.2017, prelungit și teren în
suprafață de 27676,00mp din acte și 29463,00mp din măsurători, nr. cadastral 206518, conform Certificatului
de Urbanism nr. 741/ 19232 din 16.05.2017, prelungit, eliberate de Primăria Sector 4;

INITIATOR:

SC VEL PITAR SA și SC ROMARTA SA

PROIECTANT:

SC ORO DESIGN PROIECT SRL

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA RUR:

Arh.

AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFATĂ ZONA STUDIATĂ ÎN PUZ: Zona studiată prin PUZ se află în
intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 4.

PREVEDERI P.U.G. - R.L.U. /P.U.Z. APROBATE ANTERIOR:

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului București aprobat cu HCGMB 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, H.C.G.M.B. nr. 232/
19.12.2012, H.C.G.M.B. nr. 224/ 15.12.2015, H.C.G.M.B. nr. 341/ 14.06.2018 și H.C.G.M.B. nr.
877/12.12.2018), imobilul este încadrat în subzona funcțională: **A3 – Subzona unităților mici și mijlocii
productive și de servicii;**

- Procent de ocupare a terenului (POT) maxim: 60%.

- Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT) volumetric maxim: 9;

Pentru toate UTR sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de
unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și / sau este necesară schimbarea
destinației se cere P.U.Z. (reparcelare / reconfigurare).

Conform Art.32 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și
completările ulterioare, alin.5 se prevăd următoarele: "În situația prevăzută la alin. (1) lit. b) și c) se pot aduce
următoarele modificări reglementărilor din Planul Urbanistic General: a) prin Planul Urbanistic Zonal se
stabilesc reglementări noi cu privire la: 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". Conform prevederilor art. 47, 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.

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

FUNCȚIUNE: ANSAMBLU DE CLĂDIRI CU FUNCȚIUNI COMERCIALE, REZIDENȚIALE ȘI DE SERVICII;

UTR 1 suprafață teren = 29463,00mp

Procent de Ocupare a Terenului POT = 35%;

Coeficient de Utilizare a Terenului CUT = 0,35 mp ADC/mp.teren;

Înălțimea maximă a clădirilor Hmax = 12,50m;

Regim de înălțime RH – P înalt;

Retrageri față de aliniamentul Str. Emil Racoviță: clădirea amplasată spre latura de Nord - Vest se va retrage la 4,50m și clădirea principală se va retrage la 59,00m;

Retrageri față de limita de Nord - Est a parcelei: minim 3,00m (spate);

Retrageri față de limita de Nord - Vest a parcelei: minim 6,00m (stânga);

UTR 2 suprafață teren = 7841,00mp

Procent de Ocupare a Terenului POT = 30%;

Coeficient de Utilizare a Terenului CUT = 3,0 mp ADC/mp.teren;

Înălțimea maximă a clădirilor Hmax = 35,00m;

Regim maxim de înălțime RHmax – S+P+11E;

Suprafața de spații de verzi va fi de 13174,95mp din care 7989,45mp pe sol natural (7400,19mp pe sol și 589,26mp pe sol în cadrul parcarii) și 5185,50mp - acoperiș, conform Deciziei Etapei de Încadrare nr. 32 din 17.05.2018, a Agenției Naționale pentru Protecția Mediului București;

Retrageri față de aliniamentul Str. Emil Racoviță: 4,50m;

Retrageri față de limita de Sud – Est a parcelei: minim 5,00m (dreapta);

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 și conform Acordului de principiu nr. 0876/ 1603552/ 02.04.2018, emis de Comisia Tehnică de Circulații a PMB.

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 și Avizului Comisiei de Coordonare a PMB nr. 1703205/ 23.04.2019.

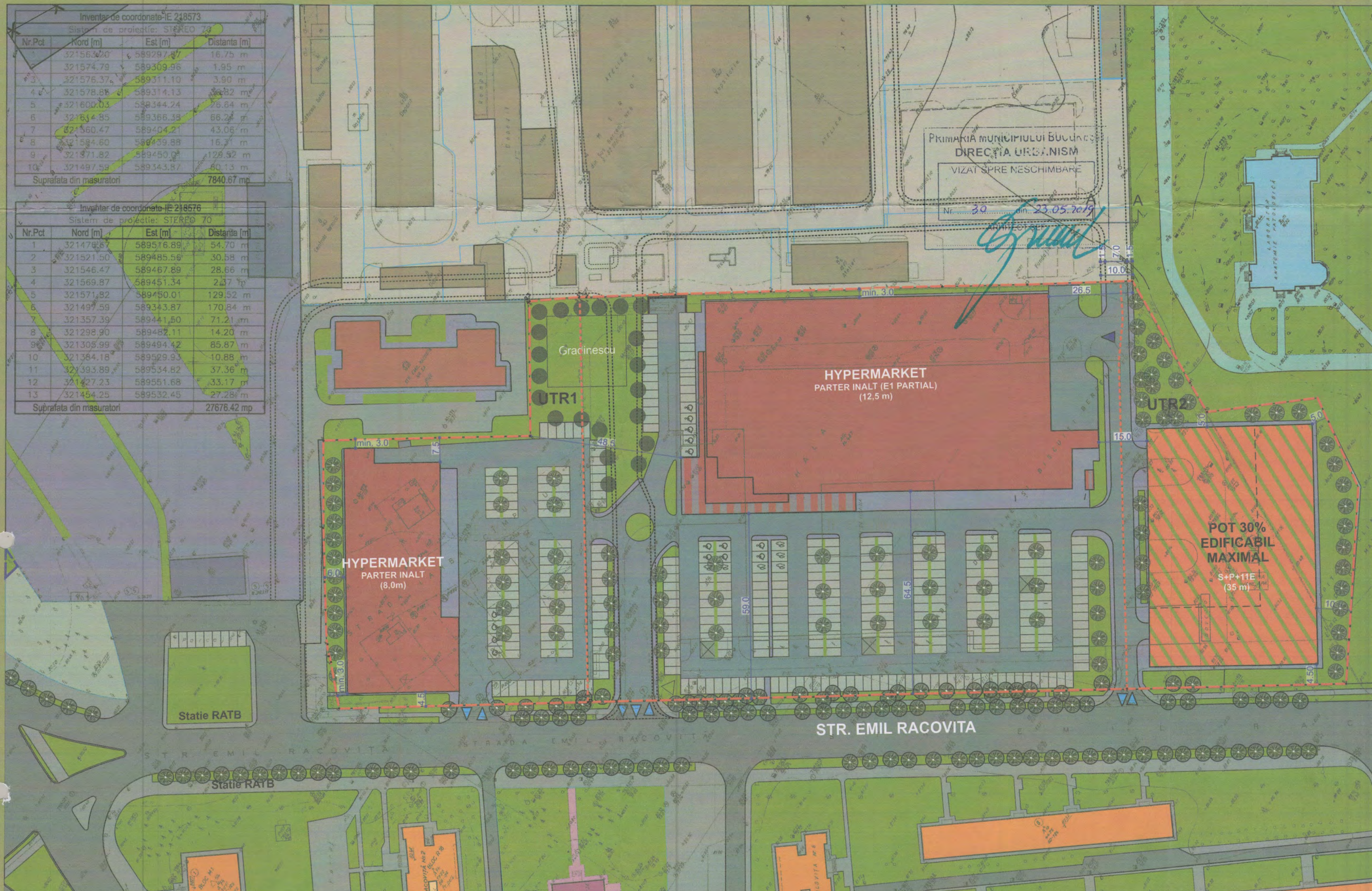
Se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal Strada Emil Racoviță nr. 3 - 5, sector 4, cu respectarea condițiilor din acordurile/ avizele specifice ale organismelor centrale și/ sau teritoriale pentru etapele de avizare/ aprobare a P.U.Z.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu Planșa de Reglementări 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.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
ARH. ȘTEFAN CĂLIN DUMITRAȘCU

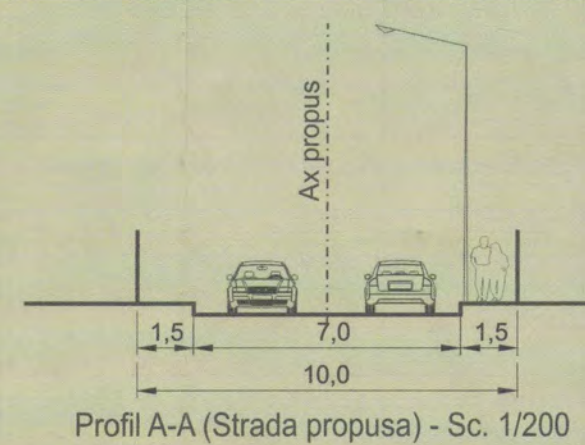
ȘEF SERVICIU,
Arh. Cristina Topîrceanu

Întocmit: arh. Ana Maria Xantopol /4ex.



LEGENDA:

Limita PUZ	Locuinte colective	Zona transporturi	PROPOS	Parcari propuse
Limite de proprietate	Birouri / comert / servicii	Spatii verzi	Edificabil comert propus	Circulatie de incinta
Limita documentatii de urbanism	Unitati sanitare	Terenuri libere	Zone acoperite si deschise	Circulatii propuse cu caracter de principiu
Limita dezmembrare ulterioara	Institutii speciale	Circulatie auto	Edificabil locuinte colective propus	Acces auto
Zona protectie cimitir	Productie / depozitare	Circulatie pietonala	Spatii verzi de incinta propuse	Acces aprovizionare



BILANT TERITORIAL			
UTR 1			
Criteriu	PUG	EXISTENT	PROPOS
Zona/Subzona/UTR	A3		
S teren initiala/	29.463 mp	29.463 mp	29.463 mp
S teren cedata pt. realizare OUP	0 mp	0 mp	0 mp
S teren ramas	29.463 mp	29.463 mp	29.463 mp
S construita	-	13.847,61 mp	10.312,05 mp
S desfasurata	-	16.204,65 mp	10.312,05 mp
POT	60,0 %	47,0 %	35 %
CUT	volumetric max. 9	0.55	0.35
H max (m)	9	-	12.50 m
Rh max (nivele)	-	P+5E	P inalt (E1 partial)
Spatii Verzi din care:	-	-	9604.95mp (32.6%)
Spatii Verzi pe sol/	-	-	3830.19mp (15%)
Spatii Verzi parcare	-	-	589.26mp (2%)
Acoperis Gradinescu	-	-	5185.5mp (17.6%)
Accese/Alei/Parcari	-	-	9546mp (32.4%)
Suprafata totala teren din masuratori = 29.463 mp			
UTR 2			
Criteriu	PUG	EXISTENT	PROPOS
Zona/Subzona/UTR	A3 Cb1		
S teren initiala/	7841 mp	7841 mp	7841 mp
S teren cedata pt. realizare OUP	0 mp	0 mp	0 mp
S teren ramas	7841 mp	7841 mp	7841 mp
S construita	-	3685.27 mp	2352.3 mp
S desfasurata	-	4312.55 mp	23.523 mp
POT	50,0 %	47,0 %	30 %
CUT	9	2,4	3
H max (m)	9	-	12.50 m
Rh max (nivele)	-	-	P+11E
Spatii Verzi din care:	-	-	1918.7mp (24.5%)
Spatii Verzi pe placa	-	-	-
Accese/Alei/Parcari	-	-	1918.7mp (24.5%)
Suprafata totala teren din masuratori = 7841 mp			
ORO DESIGN PROJECT STRADA TUDOR ARGHEZI NR. 21, SECTOR 2 - BUCURESTI J40/2851/2007, CIF RO 21069560			
BENEFICIAR		PROIECT NR.	
PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI		358	
INITIATOR PUZ		FAZA:	
S.C. VEL PITAR S.A. S.C. ROMARTA S.A.		P.U.Z.	
TITLU PROIECT:		PLANSA NR.	
ANSAMBLU CLADIRI COMERCIALE, REZIDENTIALE SI DE SERVICII - STRADA EMIL RACOVITA NR. 3-5, SECTOR 4, BUCURESTI		U 12	
TITLU PLANSA:		SEMNATURA:	
REGLEMENTARI URBANISTICE		SCARA:	
NUME:		1 / 1000	
DIRECTOR PROIECT		DATA:	
PROIECTAT		IANUARIE 2019	
VERIFICAT			



ORO DESIGN PROIECT
STRADA TUDOR ARGHEZI, NR. 21,
SECTOR 2 – BUCURESTI
TEL / FAX 031 805 46 47
J40/2851/2007, CIF RO 21069560

PLAN URBANISTIC ZONAL
ANSAMBLU CLADIRI COMERCIALE, REZIDENTIALE SI DE SERVICII –
STRADA EMIL RACOVITA NR. 3-5, SECTOR 4 BUCURESTI
[P.U.Z. – P358/ 2017]

DENUMIRE PROIECT

ANSAMBLU CLADIRI COMERCIALE, REZIDENTIALE
SI DE SERVICII
Strada Emil Racovita Nr. 3-5, Sector 4, Bucuresti

PROIECT NR.

P 358 / 2017

BENEFICIAR

S.C. VEL PITAR S.A.
S.C. ROMARTA S.A.

PROIECTANT

ORO DESIGN PROIECT
STRADA TUDOR ARGHEZI NR. 21, SECTOR 2, BUCURESTI
TEL / FAX 031 805 46 47
J40/2851/2007, CIF RO 21069560

SPECIALITATE

URBANISM

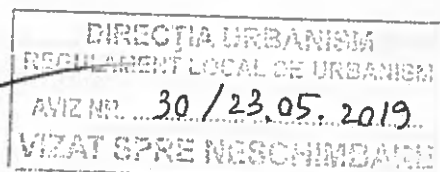
FAZA DE PROIECTARE

P.U.Z.



DATA

IANUARIE 2019



⑥

7



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

**M2m - subzona mixta cu functiuni rezidentiale si comerciale de tip hipermarket si servicii
conexe cu cladiri având regim de construire continuu sau discontinuu**

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI.

Terenurile care fac obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal se afla incadrate conform Planului Urbanistic General al Municipiului Bucuresti in Unitatea Teritoriala de Referinta: **A3 - subzona unitatilor mici si mijlocii productive si de servicii;**

Suprafata de teren reglementata prin prezentul Plan Urbanistic Zonal, are o arie totala de **37.304,0mp (35.457,0mp din masuratori).**

Suprafata reglementata este localizata in zona de sud a orasului, avand urmatoarele vecinatati:

- La sud-vest – Strada Emil Racovita;
- La nord-vest – Depoul RATB Berceni si partial proprietate privata;
- La nord-est – Proprietati private;
- La sud-est – Spitalul Bagdasar Arseni.

Pentru o cat mai coerenta utilizare a suprafetei reglementate, acesta a fost incadrata in urmatoarea zona functionala:

- UTR 1 – hipermarket;
- UTR 2 – locuinte si servicii.

Prezentul studiu Plan Urbanistic Zonal s-a axat pe:

- Integrarea ansamblului propus in contextul zonei si in tendintele de dezvoltare ale acesteia;
- Asigurarea coerentei si calitatii imaginii urbane;
- Asigurarea cerintelor functionale, a celor de gestionare a calitatii aerului prin vegetatia propusa, a acceselor carosabile si pietonale catre functiunea principala.

UTR 1 – HYPERMARKET

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA.

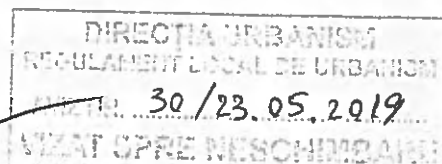
ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

Sunt admise următoarele utilizări:

- parter – zona comerciala, depozitare, alimentatie publica de mici dimensiuni;
- nivel superior/partial – birouri;
- parcaje la sol și subterane;
- spații libere pietonale;
- spații plantate - scuaruri;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

Cladirile propuse vor fi orientate cu accesul principal spre strada; se admit accese secundare exclusiv pentru angajati si/sau pentru evacuare.



7

[Signature]



ORO DESIGN PROIECT
STRADA TUDOR ARGHEZI, NR. 21,
SECTOR 2 – BUCURESTI
TEL / FAX 031 805 46 47
J40/2851/2007, CIF RO 21069560

Se admit constructii de mici dimensiuni pentru asigurarea functionarii obiectivelor (post trafo, spatii deschise si acoperite, etc) sau pentru amenajarea peisagistica a curtii.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- curățători chimice;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Terenul are o suprafața de 29.463,0 mp masurați.

Deschidere la strada: 250,97 m.

Parcela are o formă neregulată.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile vor fi retrase cu minim 4,5m fata de actualul aliniament al Strazii Emil Racovita.

Cladirea principala se va retrage de la aliniamentul stradal cu minim 59 m.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Retragerea fata de limita de nord-vest - minim 6,0m (stanga);

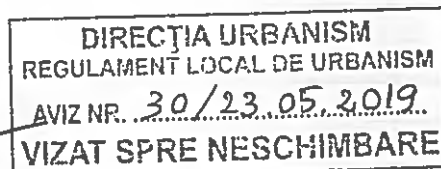
Retragerea fata de limita nord-est - minim 3,0m (spate);

Retragerea fata de limita sud-est - minim 5,0m (dreapta) ;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE

Cladirile vor fi amplasate unele fata de altele la minim 15 m.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.





ORO DESIGN PROIECT
STRADA TUDOR ARGHEZI, NR. 21,
SECTOR 2 – BUCURESTI
TEL / FAX 031 805 46 47
J40/2851/2007, CIF RO 21069580

Accesul auto principal va fi realizat prin intermediul Strazii Emil Racovita (zona de sud-vest a lotului).
Accesul publicului (autoturisme) se va face printr-un sistem cu bariera pentru clientii hypermarket.
Accesul catre curtea de serviciu amplasata in sud-estul terenului se va face printr-un drum de incinta cu 2 benzi, cate o banda de 3,50m pe fiecare sens.
Zona de aprovizionare va asigura razele de manevra necesare intoarcerii autovehiculelor de marfa exclusiv la interiorul proprietatii.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

Staționarea autovehiculelor clientilor zonei comerciale si a angajatilor, se va realiza la interiorul incintei, la nivelul solului, in parcare amenajata in fata constructiei si in cadrul unei parcar subterane.
Stationarea autovehiculelor de aprovizionare va fi de scurta durata, exclusiv pentru incarcare-descarcare marfa, in zona sud-estica a terenului, prevazuta acestui scop.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

Regimul maxim de înălțime al construcțiilor va fi de P+1E (Parter inalt) – (Hmax 12,50 m).

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul cladirii va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va fi subordonat cerintelor specifice.
Pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta spatiala pe baza unor studii suplimentare, in baza legislatiei specifice.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

Cladirea va fi racordata la rețelele tehnico-edilitare publice.
Se va asigura in mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
Se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor, din parcaje, circulatii si platforme exterioare.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Suprafata de spatii verzi va fi stabilita in conformitate cu H.C.G.M.B. nr. 347 / 2008 – privind aprobarea Planului Integrat de Gestionare a Calitatii Aerului in Municipiul Bucuresti.
Spatiile verzi vor fi amenajate si intretinute la punctul de lucru.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim 2.00m sau pot lipsi, incinta urmând a fi separata cu borduri sau cu garduri vii.
Împrejmuirile pe limitele laterale și posterioara a proprietății, in cazul in care vor exista, vor fi opace, de înălțime maxim 2.50m sau pot lipsi, incinta urmând a fi separata cu borduri sau cu garduri vii.

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
30/23.05.2019
VIZAT SPRE NESCIMBARE

7
9



SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

P.O.T. maxim = 35%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C.U.T. maxim = 0,35mp. ADC / mp. teren

UTR 2 – locuințe și servicii

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

Sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe colective;
- comerț/servicii;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele;
- sedii firme;
- parcaje la sol, subterane și supraterane;
- spații libere pietonale;
- spații plantate – scuaruri.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

Se admit construcții de mici dimensiuni pentru asigurarea funcționării obiectivelor (post trafo, spații deschise și acoperite, etc) sau pentru amenajarea peisagistică a curții.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- curățătorii chimice;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;



- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Terenul are o suprafață de 7.841,0 mp masurați

Deschidere la strada: 71,41 m

Parcela are o formă neregulată.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile vor fi retrase cu minim 4,5m față de actualul aliniament al Strazii Emil Racovița.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Retragerea față de limita de nord-vest - minim 3,0m;

Retragerea față de limita nord-est - minim 3,0m;

Retragerea față de limita sud-est - minim 5,0m;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE

Se va realiza un singur volum.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

Accesul auto principal va fi realizat prin intermediul Strazii Emil Racovița (zona de sud-vest a lotului).

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

Staționarea autovehiculelor va fi realizată în interiorul incintei, deci în afara domeniului public.

Parcarea autovehiculelor va fi realizată la nivelul solului, în parcarea amenajată în fața construcției și în cadrul unei parcuri subterane.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

Regimul maxim de înălțime al construcției va fi de S+P+11E (Hmax 35,00 m).

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR



ORO DESIGN PROIECT
STRADA TUDOR ARGHEZI, NR. 21,
SECTOR 2 – BUCURESTI
TEL / FAX 031 805 46 47
J40/2851/2007, CIF RO 21069560

Se va realiza un ansamblu compozițional care va ține seama de particularitățile sitului, de nevoia realizării unui ansamblu reprezentativ, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

Cladirea va fi racordată la rețelele tehnico-edilitare publice.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

Toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Suprafața de spații verzi va fi stabilită în conformitate cu H.C.G.M.B. nr. 347 / 2008 – *privind aprobarea Planului Integrat de Gestionare a Calității Aerului în Municipiul București*.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim 2.00m sau pot lipsi, incinta urmând a fi separată cu borduri sau cu garduri vii.

Împrejmuirile pe limitele laterale și posterioara a proprietății, în cazul în care vor exista, vor fi opace, de înălțime maxim 2.50m sau pot lipsi, incinta urmând a fi separată cu borduri sau cu garduri vii.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

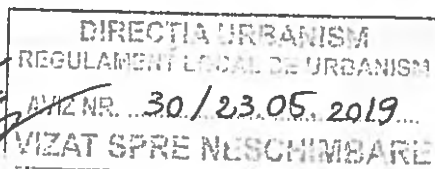
P.O.T. maxim = 30%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C.U.T. maxim = 3,00 mp. ADC / mp. teren



Intocmit:





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

DOCUMENTUL DE PLANIFICARE A PROCESULUI DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI

„PUZ – STR. EMIL RACOVITĂ NR. 3-5, SECTORUL 4, BUCUREȘTI”

1. Identificarea părților interesate, persoane fizice sau juridice, instituții publice care pot fi afectate de prevederile propuse prin planul de urbanism sau amenajarea teritoriului

Deținătorii dreptului de proprietate al imobilelor învecinate și a celor din zona propusă spre reglementare.

2. Modalitatea prin care vor fi anunțați cei interesați și cei potențial afectați referitor la inițierea procesului de elaborare a planului de urbanism sau amenajare a teritoriului și de schimbările propuse

Amplasarea de panouri de informare la fața locului și publicarea materialului informativ pe portalul Primăriei Municipiului București dedicat informării și consultării publicului cu privire la elaborarea planurilor de urbanism - „UrbOnLine”.

3. Modalitatea prin care li se va oferi ocazia celor afectați sau interesați de a discuta propunerea cu inițiatorul și proiectantul și de a-și exprima rezerve, a formula observații sau a sesiza probleme legate de propunerile din planul de urbanism sau amenajare a teritoriului, înainte de supunerea spre avizarea autorităților competente.

Observațiile și propunerile pot fi transmise prin poștă pe adresa Primăriei Municipiului București, în mod direct prin Registratura PMB și/ sau prin comentarii pe portalul „UrbOnLine”.

4. Calendarul propus de inițiator pentru îndeplinirea obligațiilor de informare și consultare a publicului

Procedura de informare și consultare a publicului se va desfășura în toate etapele de elaborare a planului, astfel:

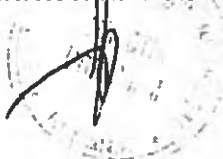
- etapa de inițiere - min. 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei;
- etapa de elaborare - idem;
- etapa de avizare - idem;
- etapa de aprobare - conform prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare, prin procedura standard prin intermediul site-ului www.pmb.ro.

5. Datele de contact ale reprezentantului proiectantului, responsabil cu informarea și consultarea publicului

ELABORATOR : U.R.B. R.U.R.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

ARH. ADRIAN BOLD



Întocmit,
Expert Ing. Victor Manea
22.04.07.2017





Nr. 1731595/23.02.2019

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI
PUZ – STRADA EMIL RACOVITĂ NR. 3 - 5, SECTOR 4, 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 22.09.2017 – 06.10.2017;
- **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 02.02.2018 – 18.02.2018;
- **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 23.03.2019 – 07.04.2019;
- **etapa de aprobare a PUZ** - 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 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 emisie 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.

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

Publicul a fost invitat să dezbată propunerea solicitantului în perioadele mai sus menționate aferente celor trei etape de consultare și informare pe site-ul www.pmb.ro și/ sau să transmită observațiile/ reclamațiile/ recomandările prin registratura Primăriei Municipiului București. Nu au fost organizate întâlniri pentru dezbaterile propunerii.

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

La Primăria Municipiului București nu au fost înregistrate solicitări pentru modificarea soluției propuse.

4. Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise; Nu este cazul.

5. Numărul persoanelor care au participat la acest proces. Nu este cazul.

6. Rezumatul problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare; Nu este cazul.

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

8. Probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru; Nu este cazul.

9. Alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor; Nu este cazul.

Ulterior obținerii 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 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 se solicită avizele Agenției pentru Protecția Mediului București, Comisiei Tehnice de Circulație – P.M.B., Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare – P.M.B. și după caz avizul M.A.I. – I.S.U.

Referitor la propunerea soluției tehnice de configurare a edificabilului au fost respectate prevederile PUG- RLU aprobat, legislația, normele și reglementările în vigoare. 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.

Referitor la propunerea soluției de reglementare a circulației au fost respectate cerințele din acordul de principiu al comisiei tehnice de circulație nr. 0876/ 1603552/ 02.04.2018, emis de Direcția Transporturi, Comisia Tehnică de Circulații a PMB;

Referitor la evaluarea de mediu PUZ-ul a fost supus procedurii de evaluare de mediu în urma căruia a fost emisă Decizia etapei de încadrare nr. 32 din 17.05.2019.

Pe parcursul procesului de informare și consultare cu publicul, nu au fost depuse observații sau reclamații cu privire la PUZ-ul descris mai sus, PUZ care în conformitate cu legislația, normele și reglementările specifice urbanismului a respectat soluțiile funcționale, gradul de însoțire al construcțiilor învecinate și normele privind asigurarea spațiilor verzi.

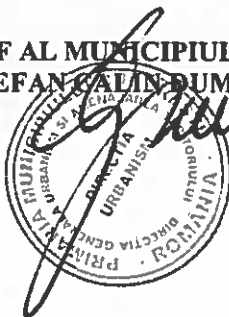
Potrivit prevederilor Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/ 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și a H.C.G.M.B nr.136/ 30.08.2012 privind aprobarea Regulamentului Local de implicare 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 art.12. a), b) și c) s-a întocmit prezentul raport privind documentația „PUZ – STRADA EMIL RACOVIȚĂ NR. 3 - 5, SECTOR 4, BUCUREȘTI”.

Conform Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 Art.6 Informarea și consultarea publicului în etapa aprobării fiecărei categorii de plan în parte se face conform Legii nr. 52/ 2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare, și conform Legii nr. 544/ 2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare.

Făță de cele prezentate mai sus, se constată că sunt îndeplinite cerințele Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism iar în conformitate cu prevederile art.11 și 12 din Ordin și a H.C.G.M.B nr.136/30.08.2012 propunem Consiliului General al Municipiului București însușirea prezentului raport.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. ȘTEFAN GALIN DUMITRASCU

Șef Serviciu,
Arh. Cristina Topirceanu



Întocmit, Arh. Ana Maria Xantopol



EXPUNERE DE MOTIVE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ)
PUZ – STRADA EMIL RACOVIȚĂ NR. 3 - 5, SECTOR 4, BUCUREȘTI

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 EMIL RACOVIȚĂ NR. 3 - 5**, se află în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 4.

Conform PUG-MB și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București aprobat cu HCGMB nr. 269/ 2000 completată cu HCGMB nr. 324/ 2010, nr. 241/ 2011, nr. 232/ 2012, nr. 224/ 2015, nr. 341/ 2018, 877/2018, zona reglementată se încadrează în UTR A3 – SUBZONA UNITĂȚILOR MICI ȘI MIJLOCII PRODUCTIVE ȘI DE SERVICII;

Prin Certificatele de Urbanism nr. 740/ 19232 din 16.05.2017 și nr. 741/ 19232 din 16.05.2017 eliberate de Primăria Sectorului 4, 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 EMIL RACOVIȚĂ NR. 3 - 5, SECTOR 4**, 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 prevederile PUG-MB și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București aprobat cu HCGMB nr. 269/ 2000 completată cu HCGMB nr. 324/ 2010, nr. 241/ 2011, nr. 232/ 2012, nr. 224/ 2015 nr. 341/ 2018, 877/ 2018, ale Certificatelor de Urbanism nr. 740/ 19232 din 16.05.2017, prelungit și nr. 741/ 19232 din 16.05.2017, prelungit, eliberate de Primăria Sector 4, în conformitate cu

prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și s-au stabilit următoarele reglementări:

FUNCȚIUNE: ANSAMBLU DE CLĂDIRI CU FUNCȚIUNI COMERCIALE, REZIDENȚIALE ȘI DE SERVICII;

- **UTR 1 suprafață teren = 29463,00mp**
- **Procent de Ocupare a Terenului POT = 35%;**
- **Coeficient de Utilizare a Terenului CUT = 0,35 mp ADC/mp.teren;**
- **Înălțimea maximă a clădirilor Hmax = 12,50m;**
- **Regim de înălțime RH – P înalt;**
- **UTR 2 suprafață teren = 7841,00mp**
- **Procent de Ocupare a Terenului POT = 30%;**
- **Coeficient de Utilizare a Terenului CUT = 3,0 mp ADC/mp.teren;**
- **Înălțimea maximă a clădirilor Hmax = 35,00m;**
- **Regim maxim de înălțime RHmax – S+P+11E;**

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 EMIL RACOVIȚĂ NR. 3 - 5, SECTOR 4, împreună cu anexele sale, Avizul Arhitectului Șef nr. 30/ 23.05.2019, Planul de Reglementări Urbanistice vizat spre neschimbare și Regulamentul Local de Urbanism aferent, însoțit de Raportul de specialitate al Arhitectului-șef nr. 6430/ 27.05.2019, Expunerea de motive a Primarului General și Raportul Informării și Consultării Publicului nr. 1731593/ 23.05.2019, 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, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se supune dezbaterii Consiliului General al Municipiului.

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

**PRIMAR GENERAL,
GABRIELA FIREA**



**AVIZAT
DIRECȚIA JURIDIC
DIRECTOR EXECUTIV,
ADRIAN IORDACHE**



Întocmit, arh. Ana Maria Xantopol



Nr. 6430/27.01 2019

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea

PUZ – STRADA EMIL RACOVIȚĂ NR. 3 - 5, SECTOR 4, BUCUREȘTI

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 EMIL RACOVIȚĂ NR. 3 - 5**, se află în intravilanul Municipiului București pe teritoriul administrativ al Sectorului 2.

Conform PUG-MB și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București aprobat cu HCGMB nr. 269/ 2000 completată cu HCGMB nr. 324/ 2010, nr. 241/ 2011, nr. 232/ 2012, nr. 224/ 2015, nr. 341/ 2018, 877/2018, zona reglementată se încadrează în UTR A3 – SUBZONA UNITĂȚILOR MICI ȘI MIJLOCII PRODUCTIVE ȘI DE SERVICII;

Prin Certificatele de Urbanism nr. 740/ 19232 din 16.05.2017 și nr. 741/ 19232 din 16.05.2017 eliberate de Primăria Sectorului 4, 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 EMIL RACOVIȚĂ NR. 3 - 5, SECTOR 4**, 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 prevederile PUG-MB și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București aprobat cu HCGMB nr. 269/ 2000 completată cu HCGMB nr. 324/ 2010, nr. 241/ 2011, nr. 232/ 2012, nr. 224/ 2015 nr. 341/ 2018, 877/ 2018, ale Certificatelor de Urbanism nr. 740/ 19232 din 16.05.2017, prelungit și nr. 741/ 19232 din 16.05.2017, prelungit, eliberate de Primăria Sector 4, în conformitate cu

prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și s-au stabilit următoarele reglementări:

FUNCȚIUNE: ANSAMBLU DE CLĂDIRI CU FUNCȚIUNI COMERCIALE, REZIDENȚIALE ȘI DE SERVICII;

UTR 1 suprafață teren = 29463,00mp

- Procent de Ocupare a Terenului POT = 35%;
- Coeficient de Utilizare a Terenului CUT = 0,35 mp ADC/mp.teren;
- Înălțimea maximă a clădirilor Hmax = 12,50m;
- Regim de înălțime RH – P înalt;

UTR 2 suprafață teren = 7841,00mp

- Procent de Ocupare a Terenului POT = 30%;
- Coeficient de Utilizare a Terenului CUT = 3,0 mp ADC/mp.teren;
- Înălțimea maximă a clădirilor Hmax = 35,00m;
- Regim maxim de înălțime RHmax – S+P+11E;

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 EMIL RACOVIȚĂ NR. 3 - 5, SECTOR 4, împreună cu anexele sale, Avizul Arhitectului Șef nr.2019, Planul de reglementări urbanistice vizat spre neschimbare și Regulamentul Local de Urbanism aferent, însoțit de Raportul de specialitate al Arhitectului-șef nr.2019, Expunerea de motive a Primarului General și Raportul Informării și Consultării Publicului nr.2019, 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, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se supune dezbaterii Consiliului General al Municipiului.

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

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. ȘTEFAN GALIN DUMITRASCU

Șef Serviciu
Arh. Cristina Topirceanu

Întocmit, arh. Ana Maria Xantopol



**SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
PRIMAR**

APARATUL DE SPECIALITATE
B-dul George Coșbuc nr. 6-16. sector 4. București
Tel. : +40-21-335.92.30 / Fax. : +40-21-337.07.90



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 740 / 19230 din 16.05 2017

**În scopul : elaborare documentație PUZ pentru
construire ansamblu cladiri comerciale, rezidențiale și de servicii**

Ca urmare a cererii adresate de S.C. ROMARTA S.A., CUI: 14064659, cu sediul în municipiul București. sector 2. cod poștal..... b-dul Pierre de Coubertin. nr. 3-5 telefon:
e-mail înregistrată la nr. 19230/11.04.2017.

pentru imobilul - teren și/sau construcții. situat în municipiul București. sectorul 4. cod poștal STRADA EMIL RACOVITĂ NR. 3-5 sau identificat prin : planuri cadastrale / topografice scara 1: 500 și 1:2000.

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism faza P.U.G. (Plan Urbanistic General) al municipiului București, aprobată prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București (HCGMB) nr. 269 / 2000 și Hotărârile Consiliului General al Municipiului București nr. 324 / 2010 , nr. 241/ 2011 și nr. 232/2012 (pentru prelungirea valabilității P.U.G.).

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 : Imobilul intravilan. compus din teren în suprafață de 7.781 mp din acte și 7.841 mp suprafața măsurată. constituie proprietatea S.C. ROMARTA S.A. Construcțiile C1 până la C10. sunt și rămân în proprietatea S.C. VEL PITAR S.A., conform contractului de vânzare-cumpărare. act prezentat în copie și autentificat cu data de conform extrasului de carte funciară pentru informare eliberat de OCPI București la cererea nr.22414/ 31.03.2017, imobilul este înscris în CF nr. 218573, având nr. Cadastral 218573. Imobilul are ca sarcina dreptul de SUPERFICIE pe o perioadă de 99 ani în favoarea lui S.C. VEL PITAR S.A.

2. REGIMUL ECONOMIC :

Folosința actuală: conform extrasului de carte funciară pentru informare eliberat de OCPI București la cererea nr.22414/ 31.03.2017; imobilul este înscris în CF nr. 218573, având nr. Cadastral 218573. Destinație stabilită prin P.U.G.al municipiului București : subzona "A3" Subzona unităților mici și mijlocii productive și de servicii. Imobilul este cuprins în zona fiscală de tip «B» a municipiului București.

3. REGIMUL TEHNIC: În conformitate cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) aferent Planului Urbanistic General (P.U.G.) al municipiului București aprobat prin HCGMB nr.269/2000, a cărui valabilitate a fost prelungită succesiv până la data de 19.12.2015. prin HCGMB nr. 324 / 2010. nr. 241/ 2011 și nr.232/2012, imobilul este situat în subzona A3 - Subzona unităților mici și mijlocii productive și de servicii.

Utilizări admise: se admit activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinate producției, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, cercetării industriale și anumitor activități comerciale care nu necesită suprafețe mari de teren. De asemenea sunt admise următoarele funcțiuni :

- parcaje la sol și multietajate;
- stații de întreținere și reparații auto;
- stații de benzină;
- comerț, alimentație publică și servicii personale;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

Utilizări admise cu condiționări:

- activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani;
- extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;
- se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni:

1. birouri incluzând oricare din următoarele utilizări:

- a) birouri profesionale sau de afaceri;
- b) servicii pentru afaceri;
- c) instituții financiare sau bancare;
- d) poștă și telecomunicații.

2. activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:

- a) producție manufacturieră;
 - b) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;
 - c) activități de cercetare - dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
 - d) depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
 - e) depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.
- În cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate;
 - În cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.

Utilizări interzise:

Se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic. Se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA.

Amplasarea clădirilor față de aliniament:

Prin P.U.Z. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrale și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de :

- 10,00 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a;
- 6,00 metri pe străzile de categoria a III-a.
- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, având o lungime de minim 12,0 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6,0 metri pe străzi de categoria a III-a.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

Conform prevederilor viitorului P.U.Z., cu următoarele condiționări:

- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);

- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri;
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6.00 metri;
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât A, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;
- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub 1.90 metri de la nivelul solului.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

Distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.00 metri:

- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

Circulații și accese :

În conformitate cu viitorul P.U.Z., cu următoarele condiționări:

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- accesele în parcele, din străzile de categoria I și II se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

Staționarea autovehiculelor:

În conformitate cu viitorul P.U.Z. , cu următoarele condiționări:

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1.20 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor:

În conformitate cu viitorul P.U.Z. , cu următoarele condiționări:

- se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 9,0 metri;
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

Aspectul exterior al clădirilor:

Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare, în special din cele cu funcțiuni publice.



Condiții de echipare edilitară:

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

Spații libere și spații plantate:

Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;
- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

Împrejmuiri:

Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2.00 metri din care un soclu de 0.60 m., și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanță, cu un al doilea gard transparent de 2.50 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști:

- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

Procent maxim de ocupare a terenului (POT):

- POT pentru subzona unităților mici și mijlocii productive și de servicii:
pentru H maxim = 9m, POT maxim = 60%.

Coefficient maxim de utilizare a terenului (CUT):

- CUT pentru subzona unităților mici și mijlocii productive și de servicii:
pentru H maxim = 9m, CUT maxim = 9.

POSSIBILITATEA ANALIZĂRII CONSTRUIRII PE ACEST TEREN ÎN SUPRAFAȚA DE 7781 MP DIN ACTE. A UNUI ANSAMBLU CU CLADIRI COMERCIALE, REZIDENȚIALE ȘI DE SERVICII. SE POATE FACE PRINTR-O DOCUMENTAȚIE PUZ (PLAN URBANISTIC ZONAL) ELABORATĂ ȘI FINANȚATĂ PRIN GRIJA PERSOANEI JURIDICE INTERESATE NUMAI ÎN BAZA UNUI AVIZ PREALABIL DE OPORTUNITATE ÎNTOCMIT DE STRUCTURA SPECIALIZATĂ CONDUSĂ DE ARHITECTUL ȘEF ȘI APROBAT DE PRIMARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI ȘI SUPUS APROBĂRII AUTORITĂȚII PUBLICE COMPETENTE.

PUZ-UL VA FI CORELAT CU CELELALTE PUZ-URI APROBATE ÎN ZONĂ ȘI CU STUDIILE DE CIRCULAȚIE . RESPECTIV AVIZUL CENTRULUI DE PROIECTARE URBANĂ. SERVICIUL DE PROIECTE URBANE DIN CADRUL DIRECȚIEI DE URBANISM DIN PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI.

DOCUMENTAȚIA DE URBANISM PUZ SE VA DEMARA NUMAI DUPĂ OBTINEREA UNUI AVIZ AL AUTORITĂȚII COMPETENTE PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru : **elaborarea documentației întocmire PUZ pentru construire ansamblu clădiri comerciale, rezidențiale și de servicii.**

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare 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 construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

**Ministerul Mediului - Agenția Pentru Protecția Mediului București
Aleea Lacul Morii Nr.1 Sector 6 București**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin 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 demarării procedurii de evaluarea impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea solicitării pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

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

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism (copie);
b) dovada titlului asupra imobilului) - teren și construcții - copie legalizată și extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi;
c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale)
☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E., după caz ☐ D.T.A.D.

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

- ☐ alimentare cu apă ☐ gaze naturale ☐ canalizare ☐ telefonizare

☐ alimentare cu energie electrică ☐ salubritate ☐ alimentare cu energie termică ☐ transport urban

d.2) avize și acorduri privind:

- ☐ securitatea la incendiu ☐ protecția civilă ☐ sănătatea populației

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie)

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original)

e) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie) :

Prezentul certificat de urbanism are *valabilitate* de 24 (douăzecișipatru) luni de la data emiterii.

Primarul Sectorului 4 al Municipiului București

Daniel BĂLĂBUTA



16 MAY 2017

Secretarul Sectorului 4,

Otilia – Iustina VÎLCEA

p. Arhitect Șef,

Călin ALEXANDRESCU

Achitat taxa de 83 lei. conform chitanței nr.1941 din 11.04.2017.

CU Nr. / 19230 din2017

Str. Emil Racoviță nr. 3-5

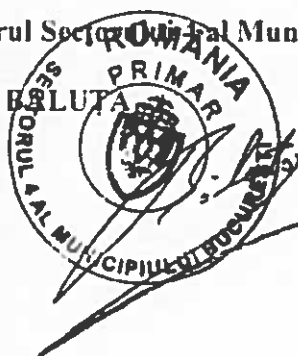
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

se prelungește valabilitatea
Certificatului de urbanism
de la data de 16.05.2019 până la data de 15.05.2020

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 4 al Municipiului București

Daniel BALUTA



Secretar,

Diana Anca ARTENE

p. Arhitect Șef,

Dan TUDOR

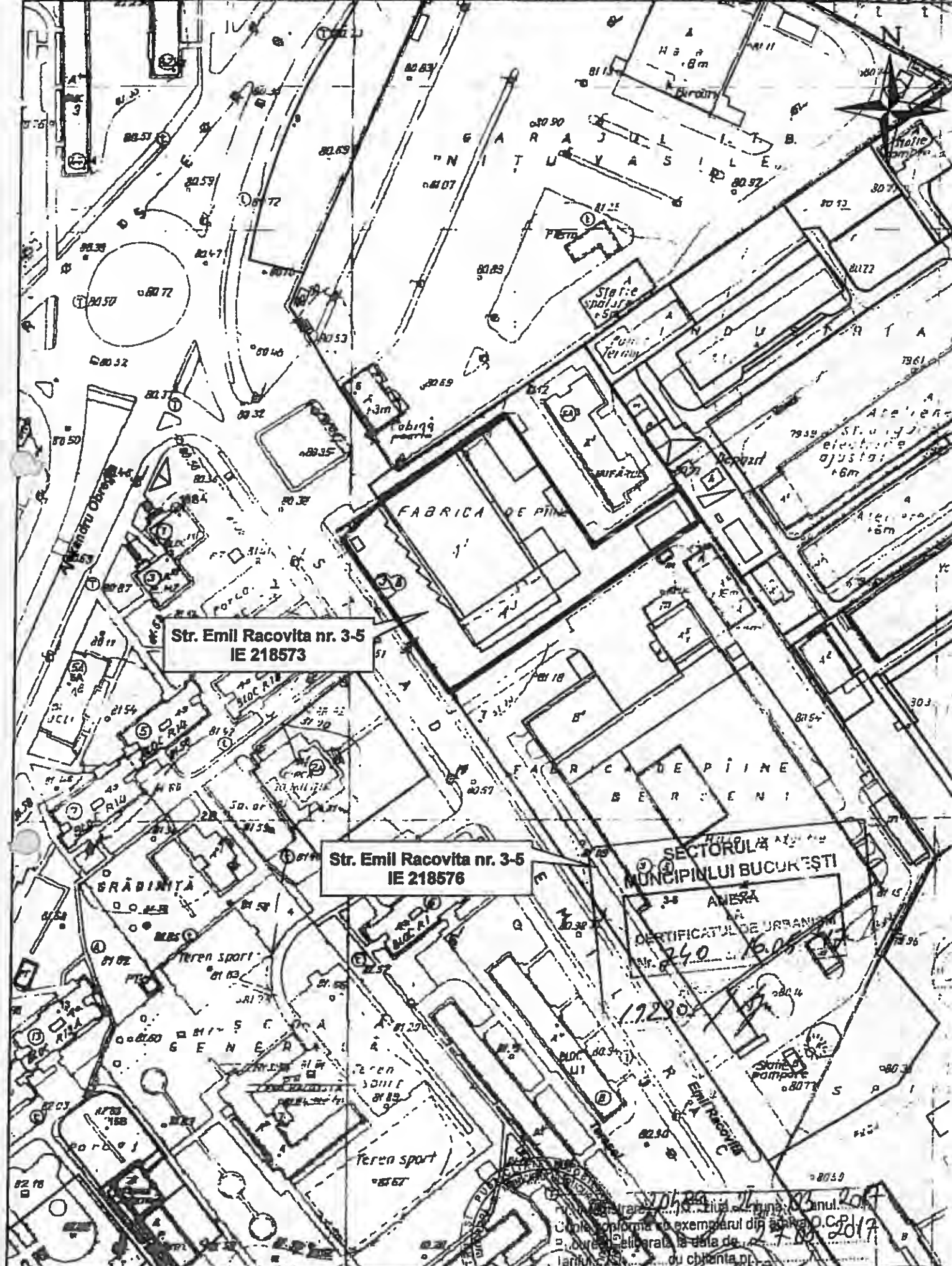
Data prelungirii valabilității: 16.05.2019

Achitat taxa de 25.00, conform chitanței nr. 1503 din 29.03.2019

Transmis solicitantului la data de direct/prin poștă

Intocmit,

Cons. Anda BALAȘA



Str. Emil Racovita nr. 3-5
IE 218573

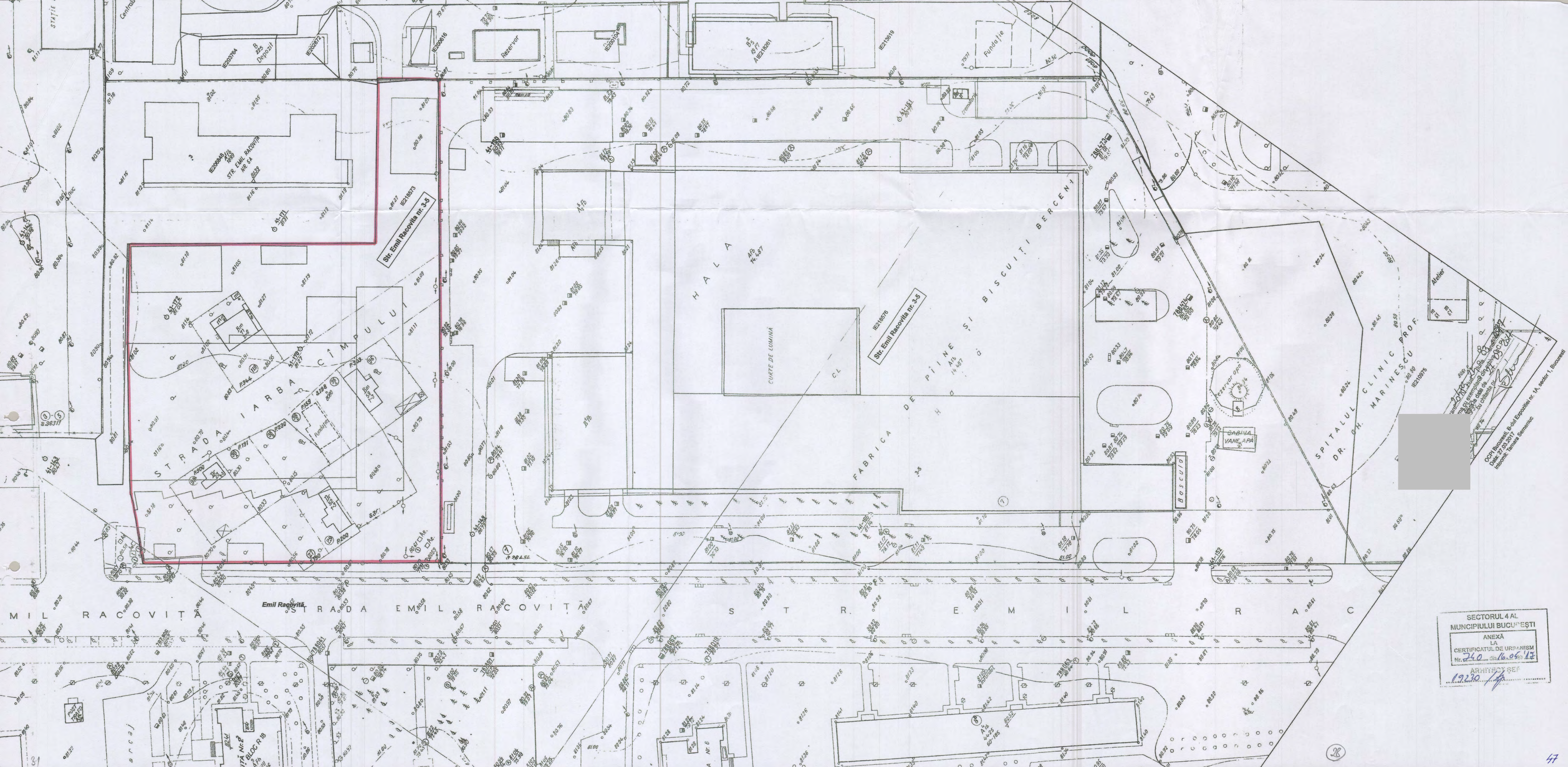
Str. Emil Racovita nr. 3-5
IE 218576

SECTORUL 4 AL
MUNICIPIULUI BUCURESTI
ANEXA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 240 / 16.05.2017
17230

- 30
- documentatii cadastrale avizate
 - constructii introduse in sistemul integrat de cadastru si carte funciara
- 24

Referinta: 20h88a, 27.03.2017
Data: 27.03.2017
Inocnit: Tamara Semeniuc
OCPI Bucuresti, B-dul Expeditiei nr. 1A, sector 1, Bucuresti

46



SECTORUL 4 AL
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 240 din 16.06.17
ARHITECT
12230



**SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
PRIMAR**

APARATUL DE SPECIALITATE
B-dul George Coșbuc nr. 6-16, sector 4, București
Tel. : +40-21-335.92.30 / Fax. : +40-21-337.07.90



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 241 / 19232 din 16.05 2017

**În scopul : elaborare documentație PUZ pentru
construire ansamblu cladiri comerciale, rezidențiale și de servicii**

Ca urmare a cererii adresate de **S.C. VEL PITAR S.A., CUI: 21229091**, cu sediul în județul Vâlcea, orașul Ramnicu Vâlcea, cod poștal 240275, str. Timiș nr. 22, telefon: , e-mail : , înregistrată la nr. 19232/11.04.2017.

pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în municipiul București, sectorul.4, cod poștal : **STRADA EMIL RACOVITĂ NR. 3-5** sau identificat prin : planuri cadastrale / topografice scara 1: 500 și 1:2000.

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism faza P.U.G. (Plan Urbanistic General) al municipiului București, aprobată prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București (HCGMB) nr. 269 / 2000 și Hotărârile Consiliului General al Municipiului București nr. 324 / 2010 , nr. 241/ 2011 și nr. 232/2012 (pentru prelungirea valabilității P.U.G.).

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 : Imobilul intravilan, compus din teren în suprafață de 27.676 mp din acte și 29.463mp suprafața măsurată precum și construcțiile C1 până la C20, este proprietate particulară aparținând S.C. VEL PITAR S.A., conform următoarelor acte prezentate în copie: certificat de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor, seria MO7, nr. 0443 din data de 03.03.1995, hotărârea nr. 2/26.02.2007 a adunării generale extraordinare a acționarilor S.C. VEL PITAR S.A., încheierea de întabulare nr. , proiect de divizare a S.C. VEL PITAR S.A. înregistrat cu nr. 354/15.01.2007, protocol de predare primire a patrimoniului transferat de la S.C. ȘAPTE SPICE S.A. către S.C. VEL PITAR S.A., act adițional la actul constitutiv al S.C. MOPARIV S.A. autentificat cu nr. , hotărârea nr. 2 a adunării generale extraordinare a acționarilor din data de 14.12.2001, încheierea nr. , de înscriere a mențiunilor la S.C. MOPARIV S.A. și extrasul de carte funciară pentru informare eliberat de ANCPI București la cererea nr.22412/ 31.03.2017, imobilul este înscris în CF nr. 218576, având nr. cadastral 218576. Imobilul nu se află pe lista monumentelor istorice. actualizată .

2. REGIMUL ECONOMIC :

Folosința actuală : fabrică de pâine, prăjituri și produse de patiserie.

Destinație stabilită prin P.U.G.al municipiului București : subzona "A3" Subzona unităților mici și mijlocii productive și de servicii.

Imobilul este cuprins în zona fiscală de tip «B» a municipiului București.

3. REGIMUL TEHNIC: În conformitate cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) aferent Planului Urbanistic General (P.U.G.) al municipiului București aprobat prin HCGMB nr.269/2000, a cărui valabilitate a fost prelungită succesiv până la data de 19.12.2015, prin HCGMB nr. 324 / 2010, nr. 241/ 2011 și nr.232/2012, imobilul este situat în subzona A3 - Subzona unităților mici și mijlocii productive și de servicii.

Utilizări admise: se admit activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinate producției, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, cercetării industriale și anumitor activități comerciale care nu necesită suprafețe mari de teren. Deasemenea sunt admise următoarele funcțiuni :

- parcaje la sol și multietajate;
- stații de întreținere și reparații auto;
- stații de benzină;
- comerț, alimentație publică și servicii personale;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

Utilizări admise cu condiționări:

- activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani;
- extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;
- se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni:

1. birouri incluzând oricare din următoarele utilizări:

- a) birouri profesionale sau de afaceri;
- b) servicii pentru afaceri;
- c) instituții financiare sau bancare;
- d) poștă și telecomunicații

2. activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:

- a) producție manufacturieră;
- b) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;
- c) activități de cercetare - dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- d) depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- e) depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.
- În cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate;
- În cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.

Utilizări interzise:

Se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic. Se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA.

Amplasarea clădirilor față de aliniament:

Prin P.U.Z. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrale și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de :

- 10.00 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a;
- 6.00 metri pe străzile de categoria a III-a.
- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, având o lungime de minim 12.0 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.0 metri pe străzi de categoria a III-a.



Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelor:

Conform prevederilor viitorului P.U.Z., cu următoarele condiționări:

- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri;
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6.00 metri;
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât A, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;
- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub 1.90 metri de la nivelul solului.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

Distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.00 metri:

- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

Circulații și accese :

În conformitate cu viitorul P.U.Z., cu următoarele condiționări:

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- accesele în parcele, din străzile de categoria I și II se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

Staționarea autovehiculelor:

În conformitate cu viitorul P.U.Z., cu următoarele condiționări:

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor:

În conformitate cu viitorul P.U.Z., cu următoarele condiționări:

- se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 9.0 metri;
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

Aspectul exterior al clădirilor:

Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare, în special din cele cu funcțiuni publice.

Condiții de echipare edilitară:

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

Spații libere și spații plantate:

Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;

- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

Împrejmuiri:

Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2.00 metri din care un soclu de 0.60 m., și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanță, cu un al doilea gard transparent de 2.50 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;

- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

Procent maxim de ocupare a terenului (POT):

- POT pentru subzona unităților mici și mijlocii productive și de servicii:

pentru H maxim = 9m, POT maxim = 60%.

Coefficient maxim de utilizare a terenului (CUT):

- CUT pentru subzona unităților mici și mijlocii productive și de servicii:

pentru H maxim = 9m, CUT maxim = 9.

POSIBILITATEA ANALIZĂRII CONSTRUIRII PE ACEST TEREN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 27.676 MP DIN ACTE ȘI 29.463 MASURATĂ, A UNUI ANSAMBLU CU CLADIRI COMERCIALE, REZIDENȚIALE ȘI DE SERVICII, SE POATE FACE PRINTR-O DOCUMENTAȚIE PUZ (PLAN URBANISTIC ZONAL) ELABORATĂ ȘI FINANȚATĂ PRIN GRIJA PERSOANEI JURIDICE INTERESATE NUMAI ÎN BAZA UNUI AVIZ PREALABIL DE OPORTUNITATE ÎNTOCMIT DE STRUCTURA SPECIALIZATĂ CONDUSĂ DE ARHITECTUL ȘEF ȘI APROBAT DE PRIMARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI ȘI SUPUS APROBĂRII AUTORITĂȚII PUBLICE COMPETENTE.

PUZ-UL VA FI CORELAT CU CELELALTE PUZ-URI APROBATE ÎN ZONĂ ȘI CU STUDIILE DE CIRCULAȚIE, RESPECTIV AVIZUL CENTRULUI DE PROIECTARE URBANĂ, SERVICIUL DE PROIECTE URBANE DIN CADRUL DIRECȚIEI DE URBANISM DIN PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI.

DOCUMENTAȚIA DE URBANISM PUZ SE VA DEMARA NUMAI DUPĂ OBTINEREA UNUI AVIZ AL AUTORITĂȚII COMPETENTE PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI.

CU Nr. / 19232 din 2017

Str. Emil Racoviță nr. 35



Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru : **elaborarea documentației întocmire PUZ pentru construire ansamblu clădiri comerciale, rezidențiale și de servicii.**

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare 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 construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

**Ministerul Mediului - Agenția Pentru Protecția Mediului București
Aleea Lacul Morii Nr.1 Sector 6 București**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin 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 demarării procedurii de evaluarea impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, 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 impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism (copie);

b) dovada titlului asupra imobilului) - teren si construcții - copie legalizată și extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi:

c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale)

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E., după caz ☐ D.T.A.D.

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

☐ alimentare cu apă ☐ gaze naturale ☐ canalizare ☐ telefonizare

☐ alimentare cu energie electrică ☐ salubritate ☐ alimentare cu energie termică ☐ transport urban

d.2) avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protecția civilă ☐ sănătatea populației

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie)

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original)

e) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie) :

Prezentul certificat de urbanism are **valabilitate** de **24 (douăzecișipatru)** luni de la data emiterii.

Primarul Sectorului 4 al Municipiului București

Daniel BAL



13 MAY 2017

Secretarul Sectorului 4,

Otilia – Iustiniana VÂLCEA

p. Arhitect Șef ,

Călin ALEXANDRESCU

Achitat taxa de 300 lei. conform chitanței nr.1942 din 11.04.2017 .

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 16.05.2015 până la data de 15.05.2020

CU Nr. / 19232 din2017
Str. Emil Racoviță nr. 3-5

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 4-al Municipiului București

Daniel BALAȘA



Secretar,

Diana Anca ARTENE

p. Arhitect Șef,

Dan TUDOR

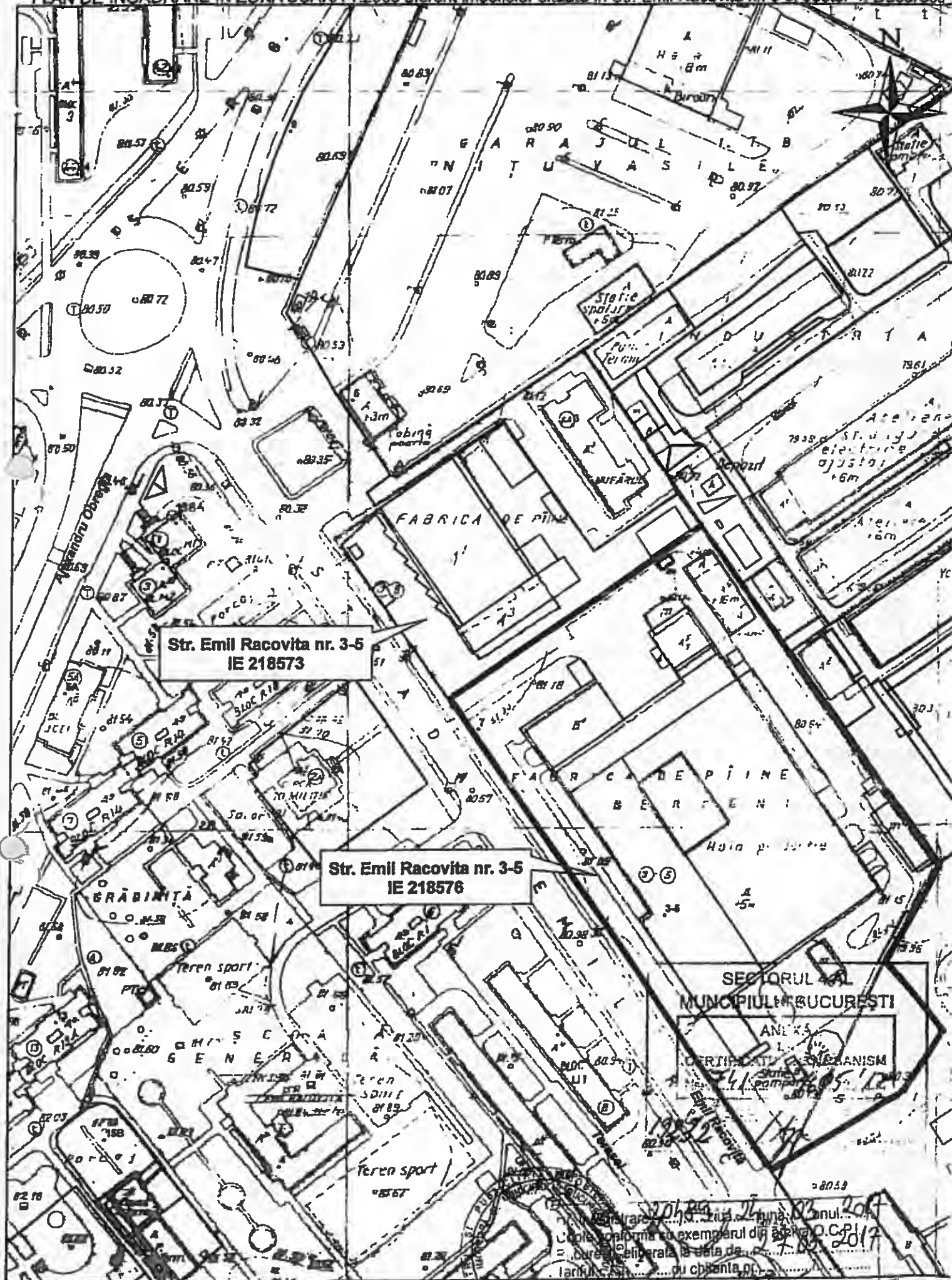
Data prelungirii valabilității: 16.04.2019

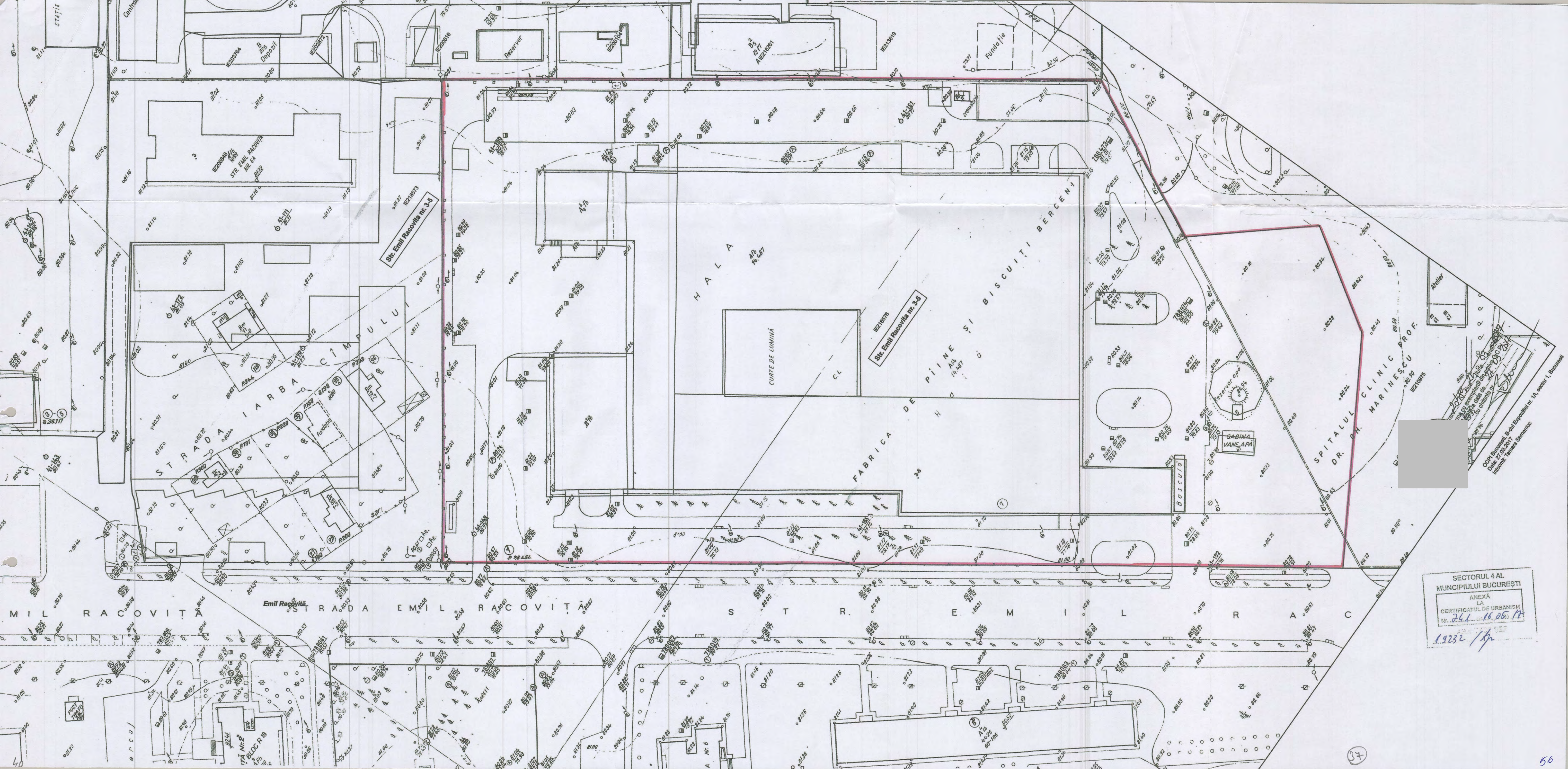
Achitat taxa de 90,00... conform chitanței nr. 1504 din 29.03.2019

Transmis solicitantului la data de direct/prin poștă

Intocmit,

Cons. Anda BALAȘA





SECTORUL 4 AL
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ANEXĂ
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 241 / 16.05.17
1.9232 / 17



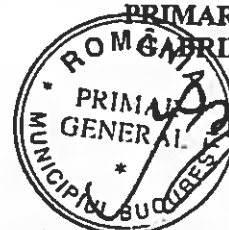
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

APROBAT,
PRIMAR GENERAL,
ROMÂNIA GABRIELA FIREA



AVIZ DE OPORTUNITATE nr. 57/16.09.2017

Având în vedere, solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului București cu nr. 1514818/29.05.2017, de către S.C. ORO DESIGN PROIECT S.R.L. - URB în calitate de elaboratoare a documentației de urbanism, reprezentantă a inițiatorilor S.C. VEL PITAR S.A. și S.C. ROMARTA S.A., a prevederilor Certificatelor de urbanism nr. 740/19230/16.05.2017 și nr. 741/19232/16.05.2017 eliberate de Primarul Sectorului 4, București, și a concluziilor ședinței Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism din cadrul Primăriei Municipiului București din data de 28.06.2017, se emite prezentul aviz în vederea elaborării documentației:

PUZ - STR. EMIL RACOVIȚĂ NR. 3-5, SECTORUL 4, BUCUREȘTI

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

Amplasamentele care fac obiectul studiului urbanistic, sunt situate în Sectorul 4 al Municipiului București, în intravilanul Municipiului București, având o suprafață totală de 35457,00 mp.

Prevederi PUG/PUZ aprobate anterior:

Conform Regimului tehnic prezentat în Certificatele de urbanism nr. 740/19230/16.05.2017 și nr. 741/19232/16.05.2017 eliberate de Primarul Sectorului 4, București, amplasamentele care fac obiectul studiului urbanistic se încadrează în 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; H.C.G.M.B. nr. 232/19.12.2012 și H.C.G.M.B. nr. 224/15.12.2015) în Unitatea Teritorială de Referință U.T.R. A3 - Subzona unităților mici și mijlocii productive și de servicii, caracterizată de următorii indicatori urbanistici:

- POT_{max}=60%;
- CUT_{volumetricmax}=9,0 mc/mp teren.
- H_{max}=9,00m.

II. ELEMENTELE PRINCIPALE ALE DEZVOLTĂRII URBANISTICE PROPUSE:

Reglementare generală

Funcțiuni propuse: ANSAMBLU DE CLĂDIRI CU FUNCȚIUNI COMERCIALE, REZIDENȚIALE ȘI DE SERVICII

Indicatorii urbanistici propuși:

POT=70%; CUT=3,30 mpADC/mp teren; Rh_{max}=P+12E - H_{max}=40,00m.



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

1. TERITORIUL CARE URMEAZĂ SĂ FIE REGLEMENTAT PRIN PUZ:

Planul de organizare al zonei studiate - conform planului anexă.

Se vor stabili reglementări cu caracter director, inclusiv pentru spațiul public, utilitățile publice, legăturile rutiere, iar reglementarea funcțională și a densității de ocupare se va limita la parcela de teren pentru care s-a obținut și prezentat Certificat de urbanism.

2. CATEGORIILE FUNCȚIONALE ALE DEZVOLTĂRII ȘI EVENTUALE SERVITUȚI:

Argumentarea soluției urbanistice se va face în corelare cu reglementarea orientativă pentru zona studiată, având în vedere reglementările urbanistice și indicatori urbanistici existenți și propuși : regim de construire, aliniere, înălțime, POT, CUT și funcțiuni .

3. REGLEMENTĂRI OBLIGATORII ȘI DOTĂRI DE INTERES PUBLIC NECESARE:

- Documentație de urbanism va fi realizată în format digital și format analogic, la scară adecvată, în funcție de tipul documentației, pe suport topografic realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsurători la teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, puse la dispoziție de oficiul de cadastru și publicitate imobiliară, în care vor fi reprezentate distinct toate parcelele și servituțile aferente lor.

- Se va asigura un minim de 30% spațiu verde amenajat;

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

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

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

- Circulația terenurilor, și elementele analitice vor fi incluse în bilanțul teritorial și prezentat în Planul de reglementări urbanistice aferent Avizului Arhitectului Șef;

- Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal, va cuprinde și va detalia prevederile referitoare la modul concret de utilizare al terenului, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, materiale și culori, înălțimea minimă și maximă admisă, în conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice.

- Configurația edificabilelor va fi susținută, în etapa de avizare, de ilustrare de temă cu volumetriile edificabilelor propuse.

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

- Reglementarea acceselor carosabile, pietonale și a parcajelor se vor face cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006.

- Echiparea cu infrastructură va fi realizată în baza studiilor de specialitate.

- Se recomandă dezvoltarea traseelor pietonale, amenajarea peisajeră a spațiilor publice și a spațiilor verzi cu acces nelimitat destinate locuitorilor.

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

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

6. ACORDURI/AVIZE SPECIFICE ALE ORGANISMELOR CENTRALE ȘI/SAU TERITORIALE PENTRU ETAPELE DE AVIZARE/APROBARE A P.U.Z. :

Pentru etapa de avizare : Studiu de fundamentare privind organizarea circulației și transporturilor + Ilustrare de arhitectură privind modul de rezolvare a acceselor și parcărilor subterane+Avizul Comisiei Tehnice de Circulație – P.M.B.; Avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare a P.M.B., Avizul I.S.U., Avizul Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București; Dovada achitării taxei de exercitare a dreptului de semnătură R.U.R., Extrase de Carte Funciara la zi; Certificat de urbanism valabil, alte avize conform legislației în vigoare.



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 M.D.R.T. 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 H.C.G.M.B. 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 Certificatelor de urbanism nr. 740/19230/16.05.2017 și nr. 741/19232/16.05.2017 eliberate de Primarul Sectorului 4, București.

Prezentul aviz este eliberat în temeiul Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare.

Soluția urbanistică poate suferi modificări pe parcursul procedurii de avizare și aprobare a P.U.Z.
Decizia privind aprobarea PUZ aparține C.G.M.B. conform competenței stabilite prin lege.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct la data de 15.09.2017

ARHITECT SEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

ARH. ADRIAN BOLD

Întocmit,
Expert ing. Victor Manea - 2EX/04.07.2017



STRADA TUDOR ARGHEZI NR.21, SECTOR 2 - BUCURESTI
TEL / FAX 311 54 49 .140/2851/2007. CIF RO 21069560

BENEFICIAR	PROIECT NR.
PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI	

SOLICITANT STUDIU
S.C. VEL PITAR S.A.
S.C. ROMARTA S.A.

TITLU PROIECT: ANSAMBLU CLADIRI COMERCIALE, REZIDENTIALE SI DE SERVICII - STRADA EMIL RACOVITA NR. 3-5,	FAZA: S.O.
--	-----------------------------

SECTOR 4, BUCURESTI	
TITLU PLANSĂ: PLAN ANEXA AVIZ DE OPORTUNITATE	PLANSĂ NR. 1112

NUME:	SEMNATURA:	SCARA:
		1/2000

DIRECTOR PROIECT	
PROIECTAT	DATA:
VERIFICAT	IULIE 2017

13



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Directia Urbanism

Urmare la solicitările și completările transmise Primăriei Municipiului București de către S.C. VEL PITAR S.A. și S.C. ROMARTA S.A. inițiatori ai documentației de urbanism, prin S.C. ORO DESIGN PROIECT S.R.L. - U.R.B. RUR elaborator al documentației de urbanism, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ PRELIMINAR

NR. 21 / 26.02.2018

PENTRU

**PUZ – STR. EMIL RACOVITĂ NR. 3-5,
SECTORUL 4, BUCUREȘTI**

GENERAT DE IMOBILUL : situat în București, în Sectorul 4 al Municipiului București, în intravilanul Municipiului București, cu o suprafață de 35457,00 mp.

INIȚIATORI : S.C. VEL PITAR S.A. și S.C. ROMARTA S.A.

PROIECTANT: S.C. ORO DESIGN PROIECT S.R.L.

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURĂ RUR: U.R.B.

AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONA STUDIATĂ ÎN PUZ:

Zona studiată prin PUZ se află în Sectorul 4 al Municipiului București, în Zona de Sud, în intravilanul Municipiului București.

PREVEDERI PUG/PUZ APROBATE ANTERIOR:

Conform Regimului tehnic prezentat în Certificatele de urbanism nr. 740/19230/16.05.2017 și nr. 741/19232/16.05.2017 eliberate de Primarul Sectorului 4, București, amplasamentele care fac obiectul studiului urbanistic se încadrează în 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; H.C.G.M.B. nr. 232/19.12.2012 și H.C.G.M.B. nr. 224/15.12.2015) în Unitatea Teritorială de Referință U.T.R. A3 – Subzona unităților mici și mijlocii productive și de servicii, caracterizată de următorii indicatori urbanistici:

- POT_{max}=60%;
- CUT_{volumetricmax}=9,0 mc/mp teren.
- H_{max}=9,00m.

PREVEDERI P.U.Z. - RLU PROPUSE :

U.T.R. 1

Funcțiuni propuse:

HYPERMARKET

Indicatorii urbanistici propuși:

POT_{max} = 35,00%;

CUT_{max} = 0,35 mpADC/mpteren;

Rh_{max} = P+1E – H_{max} – 12,50m.

U.T.R.2

Funcțiuni propuse:

LOCUINTE SI SERVICII

Indicatorii urbanistici propuși:

POT_{max} = 30%;

CUT_{max} = 3,00 mpADC/mpteren;

Rh_{max} = S+P+11E – H_{max} – 35,00m.

CIRCULATII SI ACCESE: Parcarea, gararea autovehiculelor și profilele transversale ale 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 H.C.G.M.B. nr. 66/2006.

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA: Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică.

ACORDURI/AVIZE SPECIFICE ALE ORGANISMELOR CENTRALE SI/SAU TERITORIALE PENTRU ETAPELE DE AVIZARE/APROBARE A P.U.Z. :

Avizul I.S.U.; Avizul Comisiei Tehnice de Circulație – P.M.B.; Avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare – P.M.B.; Avizul Agenției pentru Protecția Mediului București; Extrase de Carte Funciară actualizate; Dovada achitării taxei de exercitare a dreptului de semnătură R.U.R.; Certificat de urbanism în termen de valabilitate.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexă, vizată.

Elaboratorul și beneficiarul documentației de urbanism P.U.Z., răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUZ care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu prevederile Art. 63 alin. (2) litera g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

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 P.U.Z. și R.L.U.

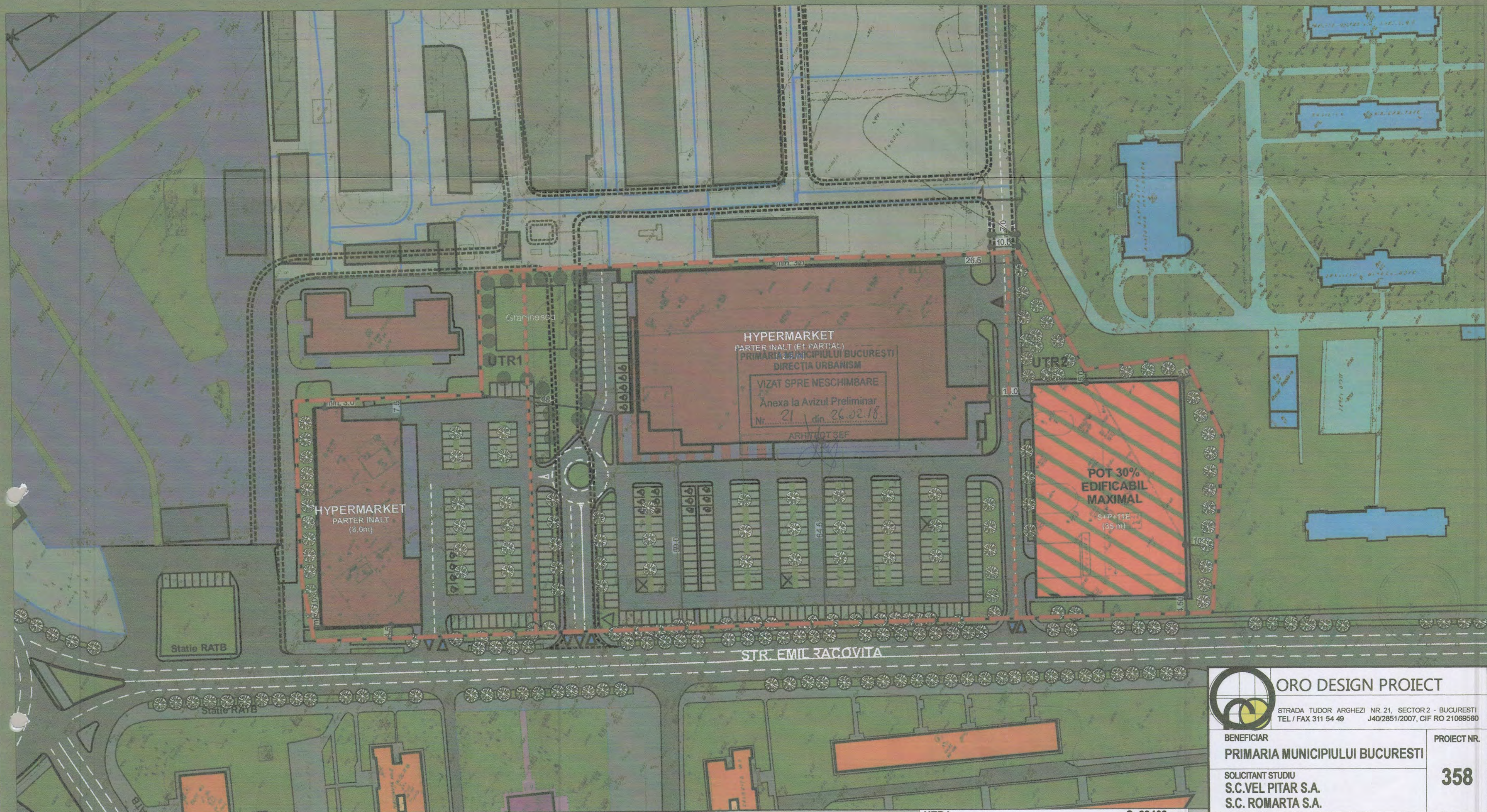
Soluția urbanistică și valorile indicatorilor urbanistici, pot suferi modificări, în funcție de condițiile impuse în acordurile/avizele organismelor centrale și/sau teritoriale.

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

Întocmit - Expert ing. Victor Manea/26.02.2018

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





LEGENDA:

— Limita zonei studiate	Locuinte colective	Zona transporturi	Zona protectie retele publice	Parcari propuse
— Limita terenului studiat	Birouri / comert / servicii	Spatii verzi	PROPUS	Circulatie de incinta
— Limite de proprietate	Unitati sanitare	Terenuri libere	Edificabil comert propus	Circulatii propuse cu caracter de principiu
— Limita documentatiei de urbanism	Institutii speciale	Circulatie auto	Zone acoperite si deschise	Acces auto
— Limita dezmembrare ulterioara	Productie / depozitare	Circulatie pietonala	Edificabil locuinte colective propus	Acces aprovizionare
			Spatii verzi de incinta propuse	

UTR1 S=29463 mp		
INDICATORI	EXISTENT	PROPUS
POT max.	47,0%	35%
CUT max.	0,55	0,35
Rh max.	P+5E	P inalt (E1 partial) - 12.50m
UTR2 S=7841 mp		
INDICATORI	EXISTENT	PROPUS
POT max.	47,0%	30%
CUT max.	0,55	3
Rh max.	P+5E	S+P+11E (35m)

Suprafata totala teren = 37.304 mp



ORO DESIGN PROIECT

STRADA TUDOR ARGHEZI NR. 21, SECTOR 2 - BUCURESTI
TEL / FAX 311 54 49 J40/2851/2007, CIF RO 21089560

BENEFICIAR
PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI

PROIECT NR.

SOLICITANT STUDIU
S.C. VEL PITAR S.A.
S.C. ROMARTA S.A.

358

TITLU PROIECT:
ANSAMBLU CLADIRI COMERCIALE, REZIDENTIALE
SI DE SERVICII - STRADA EMIL RACOVITA NR. 3-5,
SECTOR 4, BUCURESTI

FAZA:
P.U.Z.

TITLU PLANSA:
REGLEMENTARI URBANISTICE

PLANSA NR.
U 12

NUME: SEMNATURA: SCARA: 1 / 1000

DIRECTOR PROIECT: PROIECTAT: VERIFICAT: DATA: IANUARIE 2018



MINISTERUL MEDIULUI

A.P.M. BUCUREȘTI	
Al. Lacul Morii Nr. 1, Sector 6, București	
INTRARE	Nr. 8081
IEȘIRE	
Zi 17	Luna 05 An 2018



Agencia Națională pentru Protecția Mediului Agencia pentru Protecția Mediului București

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. 32 din 17.05.2018

Ca urmare a notificării adresate de S.C. VEL PITAR S.A., cu sediul în Str. Timiș, Nr. 22, Râmnicu Vâlcea, Județul Vâlcea și S.C. ROMARTA S.A., cu sediul în bd. Pierre de Coubertin nr. 3-5, București – Sectorul 2, Județul București, privind planul urbanistic zonal PUZ – Construire ansamblu clădiri comerciale, rezidențiale și de servicii – str. Emil Racoviță nr. 3-5, sector 4, București, înregistrată la APM București cu nr. 8081/20.03.2018, 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.

Agencia pentru Protecția Mediului București

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 03.05.2018;
- în conformitate cu prevederile art. 13 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;

decide:

Planul urbanistic zonal PUZ – Construire ansamblu clădiri comerciale, rezidențiale și de servicii – str. Emil Racoviță nr. 3-5, sector 4, București, titulari S.C. VEL PITAR S.A., S.C. ROMARTA S.A. 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 a indicatorilor urbanistici a arealului în suprafață de 37304,00 m² (pentru care Primăria Sectorului 4 a emis Certificatele de Urbanism nr. 740/19230 din 16.05.2017, nr. 741/19232 din 16.05.2017 și Primăria Municipiului București a emis Avizul Preliminar nr. 21/26.02.2018).

AGENCIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI

Aleea Lacul Morii nr. 1, Sector 6

E-mail: office@apmbuc.anpm.ro Tel 021/4306677 Fax 021/4306675

Obiectivul lucrării îl constituie realizarea unui ansamblu de clădiri comerciale, rezidențiale și de servicii în str. Emil Racoviță nr. 3-5, sector 4, București.

Indicatorii Urbanistici avizați sunt:

- Pentru U.T.R. 1 (hipermarket): POT max. = 35,00%, CUT max. = 0,35 mpADC/mp teren, Rh max. = P+1E - Hmax = 12,50 m (conform Avizului Preliminar nr. 21/26.02.2018 emis de Primăria Municipiului București).
- Pentru U.T.R. 2 (locuințe și servicii): POT max. = 35,00%, CUT max. = 3,00 mpADC/mp teren, Rh max. = S+P+11E - Hmax = 35,00 m (conform Avizului Preliminar nr. 21/26.02.2018 emis de Primăria Municipiului București).

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

Suprafața de spații verzi de 35,3% - 13174,95 mp din suprafața terenului și anume:

- 7989,45 mp (21,4%) pe sol natural (7400,19 mp – 19,8% pe sol și 589,26 mp – 1,6% pe sol în cadrul parării),
- 5185,50 mp (13,9%) acoperiș Grădinescu,

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 03.05.2018;
- au fost soluționate comentariile din partea publicului interesat în legătură cu obiectivele propuse, 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

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



Întocmit,
Ing. Andrei ROȘU

MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DEPARTAMENTUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
"DEALUL SPIRII" BUCUREȘTI-ILFOV



Nesecret
Ex.nr. 1
Nr. 744/18/SU-BIF-A
București, 07.03.2018

CĂTRE,

S.C. ROMARTA S.A. si SC VEL PITAR S.A.

Prin domnul

Urmare a cererii dumneavoastră, înregistrată la Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Dealul Spirii” București-Ilfov cu nr. 744/18/SU-BIF-A/05.03.2018, vă precizăm faptul că, pentru această fază a proiectului „Ansamblu cladiri comerciale, rezidentiale si de servicii” – în str. Emil Racovita nr.3-5, sector 4, București, nu este necesară obținerea avizului de securitate la incendiu daca nu exista imobile care se incadreaza in categoria de caldiri inalte sau foarte inalte.

Pentru amplasarea construcției în parcelă se va avea în vedere respectarea prevederilor H.G.R. nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare.

În cazul în care imobilele dumneavoastră fac parte din *categoriile de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu conform prevederilor H.G.R. nr.571/2016*, veți solicita, potrivit prevederilor art.30 din Legea nr.307/2006 *privind apărarea împotriva incendiilor*, cu modificările și completările ulterioare, avizul în vederea obținerii autorizației de construire.

Prezenta adresă nu constituie aviz/acord/autorizație de securitate la incendiu.

P.INSPECTOR ȘEF
PRIM ADJUNCT AL INSPECTORULUI ȘEF

Colonel

Dring. Orlando-Cătălin ȘCHIOPU

47



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI
AMENAJAREA TERITORIULUI
Direcția Urbanism


romania2019.eu
Teritoriul este o resursă

COMISIA DE COORDONARE
Nr. 1703205/ 23.04.2019

AVIZUL COMISIEI DE COORDONARE

FAZA DOCUMENTAȚII DE URBANISM

Din P.V. nr. 05/08.02.2019 al sesiunii
Comisiei de Coordonare a P.M.B.

Nr. 1. **SC ROMARTA prin SC ORO DESIGN PROIECT** cu sediul în Str. Tudor Arghezi nr. 21, sector 2 București, prezintă spre avizare documentația de precoordonare a **P.U.Z. – ului „STR. EMIL RACOVIȚĂ NR. 3 - 5, SECTOR 4”**, împreună cu avizele administratorilor de rețele edilitare. În conformitate cu Dispoziția Primarului General nr. 812/24.06.2014 completată cu Dispoziția Primarului General nr. 304/29.02.2016, se avizează favorabil strict din punct de vedere al rețelelor edilitare planul de precoordonare menționat mai sus cu condițiile:

- 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, bazin de retenție pentru ape pluviale calculate conform normativelor în vigoare;
- debitul mediu total de apă necesar estimat – conform memoriului anexat este de 23.6 mc/zi ce va fi asigurat din gospodărie proprie alimentat din rețeaua publică de apă;
- devierea rețelei electrice existente pe amplasament se va realiza în baza unui proiect tehnic avizat de către o firmă abilitată A.N.R.E;
- se va respecta zona de protecție sanitară, liberă de construcții și subsol, față de rețelele publice de apă potabilă, Dn 1000 mm și Dn 250 mm existente pe amplasament;
- se va respecta zona de exploatare și siguranță, liberă de construcții și subsol, a colectorului Dn 350 cm existente pe amplasament;
- devierea conductelor de termoficare existente pe amplasament se va face cu respectarea condițiilor de compensare, dimensionare și schema termomecanică a traseului existent – conform aviz RADET nr. 57742/17.09.2018 (devierea se va face pe cheltuiela beneficiarului);
- la faza DTAc se va prezenta act legalizat prin care dezvoltatorul proiectului își va asuma responsabilitatea amplasării construcției în imediata vecinătate a depoului STB SA ce implică permanent poluare fonică, vibrații și emisii de noxe - conform aviz STB SA nr. 13410/24.09.2018; accesul în viitorul imobil se vor executa fără afectarea fundației și stabilitatea stâlpilor STB SA; lucrările de construire nu vor afecta activitatea normală de exploatare depou, stâlpii STB SA care susțin rețeaua aeriană de contact troleibuze, cabina poartă, conducta de apă PSI;
- devierea instalațiilor telefonice existente pe amplasament și afectate de lucrare, se va realiza în baza unui proiect tehnic de deviere întocmit la comanda de beneficiar către orice unitate de specialitate la Ministerul Comunicațiilor și Tehnologiei Informaticii - conform aviz SC Telekom Romania Communications SA nr. 100/05/03/01/4148/25.10.2018

* se vor respecta prevederile „Strategiei de dezvoltare si functionare pe termen mediu si lung a serviciului public de salubritate in Municipiul Bucuresti” aprobat cu HCGMB nr. 82/28.04.2015 stipulate in Cap. III 3.C Activitatea de salubritate menajera” si cap. III.3.D. Managementul Integrat al Deșeurilor in conformitate cu activitatile desfășurate.

- pentru faza de Autorizare de Construire se vor respecta prevederile art. 13 al HG 525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare;

- **se vor respecta condițiile impuse prin avizele anexa la documentație;**

- proiectantul, verficatorul, executantul și beneficiarul rămân direct răspunzători de respectarea normelor tehnice și legislației în vigoare;

- proiectantul și beneficiarul răspund pentru exactitatea și veridicitatea datelor și înscrisurilor cuprinse in documentația ce a stat la baza emiterii prezentului aviz;

- 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.**

PREȘEDINTE – COMISIE,
DIRECTOR GENERAL

CĂTĂLINA GUȘAVAN



SECRETAR – COMISIE,

CĂTĂLINA IORDACHE

ARHITECT ȘEF AL
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,

Arh. Ștefan Călin DUMITRAȘCU

REPREZENTANT

DU-COMISIE ,

ing. ANDREI ZAHARESCU

FPS-2.3.2.6-02/2

Intocmit, ing. Camelia Puia

NOTA

- Conform aviz Enel nr. 188310025 / 16.06.2017, cu mentiunea / 27.11.2018, se va depune o solicitare de eliberare de amplasament pentru mutarea instalatiilor faza construire.

- Pozitia si oportunitatea postului trafa pentru obiectivele proiectate, se va definitiva la fazele urmatoare de proiectare, conform proiectului de specialitate ENEL, functie de disponibilul de putere electrica ale PT-ului existent. Traseele cablurilor electrice sunt figurate informativ prin avizul Enel Distributie Munttenia.

- Instalatia de utilizare gaze naturale ce alimenteaza imobilele existente este in proprietatea consumatorilor si va fi deviata pe cheltuiela acestuia conform unui proiect avizat Distigaz.

- Soluția tehnică de relocare a rețelei de termoficare se va definitiva la fazele urmatoare de proiectare conform proiectului de specialitate avizat Radei.

RETELE DEVIATE

- e Retea electrica
- i.u. Instalatia de utilizare aeriana gaze
- tm Retea termoficare

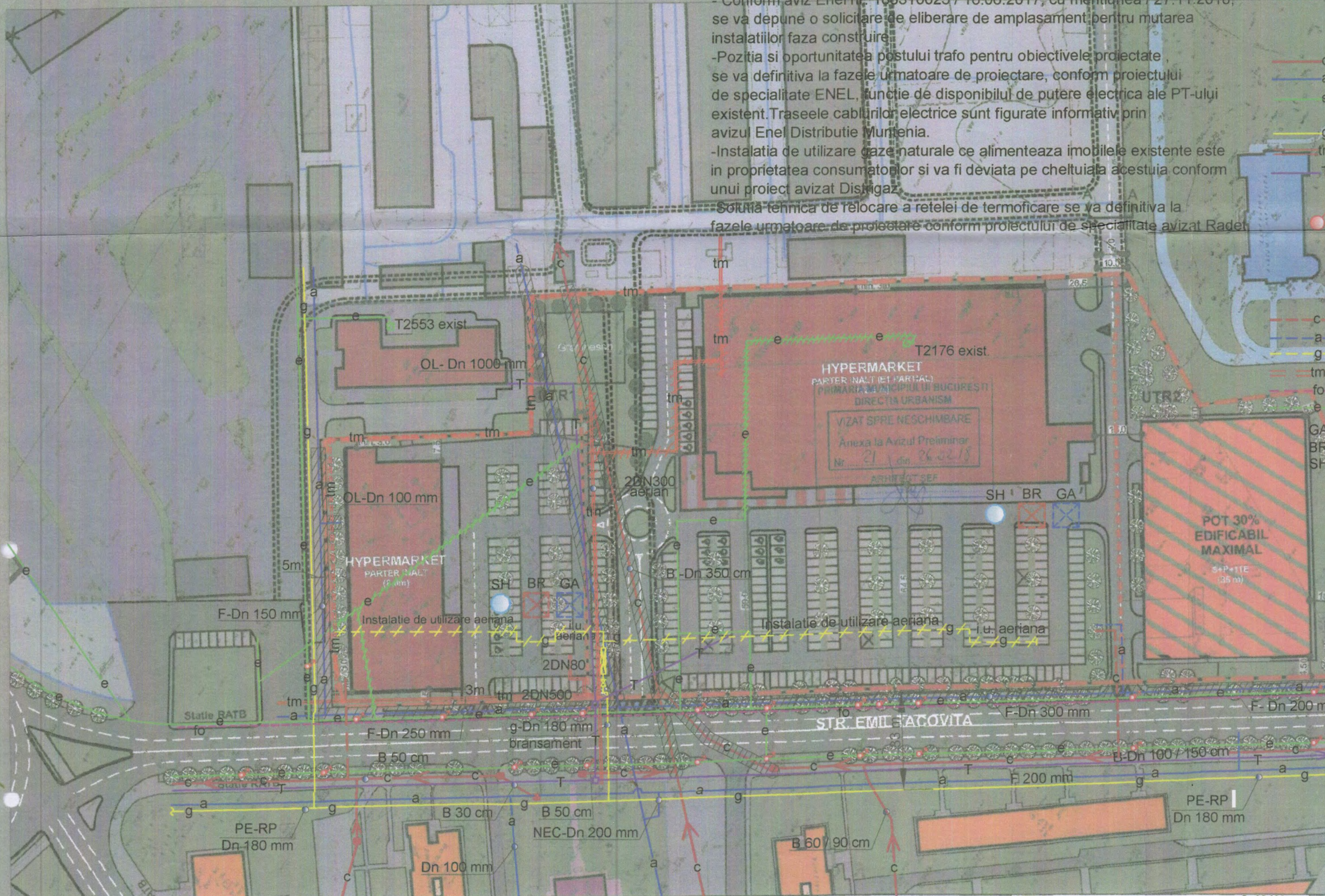
RETELE EXISTENTE

- c Retea canalizare menajera
- a Retea apa potabila
- e Retea electrica subterana MT-JT si de iluminat LUXTEN
- g Retea gaze PE-RP- Dn 180 mm
- tm Retea termoficare primara
- T Retea telefonie subterana

Stalp RATB

RETELE PROIECTATE

- c Retea canalizare menajera
- a Retea apa potabila
- g Retea gaze
- tm Retea termoficare
- fo Retea fibra optica
- e Retea electrica
- GA Gospodarie apa
- BR Bazin retentie
- SH Separator hidrocarburi



LEGENDA:				
— Limita zonei studiate	Locuinte colective	Zona transporturi	Zona protectie retele publice	Parkeri propuse
— Limita terenului studiat	Birouri / comerț / servicii	Spatii verzi	PROPOS	Circulatie de incinta
— Limite de proprietate	Unitati sanitare	Terenuri libere	Edificabil comerț propus	Circulatii propuse cu caracter de principiu
— Limita documentatii de urbanism	Instituti speciale	Circulatie auto	Zone acoperite si deschise	Acces auto
— Limita dezmembreare ulterioara	Productie / depozitare	Circulatie pietonala	Edificabil locuinte colective propus	Acces aprovizionare
			Spatii verzi de incinta propuse	

UTR1 S=29463 mp		
INDICATORI	EXISTENT	PROPOS
POT max.	47,0%	35%
CUT max.	0,55	0,35
Rh max.	P+5E	P (nalt (Et partial) - 12,50m)
UTR2 S=7841 mp		
INDICATORI	EXISTENT	PROPOS
POT max.	47,0%	30%
CUT max.	0,55	3
Rh max.	P+5E	S+P+11E (35m)
Suprafata totala teren = 37.304 mp		

ORO DESIGN PR
STRADA TUDOR ARGHEZI NR. 21
TEL / FAX 311 54 49 J40/2851

BENEFICIAR
PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI

SOLICITANT STUDIU
S.C. VEL PITAR S.A.
S.C. ROMARTA S.A.

TITLU PROIECT:
ANSAMBLU CLADIRI COMERCIALE, REZIDENTIALE SI DE SERVICII - STRADA EMIL RACOVITA NR. 3-5, SECTOR 4, BUCURESTI

TITLU PLANSA *Plan privind retele*
REGLEMENTARI URBANISTICE

NUME: _____ SEMNATURA: _____

DIRECTOR PROIECT: _____

PROIECTAT: _____

VERIFICAT: _____

358

FAZA:
P.U.Z.

PLANSĂ NR.
U 12

SCARA:
1 / 1000

DATA:
IANUARIE 2018

50

27



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Transporturi



COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE

Nr. 4066/...02.04.2018

Mar 0876

1603552

Către

S.C. ORO DESIGN PROIECT SRL
Str. Tudor Arghezi nr. 21, Sectorul 2, București

În ședința Comisiei Tehnice de Circulație din data de 08.03.2018 s-a dat acordul de principiu, din punct de vedere tehnic al circulației rutiere și pietonale, pentru documentația „P.U.Z. – str. Emil Racoviță nr. 3-5, sectorul 4”, conform Avizului de Oportunitate nr.57/15.09.2017, Certificatului de Urbanism nr.740/19230/16.05.2017, Certificatului de Urbanism nr.741/19232/16.05.2017 și planului anexat la aviz.

Pentru avizul comisiei veți reveni la următoarea fază de proiectare (D.T.A.C.), 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.

DIRECTOR EXECUTIV
COSMIN FLAVIUS GHEORGHIU



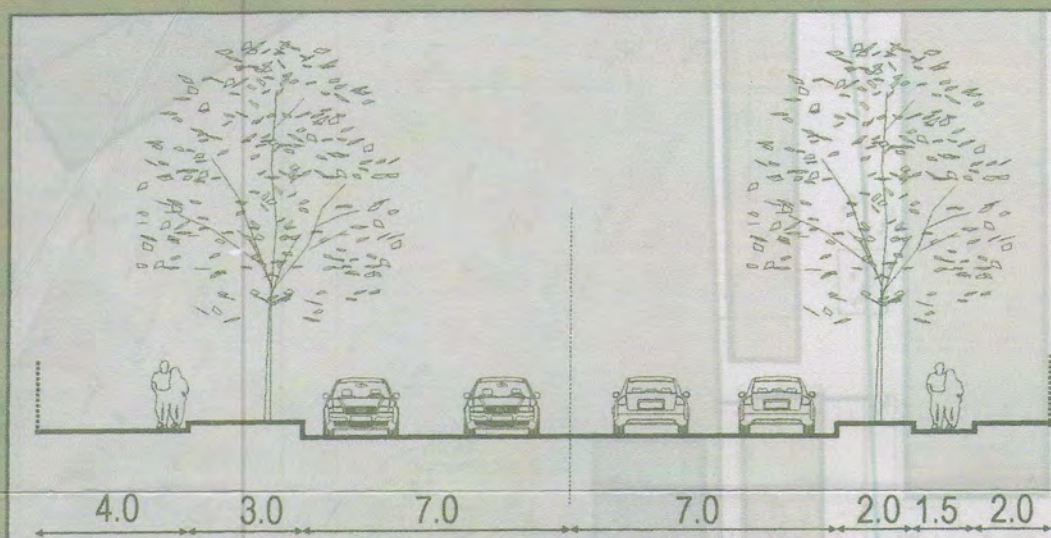
Redactat: B.M. – 2 exemplare – 28.03.2018

mbacru

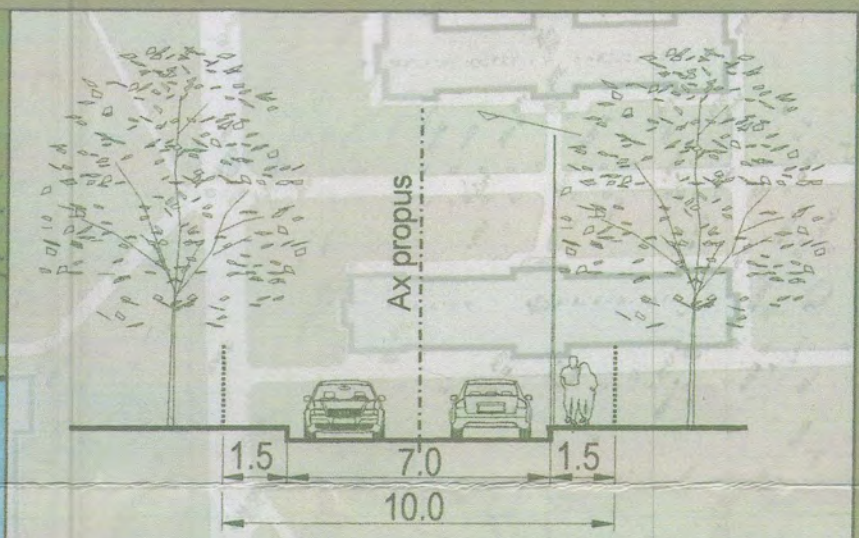


51

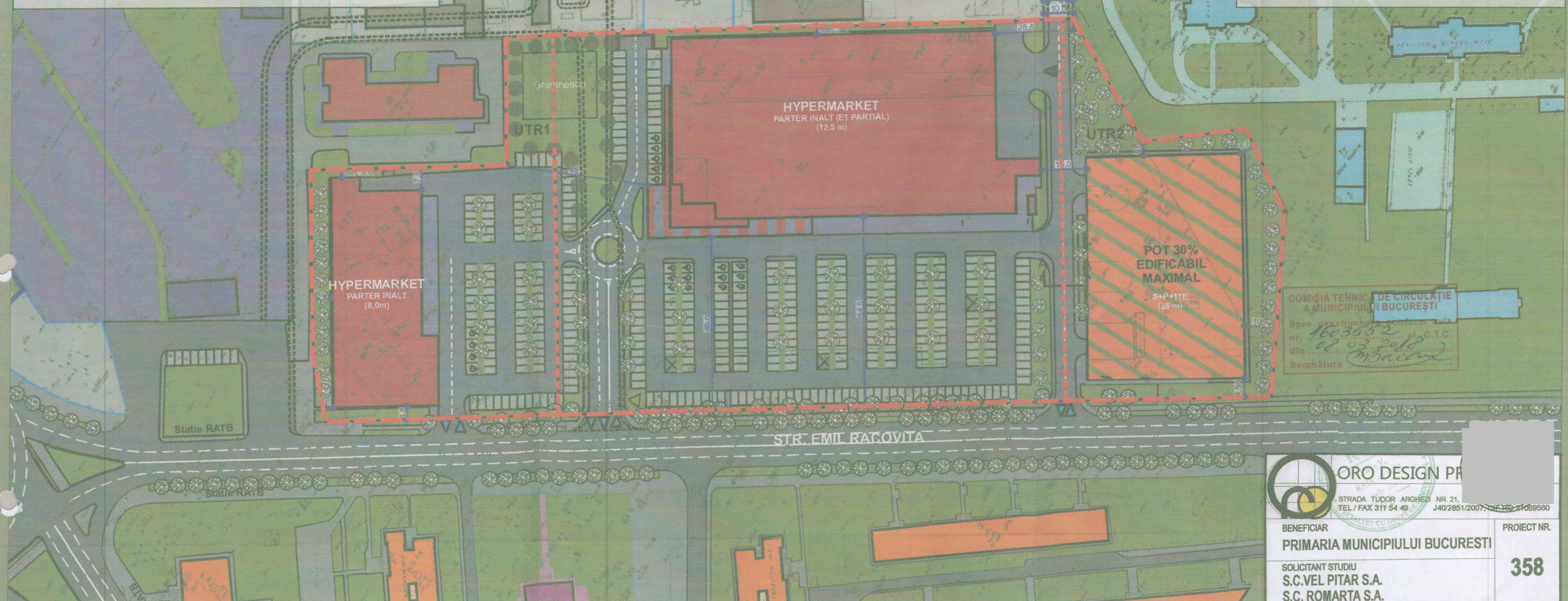
02



Profil Str. Emil Racovita existent si mentinut - sc. 1:200



Profil A-A (Strada propusa) sc. 1:200



COMISIA TEHNICA DE CIRCULATIE
A MUNICIPIULUI BUCURESTI
Spre deschiderea conform aviz
nr. 160355/2018 al C.T.C.
din 18.03.2018
Semnatura: [Signature]

LEGENDA:

- | | | | | |
|------------------------------------|-----------------------------|----------------------|--------------------------------------|---|
| — Limita zonei studiate | Locuinte colective | Zona transporturi | Zona protectie retele publice | Parcari propuse |
| — Limita PUZ | Birouri / comert / servicii | Spatii verzi | PROPOS | Circulatie de incinta |
| — Limite de proprietate | Unitati sanitare | Terenuri libere | Edificabil comert propus | Circulatii propuse cu caracter de principiu |
| — Limita documentatiei de urbanism | Institutii speciale | Circulatie auto | Zone acoperite si deschise | Acces auto |
| — Limita dezmembrare ulterioara | Productie / depozitare | Circulatie pietonala | Edificabil locuinte colective propus | Acces aprovizionare |
| | | | Spatii verzi de incinta propuse | |

UTR1 S=29463 mp		
INDICATORI	EXISTENT	PROPOS
POT max.	47,0%	35%
CUT max.	0,55	0,35
Rh max.	P+5E	P inalt (E1 partial) - 12.50m
UTR2 S=7841 mp		
INDICATORI	EXISTENT	PROPOS
POT max.	47,0%	30%
CUT max.	0,55	3
Rh max.	P+5E	S+P+11E (315m)

Suprafata totala teren = 37.304 mp

		STRADA TUDOR ARGHEZI NR. 21, TEL / FAX 311 54 49 J40/2851/2007, 0699560	
BENEFICIAR		PROIECT NR.	
PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI		358	
SOLICITANT STUDIU		FAZA:	
S.C. VEL PITAR S.A. S.C. ROMARTA S.A.		P.U.Z.	
TITLU PROIECT:		PLANSA NR.	
ANSAMBLU CLADIRI COMERCIALE, REZIDENTIALE SI DE SERVICII - STRADA EMIL RACOVITA NR. 3-5, SECTOR 4, BUCURESTI		U 17	
TITLU PLANSA:		SCARA:	
REGLEMENTARI CIRCULATII		11/1000	
NUME:	SEMNATURA:	DATA:	
DIRECTOR PROIECT		IANUARIE 2018	
PROIECTAT			
VERIFICAT			

65

29

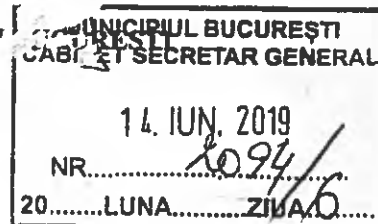
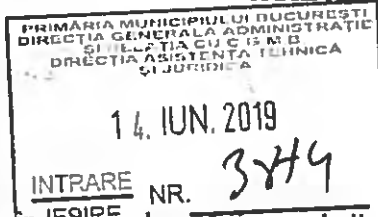


PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI
AMENAJAREA TERITORIULUI
Direcția Urbanism – Serviciul Urbanism

romania2019.eu
Președinția României la Consiliul Uniunii Europene

14.06.2019
7253/13.06.....2019

CĂTRE: CABINET SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI



Vă transmitem alăturat, în vederea demarării procedurilor legale de aprobare, proiectul de hotărâre privind documentația de urbanism: "P.U.Z. – PUZ – STRADA EMIL RACOVITĂ NR. 3 - 5, SECTOR 4, BUCUREȘTI,, cu mențiunea că, în conformitate cu Nota dvs. nr. 4173/6/12.10.2015, înregistrată la D.G.D.U. 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 file (reprezentând piese scrise și desenate), după cum urmează:

- ✓ Expunere de motive – 1 exemplar - original;
- ✓ Hotărâre – propunere – 1 exemplar;
- ✓ Raportul de specialitate al Arhitectului Șef nr. 6430/27.05.2019 – 1 exemplar - original;
- ✓ Raportul informării și consultării publicului nr. 1731/593/23.05.2019 – 1 exemplar - original;
- ✓ Avizul Arhitectului Șef nr. 30/23.05.2019 – 2 exemplare - original, împreună cu planșa de reglementări, vizată spre neschimbare – 2 exemplare – original, Regulamentul local de urbanism – 2 exemplare (7 pag. - 1 exemplar) – original;
- ✓ Avizul Ministerului Mediului - Agenția Națională pentru Protecția Mediului București - Decizia Etapei de Încadrare nr. 32 din 17.05.2018 – 1 exemplar - copie;
- ✓ Avizul Comisiei de Coordonare Rețele Edilitare – P.M.B. nr. 1703205/ 23.04.2019, împreună cu planșa anexă – 1 exemplar - copie;
- ✓ Avizul Comisiei Tehnice de Circulație - P.M.B. nr. 0876/ 1603552/ 02.04.2018, împreună cu planșa anexă – 1 exemplar - copie; - Adresa HAI - ISU - nr. 744/18/5U - BIF - Adin 03.2018
- ✓ Aviz Preliminar nr. 21/ 26.02.2018, emis de Primăria Municipiului București împreună cu planșa anexă – 1 exemplar - copie;
- ✓ Aviz de Oportunitate nr. 57/ 18.09.2017, emis de Primăria Municipiului București împreună cu planșa anexă și Documentul de planificare a procesului de informare și consultare a publicului – 1 exemplar - copie;
- ✓ Certificat de Urbanism nr. 740/ 19232 din 16.05.2017, prelungit, împreună cu 2 planșe anexă – 1 exemplar – în copie;
- Certificat de Urbanism nr. 741/ 19232 din 16.05.2017, prelungit, împreună cu 2 planșe anexă – 1 exemplar – în copie;
- Extras de Carte Funciară pentru Informare al ANCPI - Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București nr. 26931 din 22.04.2019 – 1 exemplar – copie;
- ✓ Extras de Carte Funciară pentru Informare al ANCPI - Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București nr. 27339 din 23.04.2019 – 1 exemplar – copie;
- ✓ Extras de Carte Funciară pentru Informare al ANCPI - Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București nr. 27120 din 23.04.2019 – 1 exemplar – copie;

Ana Maria Anca

(53)

Pur maverdun d'heru nr. 52/2003

✓ Dovada achitării dreptului de semnătură – factura nr. 9181 din 14.02.2019 – 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 expunerii de motive elaborate de primar/președintele consiliului județean și a raportului de specialitate elaborat de către arhitectul-sef, consiliul județean sau local are obligația să emită o hotărâre prin care aprobă sau respinge documentația de amenajare a teritoriului sau urbanism.**

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
ARH. ȘTEFAN CALIN DUMITRASCU

Șef Serviciu,
arh. Cristina Topirceanu

Întocmit: arh. Ana Maria Xantopol

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

