



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

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

Serviciul Transparență Decizională  
Nr.100/1/07 01.2020

## 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 DRUMUL GĂZARULUI NR. 26B, 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: **24 februarie 2020.**

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

- pe site-ul P.M.B. – [www.pmb.ro](http://www.pmb.ro);

link: [http://www.pmb.ro/institutii/cgmb/dezb\\_publica/proiecte/pr\\_dezb\\_publica.php](http://www.pmb.ro/institutii/cgmb/dezb_publica/proiecte/pr_dezb_publica.php)

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

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

În conformitate cu prevederile art. 7, alin. 4 din Legea 52/2003, republicată, până la data de **10.02.2020**, 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](http://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 Breda



Șef serviciu,  
Nicoleta Sunică

*[Signature]*

Întocmit,  
Consilier juridic Gențiana Barcan

*[Signature]*



## Consiliul General al Municipiului București

### PROIECT

### HOTĂRÂRE

Nr. \_\_\_\_ din \_\_\_\_\_

#### **privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal DRUMUL GĂZARULUI NR.26B, SECTOR 4**

Având în vedere, Referatul de aprobare al Primarului General și Raportul de specialitate al Arhitectului Șef al Municipiului București nr. 13338/ 08.11.2019;

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:

- Primăria Sectorului 4- Primar - Certificatul de urbanism Nr.134/6080 din 19.02.2018;
- P.M.B. - Direcția Urbanism: Avizul de Oportunitate nr. 47/ 11.04.2018;
- P.M.B. - Direcția Urbanism: Avizul preliminar nr. 100/ 30.08.2018;
- P.M.B. - Comisia Tehnică de Circulație - Avizul nr. 1629879 din 21.06.2018;
- P.M.B. - Comisia de Coordonare Rețele Edilitare PMB nr. 1673899 din 09.11.2018;
- Avizul Agenției pentru Protecția Mediului București – Decizia etapei de încadrare nr. 4 din 29.01.2019;
- Avizul Ministerului Tineretului și Sportului - răspuns nr. 5380 din 14.05.2018;
- Avizul Inspectoratului pentru Situații de Urgență „Dealul Spirii” București–Ilfov. – răspuns nr. 912737 din 21.06.2018;
- Avizul Ministerului Sănătății – răspuns nr. 50529 din 04.10.2018;
- Avizul Brigăzii Rutiere nr. 1043.843/SSR/BS din 26.10.2018;
- P.M.B. - Direcția Urbanism: Avizul Arhitectului Șef nr. 78/ 08.11.2019;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 13337/ 08.11.2019;

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;
- Hotărârii Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, modificată și completată;

1

1

3



- 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;

## CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

### HOTĂRĂȘTE:

**Art.1** Se aprobă **Planul Urbanistic Zonal – DRUMUL GĂZARULUI NR.26B, SECTOR 4** în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef nr. 78/ 08.11.2019 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. 13337/ 08.11.2019, 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

2



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului  
Direcția Urbanism  
Serviciul Urbanism

Ca urmare a cereri adresate de SC POLYMAS MEDIA INVESTMENT SA, în calitate de beneficiar, prin elaborator SC VEGO CONCEPT ENGINEERING SRL - înregistrată la Primăria Municipiului București cu Nr.1787915/30.10.2019, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

## AVIZ

NR. 78 / 08.11. 2019

PENTRU

**PUZ – DRUMUL GĂZARULUI NR.26B, SECTOR 4**

**GENERAT DE IMOBILUL SITUAT ÎN: DRUMUL GĂZARULUI NR.26B, SECTOR 4, BUCUREȘTI,** pe un teren în suprafață de 15.596,00mp, conform Certificat de Urbanism Nr.134/6080 din 19.02.2018, eliberat de Sectorul 4 al Municipiului București. Imobilul este proprietate privată persoană juridică.

**INITIATOR:**

**SC POLYMAS MEDIA INVESTMENT SA**

**PROIECTANT:**

**SC VEGO CONCEPT ENGINEERING SRL**

**SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA**

**(RUR- D,E)**

**RUR:**

**AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONA STUDIATĂ ÎN PUZ:** Zona studiată prin PUZ se află pe teritoriul administrativ al Sectorului 4, teren intravilan.

**NOTĂ:** Conform adresei Direcției Juridic nr. 17872/8208/15.10.2019, înregistrată la Direcția Urbanism sub nr. 12141/15.10.2019. se precizează ca „sunt îndeplinite condițiile pentru avizarea documentațiilor de urbanism, respectiv PUZ Drumul Găzarului nr. 26B, cu condiția ca în etapa ulterioară a documentației tehnice de autorizare a construcției, să se respecte dispozițiile stabilite de Legea nr. 69/2000 a educației fizice și sportului”.

Prin declarația notarială a POLYMAS MEDIA INVESTMENTS SRL autenticată de cu nr. 1156/25.03.2019, această societate se obligă să amenajeze un teren de sport în incinta clădirii care se va construi pe imobilul din Str. Drumul Găzarului nr. 26B.

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

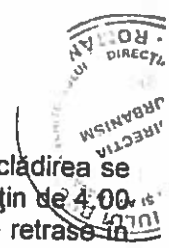
- Conform Plan Urbanistic General al Municipiului București și a Regulamentului Local de Urbanism, aprobate cu HCGMB nr. 269/2000 și prelungit cu HCGMB NR 224/15.12.2015, imobilul este situat în unitatea teritorială de referință L3 - subzona locuințelor colective medii (P+3-4 niveluri) situate în ansambluri preponderent rezidențiale respectiv L3a - subzona locuințelor colective medii cu P+3 – P+5 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate, indicatorii urbanistici reglementați sunt:
- Regim de construire:** continuu sau discontinuu; - se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC și să nu afecteze liniștea, securitatea și salubritatea zonei;- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250 mp. se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD;
- Funcțiuni predominante:** - locuințelor colective medii; -**Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:** înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente respectiv

3



2

16



RHmax=P+3-4 niveluri; în cazul în care înălțimea depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre acestea, dar nu mai puțin de 4.00 metri; - se admite depășirea cu maxim două niveluri numai cu condiția ca acestea să fie retrase în interiorul unui arc de cerc și a tangentei la acesta, la 45 grade.

-Procent de ocupare a terenului (POT): POT maxim P+3-4 = 30% cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri);

-Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT): P+3-4 = 1,0;

-Retragerea minimă față de aliniament: - clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4.0 metri pe străzi de categoria III și 6.0 metri pe străzi de categoria II și I, dar nu cu mai puțin decât diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanța dintre aliniamente;

-Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare - clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișa clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu înălțimea clădirii;

**AVIZ DE OPORTUNITATE nr. 47/ 11.04.2018**

### **PREVEDERI PUZ - RLU PROPUSE:**

**UTR : L3a**

**Regim de construire:** discontinuu;

**Funcțiuni predominante:** centru comercial, bază sportivă;

**Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor (H max.):** RHmaxim = P+1E; centru comercial-12,00m; bază sportivă- 17,00m.

**Procent de ocupare a terenului (POT max.):** POTmaxim = 60%;

**Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT max.):** CUTmaxim = 1,2 mp.ADC/mp. teren;

**Retragerea minimă față de aliniament:** 53,00m de la limita de proprietate conform Planului de reglementari și ale Regulamentului local de urbanism aferent, vizate spre neschimbare;

**Retrageri minime față de limitele laterale:-** la stânga se va retrage cu 11,00m, apoi 4,00m de la limita de proprietate;

- la dreapta se va retrage cu 10,00m, respectiv 13,00m de la limita de proprietate conform planului de reglementari și ale Regulamentului local de urbanism aferent, vizate spre neschimbare;

**Retrageri minime față de limitele posterioare:**17,00m de la limita de proprietate, conform planului de reglementari și ale Regulamentului local de urbanism aferent, vizate 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 și va respect Acordul de principiu al Comisiei Tehnice de Circulații a Primăriei Municipiului București 1629879/21.06.2018, împreună cu planșa vizată spre neschimbare, emis de Direcția Transporturi, Comisia Tehnică de Circulație a PMB;

**ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ:** Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, precum și respectarea specificațiilor Avizului Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare - PMB 1673899/09.11.2018, împreună cu planșa vizată spre neschimbare nr. 1673899/09.11.2018.

**Suprafața de spații verzi amenajate** va fi de 30% din suprafața terenului, din care 20% din suprafața terenului pe sol natural.

Se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal - DRUMUL GĂZARULUI NR.26B, SECTOR 4, cu respectarea condițiilor din acordurile/avizele specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru etapele de avizare/aprobare a P.U.Z.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări 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-ul care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63**

4





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.134/6080 din 19.02.2018, eliberat de Primăria Sectorului 4 a Municipiului București.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,  
ARH. ȘTEPAN CALIN DUMITRAȘCU



Intocmit, Arh. Monica Radu / 4ex / 05.11.2019

Șef Serviciu Urbanism  
Arh. Cristina TOPIRCEANU

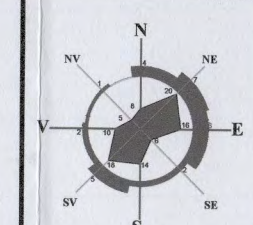
5



3

17





**P.U.Z. CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU  
REGIM DE INALTIME P+1E SI BAZA SPORTIVA**  
Str. Drumul Gazarului nr. 26B, Sector 4, Bucuresti

**03. REGLEMENTARI URBANISTICE  
- ZONIFICARE FUNCTIONALA -**

**LEGENDA**

**LIMITE**

- Limita teren reglementat prin P.U.Z.
- Limita zonei studiate
- Limita imobile
- Limita U.T.R. cf. PUG Mun. Bucuresti

**ZONIFICARE FUNCTIONALA**

- L3a - subzona locuințelor colective medii cu P+3 - P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate;
- L1a - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție;

**CIRCULAȚII SI ACCESURI**

- Circulații carosabile
- Circulații pietonale

**REGLEMENTARI**

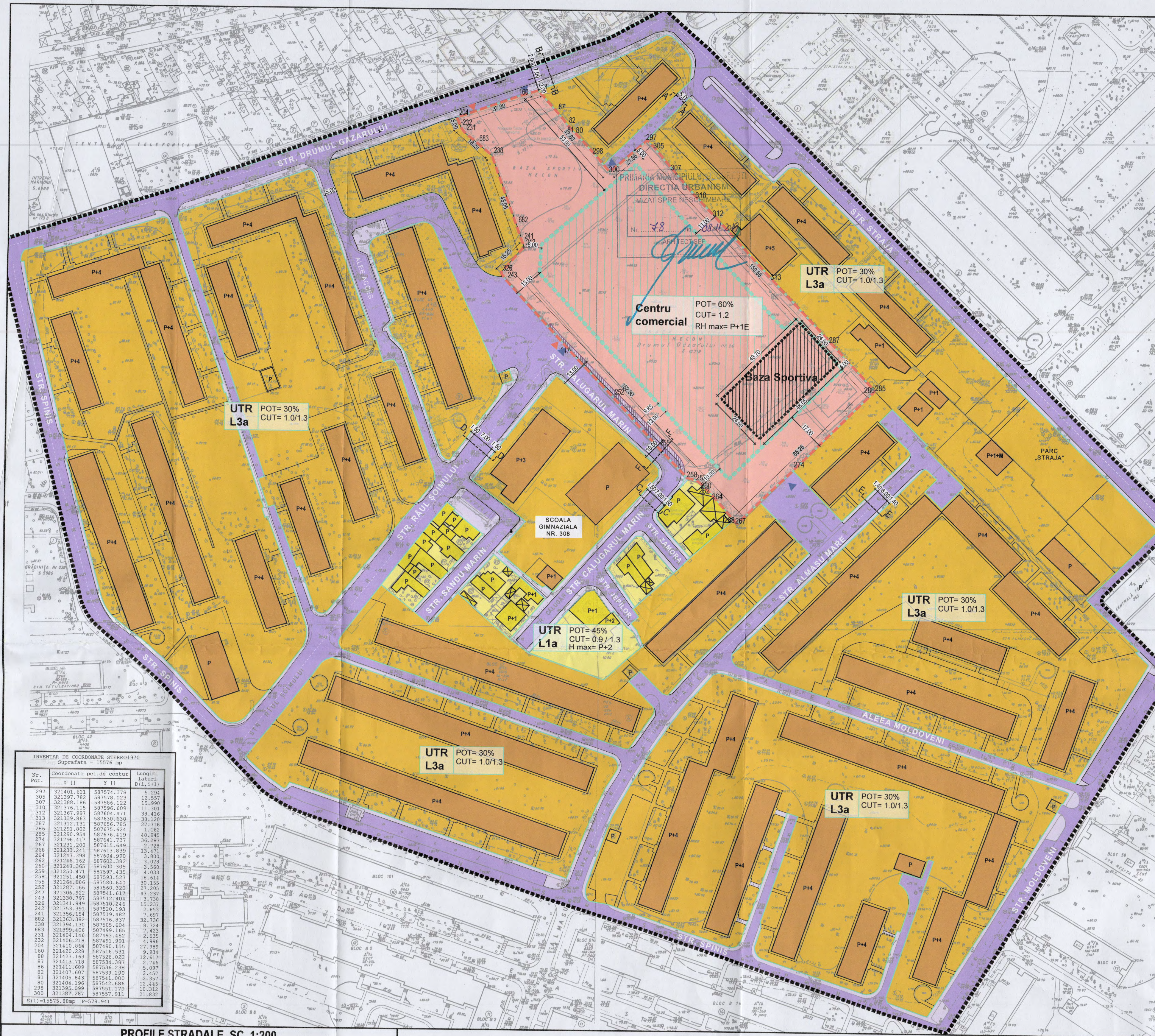
- Centru Comercial
- Baza sportiva ( amenajata pe terasa centrului comercial)  
Rh max. = 17 m (acoperire temporara a terenului de sport)
- Edificabil propus  
Rh max. = 12 m
- Suprafata de teren afectata de circulatie
- Acces carosabil pe lot cu caracter orientativ
- Acces pietonal pe lot cu caracter orientativ

**BILANT COMPARATIV**

| Criteriu                                                  | PUG<br>L3a       | Existent<br>(pe teren) | Propus<br>Centru comercial si<br>baza sportiva |
|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------------|------------------------------------------------|
| Zonă/Subzonă/UTR                                          |                  |                        |                                                |
| S teren                                                   | 15 596 mp (100%) | 15 596 mp              | 100%                                           |
| S construită                                              | -                | -                      | 9 357,6 mp                                     |
| S desfășurată<br>centru comercial                         | -                | -                      | 17 525,2 mp                                    |
| S desfășurată bază<br>sportivă                            | -                | -                      | 1 190 mp                                       |
| POT                                                       | 30%              | -                      | -                                              |
| CUT                                                       | 1                | -                      | 1,2                                            |
| H max (nivel și m)                                        | P+4              | -                      | P+1<br>(12,0m)                                 |
| Spații Verzi                                              | -                | -                      | 3 119,2 mp                                     |
| Accese                                                    | -                | -                      | 3 119,2 mp                                     |
| Alei                                                      | -                | -                      | 20%                                            |
| Parcări                                                   | -                | -                      | 20%                                            |
| Suprafață teren afectată de circulații = 239,9 mp (1,53%) |                  |                        |                                                |

\* pentru aprobarea realizării oricărei construcții noi va fi condiționată de amenajarea și întreținerea corespunzătoare a unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi pe sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor sau pomilor mici, și condiții de drenare a excesului de umiditate conform Raportului anual pe anul 2010 privind îndeplinirea măsurilor din programul integrat de gestionarea calității aerului, anexă la H.C.G.M.B. nr.116/2011

NOTA: Zona reglementată este cea determinată de terenul care a generat PUZ, conform Certificatului de Urbanism obținut (Certificat de Urbanism 134/6080 din 19.02.2018), restul reglementărilor sunt cu caracter orientativ și preluate din documentații de urbanism, aprobate anterior (P.U.G. Municipiul București - aprobat prin HCGMB nr. 269/2000 și HCGMB nr. 324/201, nr. 241/2011, nr. 323/2012 și nr. 224/2015 )

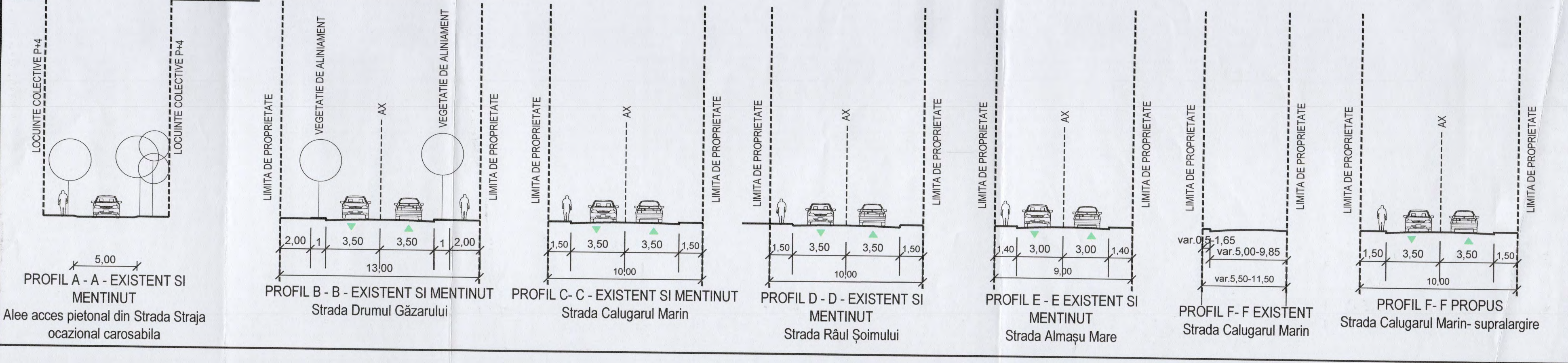


INVENTAR DE COORDONATE STEREO1970  
Suprafata = 15576 mp

| Nr. Pct. | Coordonate pct.de contur | Longitimi latituri |
|----------|--------------------------|--------------------|
| X (I)    | Y (I)                    | D (I+1)            |
| 297      | 321401,621               | 587574,378         |
| 305      | 321397,782               | 587578,023         |
| 307      | 321388,186               | 587586,122         |
| 310      | 321376,115               | 587596,609         |
| 312      | 321367,997               | 587604,473         |
| 313      | 321359,863               | 587630,630         |
| 287      | 321312,131               | 587656,765         |
| 286      | 321291,802               | 587672,624         |
| 285      | 321290,954               | 587676,419         |
| 274      | 321276,417               | 587681,757         |
| 267      | 321231,200               | 587615,646         |
| 268      | 321233,243               | 587613,839         |
| 264      | 321243,398               | 587604,990         |
| 262      | 321246,162               | 587607,362         |
| 260      | 321248,365               | 587600,305         |
| 259      | 321250,471               | 587597,435         |
| 258      | 321251,450               | 587593,523         |
| 255      | 321244,884               | 587590,440         |
| 252      | 321287,166               | 587640,320         |
| 247      | 321306,922               | 587641,617         |
| 243      | 321336,797               | 587612,404         |
| 242      | 321341,649               | 587610,246         |
| 240      | 321353,391               | 587620,193         |
| 241      | 321356,154               | 587619,482         |
| 682      | 321363,382               | 587616,837         |
| 238      | 321394,130               | 587605,604         |
| 683      | 321399,406               | 587599,140         |
| 231      | 321404,146               | 587693,452         |
| 232      | 321406,218               | 587691,991         |
| 204      | 321410,864               | 587690,155         |
| 160      | 321420,228               | 587693,321         |
| 88       | 321423,163               | 587626,022         |
| 87       | 321413,718               | 587634,387         |
| 86       | 321411,689               | 587636,238         |
| 82       | 321407,607               | 587639,280         |
| 81       | 321405,843               | 587641,000         |
| 80       | 321404,194               | 587642,696         |
| 298      | 321385,059               | 587551,179         |
| 300      | 321387,287               | 587557,911         |

8111-15576,89mp P+3+4+5

**PROFILE STRADALE, SC. 1:200**



SCARA 1:1 000  
1cm pe plan = 10m pe teren

SCARA GRAFICA

0 10 20 50 100m

|                                                                                                   |                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| NUME PROIECT:<br>P.U.Z. CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU<br>REGIM DE INALTIME P+1E SI BAZA SPORTIVA | PROIECT NR.<br>VPE2018017 |
| ADRESA PROIECT: Str. Drumul Gazarului nr. 26B,<br>Sector 4, Bucuresti                             | COD PROIECT<br>3138       |
| NUME LIVERABIL:<br>4.03. AVIZ ARHITECT SI PUG                                                     | COD LIVERABIL<br>37246    |
| SCARA:<br>1:1000                                                                                  | FAZA:<br>PUZ              |
| DATA:<br>DECEMBRIE 2018                                                                           | PLANSĂ NR.<br>U 03        |

VERIFICARE INTERNA

| DESTINATIE | LOCATIE | FAZA | EMITENT | SPECIALITATE | NR. PLAN | FISIER | REV. |
|------------|---------|------|---------|--------------|----------|--------|------|
| DGZBUC     | PUZ     | VJG  | OUR     | B            | U 03     | DWG    | 01   |



**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT  
"P.U.Z. CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+1E ȘI BAZĂ  
SPORTIVĂ"  
Strada Drumul Găzarului nr. 26B, sector 4, București**



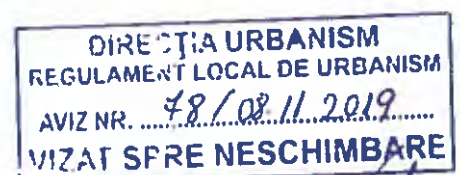
**BENEFICIAR:**  
**POLYMAS MEDIA INVESTMENT S.R.L.,**  
**Str. Gh. Ionescu Sisești nr. 66 - 70, Sector 1, București**

**PROIECTANT:**  
**VEGO CONCEPT ENGINEERING S.R.L.**  
**Splaiul Independenței 291-293, Etaj 14, Sector 6, București**

**AMPLASAMENT:**  
**Str. Drumul Găzarului nr. 26B, sector 4, București**

**SEF DE PROIECT:**

**DATA:**  
**2018 - 2019**



**"P.U.Z. CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+1E ȘI BAZĂ  
SPORTIVĂ"**

Strada Drumul Găzarului nr. 26B, sector 4, București

**VOLUMUL II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**CONȚINUT**

|                                                                                                |   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| INTRODUCERE .....                                                                              | 3 |
| 1. Date de recunoaștere a documentației .....                                                  | 3 |
| TITLUL I - DISPOZIȚII GENERALE .....                                                           | 3 |
| 1. Rolul regulamentului local de urbanism .....                                                | 3 |
| 2. Baza legală a elaborării .....                                                              | 3 |
| 3. Domeniul de aplicare .....                                                                  | 4 |
| 4. Documentații de urbanism elaborate anterior .....                                           | 4 |
| 5. Observații .....                                                                            | 4 |
| TITLUL II - PRESCRIPTII SPECIALE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE<br>REFERINȚĂ ..... | 5 |
| 1. Utilizări admise .....                                                                      | 5 |
| ANEXA - DEFINIȚII ALE TERMENILOR UTILIZAȚI ÎN CADRUL REGULAMENTULUI LOCAL<br>DE URBANISM ..... | 9 |



**"P.U.Z. CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+1E ȘI BAZĂ SPORTIVĂ"**

Strada Drumul Găzarului nr. 26B, sector 4, București

**VOLUMUL II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM****INTRODUCERE****1. Date de recunoaștere a documentației**

|                       |                                                                                 |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| - Denumirea lucrării: | „P.U.Z. CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+1E ȘI BAZĂ SPORTIVĂ” |
| - Beneficiar:         | POLYMAS MEDIA INVESTMENT S.R.L.                                                 |
| - Proiectant:         | VEGO CONCEPT ENGINEERING S.R.L.                                                 |
| - Data elaborării:    | 2018 - 2019                                                                     |
| - Faza                | P.U.Z.                                                                          |

**TITLUL I - DISPOZIȚII GENERALE****1. Rolul regulamentului local de urbanism**

Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul de norme tehnice, juridice și economice care stă la baza elaborării planurilor de urbanism, precum și a regulamentelor locale de urbanism.

Prezentul regulament este un regulament cadru având un caracter director.

Regulamentul local de urbanism cuprinde și detaliază prevederile referitoare la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retrageri față de aliniament, limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristici arhitecturale ale clădirilor, materiale admise.

Toate documentațiile de urbanism se realizează în format digital și format analogic, la scară adecvată, în funcție de tipul documentației, pe suport topografic realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsuratori pe teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, puse la dispoziție de oficiile de cadastru și publicitate imobiliară.

Odată aprobat, împreună cu P.U.Z.-ul, R.L.U. aferent acestuia, constituie act de autoritate al administrației publice locale.

**2. Baza legală a elaborării**

- Ordonanța de urgență nr. 7 din 2 februarie 2011 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul publicată în M.Of. nr. 111/11 februarie;
- Legea 262/2009 privind aprobarea O.U.G. 214/2008 pentru modificarea și completarea Legii nr 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcție; Legea nr. 453/2001 care modifică și completează Legea nr. 50/1991;
- Ordin nr. 176/N//16 privind "Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al planului urbanistic zonal" Indicativ GM-010-2000 august 2000 al M.L.P.A.T.;
- Ordinul comun nr. 214/RT/16NN/martie 1999 al ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajarea teritoriului;
- Legea 313/2009 pentru modificarea și completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane. Lege nr. 313/2009;

AVIZ NR. 78/08.11.2019

ZAT SPRE NESCHIMBARE

VEGO CONCEPT ENGINEERING S.R.L. J40/13314/2011

CUI: 2931972



- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Legea nr. 50/1991 (republicată) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Ordonanța de urgență privind instituirea Programului național de îmbunătățire a calității mediului prin realizarea de spații verzi în localități, OUG nr. 59/2007;
- Legea nr. 453/2001 care modifică și completează Legea nr. 50/1991;
- Legea nr. 13/2007- legea energiei electrice; Ordonanța nr. 43/2010 de modificare a legii energiei electrice 13/2007;
- Ordinul președintelui Autorității naționale de reglementare în domeniul energiei nr.4/2007, art. 31 “norme tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice”;
- Ordin pentru modificarea anexei nr.1 la Ordinul Ministerului Culturii și Cultelor nr 2.314/2004 privind aprobarea Listei Monumentelor Istorice, actualizată și a Listei Monumentelor Istorice dispărute, M/Of/ anul 178 ( XXII) nr. 670 bis 1. 10.2010;
- Legea 5 /2000 privind Planul de Amenajare a Teritoriului Național Secțiunea a –III- A Zone protejate;
- Legea 422/ 2001 privind protejarea monumentelor istorice ;
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicată);
- Legea privind circulația juridică a terenurilor (nr. 54/1998);
- Legea privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică (nr. 33/1994);
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare (nr. 7/1996);
- Legea privind calitatea în construcții (nr. 10/1995);
- Legea privind protecția mediului (nr. 137/1995, republicată);
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997);
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998);
- H.G.R. nr. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- H.G.R. nr. 855/2001 privind modificarea Hotărârii Guvernului nr. 525/1996;
- Codul Civil actualizat 2011.

### 3. Domeniul de aplicare

Regulamentul de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal, București se aplică teritoriului delimitat astfel, conform lungimii de segmente determinate în planul de proiecție Stereo 70 – terenului din Strada Drumul Găzarului nr. 26B, sector 4, București având ca vecinătăți:

- Nord: Strada Drumul Găzarului;
- Sud: zona locuințe colective;
- Est: proprietăți private;
- Vest: Str. Călugărușul Marin, parcele individuale - sedii tipografii (TIPOGRAFIA 3B S.R.L. – nr. cadastral 209480, CASA TIPOGRAFICĂ INTERNATIONAL S.R.L. – nr. cadastral 203711)

### 4. Documentații de urbanism elaborate anterior

- P.U.G. Municipiul București și RLU aferent – aprobat prin HCGMB nr. 269/2000 și HCGMB nr. 324/201, nr. 241/2011, nr. 323/2012 și nr. 224/2015 (pentru prelungirea valabilității PUG);

### 5. Observații

Conform Declarației autentificată cu nr. 1156 din 25.03.2019, având în vedere următoarele:

- Planul urbanistic zonal “P.U.Z. CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+1E” conform obligațiilor stabilite prin certificatul de urbanism nr. 134/6080/15 februarie 2018, emis de Primarul Sectorului 4 București;



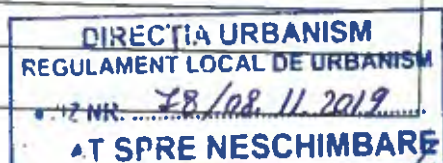
- Adresa emisă de Vego Concept Engineering S.R.L. sub nr. 006294/04 mai 2018, înregistrată de Ministerul Tineretului și Sportului sub nr. 5380/07 mai 2018, precum și răspunsul formulat de Ministerul Tineretului și Sportului ce poartă număr de înregistrare/ieșire 5380/14 mai 2018;
- Intenția subscrisei de a amenaja pe terenul mai sus identificat un teren de sport având dimensiunile 40m x 20m.

În elaborarea documentației „P.U.Z. CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+1E ȘI BAZĂ SPORTIVĂ” se va ține cont de următoarele obligativități:

- Se obligă în mod expres, ferm și irevocabil să amenajeze pe terenul situat în municipiul București, str. Drumul Găzarului nr. 26B, sector 6, un teren de sport cu dimensiunile de 40m x 40m, respectând parametrii tehnici prevăzuți în documentația anexată adresei nr. 006294/04 mai 2018, înregistrată de Ministerul Tineretului și Sportului sub nr. 5380/07 mai 2018;
- Terenul de sport va fi amenajat fie la nivelul solului, fie în interiorul clădirii ce va fi edificată pe teren, fie pe terasa acestei clădiri și va îndeplini toate normele și cerințele de siguranță în exploatare pe toată durata de existență a proiectului de investiție dezvoltat asupra imobilului și a oricăror alte proiecte viitoare, conform normativelor și legislației aplicabile;
- Pe toată durata de existență a proiectului de investiție dezvoltat asupra imobilului și a oricăror alte proiecte viitoare accesul la terenul de sport va fi liber și neîngrădit publicului larg;
- Se obligă să mențină și să întrețină terenul de sport astfel construit în bune condiții de funcționare;
- Se obligă să întreprindă orice altă acțiune conexă și să furnizeze orice acte necesare pentru îndeplinirea întocmai a tuturor obligațiilor asumate anterior prin Declarația autenticată cu nr. 1156 din 25.03.2019;
- Se obligă să nu inițieze, să se abțină, să nu permită și să nu faciliteze nici o acțiune sau inacțiune, menită a deprecia/periclită/prejudicia în orice fel/ măsură/ aspect îndeplinirea obligației asumate la pct. a în Declarația autenticată cu nr. 1156 din 25.03.2019;
- Se obligă să transmită obligațiile asumate în baza Declarației autenticată cu nr. 1156 din 25.03.2019 oricăror succesori în drepturi ai subscrisei.

## TITLUL II - PRESCRIPTII SPECIALE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

| FUNCTIUNI PROPUSE: CENTRU COMERCIAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>1. Utilizări admise</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Centru comercial de alimentație publică de tip supermarket, comerț cu amănuntul;</li> <li>- Depozitare mic-gros;</li> <li>- Construcții aferente echipării tehnico-edilitare;</li> <li>- Parcaje amenajate la sol;</li> <li>- Amenajări aferente: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, spații plantate, Imprejmuiri;</li> <li>- Spații tehnice;</li> <li>- Bază sportivă cu acces liber și neîngrădit publicului larg.</li> </ul> |  |
| <b>2. Utilizări admise cu condiționări</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;</li> <li>- Extinderile și schimbările de profil se admit cu condiția să nu incomodeze prin poluare și trafic funcțiunile învecinate;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                             |  |
| <b>3. Utilizări interzise</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Se interzic următoarele utilizări:</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |





- activități care pot provoca degradarea clădirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- dispunerea de panouri de afișaj pe pliurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

#### 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- Se menține parcelarul existent

#### 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Clădirea va fi retrasă de la aliniament cu minim 53.00 m

#### 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Clădirea se va amplasa în regim izolat;
- La nord, noua construcție se va retrage de la limita proprietății cu minim 53,00 m de la str. Drumul Găzarului și cu 5,00 m față de alea de acces din nord-estul terenului;
- La est se va retrage pe o lungime de 98,00 m, cu 11,00 m de la limita proprietății și pe o lungime de 30,50 m se va retrage cu 4,00 m;
- Pe latura de sud se va retrage cu 17,00 m de la limita proprietății;
- Pe latura de vest, spre Str. Călugărul Marin, se va retrage cu o dimensiune variabilă cuprinsă între 10,00 – 13,00 m față de limita de proprietate.

#### 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele;
- Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6,0 metri numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente ce necesită lumină naturală.

#### 8. Circulații și accese

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,00 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.
- Se va avea în vedere obligativitatea de a menține accesul public și neîngrădit a bazei sportive.

#### 9. Staționarea autovehiculelor

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație necesită spații de parcare, se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în conformitate cu normele specifice și aprobate conform legii, pentru care se solicită autorizația de construire. Numărul de locuri de parcare este de 10.

10  
25



parcare care trebuie asigurate în condițiile art. (1) se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform *Anexei la H.C.G.M.B. nr. 66/06.06.2006 – norme privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București*;

- Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

## 10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- Regimul de înălțime propus este maxim P+1E, iar înălțimea la cornișă a construcției va fi de maxim 12,00 m;
- 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;

## 11. Aspectul exterior al clădirilor

- Aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate;

## 12. Condiții de echipare edilitară

- Clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fibre optice;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- 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;
- Dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.
- Conform studiilor de specialitate aprobate, se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului;
- Pentru spațiile tehnice destinate echipamentelor tehnice a sistemelor de ventilație și în jurul spațiilor de aprovizionare se va lua în considerare amejarea acestora cu panouri fonoabsorbante în vederea minimizării impactului creat de acestea față de locuințele aflate în vecinătate.

## 13. Spații plantate

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- Se va asigura o suprafață minimă de spații verzi de 20% din suprafața totală a parcelei - la nivelul solului, pentru care se va asigura o grosime a solului în așa fel încât să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor sau pomilor mici și condiții de drenare a excesului de umiditate și 10% spații verzi amenajate pe terase;
- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori formând, de preferință, o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

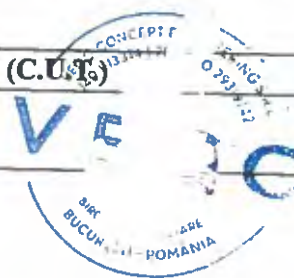
## 14. Împrejmuiri

- Se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:
- În cazul fronturilor retrase de la aliniament, gardurile spre stradă vor avea, conform regulamentelor anterioare, înălțimea de minim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.60 m., partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu; poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejmuiri existente sau pentru a permite racordarea la o împrejmuire existentă;
- Pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea minimă de 2.00 metri;

DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 78/08.11.2019  
STAT SPRE NESCHIMBARE



|                                                        |                                   |
|--------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| 15. Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T. %)    |                                   |
| -                                                      | P.O.T. propus = 60%;              |
| 16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.) |                                   |
| -                                                      | C.U.T. maxim=1,2 mp ADC/mp teren; |



Data  
2018 - 2019

Întocmit

Șef proiect

Vrificare internă

DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 18/08.11.2019  
STAT SPRE NESCHIMBARE

VEGO CONCEPT ENGINEERING S.R.L. J40/13314/2011

Splaiul Independenței nr. 291-293, etaj 14

060031 - Sector 6, București

CUI: 29319742

www.vego.holdings

12

27



**ANEXA - DEFINIȚII ALE TERMENILOR UTILIZAȚI ÎN CADRUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

**Unitate teritorială de referință (U.T.R.)** - subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar.

**Certificatul de urbanism** este actul de informare cu caracter obligatoriu prin care autoritatea administrației publice județene sau locale face cunoscute regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor și condițiile necesare în vederea realizării unor investiții, tranzacții imobiliare ori a altor operațiuni imobiliare, potrivit legii.

Certificatul de urbanism se eliberează la cererea oricărui solicitant, persoană fizică sau juridică, care poate fi interesat în cunoașterea datelor și a reglementărilor căruiua îi este supus respectivul bun imobil.

**Certificatul de urbanism nu conferă dreptul de executare a lucrărilor de construire, amenajare sau plantare.**

**Zona funcțională** - parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi, etc.) Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale.

**Indicatori urbanistici** - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

- **coeficient de utilizare a terenului (CUT)** - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

- **procent de ocupare a terenului (POT)** - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

**Excepții de calcul** ale indicatorilor urbanistici POT și CUT :

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

**Interdicție de construire (non edificandi)** - regulă urbanistică potrivit căreia, într-o zonă strict delimitată, din rațiuni de dezvoltare urbanistică durabilă, este interzisă emiterea de autorizații de construire, în mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă.

**Înălțimea maximă a clădirilor** (exprimată în metri și nr. de niveluri convenționale) - înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată de la teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornise sau limita superioară a parapetului terasei.

**Bază sportivă** - amenajare specifică ce cuprinde construcții și instalații destinate activității de educație fizică și sport, conform Legii nr. 69/2000.







# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

NR. 13337/08.11.2019

## RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI PUZ – DRUMUL GĂZARULUI NR.26B, 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** - 16 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei/perioada de desfășurare: **26.05.2018 - 10.06.2018;**
- **etapa de elaborare a propunerilor** - 16 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei/perioada de desfășurare: **28.06.2018 - 13.07.2018;**
- **etapa de avizare a proiectului** - 19 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei / perioada de desfășurare: **26.09.2018 - 14.10.2018;**
- **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](http://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.**

În vecinătatea amplasamentului studiat.

Numărul persoanelor care au participat la acest proces: 4 persoane.

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

Pe parcursul procedurilor de Consultare a publicului, soluția urbanistică propusă a fost contestată de persoanele care au participat la procesul de consultare (Sesizări anexate în copie la prezentul Raport)

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

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

**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 Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice și ai Ministerul 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. În mod obligatoriu se cer avizul Ministerului Tineretului și Sportului, Avizul Inspectoratului pentru Situații de Urgență „Dealul Spirii” București–Ilfov, Avizul Ministerului Sănătății, Avizul Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București, Avizul Comisiei Tehnice de Circulație a PMB; Avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare a PMB, Avizul Brigăzii de poliție rutieră, după caz, alte avize conform legislației în vigoare.

Prin urmare configurația edificabilelor, a circulațiilor, a modului de intervenție asupra imobilului 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 tehnice de configurația edificabilului au fost respectate prevederile PUG-RLU aprobat, Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, 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. 1629879/21.06.2018, împreună cu planșa vizată spre neschimbare, emis de Direcția Transporturi, Comisia Tehnică de Circulație 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. 4 din 29.01.2019.

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- DRUMUL GĂZARULUI NR.26B, SECTOR 4.

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

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



**Șef Serviciu Urbanism**  
**Arh. Cristina TOPÎRCEANU**

Intocmit,  
Arh. Monica Radu Zex/ 05.11.2019

18



15

5





# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Primar General

## REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind Planul Urbanistic Zonal  
**DRUMUL GĂZARULUI NR.26B, 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 **PUZ – DRUMUL GĂZARULUI NR.26B, 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 descris mai sus se încadrează în Unitatea Teritorială de Referință -(U.T.R.) L3 - subzona locuințelor colective medii (P+3-4 niveluri) situate în ansambluri preponderent rezidențiale, respectiv L3a - subzona locuințelor colective medii cu P+3 – P+5 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate.

Prin Certificatul de Urbanism Nr.134/6080 din 19.02.2018, eliberat de Sectorul 4 al Municipiului București, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, s-a stabilit necesitatea elaborării și aprobării unui plan urbanistic zonal.

Conform art.32 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, la alin. 5 se prevăd următoarele” În situația prevăzută la alin. (1) lit. b) și c) se pot aduce următoarele modificări reglementărilor din Planul urbanistic general: a) prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.”

Conform prevederilor art. 47 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. ~~8337~~ 108.11.2019

Avizul Arhitectului-Şef nr. 78/08.11.2019 s-a emis în acord cu prevederile PUG-MB și 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 și nr. 877/2018 (pentru prelungirea valabilității P.U.G.), ale Certificatului de Urbanism Nr. 134/6080 din 19.02.2018, eliberat de Sectorul 4 al Municipiului Bucureşti, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Planul urbanistic zonal **DRUMUL GĂZARULUI NR.26B, SECTOR 4**, reglementează regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor. Indicatorii urbanistici reglementați prin prezenta documentație sunt: POTmax=60,00%, CUTmax=1,2 mpADC/mp.teren, RHmax= P+1E, centru comercial - Hmax=12,00m; bază sportivă- Hmax=17,00m.

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

**PRIMAR GENERAL,  
GABRIELA FIREA**



**DIRECTIA JURIDIC  
DIRECTOR EXECUTIV,  
ADRIAN IORDACHE**



Întocmit,  
Arh. Monica Radu/lex





# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului  
Direcția Urbanism

SERVICIUL URBANISM  
Nr. 13338/08.11.2019

## RAPORT DE SPECIALITATE privind Planul Urbanistic Zonal DRUMUL GĂZARULUI NR.26B, 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 și Regulament Local de Urbanism – DRUMUL GĂZARULUI NR.26B, 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.) L3 - subzona locuințelor colective medii (P+3-4 niveluri) situate în ansambluri preponderent rezidențiale, respectiv L3a - subzona locuințelor colective medii cu P+3 – P+5 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate.

Prin Certificatul de Urbanism Nr.134/6080 din 19.02.2018, eliberat de Sectorul 4 al Municipiului București, în conformitate cu prevederile art.32, lit b) 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.

Conform art.32 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, la alin. 5 se prevăd următoarele: "În situația prevăzută la alin. (1) lit. b) și c) se pot aduce următoarele modificări reglementărilor din Planul urbanistic general: a) prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei."

Conform prevederilor art. 47 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. 13337/08.11.2019.



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.), ale Certificatului de Urbanism Nr.134/6080 din 19.02.2018, eliberat de Sectorul 4 al Municipiului Bucureşti şi ale avizelor /acordurilor: Avizul de Oportunitate nr. 47/ 11.04.2018, Avizul preliminar nr. 100/ 30.08.2018, Comisia Tehnică de Circulaţie - Avizul nr. 1629879 din 21.06.2018, Comisia de Coordonare Reţele Edilitare PMB nr. 1673899 din 09.11.2018, Avizul Agenţiei pentru Protecţia Mediului Bucureşti – Decizia etapei de încadrare nr. 4 din 29.01.2019, Avizul Ministerului Tineretului şi Sportului - răspuns nr.5380 din 14.05.2018, Avizul Inspectoratului pentru Situaţii de Urgenţă „Dealul Spirii” Bucureşti–Ilfov. – răspuns nr. 912737 din 21.06.2018, Avizul Ministerului Sănătăţii – răspuns nr. 50529 din 04.10.2018, Avizul Brigăzii Rutiere nr. 1043.843/SSR/BS din 26.10.2018, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare.

Planul urbanistic zonal DRUMUL GĂZARULUI NR.26B, 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: POTmax=60,00%, CUTmax=1,2 mpADC/mp.teren, RHmax= P+1E, centru comercial - Hmax=12,00m; bază sportivă- Hmax=17,00m.

În scopul de mai sus, prezentăm spre dezbatere proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – **DRUMUL GĂZARULUI NR.26B, SECTOR 4**, împreună cu anexele sale Avizul Arhitectului Şef nr. *78/08.11.2019*, Planul de reglementări vizat spre neschimbare şi Regulamentul Local de Urbanism aferent şi Raportul Informării şi Consultării Publicului nr. *1337/08.11.2019*

ARHITECT ŞEF AL MUNICIPIULUI BUCUREŞTI,  
ARH. STEFAN CĂLIN DUMITRAŞCU

Intocmit,  
Arh. Monica Radu Zex/ 05.11.2019

ŞEF SERVICIU,  
Arh. Cristina TOPÎRCEANU

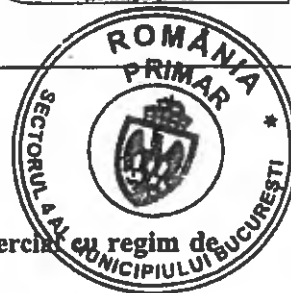




**SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
PRIMAR**

**\*APARATUL DE SPECIALITATE\***

**B-dul Metalurgiei nr. 12-18, sector 4, București  
Tel.: +40-21-335.92.30 / Fax.: +40-21-337.07.90**



**CERTIFICAT DE URBANISM**

Nr. 134 / 6080 din 19.02 2018

**În scopul: elaborare documentație P.U.Z. și construire centru comercial cu regim de înălțime P+1E.**

Ca urmare a cererii adresate de S.C. VPEGO CONCEPT S.R.L., CUI 29319742 cu sediul în municipiul București, sector 6, Splaiul Independenței nr. 291-293, reprezentantă a S.C. POLYMAS MEDIA INVESTMENT S.R.L., CUI 18954951, înregistrată la nr. 6080 din 05.02.2018,

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în municipiul București, sectorul 4, Drumul GĂZARULUI nr. 26B sau identificat prin planuri cadastrale/ topografice scara 1: 500 și 1:2000,

în temeiul reglementărilor documentațiilor 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, nr. 232/2012 și nr. 224/2015 (pentru prelungirea valabilității P.U.G.),

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

**SE CERTIFICĂ:**

**1. REGIMUL JURIDIC**

Imobilul intravilan - teren în suprafață de 15.596,00 mp (conform act) – suprafața măsurată de 15.576,00 mp - este deținut de S.C. POLYMAS MEDIA INVESTMENT S.R.L. conform Extrasului de Carte funciară nr. 8052/02.02.2018.

Imobilul este înscris în Cartea funciară nr. 200999 cu Încheierea nr. 61408/14.10.2016 - număr cadastral 200999.

Conform Încheierii nr. se notează promisiunea de vânzare-cumpărare cu notarea interdicțiilor de înstrăinare și grevare în favoarea KAUF LAND ROMANIA SOCIETATE ÎN COMANDITĂ.

Conform Încheierii nr. 61408/14.10.2016 se intabulează un drept de ipotecă legală instituită în favoare IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCUREȘTI S.A.

Imobilul nu se află pe lista monumentelor istorice actualizată.

**2. REGIMUL ECONOMIC**

Folosința actuală: teren în suprafață de 15.596,00 mp (conform act) – suprafața măsurată de 15.576,00 mp.

Destinație: conform P.U.G. al municipiului București imobilul se află în L3a - subzona locuințelor colective medii cu P+3 - P+4 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate.

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

**3. REGIMUL TEHNIC:**

Autorizația de construire se va emite în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare și a Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) aferent Planului Urbanistic General (P.U.G.) al Municipiului București aprobat prin HCGMB nr. 269/2000, a cărei valabilitate a fost prelungită succesiv prin HCGMB nr. 324/2010, nr. 241/2011, nr. 232/2012 și nr. 224/2015.

23

30

69



Imobilul se află în subzona L3a - subzona locuințelor colective medii cu P+3 - P+4 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate; în cazul unor enclave de lotizări existente în ansamblurile de locuințe colective, acestea vor fi considerate funcțional și urbanistic similar zonei L2 și se vor supune reglementărilor de construire pentru această subzonă. POT maxim = 30%; POT maxim pentru enclave de lotizări existente menținute = 45%; CUT maxim = 1,0; CUT maxim pentru enclave de lotizări existente menținute = 1,3.

Se permite construirea unui imobil cu funcțiunea de centru comercial cu regim de înălțime P+1E în baza elaborării și aprobării unui Plan urbanistic zonal (P.U.Z.) aprobat de autoritatea publică locală competentă, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau 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. Prin Planul urbanistic Zonal (P.U.Z.) se vor stabili, în baza analizei contextului social, cultural, istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări noi cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.

După aprobarea Planului urbanistic zonal (P.U.Z.) se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire.

Sistemul constructiv va respecta normele în vigoare. Scurgerea apelor pluviale și organizarea executării lucrărilor se vor realiza în incintă. Parcarea și gararea se vor realiza conform prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru: obținerea avizului de oportunitate, elaborarea documentației de urbanism (P.U.Z.) și obținerea autorizației de construire.

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 - construire/desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

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

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

24



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 evaluare a 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 DESFINȚARE/CONSTRUIRE va fi însoțită de următoarele documente:**

a) certificatul de urbanism (copie);

b) dovada titlului asupra imobilului copie legalizată, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi;

[x] certificat rol fiscal

[x] acord deținător drept de ipotecă

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

[x] D.T.A.C.

[x] 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):

[x] alimentare cu apă [x] gaze naturale [x] canalizare [x] telefonizare [ ] transport urban

[x] alimentare cu energie electrică [x] salubritate [x] alimentare cu energie termică

d.2) avize și acorduri privind:

[x] securitatea la incendiu

[ ] protecția civilă

[x] sănătatea populației

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

[x] aviz Comisia Tehnică de Circulație - P.M.B.

[x] aviz Comisia de Coordonare - P.M.B.

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

[x] P.U.Z. aprobat conform legislației în vigoare

[x] studiu geotehnic

[x] deviz general

[x] referate de verificare

[x] calculul coeficientului de transfer termic "G".

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie): taxa autorizație de construire.



C.U. nr. 134 / 6080 din 1502 2018

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate 36 ( treizecișase ) luni de la data emiterii.

Primarul Sectorului 4 al Municipiului București,

p. Secretarul Sectorului 4,



Diana Anca ARTENE

19 FEB 2013

Arhitect Șef,

Călin ALEXANDRESCU

Achitat taxa de: 26,00 lei, conform Chitanței nr. 14296 din 30.01.2018.

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 ..... până la data de .....

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,

Secretarul Sectorului 4,

Arhitect Șef,

Data prelungirii valabilității: .....

Achitat taxa de: ..... lei, conform Chitanței nr. .... din .....

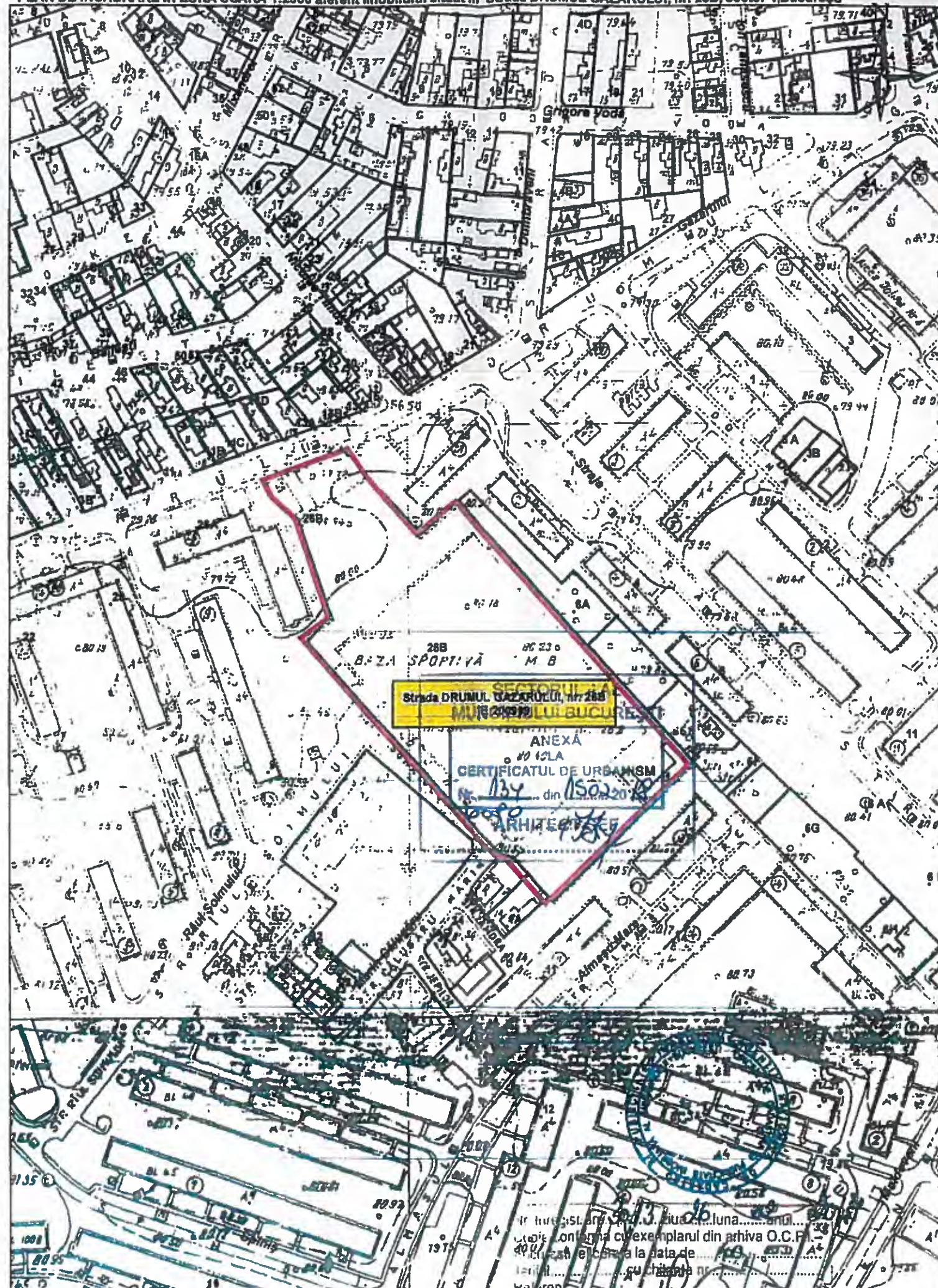
Transmis solicitantului la data de ..... direct/prin poștă.

Întocmit,  
ing. Iuliana IORGA

*Iorga*



PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ SCARA 1:2000 aferent imobilului situat în Strada DRUMUL GAZARULUI, nr. 26B, sector 4, București



# CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL

## U 02. PLAN DE SITUATIE

### LEGENDA

 Limita zona de studiu



|                                                                                       |                                                                    |                    |                                                                                                                   |                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
|  | <b>S.C. VP EGO CONCEPT S.R.L.</b><br>J40/13314/2011, CUI RO2919742 |                    | Nume proiect:<br><b>CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL</b><br>Adresa: Str. Drumul Gazarului nr. 26B, sector 4, București | COD PROIECT:<br>3128<br>PROIECT NR.:<br>VPE2018017      |
|                                                                                       | Nume livrabil: DE14_DOSAR CU - PUZ                                 |                    | BENEFICIAR:<br>POLYMAS MEDIA INVESTMENT S.R.L.                                                                    | COD LIVRABIL:<br>36005                                  |
| SEF PROIECT<br>CONCEPT<br>PROIECTAT<br>DESENAT<br>VERIFICARE INTERNA                  | Nume<br>VP EGO CO... S.R.L.                                        | SEMNATURA<br>_____ | SCARA:<br>1:2000<br>DATA:<br>FEBRUARIE 2018                                                                       | FAZA:<br>C.U.<br>PLAN DE SITUATIE<br>PLANSA NR.:<br>U02 |



PLAN CADASTAL SCARA 1:500 aferent imobilului situat in Strada DRUMUL GAZARULUI, nr. 26B, sector 4, Bucuresti



CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL

U 01. PLAN DE SITUATIE

LEGENDA

Limita zona de studiu

|                    |  |                                                            |  |                                                                                           |  |                           |
|--------------------|--|------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------|
|                    |  | S.C. VP EGO CONCEPT S.R.L.<br>J4013314/2011, CUI R02919742 |  | CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL<br>Adresa: Str. Drumul Gazarului nr. 26B, sector 4, Bucuresti |  | COD PROIECT:<br>3128      |
| SEF PROIECT        |  | PROIECTAT                                                  |  | DESENAT                                                                                   |  | PROIECT NR.:<br>VPE010017 |
| VERIFICARE INTERNA |  | DESTINATIE                                                 |  | LOCATIE                                                                                   |  | COD LIVRABIL:<br>36005    |
| PAZA               |  | EMITENT                                                    |  | SPECIALTATE                                                                               |  | FAZA:<br>C.U.             |
| FISIER             |  | REV.                                                       |  | NUME PLANSĂ                                                                               |  | PLANSĂ NR.:<br>U01        |
| PS4 BUCCU          |  | VPEURBU01DWG                                               |  | 00                                                                                        |  | PLAN DE SITUATIE          |





# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea  
Teritoriului  
Direcția Urbanism



APROBAT,  
PRIMAR GENERAL,  
GABRIELA FIREA



AVIZ DE OPORTUNITATE nr. 42111.09 2018

Având în vedere, solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului București cu nr. 11608703/19.03.2018, de către S.C. POLYMAS MEDIA INVESTMENT S.R.L. în calitate de inițiator/beneficiar a documentației de urbanism, prin elaborator S.C. VEGO CONCEPT ENGINEERING S.R.L. - prevederile Certificatului de urbanism nr. 134/6080/19.02.2018 emis de Primăria Sectorului 4, București, se emite prezentul aviz în vederea elaborării documentației:

PUZ – STR. DRUMUL GĂZARULUI NR. 26B,  
SECTORUL 4, BUCUREȘTI

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

Amplasamentul care face obiectul studiului urbanistic, este situat în Sectorul 4 al Municipiului București, în intravilanul Municipiului București, având o suprafață de 15596,00 mp, proprietate persoană juridică.

### Prevederi PUG/PUZ aprobate anterior:

Conform în P.U.G. – M.B. aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000 (completată cu H.C.G.M.B. nr. 324/17.11.2010, H.C.G.M.B. nr. 241/20.12.2011, H.C.G.M.B. nr. 232/19.12.2012 și H.C.G.M.B. nr. 224/15.12.2015), amplasamentul care face obiectul studiului urbanistic se încadrează în Unitatea Teritorială de Referință U.T.R. L3a – Subzona locuințelor colective medii cu P+3-P+3 niveluri, formând ansambluri preponderant rezidențiale, situate în afara zonei protejate, caracterizată indicatori urbanistici:

- POT<sub>max</sub>=30%;
- CUT<sub>max</sub>=1,3 mpADC/mpteren.

## II. ELEMENTELE PRINCIPALE ALE DEZVOLTĂRII URBANISTICE PROPUSE:

### Reglementare generală :

Funcțiuni propuse: CENTRU COMERCIAL

Indicatorii urbanistici propuși:

POT<sub>max</sub>=60%; CUT<sub>max</sub>=1,2 mpADC/mpteren; Rh<sub>max</sub>=P+1E.

29



36

62



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

#### **1. TERITORIUL CARE URMEAZĂ SĂ FIE REGLEMENTAT PRIN PUZ:**

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

#### **2. CATEGORIILE FUNCȚIONALE ALE DEZVOLTĂRII ȘI EVENTUALE SERVITUȚI:**

- Argumentarea soluției urbanistice se va face în corelare cu reglementarea orientativă pentru zona studiată, având în vedere reglementările urbanistice și indicatori urbanistici existenți și propuși : regim de construire, aliniere, înălțime, POT, CUT și funcțiuni .
- Coeficientul de Utilizare al Terenului maxim admis va respecta prevederile impuse de art. 32 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

#### **3. REGLEMENTĂRI OBLIGATORII ȘI DOTĂRI DE INTERES PUBLIC NECESARE:**

- Documentația de urbanism va fi întocmită în mod obligatoriu la o scară adecvată, 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 care vor fi reprezentate distinct toate parcelele și servituțile aferente lor.
- 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.
- Se vor include documentațiile de urbanism legal aprobate și în vigoare, în baza cărora s-au produs efecte de schimbare a reglementărilor urbanistice existente, elemente de infrastructură majoră existente, autorizate sau în curs de execuție .
- Bilanțul teritorial (existent – propus) trecut obligatoriu pe planșa de reglementări, va cuprinde date referitoare la existent și propus, menționate în UM și %, pe funcțiuni și categorii de folosință a terenurilor.
- Asigurarea utilităților publice/private se va face prin extinderea rețelelor publice și a echipamentelor speciale necesare.
- Circulația terenurilor, și elementele analitice vor fi incluse în bilanțul teritorial și prezentat în Planul de reglementări urbanistice aferent Avizului Arhitectului Șef;
- Regulamentul Local de Urbanism aferent 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, înălțimea minimă și maximă admisă.

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

- Reglementarea acceselor carosabile, pietonale și a parcajelor se vor face cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006.
- Echiparea cu infrastructură (utilități, drumuri de incintă) în interiorul zonei private va fi realizată prin grija/cheltuiala dezvoltatorului, în baza studiilor de specialitate.

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

#### **6. STUDII/ACORDURI/AVIZE SPECIFICE ALE ORGANISMELOR CENTRALE ȘI/SAU TERITORIALE PENTRU PUZ:**

- Pentru etapa de avizare/aprobare : Avizul I.S.U.; Avizul Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București; Avizul Comisiei Tehnice de Circulație – P.M.B.; Avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare a P.M.B.; Dovada achitării taxei de exercitare a dreptului de semnătură R.U.R.; Extrase de



Carte Funciară actualizate; Certificat de urbanism valabil, alte avize cf. legislației în vigoare, alte avize ce pot apărea ca necesare pe parcursul avizării.

**7. OBLIGAȚIILE INIȚIATORULUI PUZ CE DERIVĂ DIN PROCEDURILE SPECIFICE DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI:**

În vederea aplicării prevederilor H.C.G.M.B. nr. 136/2012, înainte de transmiterea pe circuitul tehnic de avizare, inițiatorul și elaboratorul documentației de urbanism au obligația să respecte cerințele consemnate în Documentul de planificare a procesului de informare și consultare a publicului, anexă la prezentul aviz.

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

Soluția urbanistică poate suferi modificări pe parcursul procedurii de avizare și aprobare a P.U.Z.

Decizia privind aprobarea PUZ aparține C.G.M.B. conform competenței stabilite prin lege.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct la data de 11.04.18.

ARHITECT SEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

ARH. DIANA CUTEANU



Întocmit,  
Expert ing. Victor Manea - 2EX/22.03.2018

31

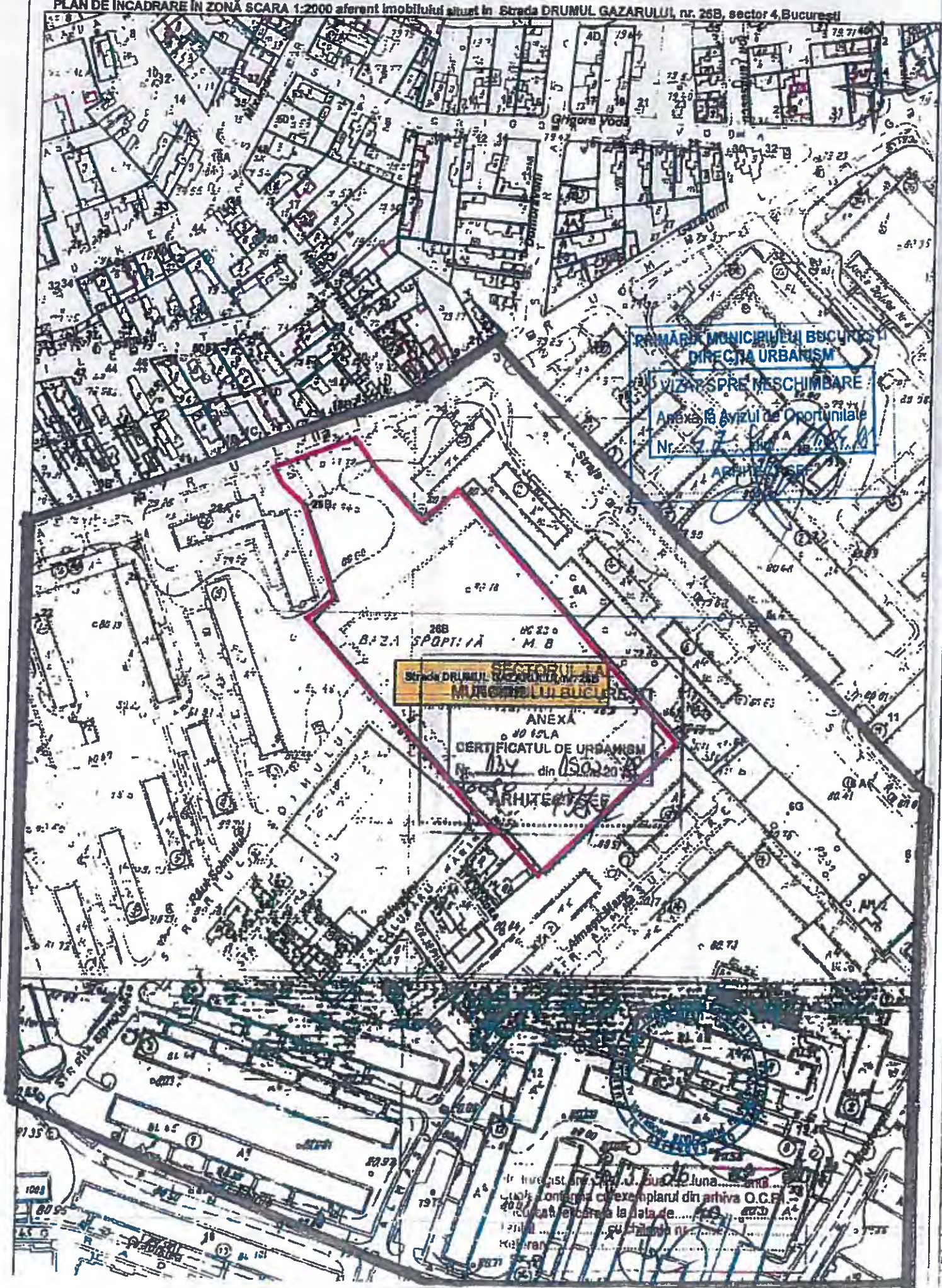


38

64



PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ SCARA 1:2000 aferent imobilului situat în Strada DRUMUL GAZARULUI, nr. 25B, sector 4, București



# CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL

## U 02. PLAN DE SITUAȚIE

### LEGENDA

 Limita zona de studiu



|                                                                                                                                                          |         |      |         |           |                                                            |            |                            |                                                |                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|------|---------|-----------|------------------------------------------------------------|------------|----------------------------|------------------------------------------------|--------------------|
|  <b>S.C. VP EGO CONCEPT S.R.L.</b><br>J40/13314/2011, CUI RO2919742 |         |      |         |           | Nume proiect:<br><b>CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL</b>        |            | COD PROIECT:<br>3128       |                                                |                    |
|                                                                                                                                                          |         |      |         |           | Adresa: Str. Drumul Gazarului nr. 25B, sector 4, București |            | PROIECT NR.:<br>VPE2018017 |                                                |                    |
|                                                                                                                                                          |         |      |         |           | NUME LIVRABIL: DEI4_DOSAR CC - PUZ                         |            | COD LIVRABIL:<br>36005     |                                                |                    |
| SEF PROIECT<br>CONCEPT<br>PROIECTAT<br>DESENAT                                                                                                           |         |      |         |           | NUME<br>SC VP EGO CONCEPT SRL                              | SEȘ<br>URB | SCARA<br>1:2000            | BENEFICIAR:<br>POLYMAS MEDIA INVESTMENT S.R.L. | FAZA:<br>C.U.      |
| VERIFICARE INTERNA                                                                                                                                       |         |      |         |           | DATA:<br>FEBRUARIE 2018                                    |            |                            | NUME PLANSĂ:<br><b>PLAN DE SITUAȚIE</b>        | PLANSĂ NR.:<br>U02 |
| DESTINAȚIE                                                                                                                                               | LOCATIE | FAZA | EMITENT | SPECIALIT | NR. PLAN                                                   | FISIER     | REV                        | NUME PLANSĂ<br><b>PLAN DE SITUAȚIE</b>         |                    |
| PS4                                                                                                                                                      | BUCU    | U    | VPE     | URBU      | 02                                                         | DWG        | 00                         |                                                |                    |





# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului  
Direcția Urbanism - Serviciul Urbanism



Ca urmare a cereri adresate de SC POLYMAS MEDIA INVESTMENT SA în calitate de beneficiar, prin elaborator SC VEGO CONCEPT ENGINEERING SRL - înregistrată la Primăria Municipiului București cu Nr.1641928/11.07.2018, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

## AVIZ PRELIMINAR

NR. 100 / 30.08 .2018

PENTRU

### PUZ – DRUMUL GĂZARULUI NR.26B, SECTOR 4

**GENERAT DE IMOBILUL SITUAT ÎN: DRUMUL GĂZARULUI NR.26B, SECTOR 4, BUCUREȘTI**, pe un teren în suprafață de 15.596,00mp, conform Certificat de Urbanism Nr.134/6080 din 19.02.2018, eliberat de Sectorul 4 al Municipiului București. Imobilul este proprietate privată persoană juridică.

**INITIATOR:**

SC POLYMAS MEDIA INVESTMENT SA

**PROIECTANT:**

SC VEGO CONCEPT ENGINEERING SRL

**SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA RUR:**

**AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONA STUDIATĂ ÎN PUZ:** Zona studiată prin PUZ se află pe teritoriul administrativ al Sectorului 4, teren intravilan.

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

- Conform Plan Urbanistic General al Municipiului București și a Regulamentului Local de Urbanism, aprobate cu HCGMB nr. 269/2000 și prelungit cu HCGMB NR 224/15.12.2015, imobilul este situat în unitatea teritorială de referință L3 - subzona locuințelor colective medii (P+3-4 niveluri) situate în ansambluri preponderent rezidențiale respectiv L3a - subzona locuințelor colective medii cu P+3 – P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate, indicatorii urbanistici reglementați sunt:
  - POT maxim P+3-4 = 30% cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri);
  - CUT maxim P+3-4 = 1,0;
  - Înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente respectiv  $RH_{max}=P+3-4$  niveluri;

AVIZ DE OPORTUNITATE nr. 47/ 11.04.2018

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

**• FUNCȚIUNI: COMERT;**

**• INDICATORI URBANISTICI:**

- Procent de ocupare a terenului POT = 60%;
- Coeficient de Utilizare a Terenului CUT = 1,2 mp.ADC/mp.teren;
- Înălțimea maximă a clădirii = 10,00m;
- Regim de înălțime  $RH_{max} = P+1E$  ;
- Retragerile minime față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare vor respecta specificațiile planșei de reglementări anexă prezentului aviz;

33



40

66



PUZ – DRUMUL GĂZARULUI NR.26B, SECTOR 4

- În vederea dezvoltării coerente a teritoriului se va avea în vedere și propunerea unor funcțiuni conexe: spații verzi, spații de joacă, utilități etc.;
- Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal, va cuprinde și va detalia prevederile referitoare la modul concret de utilizare al terenului, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, materiale și culori, înălțimea minimă și maximă admisă, în conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice;

**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 se vor stabili prin avizul Comisiei Tehnice de Circulație a Primăriei Municipiului București;
- Pentru determinarea capacităților și a necesarului de trafic se va elabora un studiu de circulație pentru întreaga zonă de studiu și pentru străzile principale adiacente;

**Echipare tehnico - edilitară:**

- Echiparea cu infrastructură tehnico-edilitară va fi realizată prin grija/cheltuiala dezvoltatorului și vor fi dimensionate corespunzător, în baza studiilor de specialitate;

**Alte studii necesare:**

- Studiu geotehnic privind capacitățile de fundare ale terenului;

**Acorduri/ avize specifice ale organismelor centrale și/ sau teritoriale pentru etapele avizare/ aprobare**

**PUZ:** Avizul Ministerului Tineretului și Sportului, Hotărâre de Guvern referitoare la schimbarea destinației de bază sportivă conform art. 78 și art.79 din Legea nr.69/2000 a educației fizice și sportului, Avizul Inspectoratului pentru Situații de Urgență „Dealul Spirii” București-Ilfov, Avizul Ministerului Sănătății, Avizul Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București, Avizul Comisiei Tehnice de Circulație a PMB; Avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare a PMB, Avizul Brigăzii de poliție rutieră. Dovada achitării taxei de exercitare a dreptului de semnătură RUR. Extras de Carte Funciară actualizat. Certificat de urbanism în termen de valabilitate. Alte avize conform legislației în vigoare.

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

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

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

Avizul Arhitectului Șef se va emite după obținerea și prezentarea tuturor avizelor solicitate prin prezentul aviz preliminar pentru varianta definitivă a P.U.Z. și R.L.U.

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

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,  
ARH. Ștefan-Călin DUMITRASCU

Întocmit,  
Arh. Cristina Topîceanu, 2ex/30.08.2018

Bd. Regina Elisabeta nr. 47, cod poștal 050013, sector 5, București, România  
Tel: 021.305.55.00 Int. 3047  
<http://www.pmb.ro>

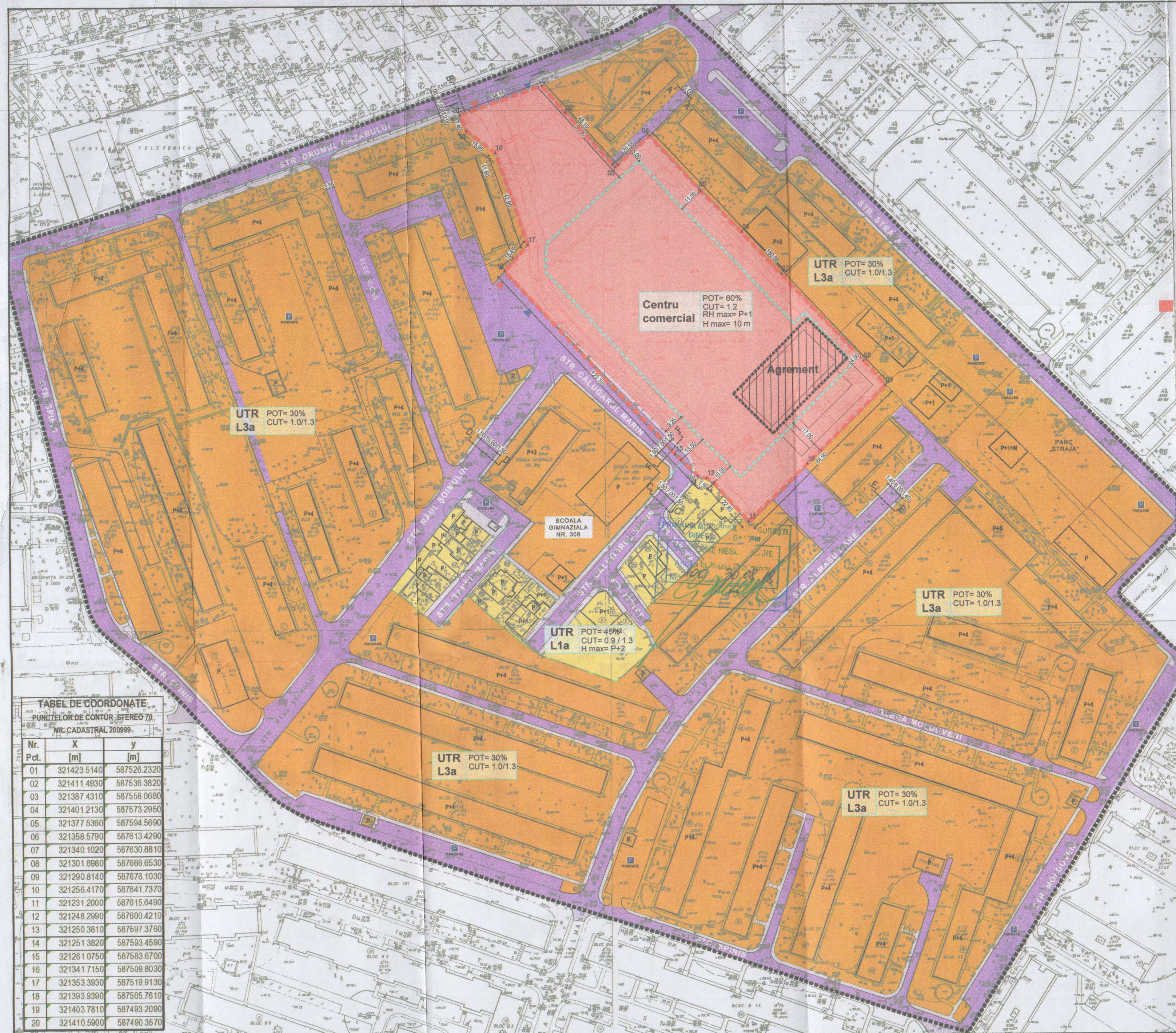


34

41

67

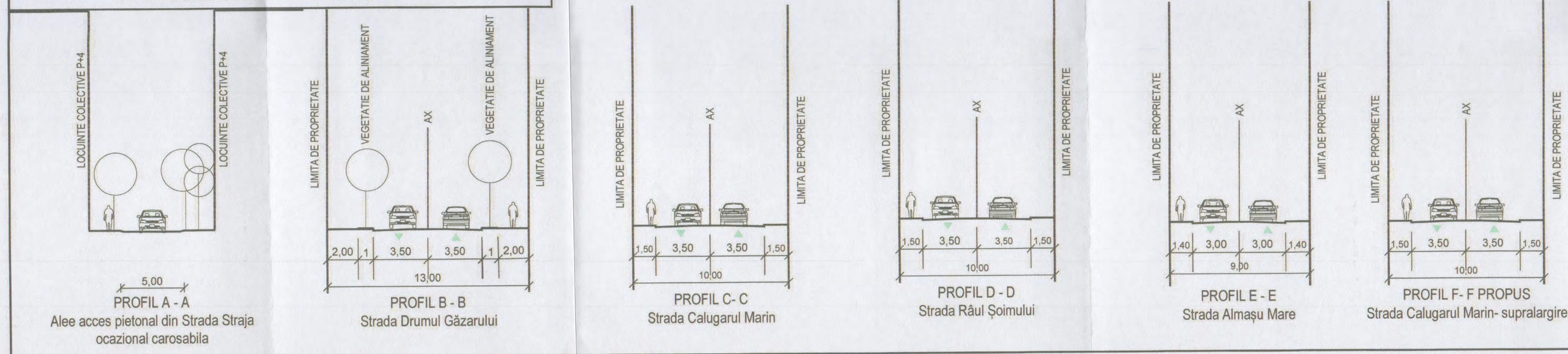




**TABEL DE COORDONATE**  
PUNCTELOR DE CONTUR, STEREO 70  
NR. CADASTRAL 200909

| Nr. Pct. | X [m]       | y [m]       |
|----------|-------------|-------------|
| 01       | 321423.5140 | 587526.2320 |
| 02       | 321411.4830 | 587536.3820 |
| 03       | 321387.4310 | 587558.0680 |
| 04       | 321401.2130 | 587573.2950 |
| 05       | 321377.5360 | 587594.5690 |
| 06       | 321358.5790 | 587613.4290 |
| 07       | 321340.1020 | 587630.8810 |
| 08       | 321301.6980 | 587666.6530 |
| 09       | 321290.8140 | 587676.1030 |
| 10       | 321256.4170 | 587641.7370 |
| 11       | 321231.2000 | 587615.6490 |
| 12       | 321248.2990 | 587600.4210 |
| 13       | 321250.3810 | 587597.3760 |
| 14       | 321251.3820 | 587593.4590 |
| 15       | 321261.0750 | 587583.6700 |
| 16       | 321341.7150 | 587509.8030 |
| 17       | 321353.3930 | 587519.9130 |
| 18       | 321393.9390 | 587505.7610 |
| 19       | 321403.7810 | 587493.2090 |
| 20       | 321410.5900 | 587490.3570 |

PROFILI EXISTENTE SI MENTINUTE, SC. 1:200



**03. REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCTIONALA -**

**LEGENDA**

**LIMITE**

- Limita teren reglementat prin P.U.Z.
- Limita zonei studiate
- Limita parcele conform cadastru
- Limita U.T.R. cf. PUG Mun. Bucuresti

**ZONIFICARE FUNCTIONALA**

- L3a - subzona locuintelor colective medii cu P+3 - P+4 niveluri formand ansambluri preponderent rezidentiale situate in afara zonei protejate;
- L1a - locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie;

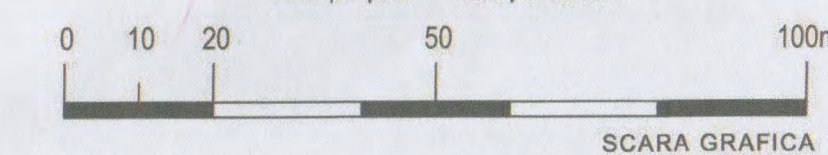
**CIRCULATII SI ACCESURI**

- Circulatii carosabile
- Parcări
- Circulatii pietonale

**REGLEMENTARI**

- Spatii comerciale
- Zona de agrement
- Edificabil propus
- Acces carosabil pe lot
- Acces pietonal pe lot

SCARA 1:1 000  
1cm pe plan = 10m pe teren



**BILANT**

| Nr. crt. | Denumire                    | Existent (conform situatie teren si prezcriptii P.U.G. aprobat) |        | Propus  |        |
|----------|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------|---------|--------|
|          |                             | mp                                                              | %      | mp      | %      |
| 1        | Suprafata teren             | 15596                                                           | 100,00 | 15596   | 100,00 |
| 2        | Suprafata construita la sol | -                                                               | -      | 9357,6  | 60,00  |
| 3        | P.O.T. maxim                | -                                                               | 30,00  | 9357,6  | 60,00  |
| 4        | C.U.T. maxim                | -                                                               | 1      | 18715,2 | 1,2    |
| 5        | R.H. maxim                  | -                                                               | -      | -       | P+1    |
| 6        | Circulatii                  | -                                                               | -      | 3119,2  | 20,00  |
| 7        | Spatii verzi pe sol natural | -                                                               | -      | 3119,2  | 20,00  |
| 8        | Spatii verzi pe sol natural | -                                                               | -      | 1559,6  | 10,00  |

|                                                                                                                                           |  |                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------|
| NR. PROIECT: Z. CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU REGIM DE INALTIME P+1E<br>RESA PROIECT: Str. Drumul Gazarului nr. 26B, Sector 4, Bucuresti |  | PROIECT NR.: VP2008/17 |
| BENEFICIAR: S.C. POLYMAS MEDIA INVESTMENT S.R.L.<br>Adresa: Str. Gh. Ionescu Sion nr. 66 - 70, Sector 1, Bucuresti                        |  | FAZA: PUZ              |
| DATA: Iunie 2018<br>REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCTIONALA                                                                     |  | PLANSĂ NR.: U 03       |
| REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCTIONALA                                                                                         |  |                        |





Ministerul Mediului

romania2019.eu

**Agencia Națională pentru Protecția Mediului**  
**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI**

16346/29.01.2019

|                                           |           |
|-------------------------------------------|-----------|
| A.P.M. BUCUREȘTI                          |           |
| Al. Lacul Morii Nr 1, Sector 6, București |           |
| INTRARE                                   | Nr. 16346 |
| IEȘIRE                                    |           |
| Luna 01                                   | An 2019   |

**DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE**

**Nr. 4 din 29.01.2019**

Ca urmare a notificării adresate de **POLYMAS MEDIA INVESTMENT S.A.** cu sediul în Str. Gheorghe Ionescu Sisești nr. 66-70, București, sector 1, prin **VEGO CONCEPT ENGINEERING S.R.L.** cu sediul în Splaiul Independenței nr. 291-293, sector 6, București, privind planul urbanistic zonal **PUZ – Construire centru comercial cu regim de înălțime P+1E – Drumul Găzarului nr. 26B, sector 4, București**, înregistrată la APM București cu nr. 16346/24.07.2018, în baza:

- H.G. nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia;
- O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- O.U.G. 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;

**Agencia pentru Protecția Mediului București**

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședințelor Comitetului Special Constituit din data de 20.09.2018, 13.12.2018 și 17.01.2019;
- 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 – Construire centru comercial cu regim de înălțime P+1E – Drumul Găzarului nr. 26B, sector 4, București, titular POLYMAS MEDIA INVESTMENT S.A., prin VEGO CONCEPT ENGINEERING S.R.L., nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.**



**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI**

Aleea Lacul Morii nr. 1, Sector 6

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



43

51



Planul Urbanistic Zonal prevede soluționarea și reglementarea din punct de vedere a indicatorilor urbanistici a arealului în suprafață de 15596 mp (pentru care Primăria Mun. București a emis Certificatul de Urbanism nr. 134/6080 din 19.02.2018, Avizul Preliminar nr. 100/30.08.2018 și Avizul de Oportunitate nr. 47 din 11.04.2018).

Obiectivul lucrării îl constituie realizarea unui centru comercial P+1E – Drumul Găzarului nr. 26B, sector 4, București, pe suprafața de teren de 15596 mp.

Indicatorii Urbanistici avizați sunt:

- POT = 60%, CUT = 1,2 mpADC/mp teren, Rh max = P+1E, Hmax=10 m, pentru UTR L3 (conform Avizului Preliminar nr. 100/30.08.2018 emis de Primăria Municipiului București);

Utilitățile se vor asigura prin racordarea la rețele publice de alimentare cu apă, canalizare și energie electrică.

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

Titularul avizului de mediu are obligația de a respecta avizele sau acordurile emise de alte instituții.

Eventualele tăieri de arbori, toaletări sau transplantări, se vor realiza numai cu avizul favorabil emis de Primăria Municipiului București – Direcția Protecția Mediului.

Suprafața de spații verzi - 30% din suprafața totală a terenului (4678,8 mp din care 3119,2 mp spațiu verde pe sol natural (20%) și 1559,6 mp spațiu verde pe terase înierbate (10%), 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 determină utilizarea unei suprafețe mici la nivel local ;
- 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 13.12.2018 și 17.01.2019;
- informarea publicului s-a realizat prin cele 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 SERVICIU AVIZE, ACORDURI, AUTORIZAȚII**  
**Ing. Elena GARBAN**

**ÎNTOCMIT,**  
**Ecolog Oana TĂURESC**



**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI**

Aleea Lacul Morii nr. 1, Sector 6

E-mail: office@apmbuc.anpm.ro; Tel 021/4308677 Fax. 021/4308675





Către,

**SOCIETATEA VEGO CONCEPT ENGINEERING S.R.L.**

În atenția domnului

Administrator

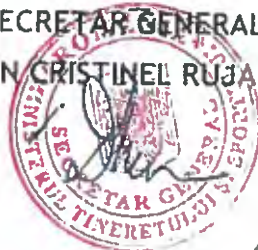
Urmare adresei dumneavoastră nr.VPE004945 din data de 12.03.2018, înregistrată la Ministerul Tineretului și Sportului cu nr.2686/22.03.2018, precum și a documentației tehnice aferente cu nr.6294/04.05.2018, înregistrată la Ministerul Tineretului și Sportului cu nr.5380/07.05.2018, referitoare la acordul pentru investiția propusă de către investitorul POLYMAS MEDIA INVESTMENT S.R.L. pe amplasamentul fostei Baze sportive "GIRUETA", situată în București, Str. Drumul Găzarului nr.26B, sector 4, fostă proprietate a S.C. GIRUETA S.A., conform Certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenului seria M10, nr.0370, vă comunicăm următoarele:

În conformitate cu Legea nr.69/2000 a educației fizice și sportului cu modificările și completările ulterioare, care prevede la art.18, alin.(1) litera m) că Ministerul Tineretului și Sportului are obligația de a „Elabora și aduce la îndeplinire, în colaborare cu autoritățile administrației publice locale, planurile de construire și de modernizare a bazelor și instalațiilor sportive, în vederea dezvoltării sportului de performanță de interes național și internațional; avizează normativele tehnice în materie de baze și instalații sportive”.

Având în vedere cele de mai sus, vă informăm că Ministerul Tineretului și Sportului este abilitat să dea aviz pe documentațiile de urbanism doar în cazul investițiilor aprobate la imobilele aflate în proprietatea publică/privată a statului și administrarea sa, sau pentru investițiile din domeniu sportului, care sunt promovate de către autoritățile administrației publice locale.

În ceea ce privește acordul solicitat prin adresa nr.VPE004945/2018, pentru dezvoltarea propusă de investitorul POLYMAS MEDIA INVESMENT S.R.L., vă informăm că în conformitate cu prevederile legale în vigoare, Ministerul Tineretului și Sportului nu are abilitatea de a emite aviz pentru documentația de urbanism.

Cu stimă,

SECRETAR GENERAL  
ION CRISTINEL RUJAN

38

45



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. 2  
Nr. 912737  
București, 21.06.2018

CĂTRE,  
VEGO CONCEPT ENGINEERING SRL  
Splaiul Independenței nr.291-293, et.14, sector 6, București

Urmare a cererii dumneavoastră, înregistrată la Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Dealul Spirii” București-Ilfov cu nr. 912737/31.05.2018, vă precizăm faptul că, pentru faza de proiect P.U.Z. „Construire centru comercial cu regim maxim de înălțime P+1E” – în Drumul Găzarului nr.26B, sector 4, București, nu este necesar obținerea avizului de securitate la incendiu.

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.

ÎNȘEF  
Colonel  
Dr.ing. Orlando Cătălin ȘCHIOPU



39

46

54





MINISTERUL SĂNĂTĂȚII  
DIRECȚIA GENERALĂ DE ASISTENȚĂ MEDICALĂ  
ȘI SĂNĂTATE PUBLICĂ

Nr. 50529 / 04.10.2018

Către,

SC VEGO CONCEPT ENGINEERING SRL

București, Sector 6, Splaiul Independenței nr. 291-293, et. 14

Tel.

fax

Urmare a solicitării dumneavoastră de avizare a documentației „Plan Urbanistic zonal Construire centru comercial cu regim de înălțime P+1E”, înregistrată la Ministerul Sănătății cu nr. 50529/03.10.2018 vă aducem la cunoștință că Ministerul Sănătății, *prin Direcțiile de sănătate publică județene și a municipiului București* emite notificări de asistență de sănătate publică în baza OMS nr. 1030/2009 privind aprobarea procedurilor de reglementare sanitară pentru proiectele de amplasare, amenajare, construire și pentru funcționarea obiectivelor ce desfășoară activități cu risc pentru starea de sănătate a populației, cu modificările și completările ulterioare.

Vă returnăm dosarul cu recomandarea de a vă adresa Direcției de Sănătate Publică a municipiului București.

Cu deosebită considerație,

DIRECTOR GENERAL

Dr. Costin ILIUTĂ



de A. T. 11/10/18

Str. Cristian Popișteanu nr.1-3, sector 1, cod 010024 București, România  
Tel: +4021 3072667/624 Fax: +4021 3131452/ 3072567 e-mail: [dam@ms.ro](mailto:dam@ms.ro)

40

47

55





BRIGADA RUTIERA

NESECRET  
Bucuresti  
Nr. 1043.843/SSR/BS/26.10.2018  
Ex. nr. 1  
Nr. ex. redactate 2

Către

S.C. VP EGO CONCEPT S.R.L.

"Elaborare documentație P.U.Z. și construire centru comercial cu regim de înălțime P+1<sup>E</sup>"

București, Drumul Găzarului nr. 26B, Sector 4

La documentația depusă la Brigada Rutieră privind "Elaborare documentație P.U.Z. și construire centru comercial cu regim de înălțime P+1<sup>E</sup>" în București, Drumul Găzarului nr. 26B, Sector 4, în urma analizării acesteia, vă comunicăm avizul de principiu al poliției rutiere, în conformitate cu prevederile O.U.G. 195/2002 rep. privind circulația pe drumurile publice, ale avizului Comisiei Tehnice de Circulație nr. 9786/24.08.2018 și ale planurilor anexate acestuia, pentru promovarea/aprobarea documentației.

În conformitate cu prevederile art. 52 alin. 1 din O.G. 43/1997 rep. privind regimul drumurilor *"Proiectarea, construcția sau amenajarea căilor de acces la drumurile deschise circulației publice se face potrivit legislației în vigoare de către cei interesați, în baza acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces eliberate de administratorul drumului public și cu avizul poliției rutiere"*, motiv pentru care veți reveni la următoarea fază de proiectare.

Pentru modul de amenajare a accesului/acceselor la drumul public veți obține un punct de vedere al poliției rutiere (Brigada Rutieră) înaintea avizării documentației de către Comisia tehnică de Circulație.

ȘEFUL BRIGĂZII RUTIERE  
*Comisar șef de poliție*  
GÎLCEAVĂ VICTOR

Bucuresti, Str. Logofat Udriste 9-15, Sector 3,  
Tel. 021/323.30.30; 021/323.75.60, fax 021/323.45.95  
e-mail: [bpr@b.politiaromana.ro](mailto:bpr@b.politiaromana.ro)

91

48

56





# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea  
 Teritoriului  
 Direcția Urbanism



COMISIA DE COORDONARE  
Nr. 1673899/09.11.2018

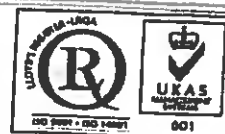
## AVIZUL COMISIEI DE COORDONARE

### FAZA DOCUMENTAȚII DE URBANISM

Din P.V. nr. 40/09.11.2018 al sesiunii  
Comisiei de Coordonare a P.M.B.

**Nr. 4. SC VEGO CONCEPT ENGINEERING SRL** cu sediul în Splaiul Independenței nr. 291 - 293, etj 14, sector 6 București prezintă spre avizare documentația de precoordonare a **P.U.Z. - ului „DRUMUL GĂZARULUI NR. 26B SECTOR 4”**, împreună cu avizele administratorilor de rețele edilitare. În conformitate cu Dispoziția Primarului General nr. 812/24.06.2014 completată cu Dispoziția Primarului General nr. 304/29.02.2016, se avizează favorabil strict din punct de vedere al rețelelor edilitare planul de precoordonare menționat mai sus cu condițiile:

- la faza de obținere Autorizație de Construire se vor perfectă formele legale de eliberare amplasament (unde sunt existente rețele) și racordare la utilități, în conformitate cu Legea 50/1991 actualizată și modificată;
- se vor prevedea gospodărie de apă menajeră și incendiu, bazin de retenție pentru ape pluviale calculate conform normativelor în vigoare;
- debitul mediu total de apă necesar estimat – conform memoriului anexat este de 647.71 mc/zi ce va fi asigurat din gospodărie proprie alimentat din rețeaua publică de apă;
- se va respecta zona de exploatare și intervenție față de rețeaua publică de canalizare Dn 100/150cm; se va respecta zona de protecție sanitară a rețelei publice de apă Dn 125 mm existentă pe amplasament;
- devierea rețelei electrice existentă pe amplasament se va realiza în baza unui proiect tehnic întocmit de o firmă atestată de ANRE
- \* la faza de Autorizare de Construire se va prezenta un studiu de impact privind interacțiunea dintre elementele mediului urban și „Construire contra comercial cu regim de înălțime P+1E”, 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 Deșeurilor în conformitate cu activitățile desfășurate.
- pentru faza de Autorizare de Construire se vor respecta prevederile art. 13 al HG 525/1996 cu modificările și completările ulterioare;



49

48



- 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 înscrisurilor 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 GUȘAVAN**

**SECRETAR – COMISIE,**

**CĂTĂLINA IORDACHE**

**ARHITECT ȘEF AL  
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,**

**Arh. Ștefan Călin DUMITRAȘCU**

**REPREZENTANT**

**DU-COMISIE ,**

**ing. ANDREI ZAHARESCU**

**FPS-2.3.2.6-02/2**

**Intocmit, ing. Camelia Puiu**









PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Transporturi



COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE

Nr. 9786/ ..24.08.18

Iun 2163

1629879

Către

S.C. VEGO CONCEPT ENGINEERING S.R.L.  
Splaiul Independenței nr. 291-293, Et. 14, sectorul 6, București

În ședința Comisiei Tehnice de Circulație din data de 21.06.2018 s-a dat acordul de principiu pentru documentația „P.U.Z.- Drumul Găzarului nr. 26B, sectorul 4, București”, conform Avizului de Oportunitate nr.47/11.04.2018, Certificatului de Urbanism nr.134/6080/19.02.2018 și planului anexat la aviz.

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

p. VICEPREȘEDINTE  
INSPECTOR SUPERIOR  
SORIN LUCHIAN



Redactat: B.M. – 2 exemplare – 24.08.2018

*mbacau*

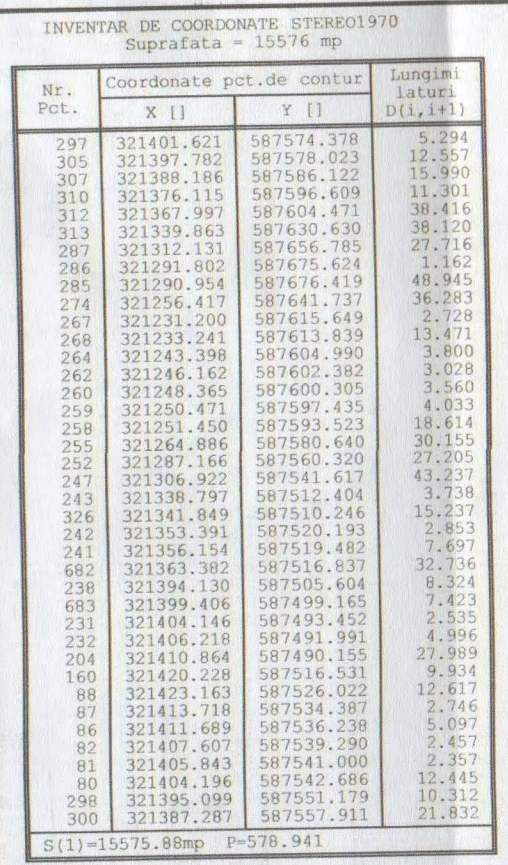
45



52

46





The diagrams illustrate the cross-sections of a road project, showing the layout of the road, sidewalks, green spaces, and surrounding infrastructure. The dimensions are given in meters.

- PROFIL A - A:** Alee acces pietonal din Strada Straja ocazional carosabila. Dimensions: 5.00m total width, 2.00m sidewalk, 1.00m green space, 3.50m lane, 3.50m lane, 1.00m green space, 2.00m sidewalk.
- PROFIL B - B:** Strada Drumul Găzarului. Dimensions: 13.00m total width, 2.00m sidewalk, 1.00m green space, 3.50m lane, 3.50m lane, 1.00m green space, 2.00m sidewalk.
- PROFIL C - C:** Strada Calugarul Marin. Dimensions: 10.00m total width, 1.50m sidewalk, 3.50m lane, 3.50m lane, 1.50m sidewalk.
- PROFIL D - D:** Strada Râul Șoimului. Dimensions: 10.00m total width, 1.50m sidewalk, 3.50m lane, 3.50m lane, 1.50m sidewalk.
- PROFIL E - E:** Strada Almașu Mare. Dimensions: 9.00m total width, 1.40m sidewalk, 3.00m lane, 3.00m lane, 1.40m sidewalk.
- PROFIL F - F PROPUS:** Strada Calugarul Marin- supralargire. Dimensions: 10.00m total width, 1.50m sidewalk, 3.50m lane, 3.50m lane, 1.50m sidewalk.

|                                                                |  |      |  |         |  |              |  |          |  |                                                                     |  |                                                   |  |      |  |
|----------------------------------------------------------------|--|------|--|---------|--|--------------|--|----------|--|---------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------|--|------|--|
| VEGO CONCEPT ENGINEERING<br>PROFESSIONAL DESIGN & CONSTRUCTION |  |      |  |         |  |              |  |          |  | Sector 4, Bucuresti                                                 |  | COMITATUL                                         |  |      |  |
|                                                                |  |      |  |         |  |              |  |          |  | NIMICITIV (P&I)<br>and CIVIL ARCHITECT (A)                          |  | CONTRACT                                          |  |      |  |
|                                                                |  |      |  |         |  |              |  |          |  | BENEFICIAR<br>S.C. POLYMAS MEDIA INVESTMENT S.R.L.                  |  | PA                                                |  |      |  |
| SEF PROIECT                                                    |  |      |  |         |  |              |  |          |  | Adresa:<br>Str. Cda. Iancuza Siutari nr. 66-70, Sector 1, Bucuresti |  | PU                                                |  |      |  |
| PROIECTAT DE                                                   |  |      |  |         |  |              |  |          |  | NIMICITIV PLANS                                                     |  | PLANS                                             |  |      |  |
| DESIGNAT                                                       |  |      |  |         |  |              |  |          |  | DATA:<br>JUNIE 2018                                                 |  | REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCTIONALA |  | PLAN |  |
| TERITRIUL DE CONSTRUCȚII                                       |  |      |  |         |  |              |  |          |  | NIMICITIV PLANS                                                     |  | PLANS                                             |  |      |  |
| DESTINAȚIA / LOCALITATE                                        |  | FAZA |  | STADIUL |  | SPECIFICAȚII |  | NR. PLAN |  | FISIER                                                              |  | REV.                                              |  |      |  |
| CZC/RL/INT/PA                                                  |  | PUZ  |  | GOURB   |  | U0           |  | 3        |  | DWG                                                                 |  | 0                                                 |  |      |  |
|                                                                |  |      |  |         |  |              |  |          |  | REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCTIONALA                   |  | PLANS                                             |  |      |  |





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
Direcția Juridic

C T

su X

Serviciul Legislație

Nr. 17872/8208/15.10.2019

15.10.2019

12141

CATRE

DIRECTIA URBANISM

Referitor la adresa Directiei Generale Urbanism si Amenajarrea Teritoriului nr. 1752602/8208/20.08.2019 inregistrata la Directia Juridic cu nr. 17872/20.08.2019, va transmitem urmatoarele:

Vazand:

- Autorizatia de desfiintare nr. 911/67376/16.11.2006 emisa de Primarul Sectorului 4 Bucuresti avand ca obiect executarea lucrarilor de demolare pentru constructiile existente in incinta fostului stadion aflate intr-un grad avansat de uzura amplasate pe terenul situat in str. Drumul Gazarului nr. 26B sector 4;
- Declaratia notariala a POLYMAS MEDIA INVESTMENTS SRL autentificata de cu nr. 1156/25.03.2019 prin care aceasta societate se obliga sa amenajeze un teren de sport in incinta cladirii care se va construi pe imobilul din str. Drumul Gazarului nr. 26B si pe care se obliga sa-l intretina in bune conditii de functionare si sa permita accesul liber si neangradit publicului pe toata durata de executie a investitiei,

apreciem ca indeplinite conditiile pentru avizarea documentatiilor de urbanism, respectiv PUZ Drumul Gazarului nr. 26B, cu conditia ca in etapa ulterioara a documentatiei tehnice de autorizare a constructiei, sa se respecte dispozitiile stabilite de Legea nr. 69/2000 a educatiei fizice si sportului.



Şef Serviciu Legislație,

Carmen Lupșan

*[Signature]*

Intocmit NS

*[Signature]*

47



54

38





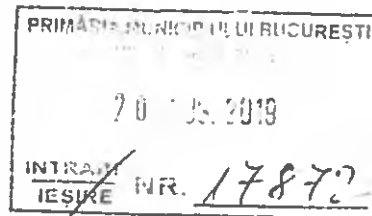
# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea  
Teritoriului  
Direcția Urbanism



Serviciul Urbanism  
Nr. 1752602/8208/.....08.2018

Către: Direcția Juridic



Referitor: Schimbare destinație bază sportivă

Ca urmare a solicitării înregistrată la DGUAT cu nr.1752602/05.07.2019 de către SC VEGO CONCEPT ENGINEERING S.R.L., în calitate de proiectant și reprezentantă a S.C. POLYMAS MEDIA INVESTMENT S.R.L. (proprietar al imobilului cu adresa poștală Drumul Găzarului nr.26B, Sector 4 și inițiator al documentației de urbanism PUZ Drumul Găzarului nr.26B - centru comercial de tip hypermarket), în vederea definitivării procesului de avizare și aprobare a documentației PUZ mai sus amintite, vă rugăm să ne precizați din punct de vedere juridic care este posibilitatea legală de schimbare a destinației acestui imobil, din bază sportivă în teren cu altă destinație.

Menționăm că terenul respectiv este consemnat în Buletinul Informativ care cuprinde evidența bazelor sportive ale Ministerului Tineretului și Sportului ca baza sportivă "Giruetă".

Anexăm prezentei următoarele documente în copie:

- Adresa nr. 1752602/05.07.2019 împreună cu actele anexate (21 file),
- Aviz preliminar nr.100/30.08.2018(2 file),
- Adresa MTS nr.15531/11.12.2017(1 filă)
- Adresele DJ nr.15575/18.07.2018, nr.9057/03.05.2019 (3 file)

Vă mulțumim,

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,  
ARH. Ștefan Călin DUMITRAȘCU

Întocmit,  
Arh. Cristina Topîrceanu, 2ex/12.08.2019



48

55

39





# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

|                          |           |
|--------------------------|-----------|
| MUNICIPIUL BUCUREȘTI     |           |
| CABINET SECRETAR GENERAL |           |
| 07. IAN. 2020            |           |
| NR. ....                 | 26        |
| 20.....LUNA.....         | ZIUA..... |

Nr. 19/04.01.2020

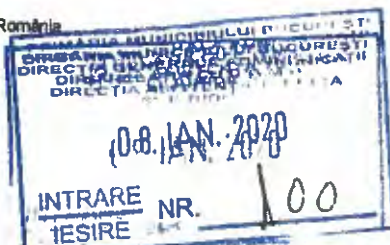
CĂTRE,

CABINET SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Vă transmitem alăturat, în vederea demarării procedurilor legale de aprobare, Proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism „PUZ – DRUMUL GĂZARULUI NR.26B, SECTOR 4”, care îndeplinește condițiile legale impuse de prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare. Menționăm faptul că documentația conține date cu caracter personal.

Proiectul conține un număr de 74 piese scrise și piese desenate, și are în componență următoarele documente:

- Referatul de Aprobare al Primarului General al Municipiului București – 1EX ÎN ORIGINAL;
- Raportul de specialitate al Arhitectului Șef al Municipiului București – 1EX ÎN ORIGINAL;
- Propunere Proiect de hotărâre – 1EX;
- Raportul Informării și Consultării Publicului nr. 13337/08.11.2019 1EX ÎN ORIGINAL și 8 file anexate;
- Avizul Arhitectului Șef nr. 78/08.11.2019... – 2 EX ÎN ORIGINAL;
- Planuri de reglementări urbanistice, vizate spre neschimbare – 2 EX ÎN ORIGINAL;
- Regulament de Urbanism – 2 EX ÎN ORIGINAL;
- Adresa Direcției Juridic nr. 17872/8208/15.10.2019, înregistrată la Direcția Urbanism sub nr. 12141/15.10.2019- 1 exemplar - copie;
- Declarația notarială a POLYMAS MEDIA INVESTMENTS SRL autentificată de SNP Aequilibrium cu nr. 1156/25.03.2019 - 1 exemplar - copie;
- Avizul Comisiei Tehnice de Circulație – PMB nr. 1629879 din 21.06.2018, împreună cu planșa anexă - 1 exemplar - copie;
- Avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare – PMB nr. 1673899 din 09.11.2018, împreună cu planșa anexă – 1 exemplar - copie;
- Avizul Agenției pentru Protecția Mediului București, Decizia Etapei de Încadrare nr. 4 din 29.01.2019 – 1 exemplar - copie;
- Avizul Ministerului Tineretului și Sportului - răspuns nr. 5380 din 14.05.2018-1 exemplar - copie;
- Avizul Inspectoratului pentru Situații de Urgență „Dealul Spirii” București-Ilfov. – răspuns nr. 912737 din 21.06.2018-1 exemplar - copie;
- Avizul Ministerului Sănătății – răspuns nr. 50529 din 04.10.2018-1 exemplar - copie;
- Avizul Brigăzii Rutiere nr. 1043.843/SSR/BS din 26.10.2018-1 exemplar - copie;
- Extras de Carte Funciară nr. cerere 22493/06.04.2019 - 1 exemplar - copie;
- Dovada achitării taxei de exercitare a dreptului de semnătură RUR, factura nr.9069 din 19.12.2018– 1 exemplar – copie;
- PMB - Aviz de oportunitate nr. 47/ 11.04.2018, emis de Primăria Municipiului București, împreună cu planșa anexă – 1 exemplar - copie;
- PMB - Aviz preliminar nr. 100/ 30.08.2018, emis de Primăria Municipiului București, împreună cu planșa anexă – 1 exemplar - copie;



75



- ✓ - Certificat de urbanism Nr.134/6080 din 19.02.2018, emis de Primăria Municipiului București – 1 exemplar – în copie;

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, prevede la articolul nr. 56 – alin. (7), următoarele:

"În termen de maximum 45 de zile de la finalizarea dezbaterii publice și înaintarea referatului de aprobare elaborat de primar/președintele consiliului județean și a raportului de specialitate elaborat de către arhitectul-șef, consiliul județean sau local are obligația să emită o hotărâre prin care aprobă sau respinge documentația de amenajare a teritoriului sau urbanism. "

Mulțumim pentru colaborare,

DIRECTOR EXECUTIV,  
ARH. DIANA OLTEANU



Șef Serviciu Urbanism  
Arh. Cristina TOPÎRCEANU

Intocmit,  
Arh. Monica Radu/2ex

50