



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

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

Serviciul Transparență Decizională
Nr.8367/14.11.2019

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 Str. TĂBĂCARILOR NR. 24-26 - SECTOR 4

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: **14 ianuarie 2020.**

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/institutii/cgmb/dezb_publica/proiecte/pr_dezb_publica.php

- la sediul PMB, B-dul Regina Elisabeta, nr. 47, sector 5.

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

În conformitate cu prevederile art. 7, alin. 4 din Legea 52/2003, republicată, până la data de **27.12.2019**, 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



Consiliul General al Municipiului București

PROIECT

HOTĂRÂRE

Nr. ____ din _____

privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal

STR. TĂBĂCARILOR NR. 24-26 - SECTOR 4

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului General și Raportul de specialitate al Arhitectului Șef al Municipiului București nr. 11969/09.10.2019

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:

- Agenția pt. Protecția Mediului București - Decizia Etapei de Încadrare nr. 20/ 03.04.2019;
- PRIMĂRIA SECTORULUI 4:
 - Certificatul de urbanism nr. 1503/ 31523/ 27.09.2017;
- PMB - Direcția Urbanism:
 - Avizul de oportunitate nr. 72/ 18.06.2018;
 - Avizul preliminar nr. 17/ 05.03.2019;
- PMB - Comisia de Coordonare a PMB – Avizul nr. 1726443/ 07.06.2019;
- PMB - Comisia Tehnică de Circulație – Avizul de principiu nr. 1763316/ 15062/ 06.09.2019;
- PMB - Avizul tehnic de consultanță preliminară de circulație nr. 113/ 16.04.2019 – Categoria A1 – "lot/ parcelă", tip 4 – analiză prospectivă de trafic;
- Ministerul Afacerilor Interne – Departamentul pentru Situații de Urgență – Inspectoratul General pentru Situații de Urgență "Dealul Spirii" București-Ilfov – Avizul nr. 2217/ 18/ SU-BIF-A/ 07.08.2018;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 11910 / 09.10.2019

Ținând seama de prevederile:

- Legii nr. 50/ 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârile Guvernului nr. 525/ 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- PUG - Municipiul București aprobat prin HCGMB nr. 269/ 21.12.2000, cu modificările și completările ulterioare;

Cu respectarea prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. c), art. 139 alin. (3), lit. e) din ORDONANȚA DE URGENȚĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal – STR. TĂBĂCARILOR NR. 24-26 - SECTOR 4, în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef nr. 66/09.10.2019 prevăzut în Anexa 1, Planul de reglementări vizat spre neschimbare prezentat în Anexa 2, Regulamentul Local de Urbanism reprezentând Anexa 3 și Raportul informării și consultării publicului nr. 119/0.10.2019, 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

SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
GEORGIANA ZAMFIR

București, 2019



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului
Direcția Urbanism

SERVICIUL URBANISM

Ca urmare a cererii adresate de SC ADC ARHITECT PROIECT SRL – arh. F6), în calitate de elaborator, cu sediul în București, și SC FORUM INVESTITII BDD SRL în calitate de beneficiar, înregistrată cu nr. 1755903 din data de 17.07.2019, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

NR. 66 / 09.10.2019

PENTRU

PUZ - STR. TĂBĂCARILOR NR. 24-26 - SECTOR 4

GENERAT DE IMOBILUL din STR. TĂBĂCARILOR NR. 24-26 - SECTOR 4, compus din teren în suprafață de 1.162,00mp din măsurători cadastrale, proprietate privată a persoanelor juridice, conform Certificatului de Urbanism nr. 1503/ 31523 din 27.09.2017, eliberat de Primăria Sectorului 4.

INIȚIATOR: SC FORUM INVESTITII BDD SRL

PROIECTANT GENERAL: SC ADC ARHITECT PROIECT SRL

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURĂ RUR

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

PREVEDERI PUG/ PUZ 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) amplasamentul care face obiectul studiului se încadrează în următoarea Unitate Teritorială de Referință (UTR): M3 – subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi de P+4 niveluri;

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

U.T.R. M3 – subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi de P+4 niveluri:

- Regim de construire: continuu, discontinuu;
- Funcțiuni predominante: servicii, comerț, locuire;
- Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor (H max.): distanța dintre aliniamente/ accentele de înălțime peste 50m se vor justifica prin PUZ;
- Procent de ocupare a terenului (POT max.): 60%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8m);
- Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT max.): 2,5 mp. ACD/ mp.teren;
- Retragera minimă față de aliniament: pe aliniament sau retrase cu min. 5m;
- Retrageri minime față de limitele laterale: la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3m;

- Retrageri minime față de limitele posteriore: la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5m;

PREVEDERI PUZ - RLU PROPUSE:

U.T.R. M3 – subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi de P+4 niveluri;

- Regim de construire: discontinuu;
- Funcțiuni predominante: locuire colectivă;
- Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor (H max.): 21 m;
- Regimul maxim de înălțime (R maxH): 2S+P+2E+3E+4-5E+6ER;
- Procent de ocupare a terenului (POT max.): 54,2%;
- Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT max.): 3,0 mp. ACD/ mp.teren;
- Retragera minimă față de aliniament: retrageri variabile față de aliniament între 4,20m-9,00m, conform planului de reglementari vizat spre neschimbare;
- Retrageri minime față de limitele laterale: alipire la calcan, respectiv retragere de 5m față de limitele laterale, conform planului de reglementari vizat spre neschimbare;
- Retrageri minime față de limitele posteriore: 5,00m, conform planului de reglementari vizat spre neschimbare;
- SPAȚII VERZI: Se va asigura o suprafață de min. 30,1% spații verzi pe sol natural, respectiv 3 % spații verzi pe placa subsol, amenajate și întreținute și se va respecta Decizia Etapei de Încadrare nr. 20/ 03.04.2019 a Agenției pt. Protecție Mediului București;
- CIRCULAȚII ȘI ACCESE: Parcarea și gararea autovehiculelor, profilul transversal al circulațiilor propuse vor respecta „Normele privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație” aprobate prin HCGMB nr. 66/ 2006 și va respecta Avizul Comisiei Tehnice de Circulație - PMB nr. 1763316/ 15062/ 06.09.2019;
- ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ: Rețelele edilitare aferente se vor realiza anterior rețelei stradale. Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, precum și respectarea specificațiilor din Avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare - PMB nr. 1726443/ 07.06.2019;

Se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal STR. TĂBĂCARILOR NR. 24-26 - SECTORUL 4, BUCUREȘTI, 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 și regulamentul local de urbanism aferent, anexate și vizate spre neschimbare.

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

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării PUZ.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUZ și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 1503/ 31523 din 27.09.2017, eliberat de Primăria Sectorului 4.

**ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
ARH. ȘTEFAN CALIN DUMITRAȘCU**



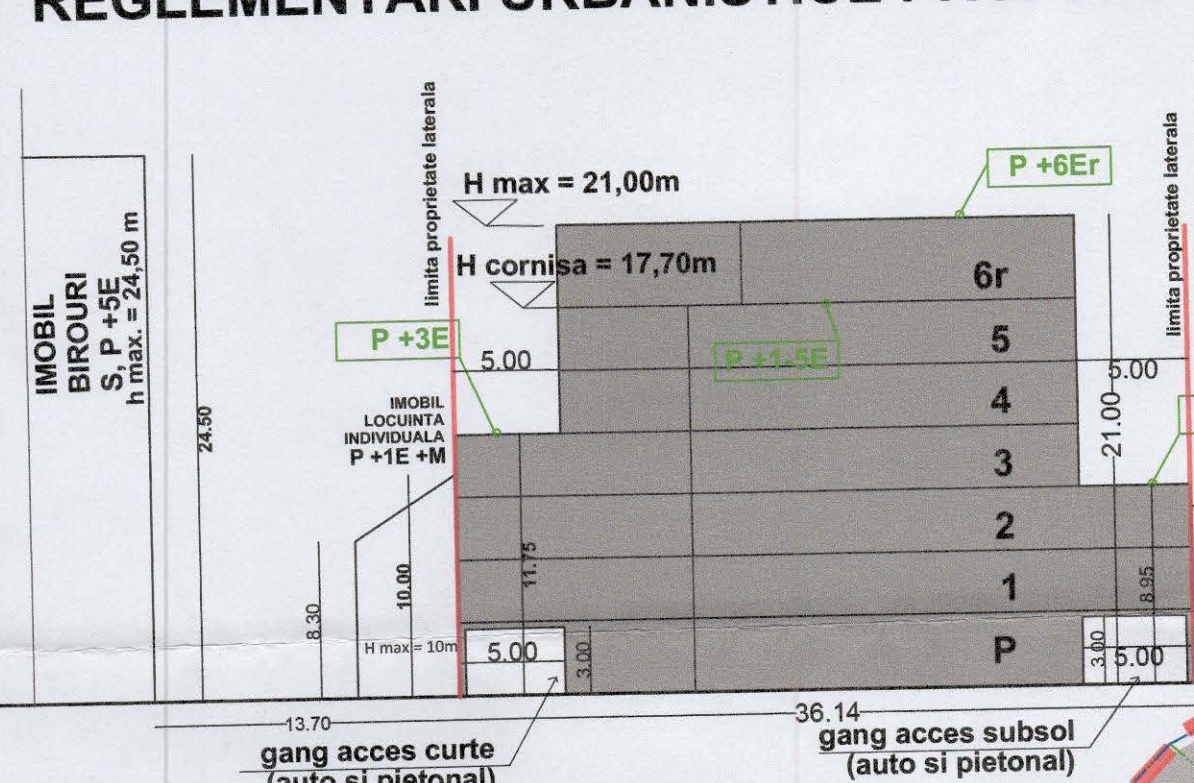
Expert,
Urb. Liliana Ionici

4ex./ 19.09.2019

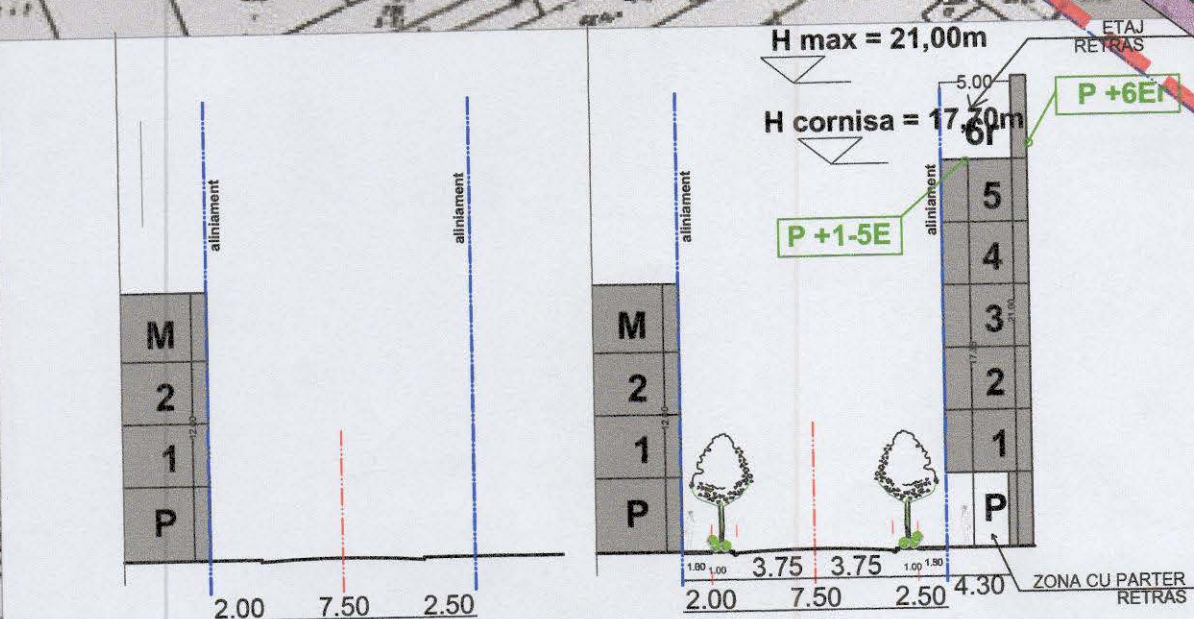
Sef. Serviciu,
Arh. Cristina Topirceanu

P. U. Z. SPLAIUL UNIRII, Str. Tabacarilor 24-28

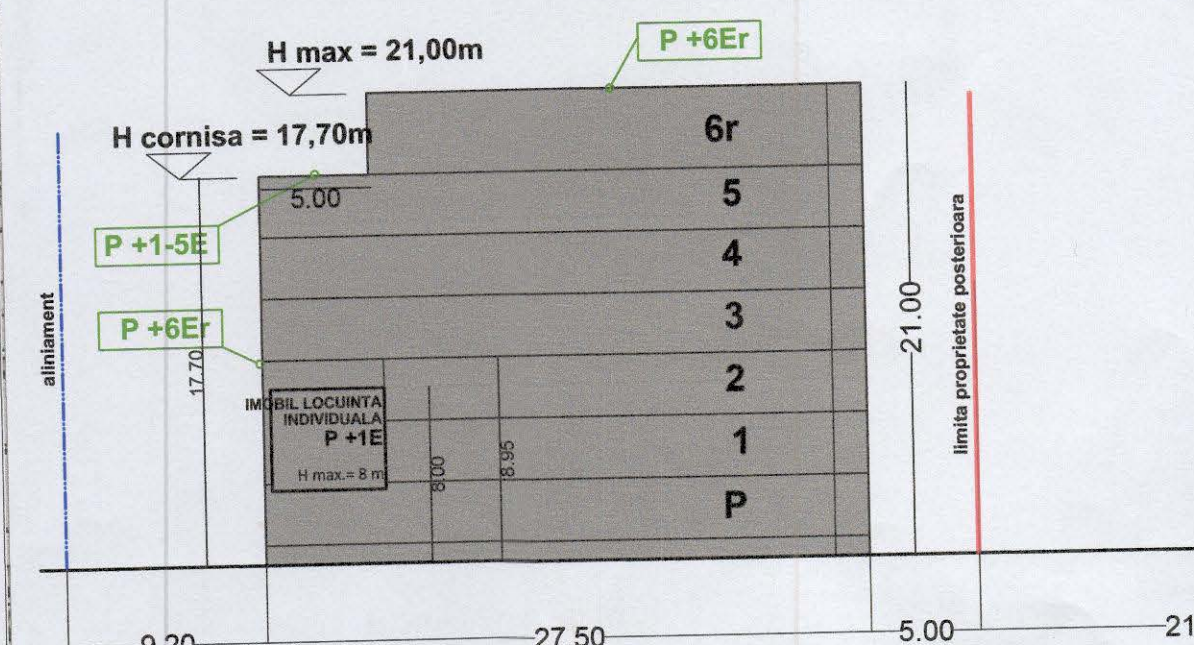
REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE



SECTIUNE A - A', SITUATIE PROPUZA
PROFIL LONGITUDINAL STR. TABACARILOR

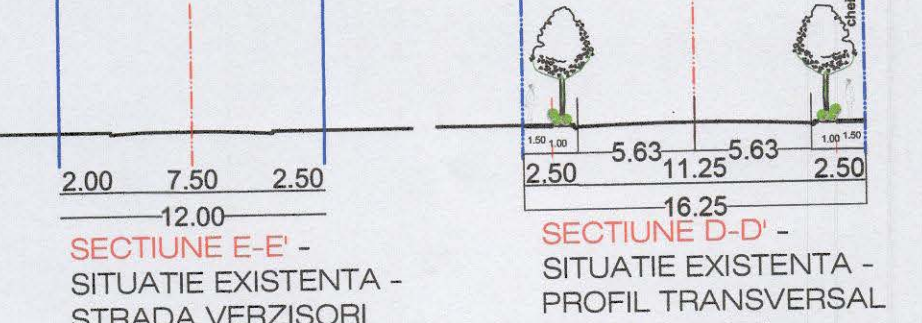


SECTIUNE C - C', SITUATIE PROPUZA -
PROFIL TRANSVERSAL STR. TABACARILOR



SECTIUNE B - B', SITUATIE PROPUZA -
PROFIL TRANSVERSAL STR. TABACARILOR

H cornisa propusa = 17,70 m
H max. propusa = 21,00 m
Nr. niveluri = 2 S+ P+ 5E+ 6E retras
Nr. locuri parcare subterane = 52 locuri
Nr. locuri parcare supratetane = 8 locuri
Sup. sp. verde (in incinta) = 350,00 mp
Sup. parcare = 61,38 mp
Sup. alei pietonale si accese = 120,62 mp
Nr. apartamente propuse :
(studio, 2 camere, 3 camere) = 50 apartamente



PREVEDERI URBANISTICE :

Existent:	Rh/ H max.	POTmax	CUTmax
UTR FUNCTIUNE:	S+P+13E-18E Hmax = 43m	60%	2,5

LEGENDA :

LIMITE :

- Limita zonei de studiu
- Limita terenului care a generat PUZ
- Limita UTR M3 conform PUG
- Limite de proprietate
- Limita PUZ Splaiul Unirii nr. 92-96, HCGMB nr. 242

ZONIFICARE FUNCTIONALA :

- Locuinte individuale P/ Spatiu aferent
- Locuinte individuale P+1E - P+2E+M
- Locuinte colective P+1E - P+5E+6Er
- Zona mixta de locuinte colective si comert (Cf. PUZ Splaiul Unirii nr. 92-96, HCGMB nr. 242)
- Servicii si comert/ Spatii aferente
- Parcele libere de constructii
- Spatiu verde public
- Raul Dambovita
- Institutia publica (Agentia locala de ocupare a fortelei de munca)

CIRCULATII :

- Circulatii carosabile
- Circulatii pietonale
- 312 Statie de autobuz (312/ Colectiv)

REGLEMENTARI :

- Limita edificabil propus
- Limita amprenta constructie propusa
- Limita etaj 6 retras
- Limita subsol
- Aliniere propusa
- Locuinte colective 2S+P+2E+3E+4-5E+6Er
- Acces pietonal in imobil
- Acces carosabil parcarilor in subsol
- Acces carosabil in incinta

BILANT TERITORIAL :

CRITERIU	PUG	PUZ	EXISTENT		PROPUZ	
			mp	%	mp	%
Funciune	zona mixta	0	0	0	locuinte colective	
Sup. teren	1162,00	0	1162,00	100%	1162,00	100%
Sup. construita	0	0	0	0%	630,00	54,2 %
Sup. desfasurata	0	0	0	0%	3 486	0
POT	60%	54,2 %	0	60%	0	54,2 %
CUT	2,5	3,0	2,5	0	3,0	0
H max	distanța dintre aliniamente	0	0	0	21,00	0
Rmax H	P+4E	0	0	0	2S+P+2E+3E+4-5E+6Er	
Spatii verzi	30%	0	1162,00	100%	350,00	30,12%
Accese Alei	0	0	0	0%	120,62	10,38%
Parcari	0	0	0	0%	61,38	5,30%

SC. FORUM INVESTITII BDD SRL

Adresa: str. Tabacarilor, nr. 24-28, sector 4, Bucuresti, nr. cadastral 2110237

Titlu proiect: PUZ SPLAIUL UNIRII, STR. TABACARILOR Nr. 24-28

Scara: 1:1000

Data: 2019

Titlu planșă: PLANSA REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE

Faza: Aviz Arhitect Sef

Planșă nr. 19

PUZ CLADIRE CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTE COLECTIVE

2S + P+5 E+ 6R

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

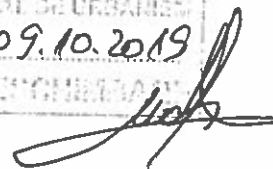


BENEFICIAR: SC FORUM INVESTIȚII BDD SRL

PROIECTANT GENERAL: S.C. ADC ARHITECT PROIECT S.R.L.

Sef de proiect: arh.

Bucuresti, iulie 2019



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM PUZ

str. Tabacarilor 24-28, sect.4, Bucuresti

Beneficiar:

SC FORUM INVESTIȚII BDD SRL, cu sediul în BUCUREȘTI, Str.Oițelor Nr.7, Sector 4
București, cu număr de înregistrare: J40/ 15690 / 21.11.2003, cod fiscal: R15924441, cont
bancar nr. deschis la BANCA PIREUS BANK, sucursala
UNIRII, în calitate de BENEFICIAR, reprezentată de Manager

Proiectant general:

S.C. ADC ARHITECT PROIECT S.R.L., cu sediul în București, str. Valea Ialomiței nr. 2A bl.
417D, sc. B, ap. 66, sector 6, cu numărul de înregistrare: J/40/21792/2005 din 27.12.2005,
cod unic de înregistrare: 18249390, cont bancar.
deschis la Banca UNICREDIT TIRIAC BANK, sector 6, Sucursala Orizont, in calitate de
PROIECTANT GENERAL, reprezentată de Director

Data elaborării: iulie 2019

I. PRESCRIPTII GENERALE:

I.1. DOMENIUL DE APLICARE: Prezentul regulament se aplică pe terenul în suprafața (măsurată) de 1162 mp, aflat la adresa str. Tăbăcarilor 24-28, numărul cadastral 2110237, sect.4, București. La baza întocmirii lui s-a studiat o zonă mult mai extinsă, din proximitatea acestui teren, care este delimitată de următoarele repere: Intrarea Nestorei (N), Splaiul Unirii (E), strada Verzișori (V și S-V), fosta platforma industrială a fabricii de încălțăminte "Dâmbovița" (S). Zona de studiu a fost delimitată în urma obținerii Avizului de Oportunitate nr. 72/18.06.2018. Prin prezentul regulament se emit recomandări pentru întreaga zonă studiată, în ceea ce privește alinierea construcțiilor pentru a obține o compoziție vizuală stradală unitară și raportul de retragere față de aliniament. Întreaga zonă studiată este reglementată prin PUG și se afla în UTR-ul M3.

I.2. CORELARI CU ALTE DOCUMENTATII: Terenul cuprins în zona fostei platforme industriale a fabricii de încălțăminte "Dâmbovița", a fost reglementat în urma elaborării PUZ-ului Splaiul Unirii nr. 92-96, sect. 4 București - Aviz de urbanism nr. 5/2/11.02.2009 și HCGMB nr. 242 din 04.09.2014. Nu s-au găsit alte reglementări și analize pentru zona studiată. (vezi Planșa 10 – Situație existentă)

I.3. CONDITII DE APLICARE: Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism și le detaliază. Regulamentul Local de Urbanism a fost elaborat cu scopul realizării reglementărilor urbanistice specifice privind modul de amplasare, conformare, dimensionare și asigurarea utilității tehnico-edilitare pentru o clădire, având regim de înălțime 2S, P+5E+ 6 Er, cu funcțiunea de locuințe colective, parcaje subterane, amenajare incinta, realizare îngrădire și racordare la utilități.

II. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE DE REGLEMENTARE (M3):

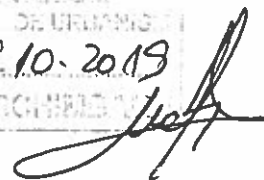
Prezența documentație, denumită RLU, se referă la următoarele zone și subzone de reglementare:

M – zonă mixtă conținând instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurant, recreere), activități productive mici, nepoluante și locuințe.

M3 - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri, fiind în afara zonei protejate.

III. PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE ZONALA:

III.1. Propunerea unei zone de dezvoltare urbană adiacentă Splaiului Unirii, pe strada Tăbăcarilor 24-28, prin realizarea unui imobil de locuințe colective;



III.2. Ridicarea standardului urban prin propunerea unei construcții adaptată tendinței actuale de revitalizare zonală și nevoilor spațiilor de locuire, zona fiind la periferia centrului istoric, bine relaționată cu repere importante centrale;

III.3. Creșterea calității spațiului public și crearea unui context urbanistic ambiental prin propunerea unei rezolvări arhitecturale contemporane, care va corespunde funcțiunii rezidențiale. Totodată construcția va propune la nivelul parterului două accese în incintă, atât carosabil cât și pietonal iar din punct de vedere vizual, vor exista retrageri de la aliniament, contribuind la spațializarea imaginii urbane și la conformarea amplasării după poziția construcțiilor învecinate;

III.4. Racordarea la regimul de înălțime al construcțiilor edificate în ultimii ani sau propuse prin planurile urbanistice zonale, pe direcția Splaiului Unirii și în zona de acces pe str. Tăbăcarilor. Racordarea a mai ținut cont și de înălțimea edificiilor industriale existente;

III.5. Adaptarea elementelor generale de regulament urbanistic, specifică zonei M3, care să corespundă realizării obiectivului propus și să ridice calitatea urbană zonală.

IV. TERMINOLOGIE FOLOSITA IN RLU:

- Prin POT, se înțelege în cadru RLU, raportul dintre proiecția la sol a construcției ridicată deasupra cotei terenului natural și suprafața parcelei construibile, fără a lua în calcul proiecția balcoanelor, a consolelor, streșinilor, elementelor decorative sau copertinelor care ies din perimetrul fațadelor, construite sub înălțimea de 2,8 m, față de cota terenului natural. Curțile de aerisire mai mici de 2,0 mp vor fi cuprinse în suprafața construită.
- Prin CUT se înțelege în cadrul RLU, raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei, fără a lua în calcul suprafața parcarilor și spațiilor tehnice, aflate în subsolul clădirilor sau a rampelor de acces.
- Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT. față de Regulamentul General de Urbanism aferent PUG dar nu într-un procent mai mare de 20%.
- Prin aliniament se înțelege linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată. Se utilizează în reglementări și aliniamentul "de fund" care stabilește linia până la care pot fi dispuse clădirile spre interiorul terenului, în scopul de a se proteja o mai bună posibilitate de utilizare a interiorului insulei.
- Prin alinierea clădirilor se înțelege linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este non aedificandi, cu excepția împrejurimilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

V. STRUCTURA CONȚINUTULUI RLU: Fiecare dintre zonele și subzonele reglementate prin RLU, fac obiectul unor prevederi organizate, conform următorului conținut:

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

DOCUMENTAȚIE AFERENTĂ: SURSE LEGISLATIVE ȘI AVIZE DE REFERINȚĂ

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1: UTILIZĂRI ADMISE

ARTICOLUL 2: UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

ARTICOLUL 3: UTILIZĂRI INTERZISE

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4: CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)

ARTICOLUL 5: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

ARTICOLUL 7: AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

ARTICOLUL 8: CIRCULAȚII ȘI ACCESE

ARTICOLUL 9: STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

ARTICOLUL 10: ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 11: ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 12: CONDIȚII DE AMPLASARE EDILITARĂ

ARTICOLUL 13: SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

ARTICOLUL 14: ÎMPREJMUIRI

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

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

ARTICOLUL 17: BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ

SECȚIUNEA V: CONCLUZII

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Obiectivul care a generat elaborarea PUZ-ului: Reglementarea modului de amplasare, conformare, dimensionare și asigurarea utilității tehnico-edilitare pentru o clădire, având regim de înălțime 2S, P+5E+ 6 Er, cu funcțiunea de locuințe colective, parcaje subterane, amenajare incinta, realizare împrejurire și racordare la utilități. Pe amplasamentul care a generat PUZ-ul, investitorul dorește construirea unui imobil de locuințe colective, având regim de înălțime de parter, 5 etaje și 1 etaj retras, la care se adăugă, pentru asigurarea numărului necesar de parcuri, două subsoluri. Imobilul va avea 50 de apartamente, predominând apartamentele de 2 camere dar fiind și apartamente tip studio (parter) și de 3 camere (la etajele retrase, fiind cu un confort sporit). La nivelul parterului se vor amenaja spații verzi și 8 locurile de parcare. Pentru ridicarea confortului zonal, etajele retrase vor avea terase verzi și terasa de închidere a construcției va fi de asemenea verde și accesibilă. Numărul de persoane preconizate să folosească imobilul este în jur de 70.

Încadrare în PUG: Terenul care a generat PUZ-ul se află în zona centrală a Capitalei dar în afara centrului istoric, într-un fost areal industrial, având ca repere de vecinătate Splaiul Unirii și cursul râului Dâmbovița, bdul Mărășești și bdul Dimitrie Cantemir, două artere importante de circulație care delimitează insula urbană din care terenul face parte. Terenul este încadrat în UTR M3 și se învecinează la N cu CA2, la S cu M2 și la V cu L1a, ceea ce crează o variabilitate a coeficienților urbanistici zonali. (vezi Planșa 1- Situație existentă)

Suprafața, limite și vecinătăți: Terenul care a generat PUZ-ul are suprafața de 1149 mp, conform Contractului de vânzare-cumpărare cu Încheierea de Autentificare nr.1348/30.05.2008, Cărții funciare nr. 39099/06.06.2017 și Extrasului de carte funciară nr. 38940/18.06.2019, din măsurătoarea reală a terenului rezultând o suprafață de 1162,00. Terenul are o conformare plană și are următoarele vecinătăți: N – str. Tăbăcarilor; S – incinta dezafectată spațiu industrial, nr. Cadastral 202502 (fosta Fabrica de încălțăminte "Dâmbovița"); E – imobil locuință individuală, P+2E, nr. Cadastral 202876; V – imobil locuință individuală, P+1E, nr. Cadastral 206481. Terenul este liber de construcții, are o formă neregulată, având o deschidere suficientă la str. Tăbăcarilor (l = 36,14 m), ceea ce permite accesul pe parcelă, atât carosabil cât și pietonal și o bună poziționare a viitoarei construcții. Lungimile laturilor amplasamentului sunt: N (vecinătate aliniament) = 36,14 m; S (limita fund de lot) = 34,26 m; E (limita laterală stânga) = 16,83 m și 10,57 m (a se vedea configurația limitelor); V (limita laterală dreapta) = 42,54 m. Amplasamentul se învecinează pe laturile V și E cu două imobile de locuințe individuale, poziționate pe limita de proprietate, generând două calcane cu lungimile: 7,10 m construcția latura vest P+ 1E, Hmax = 8,00 m și 15,00 m construcția latura est P+2E, Hmax = 10 m.

Date privind evoluția zonei: Strada Tăbăcarilor, având numele după caracterul industrial al zonei (existând numeroase fabrici de prelucrare a pielii) apare încă din planul de la 1846, fiind mai veche decât str. Verzișori; din comparația planurilor se remarcă că strada Verzișori apare înainte de anul 1899, odată cu colmatarea unui pârâu care avea curgerea direct în Dâmbovița și cu lucrările de asanare a râului; str. Verzișori și str. Tăbăcarilor având ca punct de intersecție Piața Bucur, în prezent ele nu se mai intersectează în același loc,

str. Tăbăcarilor scurtându-și lungimea, probabil în jurul anilor '60, odată cu extinderea fabricii Pionierul. Astăzi, cele două străzi comunica printr-o penetrație realizată în adâncimea loturilor de pe str. Tăbăcarilor. Trama stradală neregulată, aparținând vechiului țesut organic al Bucureștiului, se păstrează poziția și dimensiunea străzilor, încă de la sf. sec. al XIX-lea. Dimensiunea parcelelor este variabilă, caracterul de locuire încă de la sf. sec. XIX fiind de influență rurală, locuințele având curți cu grădini sau livezi. De la începutul sec. XX, se remarcă o densificare a zonei, prin profilarea pe specificul industrial și proximitatea cu zona centrală. Din punct de vedere al aspectului arhitectural, zona nu prezintă construcții de valoare, o parte din fondul construit vechi, reprezentând locuințe, a fost modificat prin extindere și reabilitarea structurală. Pe locul altor parcele unde s-a putut realiza alipirea lor, s-au construit clădiri cu regim de înălțime mare și mediu și cu funcțiunea de birouri, servicii și locuințe colective. În prezent zona este destructurată funcțional și volumetric, aparținând încă de la sf. sec. XIX fostului areal industrial al Bucureștiului, profilat pe activități de prelucrare a pielii și completat cu edificii industriale construite la sfârșitul anilor '50 (fabrica LeMaitre, fabrica Pionierul, Tăbăcăria Română, etc), parțial păstrate până la începutul anilor 2000. Terenul propus documentației PUZ se învecinează cu fosta Fabrica de încălțăminte „Dâmbovița” care în prezent este dezafectată. În ultimii 15 ani se remarcă tendința de revitalizare a zonei, prin apariția unor construcții cu regim mare de înălțime și funcțiuni mixte (sedii de firme, locuințe colective), amplasate în special pe Splaiul Unirii. Morfologia țesutului urbanistic este organică, nereglementată, păstrându-se ca la sf. sec. XIX, noile construcții cu un anumit gabarit, modificând parțial această structură prin alipirea de mai multe loturi. Totodată se remarcă și pe străzile adiacente Splaiului Unirii tendința de dezvoltare pe înălțime și profilarea pe funcțiunea rezidențială, individuală sau colectivă. (vezi Planșa 9 – Situație existentă)

Funcțiunea zonei: Specificul zonei era mixt, combinându-se funcțiunea industrială cu cea rezidențială de confort scăzut (locuințe pentru clasa de jos spre medie). Odată cu încetarea activităților industriale, zonă își comută interesul spre imobile de birouri (în special construcțiile aflate pe Splaiul Unirii) și spre construcții de locuințe colective. (vezi Planșa 3 – Situație existentă)

Analiza fondului construit: Caracterul general al zonei este decrepit, fiind compus din locuințe din fondul vechi al Bucureștiului, datate din sec. XIX, începutul sec. XX, unele lăsate în ruină, altele fiind consolidate și extinse pe înălțime, fără să aibă o valoare arhitecturală specifică. O altă caracteristică constructivă a zonei o constituie clădirile industriale, închise în mare parte și fără activitate, transformate ulterior în spații de depozitare sau parțial în sedii ale unor societăți. Este o zonă cu un caracter neomogen din punct de vedere arhitectural și urbanistic, cu parcele nereglementate. Pe strada Verzișori există o parcelare istorică din anii '20, cunoscută sub numele de Parcelarea Verzișori și fiind locuită de muncitorii fostei Tăbăcării Române. Pentru zona studiată putem trage următoarele concluzii: suprafețe parcele care variază între 150 mp și 1500 mp; parcelele au deschiderea către strada cuprinsă între 11 și 40 m; forma parcelelor este neuniformă și diferită geometric, posibil efect al dezvoltării urbanistice organice; POT variabil între 50 și 70%, predominând parcelele cu 50 %; regim de înălțime variabil între construcții pe parter și construcții cu 13 etaje, predominând construcțiile de 2 etaje; funcțiunea este predominantă de locuire individuală cu tendința de modificare spre

locuire colectivă și clădiri de birouri; construcțiile existente nu au un raport de aliniere între ele, formând un front discontinuu la strada Tăbăcarilor; relația cu aliniamentul este diferită, fără să existe o retragere unitară a clădirilor. (vezi *Planșa 5 – Situație existentă*)

Regim de înălțime: Reglementarea urbanistică propusă urmărește crearea unui regulament specific, adaptat particularităților zonale, care să contribuie la procesul de revitalizare și refuncționalizare, să ameliereze caracterul parțial de abandon a fostelor incinte industriale, astfel încât să se adauge la o operațiune deja lansată de restructurare urbană, prin complementaritate funcțională și unitate volumetrică. Regulamentul a pomit de la reglementările specifice zonei M3 prevăzute de PUG Municipiu București, pe care le va detalia, singura derogare fiind legată de regimul de înălțime prin depășirea CUT-ului existent. Concluziile analizei regimului de înălțime sunt: 1. Tendința de creștere în înălțime a clădirilor din zona Splaiului Unirii, prin crearea unor accente de înălțime, construite pe aliniament și izolate pe parcela; flankarea vizibilității spre interiorul parcelelor și ruperea relației Dâmbovița și străzile adiacente, fiind o relație strict funcțională prin prezenta circulațiilor existente; 2. Tendința de marcarea a intersecțiilor dintre străzile adiacente și Splai prin prezenta clădirilor înalte accente de colț; 3. Țesut deconstructurat din punct de vedere altimetric, existând o mare variabilitate între înălțimile maxime ale clădirilor; 4. Tendința de creștere a nivelului de înălțime și pe străzile adiacente, cu ridicarea a cel puțin unui nivel pentru locuințele individuale și mai multe niveluri pentru clădirile cu locuințe colective. Argumentele posibilității de a construi o clădire de P+6E pe terenul care a generat PUZ-ul se bazează pe următoarele observații: 1. ridicarea regimului de înălțime pe Splaiul Dâmboviței, în zona de intersecție cu strada Tăbăcarilor (accente de 40 m); 2. existența unei construcții înalte de 30 m, în spatele parcelei care se va reglementa, construcție aparținând Fabricii de încălziminte Dâmbovița; 3. existența unui PUZ aprobat care se referă la întreaga incintă a fostei Fabrici de încălziminte Dâmbovița, cu construcții cuprinse între 60 și 80 m înălțime, pe care se va edifica un complex multifuncțional de clădiri cu utilitate publică dar și un imobil de locuințe colective. (vezi *Planșa 4 – Situație existentă*)

Echiparea edilitară existentă: zona este echipată corespunzător și din punct de vedere al rețelelor edilitare. Parcela reglementată va avea racordarea la utilitățile publice: alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale și canalizare. Nu există în proximitate elemente tehnico-edilitare care să determine condiționări ale amplasării viitoarei construcții. (vezi *Planșa 8 – Situație existentă*)

Aspectul juridic al terenurilor: majoritatea terenurilor din zona studiată se afla în proprietate privată, aparținând unor persoane fizice sau unor societăți comerciale. (vezi *Planșa 2 – Situație existentă*)

Circulații, accese auto și pietonale: str. Tăbăcarilor (strada de gradul II) are ieșire directă în Splaiul Unirii (artera de importanță municipală, strada gradul I) și se interconectează cu str. Verzișori (strada de gradul II) printr-o străpungere recentă, creată în adâncimea loturilor, cu toate că aceste străzi se intersectau în Piața Bucur, legătura întreruptă acum. Str. Tăbăcarilor are un prospect de 11,86 m, compus dintr-un carosabil de

6,50 m (două benzi de circulații) și trotuare cu o lățime invariabilă de 1,50 și 2,00 m. Parcela care se va reglementa are ieșire directă, carosabilă și pietonală, la strada Tăbăcarilor. (vezi Planșa 6 – Situație existentă)

Spații verzi și spații publice existente: Lipsa spațiilor verzi publice, amenajate, cu excepția parcului de mici dimensiuni, aparținând parcelarii istorice Verzișori; Lipsa spațiilor publice amenajate în exterior, singurul spațiu public fiind cel al străzii și trotuarelor; Prezența curților private din vechiul fond urbanistic, având parțial spațiu verde, neamenajat și singurul aport la spațiu verde al zonei; Noile construcții, fie că sunt imobile de birouri sau de locuințe colective, nu prevăd amenajarea spațiului verde în incintele lor; Se constată o aglomerare a zonei prin aglutinarea de funcțiuni și construcții cu regim variabil de înălțime; Nu există vegetație amenajată de-a lungul str. Tăbăcarilor. (vezi Planșa 7 – Situație existentă)

Reglementări urbanistice admise: Amplasamentul reglementat se afla într-o fostă zonă industrială care și-a pierdut, din punct de vedere funcțional, interesul urban și care treptat este supusă unui proces de desființare sau conversie parțială. Totodată se păstrează caracterul mixt de locuire și servicii, reglementat general prin caracteristicile subzonei M3. În această zonă se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția ca ele să continue să reprezinte cel puțin 30% din ADC. Pentru păstrarea unei imagini urbane coerente și ale unei bune funcționări, se recomandă realizarea de PUZ-uri pentru zonele industriale dezafectate și păstrarea acelor elemente care mai au încă un potențial evocator al specificului sau arhitectural. Zona studiată se găsește în totalitate în subunitatea teritorială de referință M3. Actualul RLU va ține cont de prevederile urbanistice generale ale acestei subzone, făcând o derogare de max. 30% de la reglementările stipulate prin PUG. Reglementarea urbanistică propusă urmărește crearea unui regulament specific, adaptat particularităților zonale, care să contribuie la procesul de revitalizare și refuncționalizare, să ameliereze caracterul parțial de abandon a fostelor incinte industriale, astfel încât să se adauge la o operațiune deja lansată de restructurare urbană, prin complementaritate funcțională și unitate volumetrică. Regulamentul a pornit de la reglementările specifice zonei M3 prevăzute de PUG Municipiu București, pe care le va detalia, singura derogare fiind legată de regimul de înălțime prin depășirea CUT-ului existent. Argumentele posibilității de a construi o clădirea de P+6E pe terenul care a generat PUZ-ul se bazează pe următoarele observații: 1. ridicarea regimului de înălțime pe Splaiul Dâmboviței, în zona de intersecție cu strada Tăbăcarilor (accente de 40 m); 2. existența unei construcții înalte de 30 m, în spatele parcelei care se va reglementa, construcție aparținând Fabricii de încălțăminte Dâmbovița; 3. existența unui PUZ aprobat care se referă la întreaga incintă a fostei Fabrici de încălțăminte Dâmbovița, cu construcții cuprinse între 60 și 80 m înălțime, pe care se va edifica un complex multifuncțional de clădiri cu utilitate publică dar și un imobil de locuințe colective.

Potențialul de dezvoltare: Amplasamentul este localizat într-o zonă destructurată a Bucureștiului, cu un țesut urbanistic nereglementat, zonă care în ultimii ani a trecut prin reconfigurări ale spațiilor construite și ale funcțiunile atribuite și anume din zona semiindustrială în zona cu birouri și locuințe colective. Principalele

observații asupra reconfigurării arhitectural-urbanistice zonale sunt: creșterea nivelului de înălțime, de la construcții cu regim mic de înălțime la construcții cu regim mare de înălțime; schimbări funcționale; schimbarea aspectului arhitectural; schimbarea modului de amplasare pe parcela și a modificării parcellarului, prin comasarea mai multor parcele, cu suprafețe modeste. Zona din interiorul străzilor adiacente Splaiului Unirii, poate deveni treptat profilată pe construcții rezidențiale de tip colectiv, cu regim de înălțime mediu și înalt și cu un grad ridicat de confort al locuirii. Din observațiile evolutive ale zonei, putem astfel subamparti subzona M3 în două arii distincte: M3' – zona bordată de Splaiul Unirii și cu ieșire directă la aceasta, în care s-au construit clădiri cu regim mare de înălțime (peste 10 etaje) și cu funcțiuni de birouri și parțial servicii publice; M3'' – zonă adiacentă Splaiului Unirii, reprezentând străzile convergente bulevardului (str. Tăbăcarilor, str. Verzișori) în care predomină caracterul cu preponderență mixt, compus din zonele industriale dezafectate și zonele rezidențiale modificate din punct de vedere al gabaritului construit (suprafețe ocupate la sol, regim de înălțime, înălțime maximă).

Disfuncționalități: Având în vedere caracterul nereglementat al tesutului urbanistic studiat, există o variabilitate a dimensiunii loturilor, a deschiderii terenurilor, a modurilor de amplasare și a regimului de înălțime. Condițiile de vecinătate impun conformarea construcției noi și retragerile față de limitele de proprietate. Realizarea investiției propuse generează disfuncționalități temporare valabile pe perioada de execuție a lucrărilor. Pentru diminuarea inconvenientelor temporare legate de executarea obiectivului, pe durata realizării construcției se vor lua următoarele măsuri: - organizarea de șantier se va face în interiorul proprietății; - șantierul se va proteja cu plase de protecție pentru diminuarea efectului sonor și a emisiilor de praf în atmosferă.

DOCUMENTAȚIE AFERENTĂ: SURSE LEGISLATIVE ȘI AVIZE DE REFERINȚĂ

- Reglementările documentației de urbanism faza PUG (Planul Urbanistic General) ale Municipiului București, aprobate 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;
- Regulamentul Local de Urbanism (RLU), aferent PUG (Planul 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;
- Articolul 32 alineatul 7 din legea 350/2011;
- Legea 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;

- Ordinului MLPAT nr.91/1991 modificat și completat prin Ordinul MLPTL nr.1943/19.12.2001;
- Ordinul MTCT nr.1107/01.08.2001 privind unele măsuri speciale pentru avizarea și aprobarea documentațiilor de urbanism în municipiul București;
- Hotărârii Guvernului nr.525/1995 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, modificată și completată;
- Strategia de dezvoltare locală a Sectorului 4 ;
- O.U.G.nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/04.02.2014 privind Normele de igienă și sanitate publică privind mediul de viață al populației;
- Legea 135/2014 care a modificat Legea 24/2007 a mediului în conformitate cu H.C.G.M.B. nr. 347/2008 privind aprobarea Planului Integrat de Gestionare a Calității Aerului în Municipiul București;
- PUZ Splaiul Unirii nr. 92-96, sect. 4 București - Aviz de urbanism nr. 5/2/11.02.2009 și HCGMB nr. 242 din 04.09.2014;
- PUZ str. Verzișori nr. 6-10, sect.4, Bucuresti- Aviz de urbanism nr. 41/1/15 din 03.10.2009;
- Proiect Ansamblu de locuințe și spații comerciale la parter în regim de înălțime 2S + P +5+6R, str. Verzișori nr. 6, sect.4, București;
- Proiect Clădire de locuințe colective cu spațiu commercial la parter, S+P+4E, Splaiul Unirii nr.80-82, sect.4, București.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1: UTILIZĂRI ADMISE

M3 – funcțiune predominantă: servicii, comerț, locuire. Din punct de vedere funcțional, propunerea de față se încadrează cerințelor de utilizare a terenului și anume se va păstra caracterul rezidențial prin propunerea imobilului de locuințe colective.

- parter – etaj 6 - locuințe colective;
- subsoluri - spații tehnice, adăpost ĂLA, 52 locuri parcare;
- incintă - spații pietonale, carosabil, rampa auto acces subsol, 8 locuri parcare, spații plantate.

ARTICOLUL 2: UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

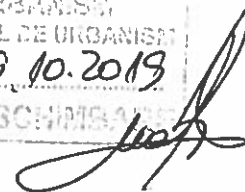
M3 – sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

- în cazul unei reconversii funcționale la nivelul parterului, clădirea își va orienta spre stradă Tabacarilor și spre trasee pietonale funcțiunile care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;
- se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și a nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 m;
- pentru orice utilizări se va ține cont de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- se admit construcții de mici dimensiuni (post trafo, bazin PSI, etc) pentru asigurarea funcționalității obiectivului sau pentru amenajarea peisageră a curții.

ARTICOLUL 3: UTILIZĂRI INTERZISE

M3 – sunt interzise următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incommode prin traficul creat;
- construcții provizorii de orice natură;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectură și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- curățători chimice;
- depozitare de material refolosibile;



- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru vânzare și depozitare 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 sau colectare apelor meteorice.

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4: CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)

Suprafața terenului din măsurători este de 1162 mp. Terenul are o formă neregulată, aproximativ trapezoidală și cu o extindere spre latura de est. Laturile sunt:

- deschidere la str. Tăbăcarilor = 36,14 m;
- latura S (limita fund de lot) = 34,26 m;
- latura E (limita laterală stânga) = 16,83 m și 10,57 m (a se vedea configurația limitelor);
- latura V (limita lateral dreapta) = 42,54 m.

Condiții de amplasare și conformare planimetrică propuse prin actualul RLU: Conformarea clădirii pe amplasament a pornite de la următoarele principii:

1. Alipirea la cele două calcane existente;
2. Racordarea la construcțiile de pe aliniament;
3. Păstrarea direcției de amplasare a construcțiilor învecinate, pentru integrarea în volumetria zonei;
4. Crearea unor zone libere la nivelul parterului, prin retragerea lui față de aliniament și limitele laterale, pentru asigurarea funcțiilor complementare și pentru asigurarea unei bune vizibilități în interiorul parcelei.

ARTICOLUL 5: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- la nivelul parterului construcția se va retrage variind între 5 și 9 m, pentru a permite o spațializare a accesului principal cât și un ambient compozițional al străzii (crearea unui capăt de perspectivă pe strada Tăbăcarilor în direcția Splaiului Unirii) și va prelua liniile de amplasare ale celor două construcții învecinate în lateral, retragere creată pentru a asigura un aspect estetic intrării și plantarea spațiului verde necesar; începând cu

parterul, construcția va prelua parțial linia aliniamentului și se va alinia construcției din lateral stânga. În laterală dreaptă, fațada principală va prelua linia construcției la care se va alipi. Ținând cont de faptul că fațada principală este pozițională la Nord, inflexiunea create va asigura confortul de însorire necesar, prin orientarea către răsărit. Fațada principală va avea retrageri successive generate de jocul balcoanelor și logiilor, retragerea maximă asigurându-se la nivelul etajului 6, unde clădirea se va retrage cu 5 m față de aliniament.

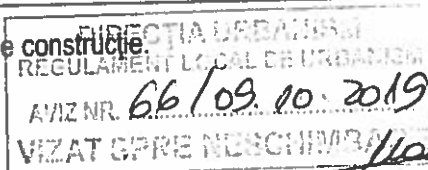
- de la nivelul primului etaj până la etajul 5, construcția va reveni parțial pe aliniament, pe o lungime de 13,90 m, preluând linia de aliniere a construcției de pe latura de est (locuința individuală, P+2E, nr. Cadastral 202876);
- etajul 6 vor fi retras de la linia aliniamentului cu 5 m, terasele astfel formate vor fi verzi și vor asigura un confort sporit apartamentelor situate la aceste niveluri.

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

- alipirea obligatorie la cele două calcanе laterale existente, pe toată lungimea acestora, alipire care se va realize începând de la etajul 1 și respectând înălțimile maxime ale construcțiilor existente;
- alipirea cu calcanul clădirii latura E (locuința individuală, P+2E, nr. Cadastral 202876) pe o lungime de 15 m;
- alipirea cu calcanul clădirii latura V (locuința individuală, P+1E, nr. Cadastral 206481) pe o lungime de 7,10 m;
- sub cele două corpuri alipite de calcanеle existente, zona parterului va fi liberă, pentru a asigura accesul carosabil pe parcelă: limita stângă – acces subsol prin intermediul unei rampe și limita dreapta – acces carosabil incintă;
- la nivelul etajelor superioare, imobilul se va retrage stânga și dreapta cu 5 m față de limitele de proprietate;
- decuplarea de cele două calcanе de la nivelul parterului va permite accesul auto și pietonal în incintă;
- în afară zonelor de cuplare cu cele două calcanе, construcția se va retrage față de latura vest cu 5 m și față de latura est cu 15 m la parter și cu 13 m începând de la etajul 1 la 6;
- se recomandă ca pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor din zona mixtă cu alte funcțiuni decât locuințe care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele laterale situate la mai puțin de 10 m, să aibă parapetul ferestrelor la min. 1,90 m de la pardoseala încăperilor;
- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6 m, numai în cazul în care fațadele reprezintă calcanе sau ferestre care nu asigura lumânăria unor încăperi fie de locuit, fie pentru activități permanente care necesita lumina naturală.
- condiții de amplasare față de limita de fund de lot: construcția va avea o retragere de min. 6,00 m, asigurând spațial necesar carosabilului ocazional și a ventilației și iluminării spațiilor construite; fațada posterioară va fi va avea o înălțime maximă de 21,00 m.

ARTICOLUL 7: AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Se va construi un singur volum pe parcela, amplasamentul este liber de orice construcție.



ARTICOLUL 8: CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Str. Tăbăcarilor are un prospect de 12,00 m, compus dintr-un carosabil de 6,50 m (două benzi de circulație) și trotuare cu o lățime invariabilă de 1,50 și 2,00 m. Parcela care se va reglementa are ieșire directă, carosabilă și pietonală, la strada Tăbăcarilor. Imobilul va avea acces direct din strada Tăbăcarilor și se vor organiza două accese carosabile, unul care va merge direct în incinta iar altul pentru accesul la parcurile subterane, prin intermediul unei rampe auto cu o înclinație de 12%. Ambele carosabile și pietonale în incinta vor fi de tip pasaj, cu o înălțime de min. 5,00 m, dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor. Cele două pasaje rezulta din alipirea la nivelul primului etaj a corpului clădirii propuse cu cele două calcanne existente pe limitele de proprietate laterale. La nivelul parterului clădirea va avea două accese, unul principal din strada Tăbăcarilor și altul secundar din incintă. Accesul pietonal se va face tot din strada Tăbăcarilor. Accesul în clădire se va realize prin intermediul unor trepte și rampe. Circulația pe verticală în interiorul clădirii se va asigura prin intermediul a doua ascensoare și a unei scări. La nivelul subsolurilor, scările se vor închide, pentru a asigura protecția împotriva incendiilor.

ARTICOLUL 9: STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- se admite numai în interiorul parcelei, în afara zonei publice;
- numărul total al locurilor de parcare va fi de 60, cu 10 % mai mult decât numărul apartamentelor și vor fi organizate astfel: parcare subterană va fi pe două niveluri și va asigura un număr de 54 locuri de parcare; se vor amenaja în interiorul incintei 8 locuri de parcare, cu acces din strada Tăbăcarilor prin intermediul unui carosabil amenajat pe parcela, reprezentând parcuri rezervate vizitatorilor sau automobilelor de urgență.
- în cazul în care, din motive tehnice de execuție a celui de-al doilea subsol care pot ridica costurile de investiție, se va hotărâ renunțarea la el, atunci locurile de parcare care vor asigura necesarul deservirii numărului de apartamente, se va amenaja într-un al spațiu din vecinătate, prin cooperare sau în concesionarea locurilor necesare, prin prezentarea formelor legale; aceste parcaje vor fi asigurate în cadrul centrului de cartier sau în zonă adiacentă la o distanță de max. 250 m.

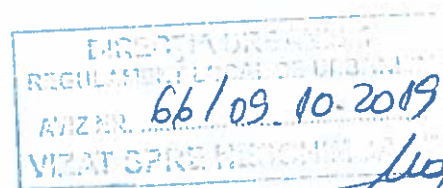
ARTICOLUL 10: ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR



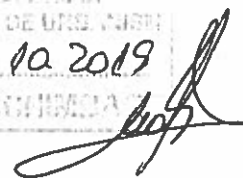
S.C. ADC ARHITECT PROIECT S.R.L.

Banca UNICREDIT TIRIAC BANK

Valea Ialomitei 2A, sect.6, Bucuresti, J/40/21792/2005, CUI: 18249390, nr.
Regimul de construire va fi de 2S + P+3E+ 4-5E+6Er,



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM, PUZ str. Tabacariilor nr. 24-28, sector 4, Bucuresti, nr. cad. 2110237
15/19



Înălțimea maximă va fi de 21 m;

Înălțimea la cornișa va fi de 17,70 m.

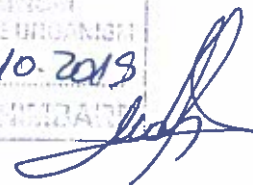
- construcția va avea pe latura de est (locuința individuală, P+2E, nr. Cadastral 202876, h.max de 10 m) un regim de înălțime de P+3E, atingând înălțimea maximă la cornișa de 11,75 m, după care se va retrage până la nivelul etajului 6 cu o distanță de 5 m față de limita de proprietate;
- construcția va avea pe latura de vest (locuința individuală, P+1E, nr. Cadastral 206481, h.max de 8 m) un regim de înălțime de P+2E, atingând înălțimea maximă la cornișa de 8,95 m, după care se va retrage până la nivelul etajului 6 cu o distanță de 5 m față de limita de proprietate;
- din punct de vedere structural, construcția va fi acoperită în terasă.

ARTICOLUL 11: ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Construcția va avea un aspect exterior adecvat funcțiunii rezidențiale colective, folosind o volumetrie determinată de modul de amplasare și de racordarea la construcțiile învecinate. Retragerile succesive ale ultimelor etajelor precum și inflexiunea fațadei principale din planul aliniamentului, vor genera terase amenajate ca verzi;
- Fiecare apartament va avea ieșire directă fie la un balcon, loggie sau terasă proprie. Ferestrele tuturor camerelor, indiferent de funcțiunea lor, vor fi mari și golurile se vor desfășura pe aproximativ întreaga înălțime de nivel;
- Materialele de finisaje exterioare vor fi din tencuieli și vopsitorii decorative, alternate de golurile ferestrelor și ușilor, dimensionate pentru a capacita cât mai multă lumină și ventilație naturală. Nu se vor folosi pereți cortina sau material tip placaje bond.

ARTICOLUL 12: CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Construcția se va brânșa la rețelele edilitare exterioare: alimentarea cu apă, energie electrică, gaze naturale și canalizare;
- Se vor asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- Toate brânșamentele de telefonie și electricitate se vor amplasa îngropate.
- Spațiile tehnice vor fi amplasate la nivelul primului subsol și vor fi compuse din: adăpost ÂLA, central termică, camera tablou electric, post trafo, ventilator, hidrofor;
- Apele meteorice se vor dirija în interiorul parcelei și vor fi absorbite de spațial verde amenajat, prin sisteme de stocare și redirecționare a apelor acumulate în vederea întreținerii acestuia;
- Evacuarea deșeurilor menajere se va face în exterior, prin amenajarea unui loc special cu pubele diferențiate pe tipuri de materiale.



ARTICOLUL 13: SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se vor respecta reglementările generale din Legea 135/2014 care a modificat Legea 24/2007 a mediului în conformitate cu H.C.G.M.B. nr. 347/2008 privind aprobarea Planului Integrat de Gestionare a Calității Aerului în Municipiul București, referitoare la amenajarea spațiului verde în incinta pentru funcțiunile de locuințe colective și anume în procent de 30%, dintre care doar 10 % va fi ocupat de subsol, restul de 20% se va planta și amenaja direct în sol;
- Se propune o vegetație medie și joasă în concordanță cu funcțiunea propusă;
- Suprafața spațiului verde supradat va fi de 350 mp și anume de 33,20 % din suprafața terenului.
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 m;
- se recomandă ca 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 m înălțime;
- în zonele cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcina pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

ARTICOLUL 14: ÎMPREJMUIRI

- se propune către accesul principal cu ieșire la str. Tăbăcarilor nu va exista împrejmuiri construită ci doar o separație prin gard viu de max. 1,0 m înălțime, completat de cele două bariere care asigură accesul carosabil și pietonal în incintă;
- împrejmuirile laterale și cea posterioară vor fi opace și vor avea înălțimea de 2,20 m, dublate spre interiorul parcelei cu gard viu, realizat prin plantarea unor specii de plante agățătoare.



SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 66/09.10.2019
VIZAT ȘI RE ÎNSCRIBAT

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

Procent de ocupare al terenului propus: P.O.T. propus = 53 % cu o suprafață a edificabilului de 630,00 mp și o suprafață construită (amprentă) de 480,62 mp.

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

M3 – sunt următoarele caracteristici ale CUT-ului, conform PUG (Planul Urbanistic General) al Municipiului București, aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București (HCGMB) nr. 269/2000:

- C.U.T. maxim de 2,5 mp din ADC /mp teren;
- în cazul existenței accentelor de 50 m CUT maxim se va justifica prin PUZ;
- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specific sau tema beneficiarului.

Coeficient de utilizare al terenului propus: CUT = 3,0 mp din ADC /mp teren.

ARTICOLUL 17: BILANT TERITORIAL PROPUȘ

CRITERIU	PUG	PUZ	EXISTENT		PROPUȘ	
			mp	%	mp	%
Funcțiune	Zona mixta	0	0	0	Zona locuinte colective	
Sup. teren	1162,00	0	1162,0 0	100%	1162,00	100%
Sup. construita	0	0	0	0%	630,00	54,2%
Sup. desfasurata	0	0	0	0%	3486	0
POT	60%	54,2%	0	60%	0	54,2%
CUT	2,5	3,0	2,5	0	3,0	0
RH max	P+4E	0	0	0	2S+P+3E+4-5E+6Er	
H max	Distanța dintre aliniamente		0	0	21,00	0

Spatii verzi	30%	0	1162,00	100%	350,00	30,12%
Accese, alei	0	0	0	0%	120,62	10,38%
Parcari	0	0	0	0%	61,38%	5,28%

SECȚIUNEA V: CONCLUZII

Propunerea unei zone de dezvoltare urbană adiacenta Splaiului Unirii, pe strada Tăbăcarilor 24-26, prin realizarea unui imobil de locuințe colective va ridica standardul urban zonal, prin propunerea unei construcții adaptată tendinței actuale de revitalizare zonală și nevoilor spațiilor de locuire, zona fiind la periferia centrului istoric, bine relaționată cu repere importante centrale. Creșterea calității spațiului public și crearea unui context urbanistic ambiental prin propunerea unei rezolvări arhitecturale contemporane, care va corespunde funcțiunii rezidențiale. Totodată construcția va propune la nivelul parterului două accese în incintă, atât carosabile cât și pietonale iar din punct de vedere vizual, vor exista retrageri de la aliniament, contribuind la spațializarea imaginii urbane și la conformarea amplasării după poziția construcțiilor învecinate.

Propunerea reglementărilor urbanistice pentru terenul care a generat PUZ-ul, a pornit de la un studiu extins asupra zonei de amplasare. Premisele acestui studiu au fost să expună posibilitățile de mobilare a amplasamentului, prin propunerea unei construcții adecvate demersului de restructurare urbanistică durabilă, început în zonă. Ridicarea potențialului zonei se bazează pe, apropierea de central istoric și pierderea profilului funcțional industrial, ceea ce determina crearea de noi poli de interes urbani. Din păcate nu putem vorbi de un demers urbanistic integrat, deoarece zona nu prezintă un potențial patrimonial de valoare, arhitectural sau urbanistic. Realizarea unui imobil de locuințe colective, păstrează parțial caracterul rezidențial al zonei și poate genera noi activități compatibile, care se pot extinde în zonă. Realizarea unor locuințe de standard mediu este o soluție reieșită atât din tendința pieței imobiliare și preferințele utilizatorilor cât și din realizarea recentă a unor construcții de locuințe colective, realizate deja în zonă.



iulie 2019



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului
Direcția Urbanism

SERVICIUL URBANISM

Nr. 11910 / 10.10.2019

RAPORTUL INFORMARII ȘI CONSULTARII PUBLICULUI

PUZ – STR. TĂBĂCARILOR NR. 24-26 - SECTOR 4

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 **22.10.2018 - 05.11.2018**;
- **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 **11.12.2018 - 25.12.2018**;
- **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 **11.05.2019 - 25.05.2019**;
- **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 emitere a avizului de mediu, declanșarea procedurii de evaluare și a parcurgerii etapei de încadrare, precum și publicarea deciziei etapei de încadrare în presa și pe portalul ARPMB.

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

Nu au fost organizate întâlniri.

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

Observațiile și propunerile cetățenilor au fost consemnate pe portalul dedicat al PMB "URBONLINE" (<http://urbanism.pmb.ro>), secțiunea Planuri urbanism în consultare.

Răspunsurile elaboratorului documentației la observațiile cetățenilor, corespunzătoare fiecărei etape a procedurii de informare și consultare, au fost comunicate în mod public, tot prin intermediul portalului "URBONLINE".

Atât comenatriile și recomandările persoanelor interesate cât și răspunsurile elaboratorului documentației la acestea sunt accesibile publicului în continuare.

Pentru informații și sesizări legate exclusiv de procedura administrativă, aparatul de specialitate din cadrul PMB a răspuns cetățenilor, după caz, prin procedura standard de comunicare a răspunsurilor prin Direcția Relații Publice și Informare sau prin e-mail.

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

Nu este cazul.

Numărul persoanelor care au participat la acest proces.

Pe parcursul celor trei etape ale procedurii de informare și consultare a publicului, a transmis observații și a făcut recomandări un cetățean.

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

Opiniile exprimate asupra proiectului propus s-au referit la următoarele aspecte: asigurarea locurilor de parcare pentru toate apartamentele, depășirea înălțimii maxime a clădirii admisă pentru zonă, asigurarea unui procent de 20% de spații verzi pe sol natural, posibilitatea realizării unui adăpost de protecție civilă, asigurarea unor spații pentru biciclete, asigurarea însoirii conform legislației în vigoare.

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

Proiectantul a preluat solicitările și recomandările cetățenului care a făcut observații în cadrul procedurii de informare și consultare a publicului și a justificat propunere urbanistică astfel:

Numărul locurilor de parcare pentru cele 50 de apartamente este de 60 dintre care 52 în subteran și 8 suprateran.

Regimul de înălțime maxim admisibil pentru UTR M3 este distanța dintre aliniamente. Pentru str. Tăbăcarilor distanța dintre aliniamente în dreptul parcelei în analiză este de 11,86m, corespunzător P+3E, peste care se pot adăuga suplimentar 2 nivele retrase, conform Art. 11 - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor din RLU-PUG. Clădirea propusă prevede retrageri succesive la nivelele superioare.

Suprafața de spații verzi asigurată este de 350mp (30,1% din suprafața terenului) din care 315mp (27,1% din suprafața terenului) este pe sol natural și 35mp (3% din suprafața terenului) pe placa subsolului, amenajată și întreținută.

Adăpostul de protecție civilă se află la subsolul 1, iar spațiul destinat bicicletelor este amplasat la parter.

Conform studiului de însorire, anexat documentației, reiese că din punct de vedere al iluminatului natural, construcțiile din vecinătatea amplasamentului analizat nu sunt afectate, fiind respectate toate normele în vigoare.

6. 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.

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

Procedura de avizare a documentațiilor de urbanism presupune prezentarea lucrărilor în cadrul comisiilor de specialitate, comisii compuse din specialiști în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și arhitecturii din România, cadre universitare, specialiști recunoscuți de organizațiile profesionale, reprezentanți ai Ministerului Culturii, ai Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice și ai Ministerului Mediului și Schimbărilor Climatice. 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 solicitate prin avizul prealabil de la instituțiile interesate și abilitate prin lege, procedură ce presupune de asemenea analiza proiectului în cadrul unor comisii alcătuite din specialiști în domeniile respective. În mod obligatoriu se cer avizele Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București, al Comisiei Tehnice de Circulație / PMB și al Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare / PMB și, după caz, cele ale Autorității Aeronautice Civile

Române, Ministerului Apărării Naționale, Ministerului Afacerilor Interne și Serviciului Român de Informații. Pentru amplasamente situate în zone protejate sau în zona de protecție a monumentelor istorice se solicită și avizul Ministerului Culturii și Identității Naționale.

Referitor la propunerea soluției tehnice de configurația 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. 1763316/ 15062/ 06.09.2019 emis de Direcția Transporturi 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. 20/ 03.04.2019 de către Agenția pt. Protecția Mediului București.

Pe parcursul procesului de informare și consultare cu publicul 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 – STR. TĂBĂCARILOR NR. 24-26 - 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.

Față 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.

Anexat prezentului raport se află, în copie, mesajul transmis prin intermediul site-ului PMB, precum și răspunsurile elaboratorului documentației. Anexa cuprinde un număr de 16 file.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. ȘTEFAN GABRIEL DUMITRAȘCU

Expert,
Urb. Liliana Ionici

P. Șef. Serviciu,
Arh. Cristina Topirceanu



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Primar General

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind Planul Urbanistic Zonal

STR. TĂBĂCARILOR NR. 24-26 - SECTOR 4

În conformitate cu prevederile art. 136 alin. (8), lit. a). din Codul administrativ aprobat prin O.U.G. nr. 57 din 3 iulie 2019 și prevederile Legii 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Amplasamentul care face obiectul documentației de urbanism **Plan Urbanistic Zonal – STR. TĂBĂCARILOR NR. 24-26 - SECTOR 4**, 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 și nr. 877/ 2018 (pentru prelungirea valabilității P.U.G.), imobilul se încadrează în Unitatea Teritorială de Referință - U.T.R. **M3 - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri**. Indicatorii urbanistici reglementați pentru **M3**: **POT max. 60%, 75% cu clădiri P+2E; CUT max. 2,5 mp. ADC/mp. teren; H max. distanța dintre aliniamente.**

Prin Certificatul de Urbanism nr. 1503/ 31523/ 27.09.2017, eliberat de Primăria Sectorului 4, pentru *elaborare documentație PUZ pentru construire clădire locuință colectivă și birouri S+P+8E*, în conformitate cu prevederile art. 32, alin. 1, lit. c) din Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, s-a stabilit necesitatea elaborării și aprobării unui plan urbanistic zonal.

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

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.

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 cu HCGMB nr. 136/ 30.08.2012, a fost îndeplinită procedura de informare și consultare a publicului, finalizată cu Raportul informării și consultării publicului nr. *11.9.1.0.1.09.10.2019*.

Avizul Arhitectului-Şef nr. 66/09.10.2019.. s-a emis în acord cu prevederile PUG-MB şi ale Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului Bucureşti aprobat cu HCGMB nr. 269/ 2000, completată cu HCGMB nr. 324/ 2010, nr. 241/ 2011, nr. 232/ 2012, nr. 224/ 2015 şi nr. 877/ 2018 (pentru prelungirea valabilităţii P.U.G.), a Certificatului de Urbanism nr. 1503/ 31523/ 27.09.2017, eliberat de Primăria Sectorului 4, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare.

Planul urbanistic zonal – **STR. TĂBĂCARILOR NR. 24-26 - SECTOR 4**, reglementează regimul de construire, funcţiunea zonei, înălţimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor faţă de aliniament şi distanţele faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor.

Indicatorii urbanistici reglementaţi prin prezenta documentaţie sunt **U.T.R. M3** – Subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu şi înălţimi maxime de P+4 niveluri: **POTmax. 54,2%; CUTmax. 3,0 mp. ADC/mp. teren, RHmax 2S+P+2E+3E+4-5E+6ER; Hmax 21m.**

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – **STR. TĂBĂCARILOR NR. 24-26 - SECTOR 4**, împreună cu anexele sale, Avizul Arhitectului Şef, Planul de reglementări vizat spre neschimbare, Regulamentul Local de Urbanism aferent, însoţit de Raportul de specialitate al Arhitectului-Şef şi Raportul Informării şi Consultării Publicului, se supune dezbaterii Consiliului General al Municipiului.

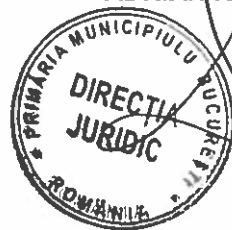
**PRIMAR GENERAL,
GABRIELA FIREA**



Întocmit,
Expert.
Urb. Liliana Ionici

**DIRECTIA JURIDIC
DIRECTOR EXECUTIV,**

ADRIAN IORDACHE





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Direcția Urbanism

SERVICIUL URBANISM

Nr. 11909 / 09.10.2019

RAPORT DE SPECIALITATE

privind Planul Urbanistic Zonal

STR. TĂBĂCARILOR NR. 24-26 - SECTOR 4

Prezentul Raport de specialitate s-a redactat în conformitate cu prevederile art. 136 alin. (8) din OUG nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ și ale Legii 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Amplasamentul care face obiectul documentației de urbanism **Plan Urbanistic Zonal – STR. TĂBĂCARILOR NR. 24-26 - SECTOR 4**, 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 și nr. 877/ 2018 (pentru prelungirea valabilității P.U.G.), imobilul se încadrează în Unitatea Teritorială de Referință - U.T.R. M3 - **subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri** Indicatorii urbanistici reglementați pentru M3: POT max. 60%, 75% cu clădiri P+2E; CUT max. 2,5 mp. ADC/mp. teren; H max. distanța dintre aliniamente.

Prin Certificatul de Urbanism nr. 1503/ 31523/ 27.09.2017, eliberat de Primăria Sectorului 4, pentru *elaborare documentație PUZ pentru construire clădire locuință colectivă și birouri S+P+8E*, în conformitate cu prevederile art. 32, lit. c) din Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, s-a stabilit necesitatea elaborării și aprobării unui plan urbanistic zonal.

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

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.

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 cu HCGMB nr. 136/ 30.08.2012, a fost îndeplinită procedura de informare și consultare a publicului, finalizată cu Raportul informării și consultării publicului nr. 11.910/ 09.10.2019

Avizul Arhitectului-Şef s-a emis în acord cu prevederile PUG-MB şi ale Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului Bucureşti aprobat cu HCGMB nr. 269/ 2000, completată cu HCGMB nr. 324/ 2010, nr. 241/ 2011, nr. 232/ 2012, nr. 224/ 2015 şi nr. 877/ 2018 (pentru prelungirea valabilităţii P.U.G.), a Certificatului de Urbanism nr. 1503/ 31523/ 27.09.2017, eliberat de Primăria Sectorului 4 şi ale avizelor/ acordurilor: Decizia Etapei de Încadrare nr. 20/ 03.04.2019 a Agenţiei pt. Protecţia Mediului Bucureşti, Avizul nr. 1726443/ 07.06.2019 al Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare, Avizul nr. 1763316/ 15062/ 06.09.2019 al Comisiei Tehnice de Circulaţie, Avizul tehnic de consultanţă preliminară de circulaţie nr. 113/ 16.04.2019 – Categoria A1 – "lot/ parcelă", tip 4 – analiză prospectivă de trafic al Serviciului Proiecte Urbane – PMB, Avizul nr. 2217/ 18/ SU-BIF-A/ 07.08.2018 al Ministerului Afacerilor Interne – Departamentul pentru Situaţii de Urgenţă – Inspectoratul General pentru Situaţii de Urgenţă, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare.

Planul urbanistic zonal – **STR. TĂBĂCARILOR NR. 24-26 - SECTOR 4**, reglementează regimul de construire, funcţiunea zonei, înălţimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor faţă de aliniament şi distanţele faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor.

Indicatorii urbanistici reglementaţi prin prezenta documentaţie sunt **U.T.R. M3** – Subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu şi înălţimi maxime de P+4 niveluri: **POTmax. 54,2%; CUTmax. 3,0 mp. ADC/mp. teren, RHmax 2S+P+2E+3E+4-5E+6ER; Hmax 21m.**

În scopul de mai sus, prezentăm spre dezbatere proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – **STR. TĂBĂCARILOR NR. 24-26 - SECTOR 4**, împreună cu anexele sale, Avizul Arhitectului Şef nr. ~~66/09.10.2019~~, Planul de reglementări vizat spre neschimbare, Regulamentul Local de Urbanism aferent şi Raportul Informării şi Consultării Publicului nr. ~~119/09.10.2019~~.

**ARHITECT ŞEF AL MUNICIPIULUI BUCUREŞTI,
ARH. ŞTEFAN CALIN DUMITRASCU**

Expert,
Urb. Liliana Ionici

Sef. Serviciu,
Arh. Cristina Topîrceanu



**SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI
PRIMAR**

APARATUL DE SPECIALITATE

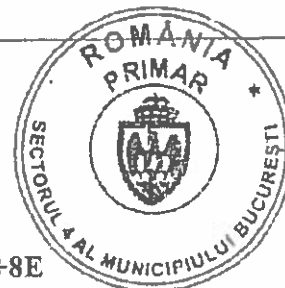
**B-dul Metalurgiei nr. 12-18, Mall Grand Arena et.1
sector 4, București**

Tel. : +40-21-335.92.30 / Fax. : +40-21-337.07.90



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1503 / 31523 din 27.09 2017



**În scopul : elaborare documentație PUZ pentru
construire clădire locuință colectivă și birouri S+P+8E**

Ca urmare a cererii adresate de _____ având _____ în domiciliul în _____ în calitate de reprezentant al **SC FORUM INVESTIȚII B.D.D. SRL, CUI: R15924441**, cu sediul în București, sector 5, bd. Națiunile Unite nr. 1, Gemenii Sitracu et. 8, ap. 8, înregistrată cu nr. 31523 din 13.06.2017, pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în, municipiul București, sectorul.4, **STR. TĂBĂCARILOR NR. 24-28.** sau identificat prin planuri cadastrale actualizate sc. 1: 500, 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.

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 totală de 1149mp din măsurători și 1164,11 din acte, este proprietate particulară, conform extrasului de Carte Funciară emis cu cererea nr. 39099/06.06.2017, eliberat de OCPI Bucuresti, sector 4 (acte prezentate în copie). Imobilul aparține lui SC FORUM INVESTITII B.D.D. SRL. conform Contractului de _____ cu garanție imobiliară autenticat _____ întocmit de _____ (act prezentate în copie). Imobilul este înscris în C.F. nr. 210237, având nr. Cadastral 210237.

Se notează dreptul de preempțiune în favoarea lui MARFIN BANK (ROMANIA) S.A.

Imobilul are ca sarcini: radierea promisiunii de _____ cu încheierea nr. _____ radierea promisiunii de _____

înscrierea cu drept de ipotecă în favoarea lui MARFIN BANK ROMANIA SA BUCURESTI Sucursala centrală fosta Egnatia Bank Romania SA București Sucursala Centrală; întabularea cu drept de ipotecă în favoarea lui MARFIN BANK (Romania) SA.
Imobilul nu se află pe lista monumentelor istorice, actualizată.

2. REGIMUL ECONOMIC :

Folosința actuală: curți construcții

Destinația zonei stabiliă prin P.U.G.al municipiului București: subzona M3 - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri
Imobilul este cuprins în zona fiscală de tip «C» a municipiului București. pag. 1

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: **M3 – subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri.**

În subzona M3 sunt prevăzute următoarele:

UTILIZĂRI ADMISE:

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate – scuaruri;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale :

- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC;
- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare, vegetația existentă, și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata vecinătate.

UTILIZĂRI INTERZISE

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;

pag. 2



- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- curățătorii chimice;
- depozități 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 enclavă publică 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.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Cu următoarele condiționări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere de circulație și pentru zona de extindere:

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30.00 metri;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 12.00 metri, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim 18.00 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;
- în cazul parcelarului existent suprafața minimă a parcelei construibile este de 300 mp.

Terenul liber dintre construcțiile existente pe care se poate realiza inserția unor clădiri comerciale se va delimita printr-un P.U.Z. elaborat pentru tot tronsonul străzii pentru construcții amplasate pe arterele majore sau PUD pentru cele amplasate pe străzi secundare, prin care se va asigura coerența cadrului construit, respectarea distanțelor minime față de clădirile existente, evitarea blocării acceselor carosabile și pietonale existente, conservarea arborilor existenți.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 - 10 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;

- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.
- în cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5.00 metri numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20 metri (aliniament posterior).
- în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 metri.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 6.00 metri. Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20.00 metri de la aliniament.

- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.00 metri; în cazul în care această limită separă zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 5.00 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor din zona mixtă cu alte funcțiuni decât locuințe care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele laterale situate la mai puțin de 10.00 metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala încăperilor;
- în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate:

- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30.00 metri;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va

pag. 4

demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;
- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.



ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade;

Lățimea străzii între aliniamente (metri) <i>/ profile standard actuale</i>	Înălțimea maximă admisă (metri)	Număr niveluri convenționale (3.0 metri)	Număr niveluri suplimentare admise *): (A) retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri și tangenta la 45 ° la acesta (B) în planul fațadei la clădirile de colț pe o lungime de maxim 15 metri, apoi retrase (A)
Sub 9 metri	7 - 10	P+1+M, P+2	(A) - 1 nivel; (B) - 1 nivel
9,01 - 11,00 <i>Carosabil - 7 m. + trotuare 2x1,5 m. = 10 metri (categoria III)</i>	11	P+2 +M	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
11,01 - 13,00 <i>Carosabil 7 m. + trotuare 2x 3m = 13 metri (categoria III)</i>	13	P+3	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel

*) în toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea.

- pentru clădirile foarte înalte (peste 45 metri) se va prezenta prin P.U.Z. justificarea configurației de ansamblu ținându-se seama de modul de percepere de pe principalele trasee de circulație, de pe splaiuri și de pe cornișele Dâmboviței și Colentinei;

- în intersecții se admit unul sau două niveluri suplimentare în planul fațadelor pe o lungime de 15 metri de la intersecția aliniamentelor, după care pot urma încă alte două niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și a tangentei la acesta la 45 grade (conform tabelului anterior);

- în cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 50,0 metri dacă strada are 6 sau 4 fire de circulație și pe o lungime de 25,0 metri dacă strada are 2 fire de circulație; dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte.

Dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 5,0 metri și cu condiția să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe străzile laterale conform aliniatului anterior.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță";
- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon;
- se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;

- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime;
- în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

ÎMPREJMUIRI

Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de 2,00 metri înălțime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de minim 2,20 metri;

- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

P.O.T. maxim 60%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje, etc.

pag.6



- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 2.5 mp. ADC / mp. teren

- în cazul existenței accentelor peste 50 m CUT maxim se va justifica prin P.U.Z.;

- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

ATÂT CREȘTEREA **REGIMULUI DE ÎNĂLȚIME** (DE LA P+3E+5E LA P+8E), CÂT ȘI A INDICATORULUI URBANISTIC **CUT**, DETERMINĂ ELABORAREA ȘI APROBAREA UNEI DOCUMENTAȚII DE TIP PUZ.

DOCUMENTAȚIA PUZ (**PLAN URBANISTIC ZONAL**) TREBUIE SĂ FIE 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 – **PUZ SPLAIUL UNIRII 92-96** APROBAT CU HCGMB NR. 242/04.09.2014 ȘI CU STUDIILE DE CIRCULAȚIE EXISTENTE. SE VA OBTINE AVIZUL DE CIRCULAȚIE DIN CADRUL DIRECȚIEI DE URBANISM - PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru :

elaborare documentație PUZ pentru construire clădire locuință colectivă și birouri S+P+8E.

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- Agentia Pentru Protectia Mediului Bucuresti
Aleea Lacul Morii Nr.1 Sector 6 Bucuresti**

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 și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
- c) Acordul notarial în vederea construirii din partea MARFIN BANK ROMANIA SA BUCURESTI Sucursala Centrală;
- e) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale) luat în evidența OAR, verificat tehnic și însoțită de evaluare lucrări construire:
☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ 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 ☐ transport urban
☐ alimentare cu energie electrică ☐ salubritate ☐ alimentare cu energie termică
 - d.2) avize și acorduri privind:
☐ securitatea la incendiu (pentru construire imobil)
☐ 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) : taxa autorizație de construire.

CU Nr. / 31523 din2017
str. Tăbăcarilor nr. 24-28

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

PRIMARUL Sectorului 4 al Municipiului București



SECRETARUL Sectorului 4

Otilia - Iustiniana VILCEA

p. ARHITECT ȘEF,

Călin ALEXANDRESCU

Achitat taxa de 16 lei, conform Chitanței nr. 144292 din 13.06.2017.
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 27.09.2019 până la data de 26.09.2020

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



p. SECRETAR,

ADRIANA DIMA

ARHITECT ȘEF,

DAH TUDOR

Data prelungirii valabilității:

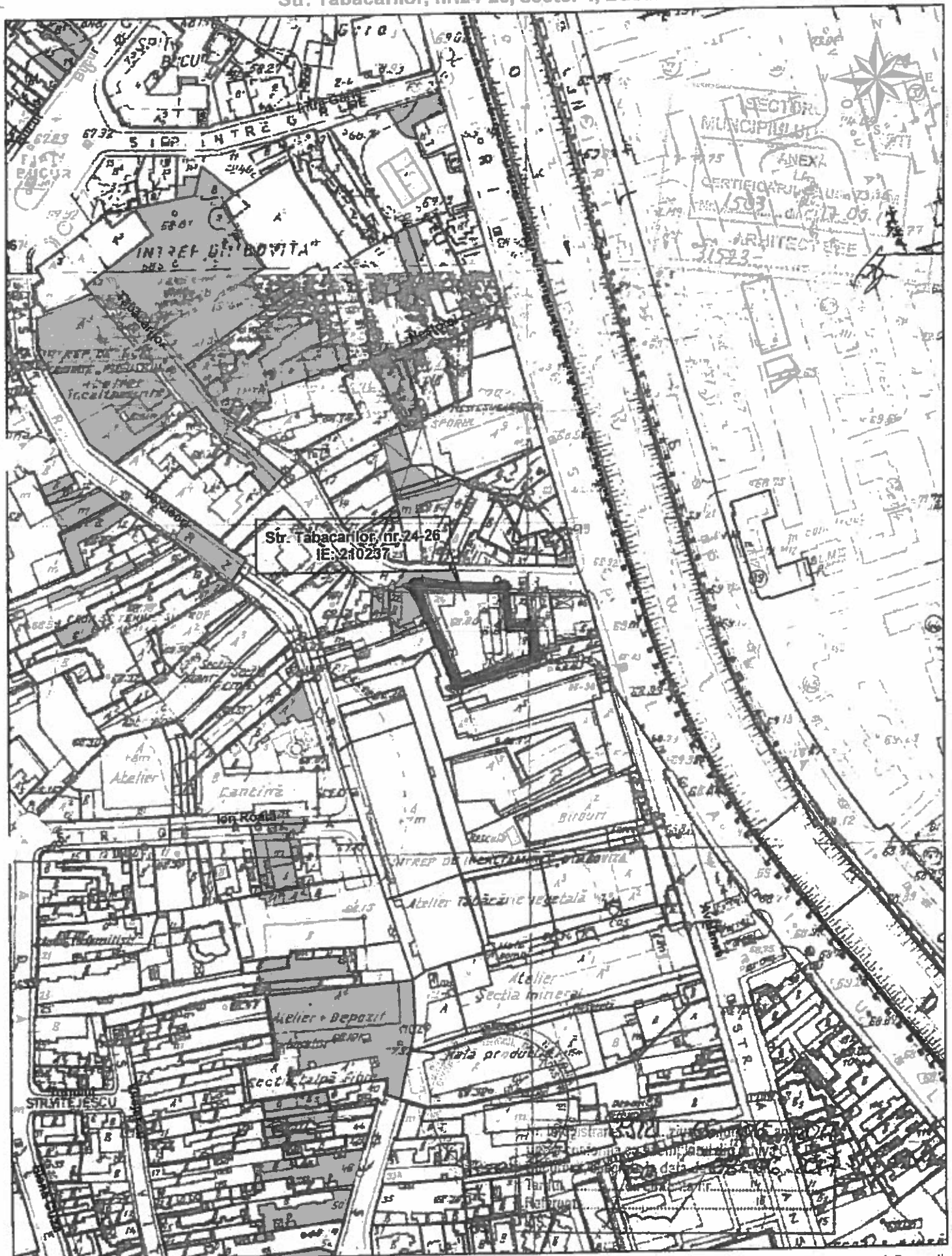
Achitat taxa de: 16 lei, conform chitanței nr. 1357 din 28.08.2019

Transmis solicitantului la data de direct/prin poștă

Intocmit,
Cons. Anda BĂLAȘA

pag. 9

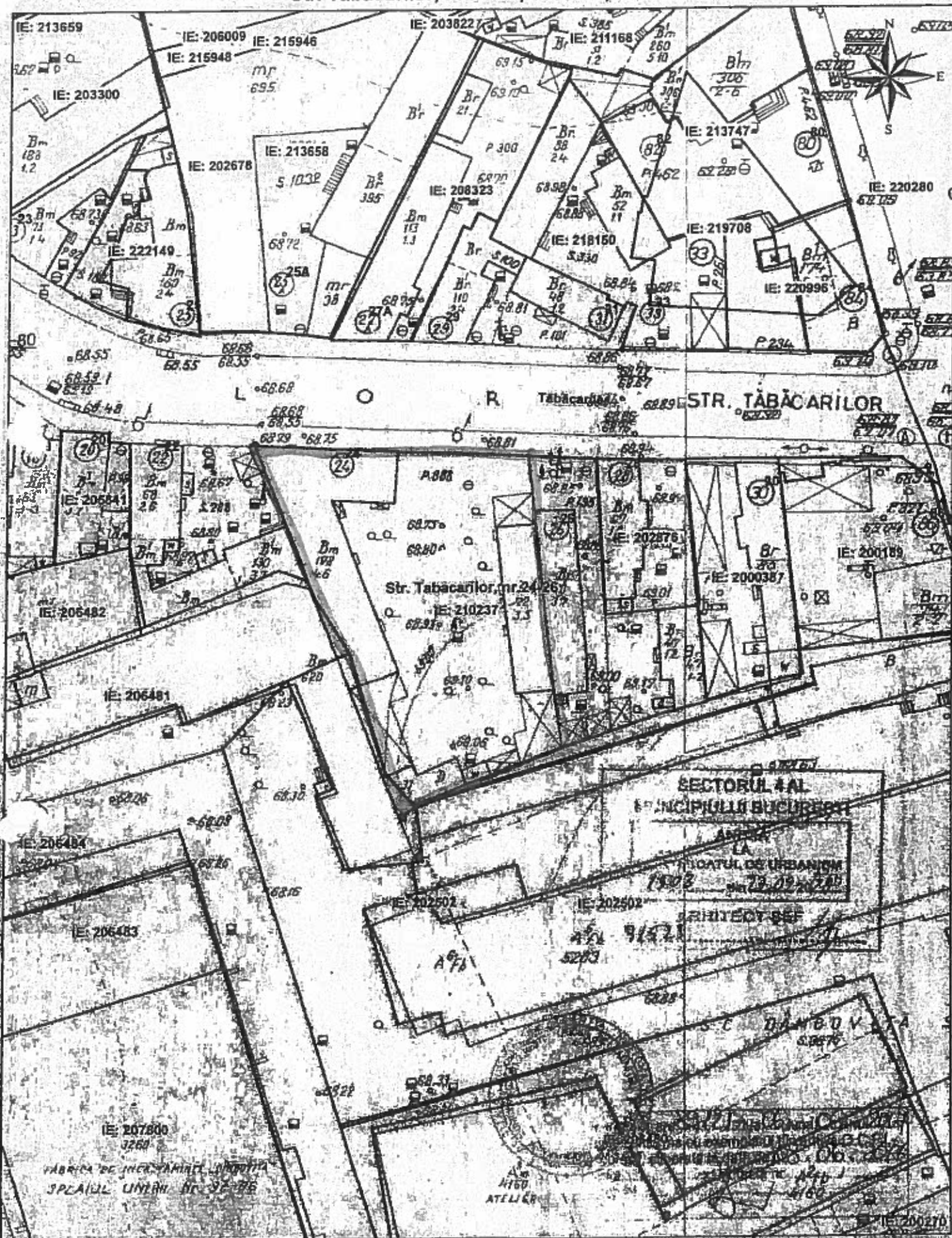
PLAN DE INCADRARE IN ZONA, SCARA 1:2000 aferent imobilului situat in
Str. Tabacarilor, nr.24-26, sector 4, Bucuresti.



- Documentatii cadastrale vizate
- Constructii inregistrate in sistemul integrat de cadastru si carte funciara
- Limita administrativ-teritoriala

OCPI Bucuresti, B-dul Expozitei, nr.1A, sector 1, Bucuresti
Data: 08.08.2017
Intocmit: Diaconu Vlad

**PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 aferent imobilului situat in
Str. Tabacarilor, nr.24-26, sector 4, Bucuresti.**



— Documentatii cadastrale ardate
— Construcii inregistrate in sistemul integrat de cadastru si cartea funciara

COPPI Bucuresti, Baza de date, Nr. 1, Sector 4, Bucuresti
Data: 06.06.2017
Inlocuit: Diaconu Vlad



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea
Teritoriului
Direcția Urbanism

SERVICIUL URBANISM



APROBAT,
PRIMAR GENERAL

Gabriela FIREA



Ca urmare a cererii adresate de SC FORUM INVESTITII BDD SRL în calitate de beneficiar, prin SC ADC ARHITECT PROIECT SRL – în calitate de elaborator, cu sediul în București, Sector 6, cod

18.04.2018, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ DE OPORTUNITATE

Nr. 72 din data de 18.06.2018

PENTRU ELABORAREA

PUZ - STR. TĂBĂCARILOR NR. 24-26 - SECTOR 4

Pentru LOCUINȚE COLECTIVE ȘI BIROURI, generat de imobilul situat în municipiul București, STR. TĂBĂCARILOR NR. 24-26 - SECTOR 4, compus din teren proprietate privată a persoanelor juridice în suprafață totală de 1.149,00mp din măsurători cadastrale, conform Certificatului de urbanism nr. 1503/ 31523 din 27.09.2017, eliberat de Primăria Sectorului 4, cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ:

- Aria de studiu este delimitată conform planului anexă la prezentul aviz;
- Conform PUG-MB aprobat cu HCGMB nr. 269/2000 cu completările ulterioare, imobilul este situat în subzona funcțională M3 – subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi de P+4 niveluri;
- Documentația de urbanism va fi întocmită în mod obligatoriu la scara 1/500, 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 al Municipiului București;
- În planșa *Regimul juridic și circulația terenurilor* vor fi reprezentate distinct toate parcelele și servituțile aferente lor și care fac obiectul reglementării precum și tabloul centralizator al suprafețelor conform extraselor de Carte Funciară. Planșa suport și extrasele de Carte Funciară, la zi, se vor anexa la documentație în original;
- Analiza situației existente pe zonă de studiu trebuie să fie realizată în mod multicriterial: încadrarea în reglementările urbanistice prevăzute de documentațiile legal aprobate (PUG, PUZ), funcțiune și regimul tehnic al construcțiilor, densitatea de ocupare a parcelelor (POT și CUT) starea și regimul de înălțime al construcțiilor existente;
- Pentru amplasamentul pentru care s-a obținut și prezentat Certificat de urbanism, vor fi stabilite prin Regulamentul local de urbanism aferent PUZ reglementări specifice detaliate (permisiuni și restricții) indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT, bilanț teritorial, etc.)

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

- Funcțiune propusă: LOCUINȚE COLECTIVE ȘI BIROURI;

- Regulamentul local de urbanism aferent PUZ va cuprinde și detalia prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, 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 ale acestora;
- Se va prezenta studiul privind modul de percepere de pe principalele trasee de circulație (desfășurări ale fronturilor stradale, fotomontaje, perspective la nivelul ochiului, prezentare 3D).

3. Indicatori urbanistici obligatorii:

- POT min. - max. = 50-60%; CUT min. - max. = 2,5 - 3,0 mp. ADC/mp. teren;
- RmaxH = P+4E, H min. - max. cornisă = 15 - 18m;
- Valorile POT, CUT, H și RmaxH și posibilitatea suplimentării cu 1-2 niveluri retrase, se vor definitiva în faza de elaborare a PUZ;
- Retragera construcțiilor față de aliniament va prelua alinierea caracteristică str. Tăbăcarilor;
- Retragerile față de celelalte limite de proprietate vor fi stabilite astfel încât să fie asigurat vecinilor confortul urban și un potențial echivalent de dezvoltare;
- Conformarea volumelor, retragerile față de limitele de proprietate și înălțimea maximă, în cazul în care se propun distanțe față de limitele de proprietate mai mici decât cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornisă vor fi definite pe baza unui studiu de însorire;
- Reglementarea funcțională se limitează la parcela aflată în proprietatea inițiatorului pentru care s-a obținut și prezentat Certificat de urbanism.

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

- Reglementarea circulațiilor, a acceselor și a echipării edilitare se va argumenta în mod obligatoriu pe baza studiilor de fundamentare: Studiu de circulație și Studiu rețele edilitare, ale căror arie de studiu se va delimita astfel încât să fie cuprinse suprafețele afectate și elementele de rețea majoră municipală existente în zonă precum și cele propuse prin PUG, integrând prevederile documentațiilor de urbanism incidente aprobate ulterior și a lucrărilor publice autorizate sau în curs de execuție, după caz;
- Asigurarea suprafețelor de teren necesare rezolvării corespunzătoare a circulațiilor auto și pietonale, a acceselor și echipării cu rețele tehnico-edilitare se va face prin grija proprietarului/dezvoltatorului și constituie condiție de avizare a PUZ;
- Se recomandă dezvoltarea traseelor pietonale, amenajarea peisajeră a spațiilor publice și a spațiilor verzi cu acces nelimitat destinate locuitorilor;
- Platformele destinate parcării autovehiculelor vor fi prevăzute în mod obligatoriu cu alveole plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare dispuse grupat, la 2 locuri dispuse înșiruit și la 1 loc în cazul dispunerii în lungul aleilor carosabile;
- Se vor asigura accesele, circulațiile și necesarul de locuri de parcare și garare conform HCGMB nr. 66/ 2006;
- Se va asigura o suprafață de min. 30% spații verzi.

5. Capacitățile de transport admise:

- Se vor stabili pe baza Studiului de circulație prin avizul Comisiei Tehnice de Circulație;

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

- Pentru etapa de avizare a planului: -
- Pentru etapa de aprobare a planului, după avizarea propunerilor preliminare: avizul Agenției pentru Protecția Mediului București, avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare a PMB, avizul Comisiei Tehnice de Circulație, avizul Inspectoratului de Stat pentru Situații de Urgență, alte avize ce pot apărea ca necesare pe parcursul avizării planului, Certificat de urbanism în termen de valabilitate și dovada achitării taxei de exercitare a dreptului de semnătură RUR.

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 1503/ 31523 din 27.09.2017, eliberat de Primăria Sectorului 4.

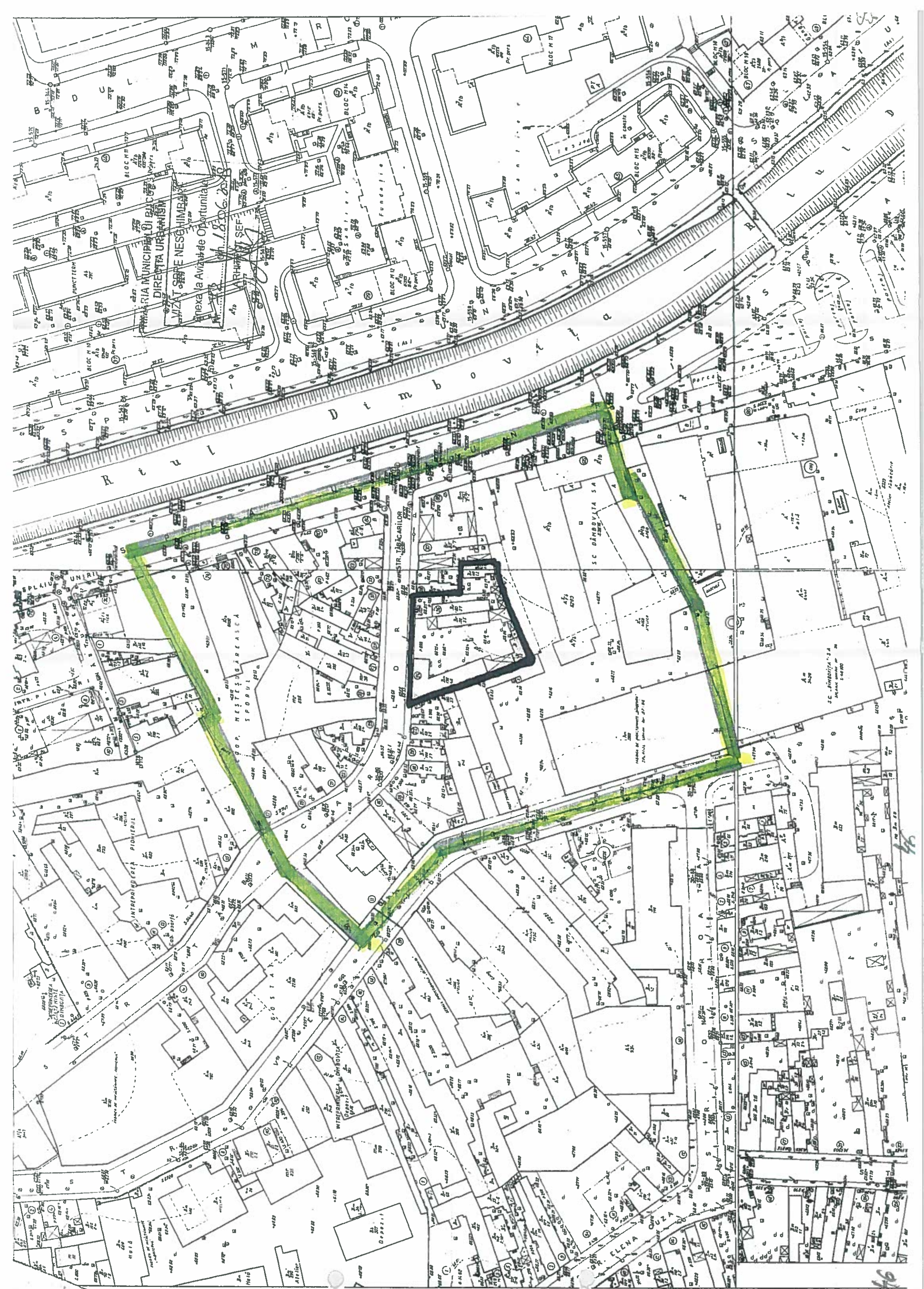
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct la data de 19.06.2018.

p. ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. DIANA OLTEANU



Întocmit:

Expert,
urb. Liliana Ionici
2ex./ 04.06.2018





SERVICIUL URBANISM

Ca urmare a cererii adresate de SC ADC ARHITECT PROIECT SRL -
în calitate de elaborator, cu sediul în București,
și SC FORUM INVESTITII BDD SRL în calitate de
beneficiar, înregistrată cu nr. 1686959 din data de 05.12.2018, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/
2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite
următorul:

AVIZ PRELIMINAR

NR. 17 / 05.03.2019

PENTRU

PUZ - STR. TĂBĂCARILOR NR. 24-26 - SECTOR 4

GENERAT DE IMOBILUL din STR. TĂBĂCARILOR NR. 24-26 - SECTOR 4, compus din teren în suprafață
totală de 1.162,00mp din măsurători cadastrale, proprietate privată a persoanelor juridice, conform
Certificatului de Urbanism nr. 1503/ 31523 din 27.09.2017, eliberat de Primăria Sectorului 4.

INIȚIATOR: SC FORUM INVESTITII BDD SRL

PROIECTANT GENERAL: SC ADC ARHITECT PROIECT SRL

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURĂ RUR:

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

PREVEDERI PUG/ PUZ 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) amplasamentul care face obiectul studiului se încadrează în
următoarea Unitate Teritorială de Referință (UTR):

U.T.R. M3 – subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi de P+4
niveluri;

- Regim de construire: continuu, discontinuu;
- Funcțiuni predominante: servicii, comerț, locuire;
- Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor (H max.): distanța dintre aliniamente;
- Procent de ocupare a terenului (POT max.): 60%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție
de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8m);
- Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT max.): 2,5 mp. ACD/ mp.teren;
- Retragera minimă față de aliniament: pe aliniament sau retrase cu min. 5m;
- Retrageri minime față de limitele laterale: la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu
mai puțin de 3m;
- Retrageri minime față de limitele posterioare: la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar
nu mai puțin de 5m;

PREVEDERI PUZ - RLU PROPUSE:

U.T.R. M3 – subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi de P+4 niveluri:

- Regim de construire: discontinuu;
- Funcțiuni predominante: locuire colectivă;
- Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor (H max.): 21 m;
- Regimul maxim de înălțime (R maxH): 2S+P+2E+3E+4-5E+6ER;
- Procent de ocupare a terenului (POT max.): 54,2%;
- Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT max.): 3,0 mp. ACD/ mp.teren;
- Retragera minimă față de aliniament: conform planului de reglementari vizat spre neschimbare;
- Retrageri minime față de limitele laterale: conform planului de reglementari vizat spre neschimbare;
- Retrageri minime față de limitele posterioare: conform planului de reglementari vizat spre neschimbare;
- **CIRCULAȚII ȘI ACCESE:** Parcarea și gararea autovehiculelor, profilul transversal al circulațiilor propuse vor respecta „Normele privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație” aprobate prin HCGMB nr. 66/2006.
- **ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ:** Rețelele edilitare aferente se vor realiza anterior rețelei stradale. Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică.

ACORDURI/AVIZE SPECIFICE ALE ORGANISMELOR CENTRALE ȘI/SAU TERITORIALE PENTRU ETAPA DE APROBARE A PUZ: avizul Agenției pentru Protecția Mediului București, avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare a PMB, avizul Comisiei Tehnice de Circulație, avizul Inspectoratului de Stat pentru Situații de Urgență, alte avize ce pot apărea ca necesare pe parcursul avizării planului, Certificat de urbanism în termen de valabilitate, Extras de carte funciară la zi și dovada achitării taxei de exercitare a dreptului de semnătură RUR.

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

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

Prezentul aviz reprezintă Aviz preliminar și poate fi folosit numai pentru obținerea acordurilor și avizelor instituțiilor avizatoare competente.

Avizul Arhitectului Șef se va emite după obținerea și prezentarea tuturor avizelor solicitate prin prezentul aviz preliminar pentru varianta definitivă a PUZ și RLU. Soluția urbanistică și valorile indicatorilor pot suferi modificări pe parcursul proceduri de avizare.

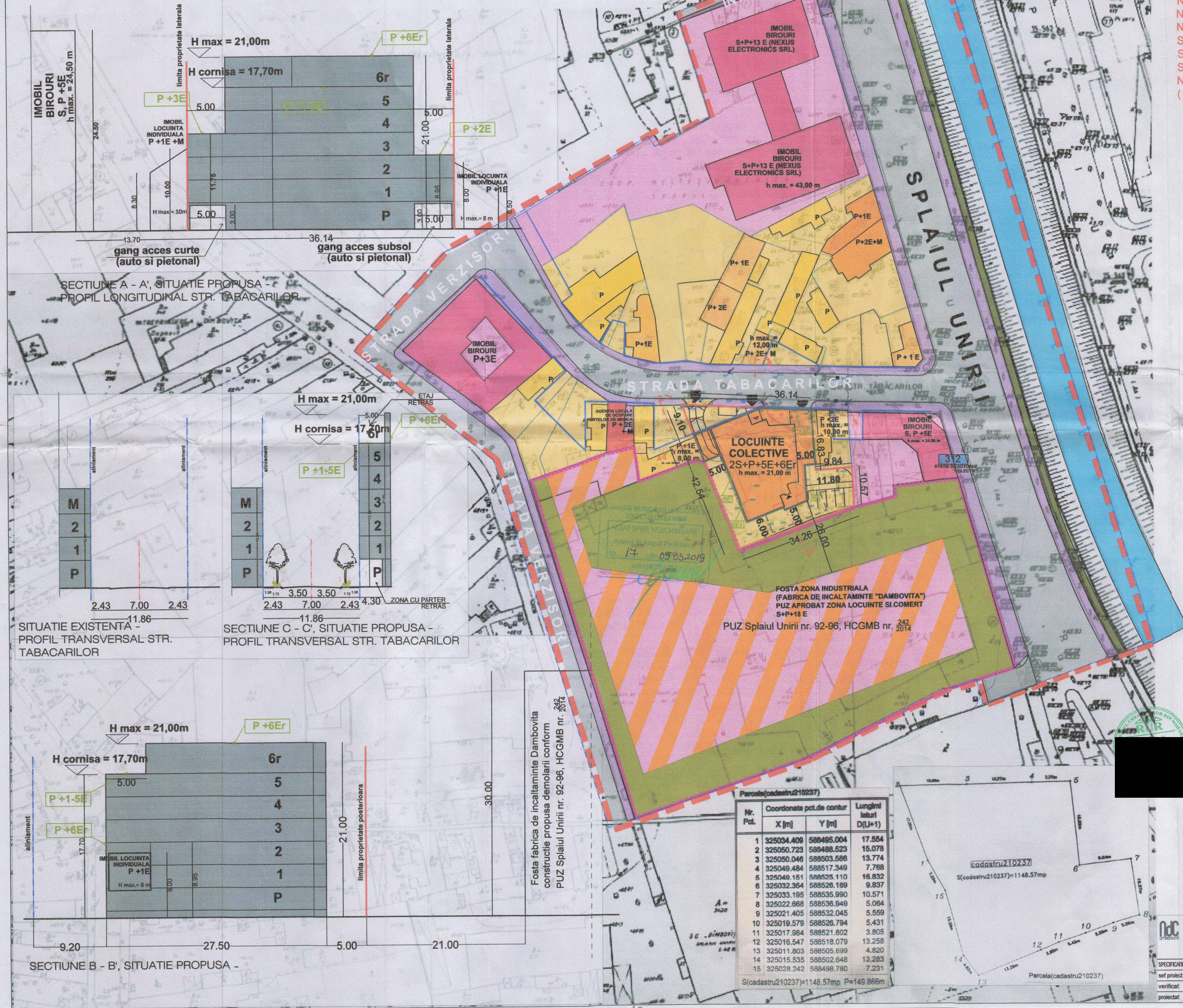
ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
ARH. ȘTEFAN CĂLIN DUMITRAȘCU



Expert,
Urb. Liliana Ionici
2ex./ 05.02.2019

Șef Serviciu,
Arh. Cristina Topîrceanu

P. U. Z. SPLAIUL UNIRII, Str. Tabacarilor 24-26
REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE



H cornisa propusa = 17,70 m
H max. propusa = 21,00 m
Nr. niveluri = 2 S+ P+ 5E+ 6 E retras
Nr. locuri parcare subterane = 52 locuri
Nr. locuri parcare supaterane = 8 locuri
Sup. sp. verde (in incinta) = 350,00 mp
Sup. parcare = 61,38 mp
Sup. alei pietonale si accese = 120,62 mp
Nr. apartamente propuse :
(studio, 2 camere, 3 camere) = 50 apartamente



PREVEDERI URBANISTICE :				
Existent:				
UTR FUNCTIUNE:	Rh/ H max.	POTmax	CUTmax	
M3	Zona de activitati mixte- activitati comerciale, servicii manageriale, tehnice, profesionale, servicii colective si personale, restaurante, recreere, mica productie, locuinte etc.	S+P+13E-18E Hmax = 43m	60%	2,5

- LEGENDA :**
- LIMITE :**
- Limita zonei de studiu
 - Limita terenului care a generat PUZ
 - Limita UTR M3 conform PUG
 - Limite de proprietate
 - Limita PUZ Splaiul Unirii nr. 92-96, HCGMB nr. 242/2014

- ZONIFICARE FUNCTIONALA :**
- Locuinte individuale P/ Spatiu aferent
 - Locuinte individuale P+1E - P+2E+M
 - Locuinte colective P+1E - P+5E+6Er
 - Zona mixta de locuinte colective si comert (Cf. PUZ Splaiul Unirii nr. 92-96, HCGMB nr. 242/2014)
 - Servicii si comert/ Spatii aferente
 - Parcele libere de constructii
 - Spatiu verde public
 - Raul Dambovita
 - Institutia publica (Agentia locala de ocupare a fortelor de munca)

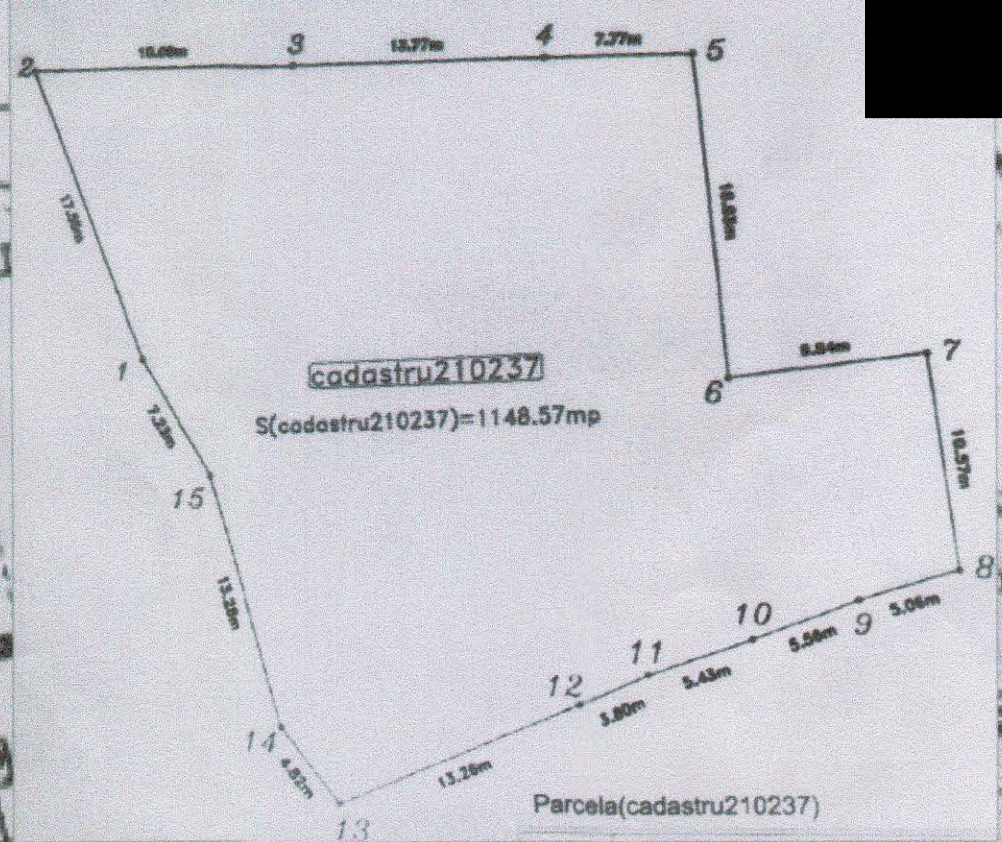
- CIRCULATII :**
- Circulatii carosabile
 - Circulatii pietonale
 - 312 Statie de autobuz (312/ Colectiv)

- REGLEMENTARI :**
- Limita edificabil propus
 - Limita ampranta constructie propusa
 - Limita etaj 6 retras
 - Limita subsol
 - Limita propusa de aliniere a cladirilor
 - Locuinte colective 2S+P+5E+6Er
 - Acces pietonal in imobil
 - Acces carosabil parcare in subsol
 - Acces carosabil in incinta

BILANT TERITORIAL :		EXISTENT		PROPOS	
CRITERIU	PUG	PUZ	mp %	mp %	
Funciune	zona mixta	0	0	0	locuinte colective
Sup. teren	1162,00	0	1162,00	100%	1162,00 100%
Sup. construita	0	0	0	0%	630,00 54,2 %
Sup. desfasurata	0	0	0	0%	3 486 0
POT	60%	54,2 %	0	60%	0 54,2 %
CUT	2,5	3,0	2,5	0	3,0 0
H max	distanța dintre aliniamente	0	0	0	21,00 0
Rmax H	P+4E	0	0	0	2S+P+5E+6Er
Spatii verzi	30%	0	1162,00	100%	350,00 33,2%
Accese Alei	0	0	0	0%	120,62 7,32%
Parcari	0	0	0	0%	61,38 5,28%

Parcela(cadastru210237)			
Nr. Pat.	Coordonata pct.de contur		Lungimi latari D(J+1)
	X [m]	Y [m]	
1	325034.400	588495.004	17.554
2	325050.723	588498.523	15.078
3	325050.046	588503.586	13.774
4	325049.484	588517.349	7.768
5	325049.151	588525.110	16.832
6	325032.354	588526.189	9.837
7	325033.195	588535.990	10.571
8	325022.668	588536.949	5.064
9	325021.405	588532.045	5.559
10	325019.579	588526.794	5.431
11	325017.984	588521.602	3.805
12	325016.547	588518.079	13.258
13	325011.803	588505.699	4.820
14	325015.535	588502.648	13.283
15	325028.242	588498.780	7.231

S(cadastru210237)=1148.57mp P=149.868m



SC. FORUM INVESTITII BDD SRL
Adresa: str. Tabacarilor, nr. 24-26, sector 4, Bucuresti, nr. cadastral 2110237
Titlu proiect: PUZ SPLAIUL UNIRII, STR. TABACARILOR Nr. 24-26
Faza: Aviz Preliminar
Scara: 1:1000
Data: 2019
Titlu plansa: PLANSĂ REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE
Plansa nr. 7



Ministerul Mediului
Agenția Națională pentru Protecția Mediului

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. 20 din 03.04.2019

A.P.M. BUCUREȘTI	
Al. Lacul Morii Nr. 1, Sector 6, București	
INTRARE	Nr. 17868
IEȘIRE	
Zi 03	Luna 04 An 2019

Ca urmare a notificării adresate de S.C. FORUM INVESTITII BDD S.R.L., cu sediul în Str. Oitelor, nr. 7, Sect. 4, București, privind planul urbanistic zonal PUZ – Str. Tabacarilor, nr. 24-26, Sect.4, București – Construire imobil 2S+P+2E+3E+4-5E+6Er cu funcțiunea locuințe colective înregistrată la APM București cu nr. 17868/22.08.2018, 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;
- 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;

Agenția pentru Protecția Mediului București

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 21.03.2019;
- în conformitate cu prevederile art. 5, alin.3, pct. a și a anexei nr. 1 – Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- În lipsa comentariilor din partea publicului interesat,

Decide:

Planul urbanistic zonal PUZ – Str. Tabacarilor, nr. 24-26, Sect.4, București – Construire imobil 2S+P+2E+3E+4-5E+6Er cu funcțiunea locuințe colective, titular S.C. FORUM INVESTITII BDD S.R.L., nu necesită evaluare de mediu, nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI

Adresa: Al. Lacul Morii nr. 1, sector 6

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



Planul Urbanistic de Zonal prevede soluționarea și reglementarea din punct de vedere urbanistic a arealului în suprafață de 1162 m² pentru care Primăria Municipiului București, Direcția Generală de Urbanism și Amenajarea Teritoriului a emis Aviz Preliminar nr. 17/05.03.2019.

Obiectivul lucrării îl constituie construirea unui imobil 2S+P+2E+3E+4-5E+6Er cu funcțiunea de locuințe colective.

Indicatorii Urbanistici avizați, conform Aviz Preliminar nr. 17/05.03.2019, sunt: POTmax. = 54,2%, CUTmax = 3,0 mp ADC/mp teren, RHmax. = 21 m.

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 350 mp (30,1% din suprafața terenului), din care 315 mp (27,1% din suprafața terenului) pe sol natural și 35 mp (3 % din suprafața terenului) peste subsol, 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 21.03.2019;
- informarea publicului s-a realizat ca urmare a celor 3 anunțuri publice privind inițierea procesului de elaborare a PUZ-ului și decizia etapei de încadrare a planului și prin afișarea deciziei etapei de încadrare pe site-ul APM București.

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 SERVICIUL AVIZE, ACORDURI, AUTORIZAȚII,
Ing. Elena GARBAN

Întocmit,
Ing. Andrei STROIAN



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI

Adresa: Al. Lacul Morii nr. 1, sector 6

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

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. 2217/18/SU-BIF-A
București, 07.08.2018

CĂTRE,
SC FORUM INVESTIȚII B.D.D SRL
Str.Oițelor nr.7, sector 4, București

E-mail:

Urmare a cererii dumneavoastră, înregistrată la Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Dealul Spirii” București-Ilfov cu nr. 2217/18/SU-BIF-A/17.07.2018, vă precizăm faptul că, faza de proiect P.U.Z. pentru „Construire imobil locuințe colective (regimul de înălțime 2S+P+5E+6Eretras) – amplasat în str. Tăbăcarilor nr.24-26, sector 4, București, nu face obiectul avizării/autorizării privind securitatea la incendiu.

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.

După aprobarea fazei P.U.Z., în cazul în care imobilul dumneavoastră face parte din categoriile de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu / protecție civilă, conform prevederilor H.G.R. nr.571/2016 și H.G.R. nr.862/2016, în vederea obținerii autorizației de construire, veți solicita, potrivit prevederilor art.30 din Legea nr.307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, respectiv art.20 din Legea nr.481/2004 privind protecția civilă, cu modificările și completările ulterioare, avizul/autorizația de securitate la incendiu/protecție civilă.

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

ÎN SPECTOR Ș E F
Colonel
Dr.ing. Orlando Cătălin ȘCHIOPU

52



Nr. intrare PMB: 1704413/01.02.2019; completare 1724340/02.04.2019
Nr. ieșire PMB: 1704413/1724340/207/781/113/405/.../6...04.2019

Aviz tehnic de consultanță preliminară de circulație nr. 113/.../6...04.2019
Categoria A1 - „lot/parcelă”, tip 4 - analiză prospectivă de trafic

Solicitant: Doamna [redacted]

Spre știință: Primăria Sectorului 4 a Municipiului București
Direcția Arhitect Șef
București, Sector 4, Bulevardul Metalurgiei nr. 12-18, Grand Arena etaj 1

Amplasament: București, Sector 4, Strada Tăbăcarilor nr. 24-28 (NC 210237)

1. Situația existentă

Terenul cu adresa poștală București, Sector 4, Strada Tăbăcarilor nr. 24-28 și număr cadastral 210237, care face obiectul prezentului Aviz tehnic de consultanță preliminară de circulație, delimitat/marcat pe planurile topo-cadastrale anexate cererii adresate DGUAT-SPU este adiacent Străzii Tăbăcarilor; artera de circulație la care raportăm analiza de trafic solicitată, prezintă următoarele caracteristici:

- Strada Tăbăcarilor este o arteră de circulație care are în dreptul terenului analizat un prospect de 12,00m lățime, compus din carosabil de 7,50m, trotuar de 2,00m adiacent proprietăților cu numere poștale impare și trotuar de 2,50m adiacent proprietăților cu numere poștale pare (conform planului cadastral scara 1:500 anexat cererii dvs.).

2. Pallere de reglementare ale dezvoltării urbane în teritoriul de referință - conform documentațiilor existente/aprobate:

- Planul Urbanistic General (PUG) al Municipiului București aprobat prin HCGMB nr. 269/2000, prelungit cu HCGMB nr. 877/12.12.2018;
- „Normele privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru nolle construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație pe teritoriul Municipiului București”, aprobate prin HCGMB nr. 68/06.04.2006.



3. Prevederi generale și detalii de reglementare

- Prin reglementările PUG/Norme sunt aprobate caracteristicile sistemului de circulație, obiectivele în planul strategiei de dezvoltare urbană, precum și corelarea/corectarea profilelor funcționale ale arterelor de circulație, în scopul fluidizării traficului urban și a unei corecte deserviri a orașului, în acord cu structura spațial – compozițională a diferitelor zone și a întregului sistem urban.
- Pentru teritoriul de referință în care este situat terenul în cauză, nu există aprobate reglementări de dezvoltare urbană, decât cele de ordin general prevăzute prin PUG; în această documentație nu sunt detaliate profilele arterelor de circulație din zona terenului analizat.
- Ținând seama de profilul actual al Străzii Tăbăcarilor (12,00m) și de funcția acestei artere în cadrul sistemului de circulație al orașului, Strada Tăbăcarilor se încadrează la artere de circulație de categoria a III-a conform HCGMB nr. 66/06.04.2006.
- Conform HCGMB nr. 66/06.04.2006, punctul B, capitolul I, art. 1: „Prevederile prezentelor Norme privind asigurarea lății profilelor transversale ale arterelor de circulație din rețeaua stradală a orașului se vor aplica la elaborarea proiectelor pentru realizarea tuturor obiectivelor și amenajărilor pe teritoriul Municipiului București”.

4. Concluzii și recomandări

- Certificatul de Urbanism nr. 1503/31523 din 27.09. 2017 a fost eliberat de Primăria Sectorului 4 pentru elaborarea documentației PUZ pentru construire clădire locuință colectivă și birouri S+P+8E. Documentația care se va întocmi va fi analizată/avizată în Comisia Tehnică de Circulație a Primăriei Municipiului București.
- Datele conținute în prezentul Aviz tehnic de consultanță preliminară a DGUAT-SPU au un caracter informativ, fiind necesare corelării la scara teritoriului municipal a acțiunilor de realizare a obiectivelor de utilitate publică, conform HCGMB nr. 136 din 30.05.2002; informațiile sunt necesare în etapa preliminară de elaborare a documentației tehnice de specialitate în conformitate cu legislația în vigoare. Prezentul Aviz tehnic de consultanță preliminară, nu înlocuiește avizul Comisiei Tehnice de Circulație a Primăriei Municipiului București.
- Informații suplimentare se pot obține de la direcțiile și serviciile de urbanism ale Primăriei Municipiului București și ale Primăriei Sectorului 4.
- Avizul tehnic de consultanță preliminară de circulație a fost achitat cu chitanța Seria A 07, nr. 216966 din 01.02.2019 în valoare de 60,00 lei.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
Arh. Ștefan Călin DUMITRAȘCU



ȘEF SERVICIU
Elena BĂDOIU

Întocmit în 3 (trei) exemplare: Raluca-Ioana ENĂCHESCU





COMISIA DE COORDONARE
Nr. 1726443/ 04. 06. 2019

AVIZUL COMISIEI DE COORDONARE

FAZA DOCUMENTAȚII DE URBANISM

Din P.V. nr. 14/19.04.2019 al sedinței
Comisiei de Coordonare a P.M.B.

Nr. 2. SC FORUM INVESTIȚII BDD SRL cu sediul/domiciliul în București, Str. Oițelor nr. 24 - 26, sector 4, București, prezintă spre avizare documentația de precoordonare a P.U.Z – ului „STR. TĂBĂCARILOR NR. 24 - 26, 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 pentru imobilul 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: bazin de retenție, stație pompare, gospodărie de apă potabilă și incendiu, calculate conform normativelor în vigoare;

- debitul mediu total de apă necesar estimat – conform memoriului anexat este de 35,25 mc/zi ce va fi asigurat din gospodărie proprie alimentat din rețeaua publică de apă;

- * la faza de Autorizare de Construire se va prezenta un studiu de impact privind interacțiunea dintre elementele mediului urban și „Construire imobil de locuințe colective – 2S+P+5E+6Er pe str. Tăbăcarilor nr. 24 - 26 sector 4, București”, la structura hidrogeologică existentă, cu prezentarea măsurilor de preservare a sistemului existent. Acest studiu va putea fi utilizat de către municipalitate în vederea constituirii unei baze de date specializate.”

- * se vor respecta prevederile „Strategiei de dezvoltare și funcționare pe termen mediu și lung a serviciului public de salubritate în Municipiul București” aprobat cu HCGMB

nr. 82/28.04.2015 stipulate în Cap. III 3.C Activitatea de salubritate menajeră" și cap. III.3.D. Managementul Integrat al Deseurilor în conformitate cu activitățile desfășurate.

- pentru faza de Autorizație de Construire se vor respecta prevederile art. 13 al HG 525/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare;

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

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

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

- se va respecta planul de preordonare 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 GUȘĂVAN

SECRETAR – COMISIE,

CĂTĂLINA IORDACHE

**ARHITECT ȘEF AL
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,**

Arh. Ștefan Călin DUMITRAȘCU

REPREZENTANT

DU-COMISIE ,

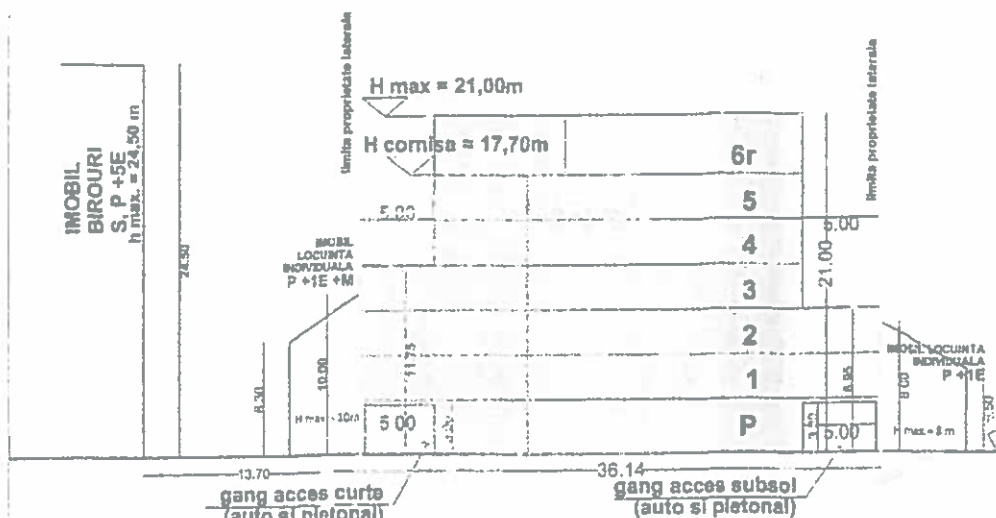
Valentina Ionescu

FPS-2.3.2.6-02

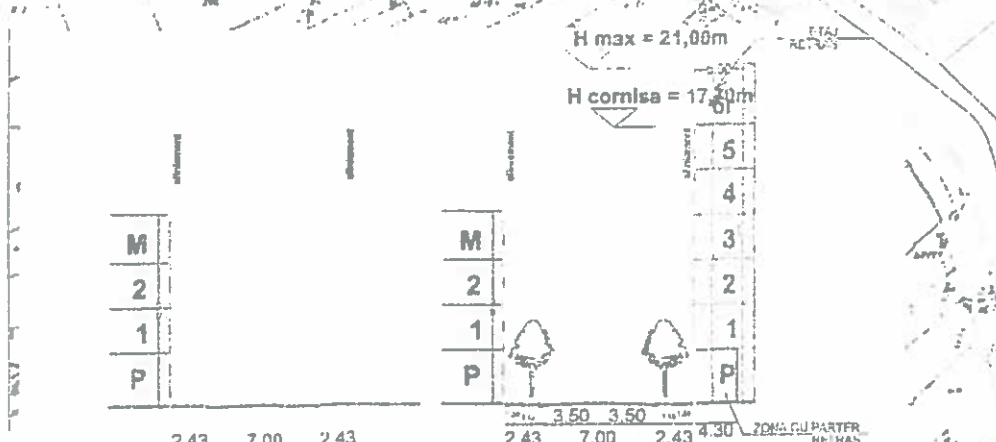
Intocmit, ing. Camelia Puiu

P. U. Z. SPLAIUL UNIRII, Str. Tabacarilor 24-26

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE

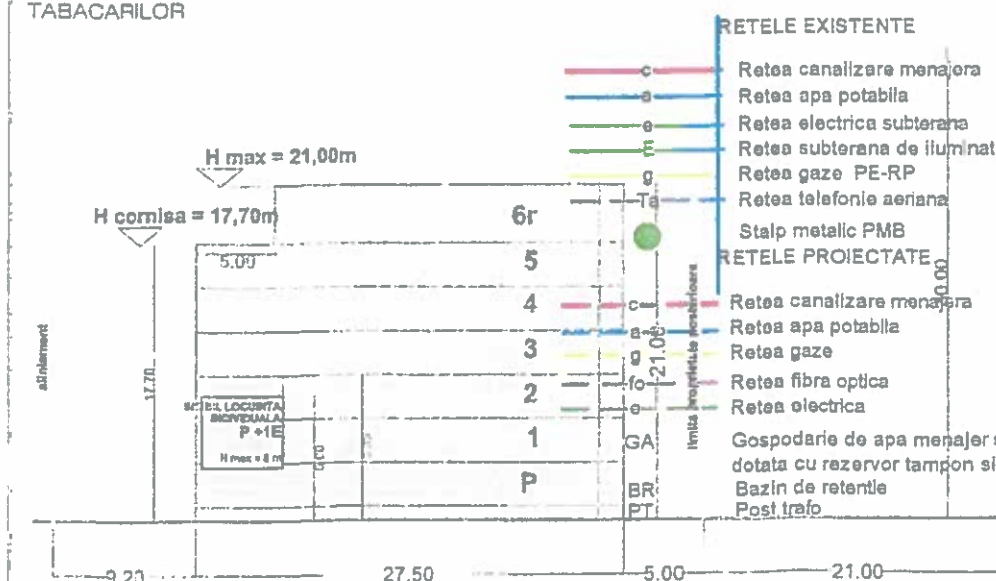


SECTION A - A', SITUATIE PROPUISA - PROFIL LONGITUDINAL STR. TABACARILOR



SITUATIE EXISTENTA - PROFIL TRANSVERSAL STR. TABACARILOR

SECTION C - C', SITUATIE PROPUISA - PROFIL TRANSVERSAL STR. TABACARILOR



SECTION B - B', SITUATIE PROPUISA

RETELE EXISTENTE

- c - Retea canalizare menajera
- a - Retea apa potabila
- e - Retea electrica subterana
- g - Retea subterana de iluminat
- g - Retea gaze PE-RP
- ta - Retea telefonie aeriana

RETELE PROIECTATE

- c - Retea canalizare menajera
- a - Retea apa potabila
- g - Retea gaze
- fo - Retea fibra optica
- e - Retea electrica
- GA - Gospodarie de apa menajera si dotata cu rezervor tampon si grup de pompare
- BR - Bazin de retentie
- PT - Post trafa

Proiect de constructie propusa demolarii conform P.U.Z. Splaiul Unirii nr. 92-96, HCGMB nr. 262/2014

FOSTA ZONA INDUSTRIALA (FABRICA DE INCALZITOARE "DAMBOVITA")
PUZ APROBAT ZONA LOCUINTA SI COMERT
B+P+1E

PUZ Splaiul Unirii nr. 92-96, HCGMB nr. 262/2014

Peretele (ordonat 1-12)

Nr. Pol.	Coordonate puncte corner	Lungime totala (m)
	X [m] Y [m]	
1	325034.400 589485.004	17.584
2	325030.723 589485.523	15.078
3	325030.046 589503.580	13.774
4	325048.484 589517.349	7.768
5	325032.354 589528.189	9.837
6	325033.195 589528.189	10.517
7	325022.066 589528.189	5.06
8	325022.066 589528.189	5.519
9	325019.579 589528.189	4.11
10	325019.579 589528.189	4.11
11	325019.579 589528.189	4.11
12	325019.579 589528.189	4.11

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
adresa: 21322, la avizul de precoordonare
Nr. 17264/2014
ARHITECT SEE

Existent:	UTR FUNCTIUNE:	Rh/ H max.	POTmax CUTmax
M3	Zona de activitate mixta- activitati comerciale, servicii manageriale, tehnice profesionale, servicii colective si personale, restaurante, recreere, masa productie, locuinta etc.	S+P+13E-18E Hmax = 43m	60% 2,5

LIMITE:
 Limita zonei de studiu
 Limita terenului care a generat PUZ
 Limita UTR M3 conform PUG
 Limita de proprietate
 Limita PUZ Splaiul Unirii nr. 92-96, HCGMB nr. 262/2014

ZONIFICARE FUNCTIONALA:
 Lucuinte individuale P/ Spatiu aferent
 Lucuinte individuale P+1E - P+2E+M
 Lucuinte colective P+1E - P+5E+6Er
 Zona mixta de locuinte colective si comert
 (Cf PUZ Splaiul Unirii nr. 92-96, HCGMB nr. 262/2014)
 Servicii si comert/ Spatii aferente
 Parcele libere de constructii
 Spatiu verde public
 Raul Dambovita
 Institutia publica (Agentia locala de dezvoltare urbanistica si mobilitate)

CIRCULATII:
 Circulatii carosabile
 Circulatii pietonale
 312 Statie de autobuz (312)

REGLEMENTARI:
 Limita edificabil propusa
 Limita amprenta constructiei
 Limita etaj 6 retras
 Limita subsol
 Limita propusa de aliniere a cladirii
 Locuinte colective 2S+P+5E+6Er
 Acces pietonal in imobil
 Acces carosabil parcani in subsol
 Acces carosabil in incinta

CRITERIU	PUG	PUZ	EXISTENT	PROPUS
	zona mixta	0	mp %	mp %
Funciune		0	0	locuinte colective
Sup. teren	1162,00	0	1162,00 100%	1162,00 100%
Sup. construita	0	0	0 0%	630,00 54,2 %
Sup. desfasurata	0	0	0 0%	3 486 0
POT	60%	54,2 %	0 60%	0 54,2 %
CUT	2,5	3,0	2,5 0	3,0 0
H max	distanța dintre aliniamente	0	0	21,00 0
Rmax H	P+4E	0	0	2S+P+5E+6Er
Spatii verzi	30%	0	1162,00 100%	350,00 33,2%
Accese Alei	0	0	0 0%	120,62 7,32%
Parcari	0	0	0 0%	61,38 5,28%

SC ADG ARCHITECT PROJECT SRL
J40/21792/2006

SC FORUM INVESTITII BDD SRL
J40/21792/2006

PROIECT	Scara	Data	Proiectant
1:1000	2016		



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Transporturi

COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE

Nr. 15062/06.09.2019

Aug 2909

1763316

Către,

S.C. ADC ARHITECT PROIECT S.R.L.

pentru S.C. FORUM INVESTIȚII BDD S.R.L.

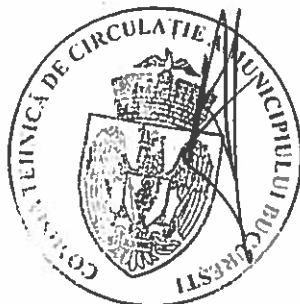
Str. Valea Ialomiței nr. 2A, Bl. 417D, Sc. B, Ap. 66, sectorul 6, București

În ședința Comisiei Tehnice de Circulație din data de 29.08.2019 s-a dat acordul de principiu, din punct de vedere tehnic al circulației rutiere și pietonale, pentru documentația „P.U.Z. – Str. Tăbăcarilor nr. 24-28, sectorul 4, București”, conform Certificatului de Urbanism nr. 1503/31523 din 27.09.2017 eliberat de Primăria Sectorului 4 București, Avizului de Oportunitate nr. 72 din 18.06.2018 și planului anexat la aviz.

Pentru avizul Comisiei Tehnice de Circulație 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.

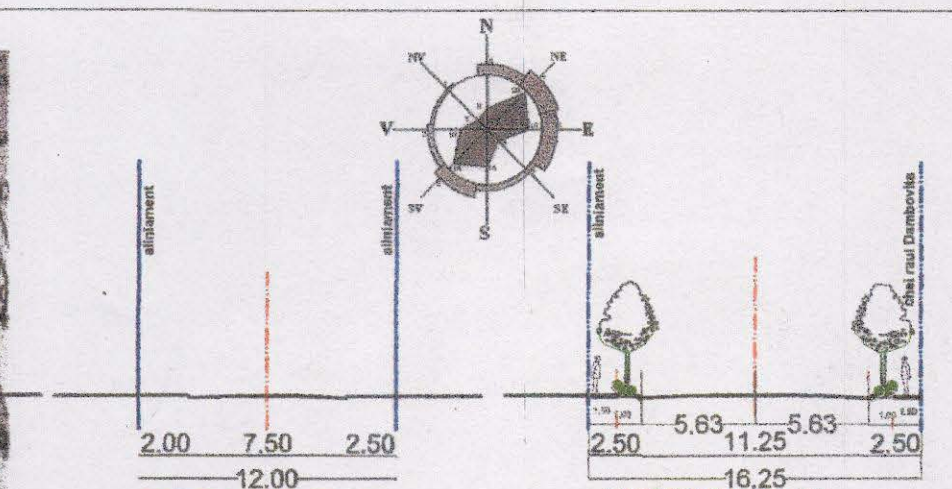
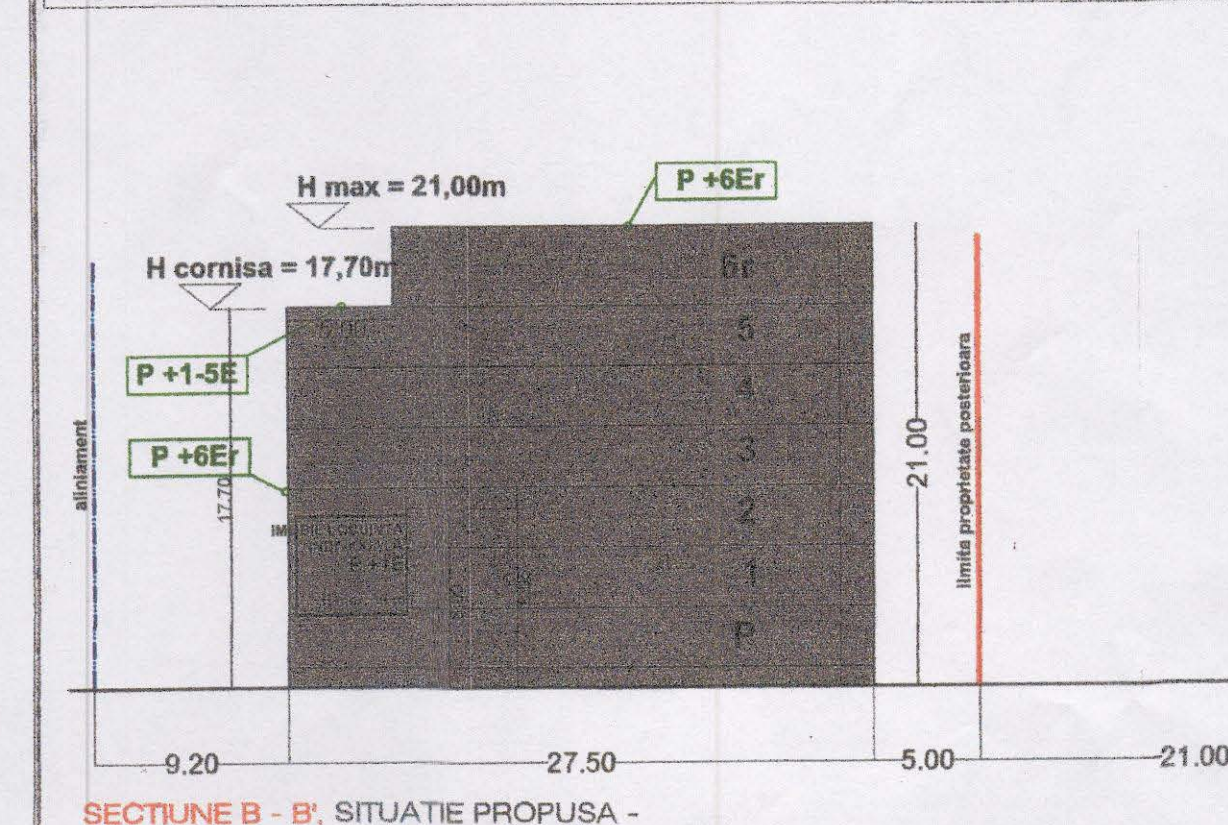
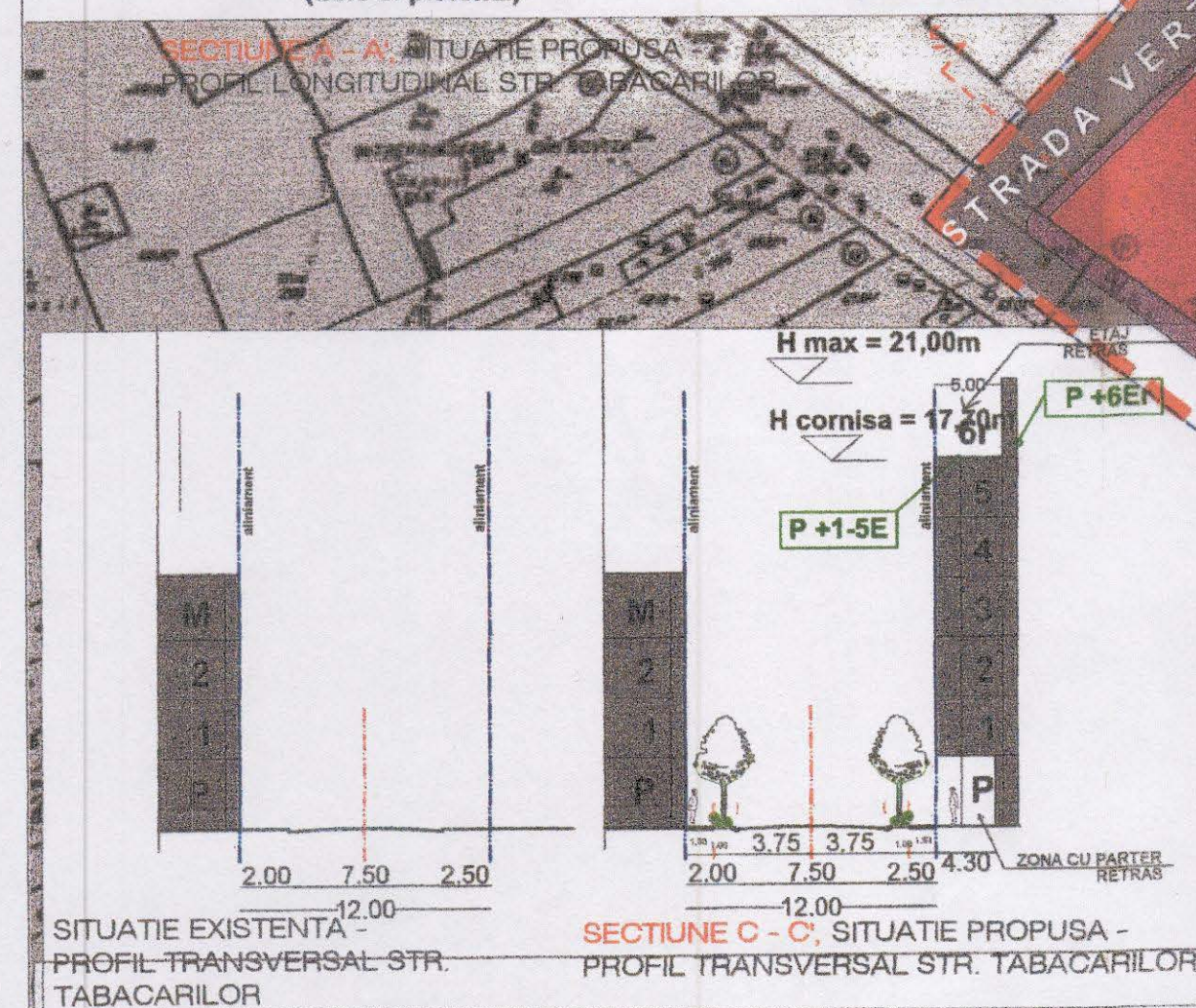
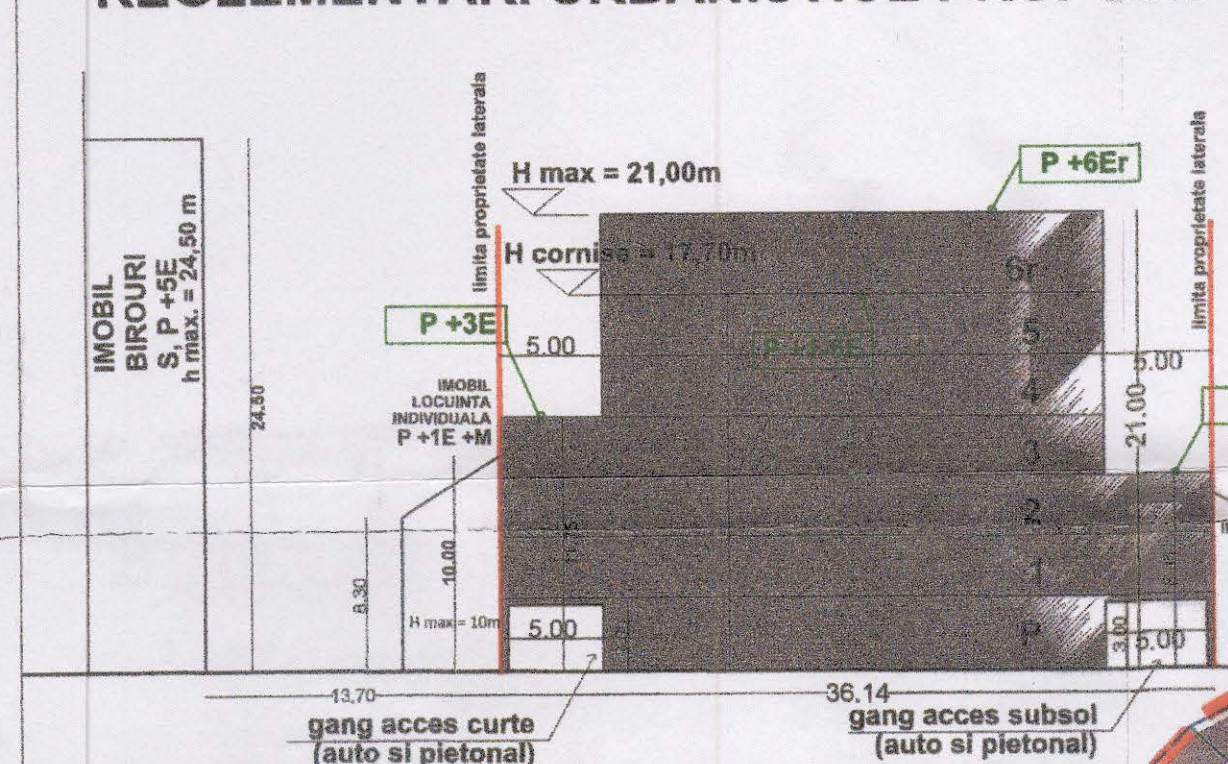
VICEPREȘEDINTE COMISIE

FILIP ATANASIU



Redactat: B.M. – 2 exemplare – 05.09.2019

P. U. Z. SPLAIUL UNIRII, Str. Tabacarilor 24-28
REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE



SECTIUNE E-E' -
SITUATIE EXISTENTA -
STRADA VERZISORI

10.25
SECTIUNE D-D' -
SITUATIE EXISTENTA -
PROFIL TRANSVERSAL
SPLAIUL UNIRII

PREVEDERI URBANISTICE:		SPECIAL UNITAT	
Existent:			
UTR	FUNCTIUNE:	Riv H max.	POTmax CUTmax
M3	Zona de activitati mixte-activitati comerciale, servicii managerate, tehnice, profesionale, servicii colective si personale, restaurante, recreere, mica productie, locuinte etc.	S+P+13E-18E Hmax = 43m	60% 2,5

LEGENDA:	
LIMITE:	
	Limita zonei de studiu
	Limita terenului care a generat PUZ
	Limita UTR M3 conform PUG
	Limita de proprietate
	Limita PUZ Splaiul Unirii nr. 92-96, HCGMB nr. 200

ZONIFICARE FUNCTIONALA:	
	Locuinte individuale P/ Spatiu aferent
	Locuinte individuale P+1E - P+2E+M
	Locuinte colective P+1E - P+5E+6Er
	Zona mixta de locuinte colective si comert (Cf. PUZ Spatiul Unitii nr. 92-96, HCGMB nr. 243/2012)
	Servicii si comert/ Spatii aferente
	Parcele libere de constructii
	Spatiu verde public
	Raul Dambovit
	Institutia publica (Agentia locala de ocupare a fortelor de munca)

CIRCULATII:	
	Circulatii carosabile
	Circulatii pietonale
312	Statie de autobuz (312/ Colectiv)

REGLEMENTARI:

- Limita edificabil propus
- Limita amprenta constructie propusa
- Limita etaj 6 retras
- Limita subsol
- Allniere propusa
- Locuinte colective 2S+P+2E+3E+4-5E+6E_r

 Acces pietonal in imobil
 Acces carosabil parcani in subsol
 Acces carosabil in incinta

PLANUL TERITORIAL							
CRITERIU	PUG	PUZ	EXISTENT		PROPUZ		
			mp	%	mp	%	
Funciune	zona mixta	0	0	0	locuinte colective		
Sup. teren	1162,00	0	1162,00	100%	1162,00	100%	
Sup. construita	0	0	0	0%	630,00	54,2 %	
Sup. desfasurata	0	0	0	0%	3 486	0	
POT	60%	54,2 %	0	60%	0	54,2 %	
CUT	2,5	3,0	2,5	0	3,0	0	
H max	distanța dintre aliniamente		0	0	21,00	0	
Rmax H	P+4E	0	0	0	ZS+P+2E+3E+4-E+6E		
Spatii verzi	30%	0	1162,00	100%	350,00	30,12%	
Accese Alei	0	0	0	0%	120,62	10,38%	
Parcari		0	0	0%	61,38	5,30%	

SC. FORUM INVESTITII BDD SRL	
Adresa:	str. Tadebanilor, nr. 24-26, sector 4, Bucuresti, nr. cadastral 2110237
Titlu proiect:	PUZ SPLAIUL UNIRE, STR. TABACARILOR NR. 24-26
Titlu plansa:	PLANSA REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului
Direcția Urbanism



CABINET SECRETAR GENERAL

21. NOV. 2019

NR.

4042/6

20.....LUNA.....ZIUA.....

22. NOV. 2019

INTRARE
IESIRE

NR.

8367

SERVICIUL URBANISM

Nr. 15852 / 21.11.2019

CĂTRE:

SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Spre știință:

ADC ARHITECT PROIECT SRL -

Str. Valea Ialomiței nr. 2A, bloc 417D, Sc. B, sector 6 - 061965 - București

Vă transmitem alăturat, în vederea demarării procedurilor legale de aprobare, proiectul de hotărâre privind documentația de urbanism PUZ - STR. TĂBĂCARILOR NR. 24-26 - SECTOR 4, cu mențiunea că, în conformitate cu Nota dvs. nr. 4173/6/12.10.2015, înregistrată la DGDU cu nr. 10850/13.10.2015, în raport cu prevederile art. 6 din Legea 521/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, documentația conține date cu caracter personal.

Dosarul conține un număr de 97 file (reprezentând piese scrise și planșe desenate), după cum urmează:

- ✓ Hotărâre - proiect - 1 exemplar (1 filă);
- ✓ Referat de aprobare - 1 exemplar (1 filă) - original;
- ✓ Raportul de specialitate al Arhitectului Șef nr. 11909/09.10.2019 - 1 exemplar (1 filă) - original;
- ✓ Raportul informării și consultării publicului nr. 11910/09.10.2019 - 1 exemplar (2 file) - original;
- ✓ Avizul Arhitectului-Șef nr. 66/09.10.2019 - 2 exemplare (1 filă) - original, împreună cu planșa de reglementări, vizată spre neschimbare - 2 exemplare - original, Regulamentul local de urbanism - 2 exemplare (38 file) - original;
- ✓ Avizul Ministerului Mediului - Agenția pentru Protecția Mediului București - Decizia Etapei de Încadrare nr. 20/03.04.2019 - 1 exemplar (2 file) - copie;
- ✓ Avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare - PMB nr. 1726443/07.06.2019 - 1 exemplar (1 filă) cu planșa anexă - 1 exemplar - copie;
- ✓ Avizul Comisiei Tehnice de Circulație - PMB nr. 1763316/15062/06.09.2019 - 1 exemplar (1 filă) cu planșa anexă - 1 exemplar - copie;
- ✓ Avizul tehnic de consultanță preliminară de circulație nr. 113/16.04.2019 - Categoria A1 - "lot/ parcelă", tip 4 - analiză prospectivă de trafic - 1 exemplar (2 file) - copie;
- ✓ Avizul Ministerului Afacerilor Interne - Departamentul pentru Situații de Urgență - Inspectoratul General pentru Situații de Urgență nr. 2217/18/SU-BIF-AJ 07.08.2018 - 1 exemplar (1 filă) - copie;
- ✓ Aviz Preliminar nr. 17/05.03.2019 emis de Primăria Municipiului București - 1 exemplar (1 filă) cu planșa anexă - 1 ex. - copie;
- ✓ Aviz de Oportunitate nr. 72/18.06.2018 emis de Primăria Municipiului București - 1 exemplar (3 file) - copie cu planșa anexă - 1 ex. - copie;
- ✓ Certificatul de urbanism nr. 1503/131523/27.09.2017 - 1 exemplar (11 file) - copie;
- ✓ Extras de Carte funciară nr. 39840/18.06.2019 - 1 exemplar (2 file) - copie;
- ✓ Adresă Marfin Bank nr. 783/21.03.2018 - 1 exemplar (1 filă) - original;
- ✓ Dovada achitării dreptului de semnătură - Chitanța RUR nr. 9508/15.07.2019 - 1 exemplar (1 filă) - 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".

DIRECTOR EXECUTIV,
ARH. DIANA OLTEANU



Expert,
Urb. Liliana Ionici

3 ex./ 19.09.2019

Șef. Serviciu,
Arh. Cristina Popirceanu

[Signature]



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea
Teritoriului
Direcția Urbanism



DOCUMENTUL DE PLANIFICARE A PROCESULUI DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI

PUZ - STR. TĂBĂCARILOR NR. 24-26 - SECTOR 4

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: SC ADC ARHITECT PROIECT SRL – arh. Constantin MATACHE (RUR: D,E, F6)

p. ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. DIANA OLTEANU



Expert,
urb. Liliana Ionici

2ex./ 04.06.2018

