



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Administrație și Relația cu CGMB

Direcția Asistență Tehnică și Juridică

Serviciul Transparență Decizională
Nr. 834 /1/05.02.2020

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 PUZ - ȘOS. CHITILEI NR. 415 - SECTOR 1

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: **19.03.2020**.

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

- pe site-ul P.M.B. – www.pmb.ro;

link: http://www.pmb.ro/institutii/cgmb/dezb_publica/proiecte/pr_dezb_publica.php

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

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

În conformitate cu prevederile art. 7, alin. 4 din Legea nr. 52/2003, republicată, până la data de **09.03.2020**, 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;

- prin poștă pe adresa P.M.B. – B-dul Regina Elisabeta, nr. 47, sector 5 – Direcția Asistență Tehnică și Juridică;

- depuse la Centrul de Informare – P.M.B., B-dul Regina Elisabeta, nr. 42, sector 5.

Materialele transmise vor purta mențiunea:

„Recomandare la proiect de act normativ”

DIRECTOR EXECUTIV,
Mariana Brod



Șef serviciu,
Nicoleta Sunică

Întocmit,
Expert Reza Bitlan



Consiliul General al Municipiului București

PROIECT

HOTĂRÂRE

Nr. ____ din ____

privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal

PUZ - ȘOS. CHITILEI NR. 415 - SECTOR 1

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului General și Raportul de specialitate al Arhitectului Șef al Municipiului București nr. 682/23.01.2020,

Luând în considerare Raportul Comisiei de Urbanism și Amenajarea Teritoriului și Avizul Comisiei Juridice și de Disciplină din cadrul Consiliului General al Municipiului București;

Văzând documentele emise:

- Agenția pt. Protecția Mediului București - Decizia Etapei de Încadrare nr. 59/ 29.07.2019;
- PRIMĂRIA SECTORULUI 1:
 - Certificatul de urbanism nr. 1685/ 177/ C/ 37531/ 09.10.2018;
- PMB - Direcția Urbanism:
 - Avizul de oportunitate nr. 147/ 28.11.2018;
 - Avizul preliminar nr. 47/ 23.05.2019;
- PMB - Comisia de Coordonare Lucrări Edilitare – Avizul nr. 1745223/ 12.08.2019;
- PMB - Comisia Tehnică de Circulație – Avizul nr. 1724823/ 6208/ 08.05.2019;
- PMB – Serviciul proiecte urbane - Avizul tehnic de consultanță preliminară de circulație nr. 370/ 22.04.2019 – Categoria A2 – "zonă urbană", tip 4 – analiză prospectivă de trafic;
- Autoritatea Aeronautică Civilă Română – Avizul nr. 9291/ 478/ 19.04.2019;
- Ministerului Transporturilor – Avizul nr. 8954/ 27.03.2019;
- Compania Națională de Căi Ferate "CFR" – SA, Sucursala Regională de Căi Ferate București – Avizul nr. R.2/ 2/ 59/ 14.02.2019 – Document de Avizare;
- Compania Națională de Căi Ferate "CFR" – SA – Avizul nr. R.6/ 5/ 620/ 22.03.2019;
- Compania Națională de Căi Ferate "CFR" – SA, Sucursala Regională de Căi Ferate București – Avizul nr. 96/ 14.01.2019 – Proces verbal de constatare pe teren din 14.01.2019;
- Ministerul Afacerilor Interne – Departamentul pentru Situații de Urgență – Inspectoratul General pentru Situații de Urgență – Avizul nr. 1356568/ 06.06.2019;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 681/23.01.2020;

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 si urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârii Guvernului nr. 525/ 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, modificată și completată;
- PUG - Municipiul București aprobat prin HCGMB nr. 269/ 21.12.2000, 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. 166 alin. (2) lit. j), art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. c), art. 139 alin. (3), lit. e) din ORDONANȚA DE URGENȚĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă **Planul Urbanistic Zonal – ȘOS. CHITILEI NR. 415 - SECTOR 1**, în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef nr. 7/23.01.2020 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. 681/23.01.2020, 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 După aprobare, în vederea efectuării modificărilor în evidențele cadastrale, prin grija beneficiarului se va transmite la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București documentația specifică prevăzută în norme.

Art.6 Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului București și al Primarului Sectorului 1 vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
GEORGIANA ZAMFIR

București, 2019



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Direcția Urbanism

SERVICIUL URBANISM

Ca urmare a cererii adresate de ORO DESIGN PROIECT SRL – arh. în calitate de elaborator, cu sediul în București, Sector 2, Cod poștal 020943, str. Tudor Arghezi nr. 21, telefon: , pentru NATROM PROD SRL cu sediul în București, Sector 1, Cod poștal 011643, Calea Floreasca nr. 70-72 și ROMSEF IDEAL SRL în calitate de beneficiar, înregistrată cu nr. 1766123/ 22.08.2019, respectiv nr. 1799324/ 05.12.019, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

NR. 7 / 123.01.2020

PENTRU

PUZ - ȘOS. CHITILEI NR. 415 - SECTOR 1

GENERAT DE IMOBILUL din ȘOS CHITILEI NR. 415 - SECTOR 1, compus din teren în suprafață totală de 14.482,00mp din măsurători cadastrale, proprietate privată a persoanelor juridice, conform Certificatului de Urbanism nr. 1685/ 177/ C/ 37531 din 09.10.2018, eliberat de Primăria Sectorului 1.

INIȚIATOR:

NATROM PROD SRL ȘI ROMSEF IDEAL SRL

PROIECTANT GENERAL:

ORO DESIGN PROIECT SRL

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURĂ RUR:

AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONA STUDIATĂ ÎN PUZ: Zona studiată prin PUZ se află în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 1.

PREVEDERI PUG/ PUZ APROBATE ANTERIOR: Conform Planului Urbanistic General al Municipiului București aprobat cu HCGMB nr. 269/2000, cu modificările și completările ulterioare, amplasamentul care face obiectul studiului se încadrează în următoarea Unitate Teritorială de Referință (UTR): M3 - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri, parțial în subzona funcțională L1e - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri realizate pe baza unor lotizări anterioare și parțial în subzona funcțională V5 - culoare de protecție față de infrastructura tehnică;

Imobilul nu este cuprins în Lista monumentelor istorice a municipiului București actualizată în 2015 și nu se află la mai puțin de 100 m de imobil înscris pe listă.

Conform PUZ COORDONATOR AL SECTORULUI 1, aflat în curs de avizare, Aviz Preliminar nr. 24/ 27.03.2019, imobilul are reglementarea funcțională M – zona mixtă conținând arli rezidențiale și dotări complementare (Instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general, activități productive mici – nepoluante, comerț, învățământ, sănătate, culte, etc.).

Conform prevederilor RLU-PUG, pentru zona funcțională L-ZONA DE LOCUIT, este anticipată și susținută tranziția către un alt tip de zonă funcțională (zonă centrală, zonă mixtă) prin conversie sau prin reconstrucție – conform zonelor C și M.

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.*

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

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

UTR: L1e – locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri realizate pe baza unor lotizări anterioare

- Regim de construire: discontinuu (cuplat, izolat), continuu (înșiruit);
- Funcțiuni predominante: locuire;
- Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor (H max.): 10 m;
- Procent de ocupare a terenului (POT max.): 60%;
- Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT max.): 0,6 mp. ACD/ mp.teren pentru P și 1,2 mp. ACD/ mp.teren pentru P+1E;
- Retragera minimă față de aliniament: pe aliniament sau retras cu 3 m, respectiv 4m pentru străzi de categoria III și 5 m pentru străzi de categoria I și II;
- Retrageri minime față de limitele laterale: la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3m sau alipire la calcan pentru regimul de construire continuu;
- Retrageri minime față de limitele posterioare: la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5m;

UTR: V5 – culoare de protecție față de infrastructura tehnică;

- Regim de construire: se interzic amenajările care să atragă locuitorii;
- Funcțiuni predominante: spații verzi;
- Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor (H max.): fără obiect;
- Procent de ocupare a terenului (POT max.): fără obiect;
- Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT max.): fără obiect;
- Retragera minimă față de aliniament: conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- Retrageri minime față de limitele laterale: conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- Retrageri minime față de limitele posterioare: conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

PREVEDERI PUZ - RLU PROPUSE:

U.T.R. M3 – subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu;

- Regim de construire: discontinuu;
- Funcțiuni predominante: ANSAMBLU REZIDENȚIAL ȘI FUNCȚIUNI CONEXE: COMERȚ, SERVICII, GRĂDINIȚĂ, CENTRU SPORT, ZONĂ BIROURI ȘI FUNCȚIUNI PUBLICE;
- Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor (H max.): 35 m;
- Regimul maxim de înălțime (R maxH): S+P+2E/ S+P+10E, conform art. 10 din RLU PUG-Municipiul București;
- Procent de ocupare a terenului (POT max.): 45%;
- Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT max.): 2,5 mp. ACD/ mp.teren rezultat din pondere indici;
- Retragera minimă față de aliniament: 65,00m față de axul existent al Șos. Chitilei pentru corpul P+10E, respectiv pe aliniamentul nou al Șos. Chitilei pentru corpul P+2E, conform planului de reglementări și ale Regulamentului local de urbanism aferent, vizate spre neschimbare;
- Retrageri minime față de limitele laterale: 5,00m, 12,00m respectiv 10,00m, conform planului de reglementări și ale Regulamentului local de urbanism aferent, vizate spre neschimbare;

- **Retrageri minime față de limitele posterioare:** 40,00m, conform avizelor Companiei Naționale de Căi Ferate "CFR" și conform planului de reglementari și ale Regulamentului local de urbanism aferent, vizate spre neschimbare;

UTR: V5 – culoare de protecție față de infrastructura tehnică;

- **Regim de construire:** se interzic amenajările care să atragă locuitorii;

- **Funcțiuni predominante:** spații verzi;

- **Indicatori urbanistici:** - fără obiect; teren afectat de zona de protecție a căii ferate și a apeductului;

- **SPAȚII VERZI:** Se va asigura o suprafață de min. 21,2% spații verzi pe sol natural, respectiv 10,6 % spații verzi pe placă, amenajate și întreținute, și se va respecta Decizia Etapei de Încadrare nr. 59/ 29.07.2019 a Agenției pt. Protecția Mediului București;

- **CIRCULAȚII ȘI ACCESE:** Parcarea și gararea autovehiculelor, profilul transversal al circulațiilor propuse vor respecta „Normele privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație” aprobate prin HCGMB nr. 66/ 2006 și va respecta Avizul Comisiei Tehnice de Circulație - PMB nr. 1724823/ 6208/ 08.05.2019;

- **ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ:** Rețelele edilitare aferente se vor realiza anterior rețelei stradale. Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, precum și respectarea specificațiilor din Avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare - PMB nr. 1745223/ 12.08.2019;

Se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal – ȘOS. CHITILEI NR. 415 - SECTOR 1, cu respectarea condițiilor din acordurile/ avizele specifice ale organismelor centrale și/ sau teritoriale pentru etapele de avizare/ aprobare a P.U.Z

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări și regulamentul local de urbanism aferent, anexate și vizate spre neschimbare.

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

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

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

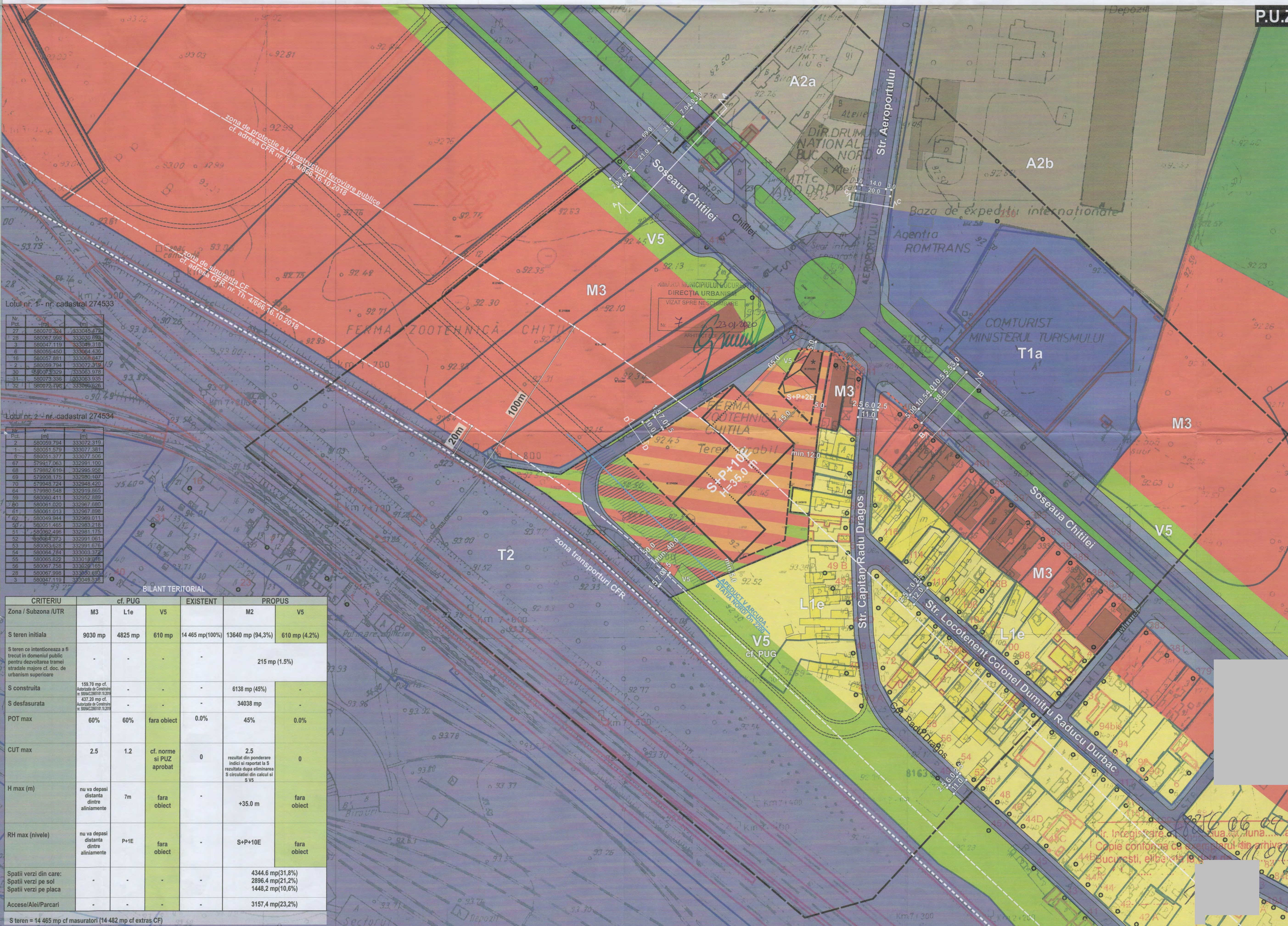
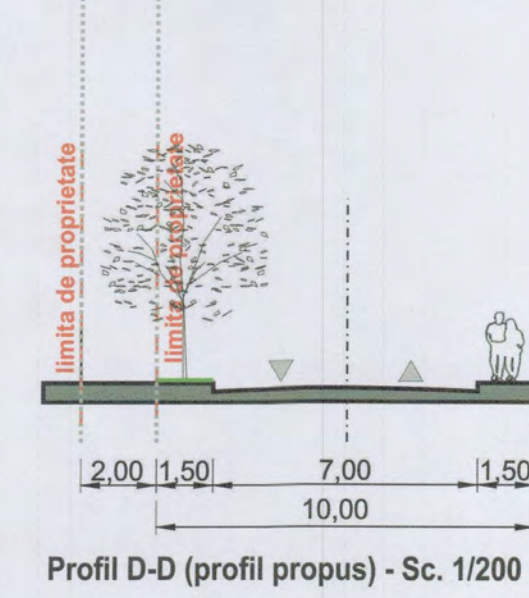
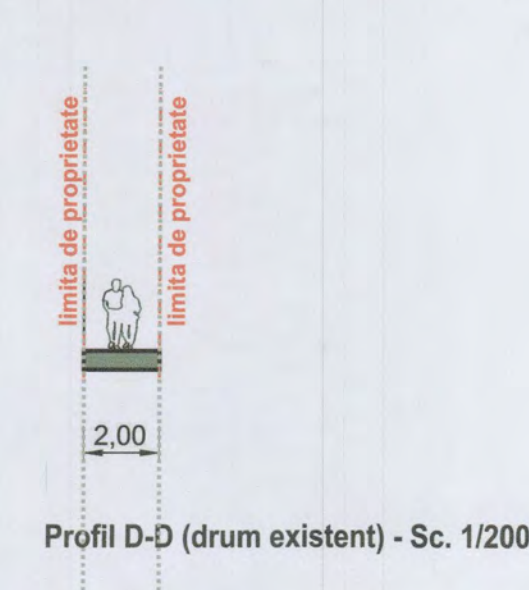
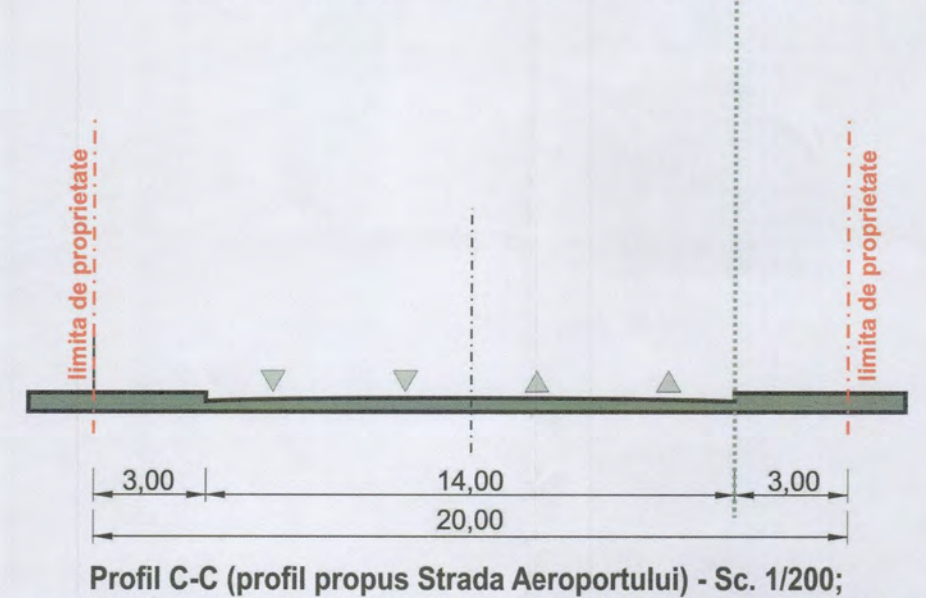
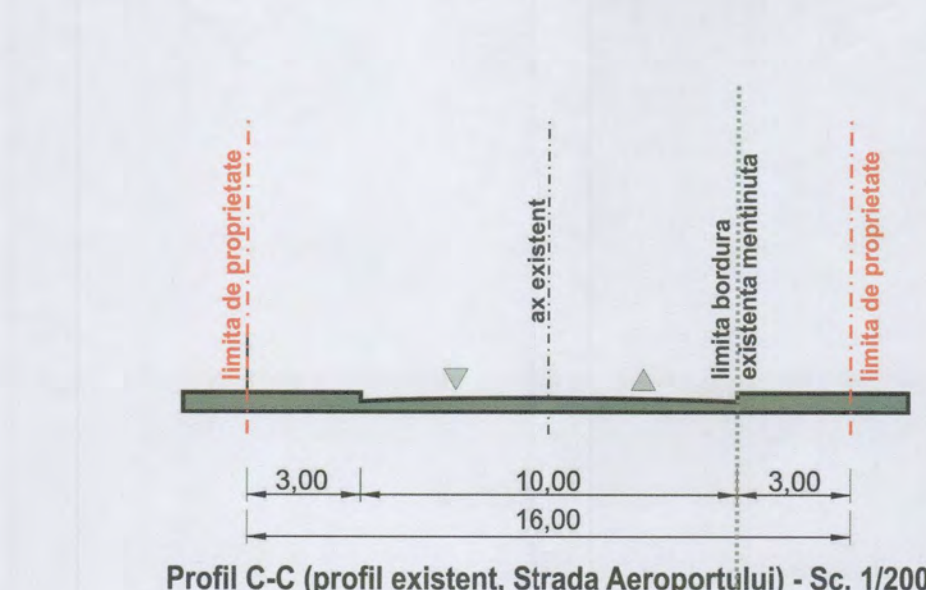
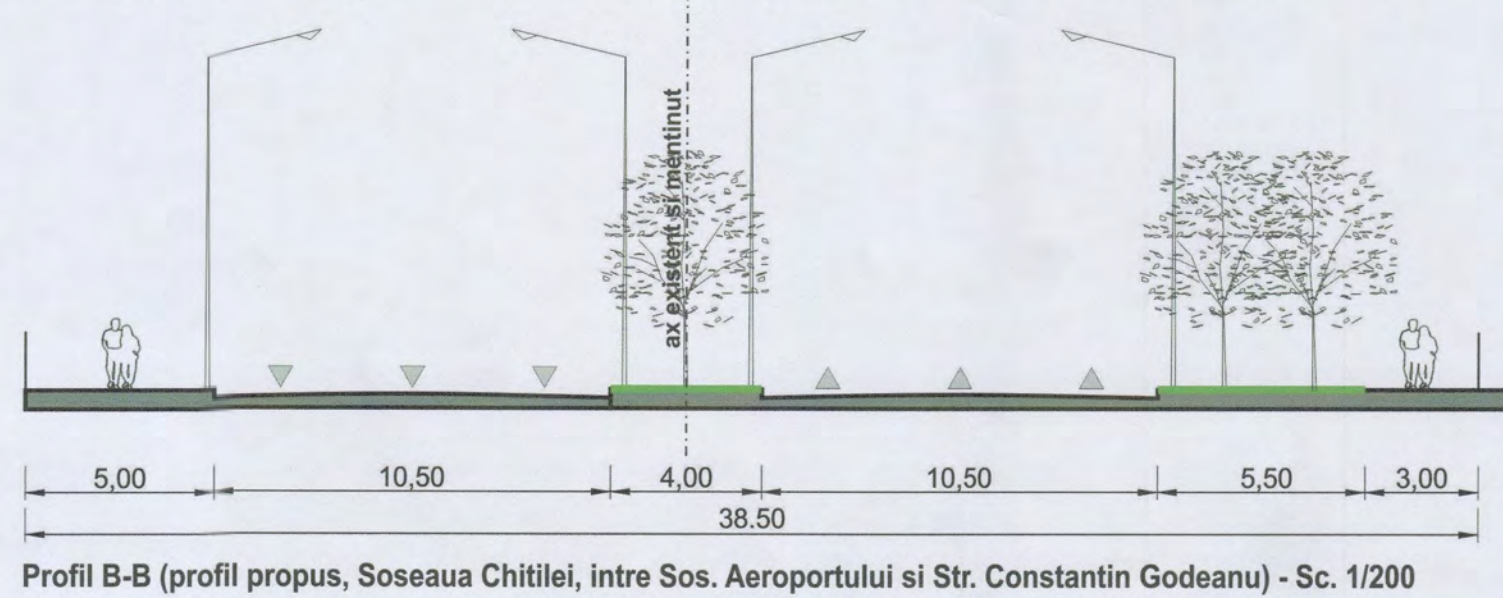
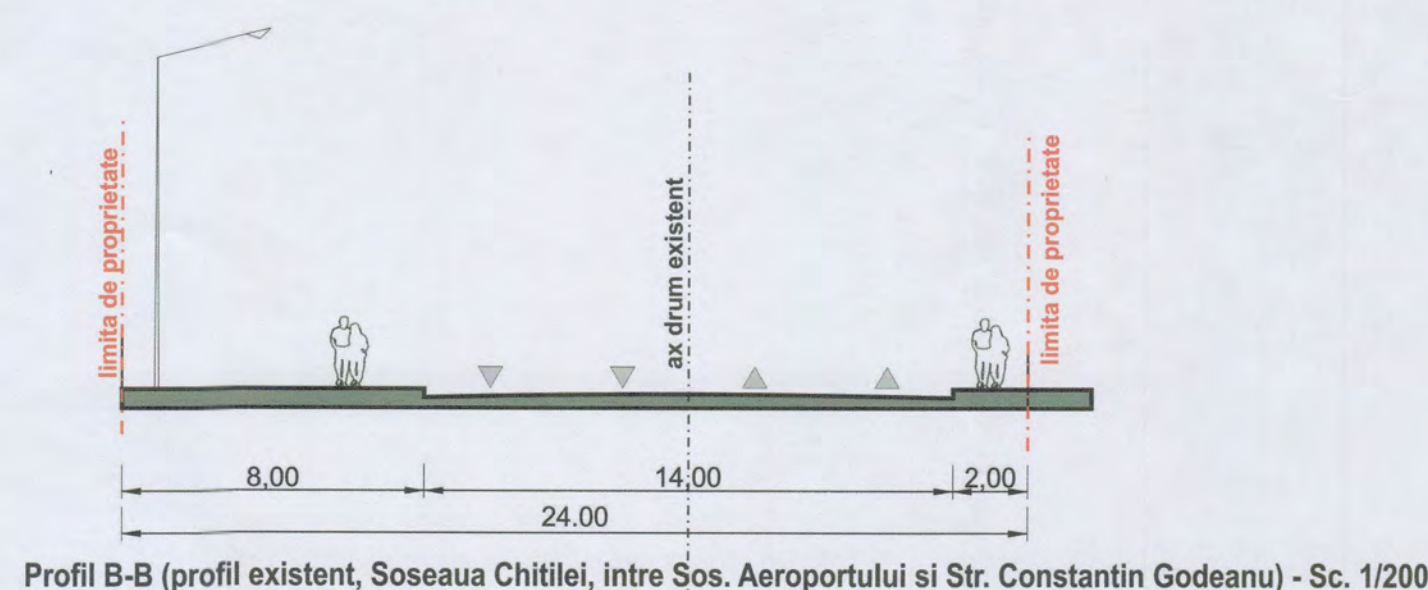
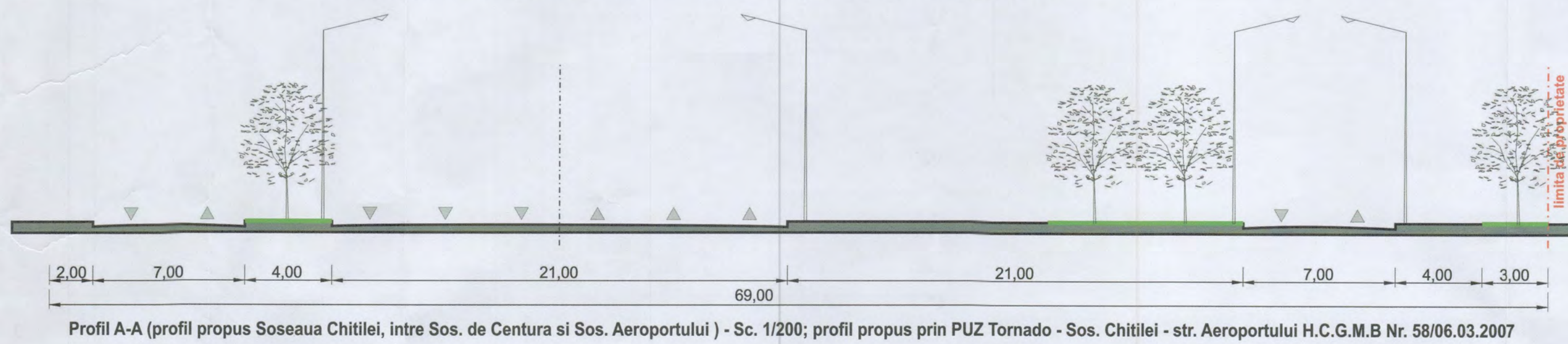
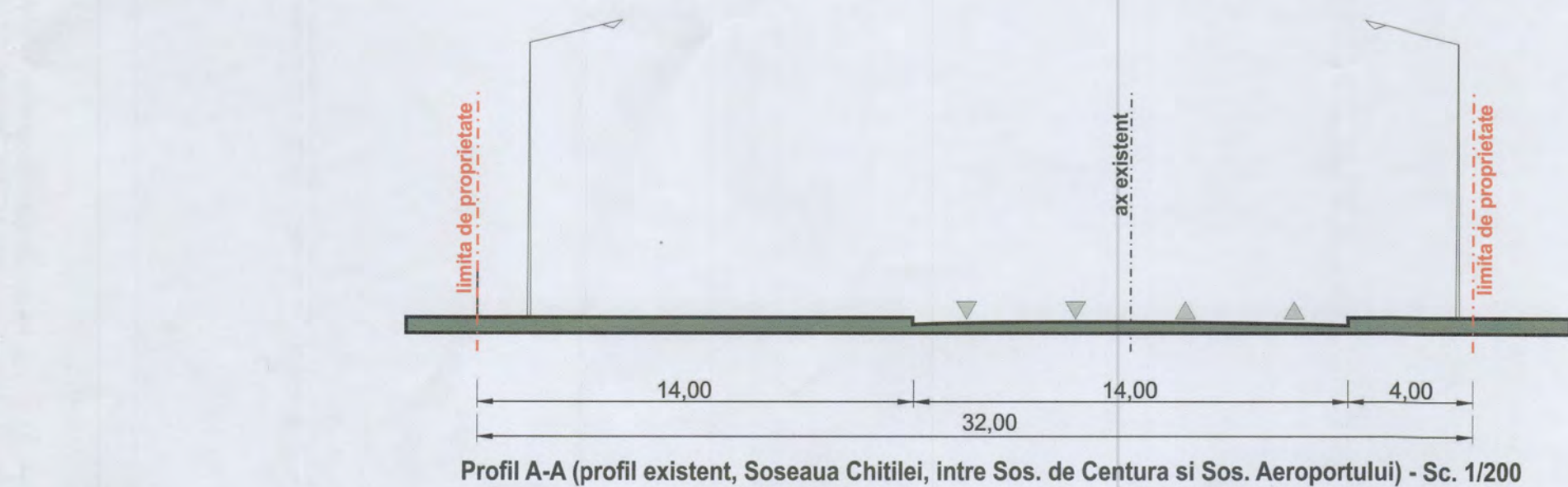
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 1685/ 177/ C/ 37531 din 09.10.2018 eliberat de Primăria Sectorului 1.

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

Expert,
Urb. Liliana Ionici

4ex./ 11.12.2019

Sef. Serviciu
Arh. Cristina Teșirceanu



P.U.Z. Soseaua Chitilei nr. 415, Sector 1, Bucuresti

REGLEMENTARI URBANISTICE

LEGENDA:

- Limita terenului studiat
- Limita zonei studiate
- Limite de proprietate
- A2b - subzona unitati industriale si de servicii
- A2a - subzona unitatilor predominant industriale
- L1e - locuinte individuale
- M3 - subzona mixta
- V5 - culoare de protectie
- V3b - complexe si baze sportive
- T1a - unitati de transport izolate
- T2 - subzona transporturi feroviare
- Circulatie auto
- Circulatie pietonala
- Spatii verzi
- PROPUNERI
- Aliniere pe aliniament
- Limita edificabil maximal propus
- Cladiri propuse
- Zona mixta propusa
- Amenajare peisagistica
- Acces auto si pietonal
- Drumuri cu caracter de principiu propuse prin PUZ Tornado - Sos. Chitilei - Str. Aeroportului Nr. 58/06.03.2007
- Zona de siguranta CF (20 m din ax CF 301Q Chitila-Baneasa) - zona non edificandi
- Zona de protectie a infrastructurii feroviare publice (100 m din ax CF 301Q Chitila-Baneasa)
- Ax CF
- Apeductul V Arcada - Statia Nord Dn 2200 mm
- Zona de protectie sanitara cu regim sever
- Teren ce intentioneaza a fi trecut in domeniul public pentru dezvoltarea tramei stradale majore conform documentati de urbanism superioare
- Construcție in curs de finalizare

Lotul nr. 1 - nr. cadastral 274533

Nr. Pct.	Y (m)	X (m)
27	580076.324	333045.472
28	580067.998	333030.088
3	580047.110	333088.113
6	580056.450	333064.438
16	580057.881	333068.847
2	580059.794	333072.319
30	580073.325	333063.878
33	580073.339	333063.833
32	580072.706	333069.626

Lotul nr. 2 - nr. cadastral 274534

Nr. Pct.	Y (m)	X (m)
2	580059.794	333072.319
1	580051.579	333077.381
5	580051.377	333077.506
67	579917.063	332991.100
68	579892.610	332985.652
69	579908.175	332980.107
70	579948.724	332948.420
64	579980.548	332919.805
59	580060.411	332982.889
60	580061.020	332987.680
61	580061.013	332987.888
62	580049.944	332989.011
60	580051.485	332983.716
61	580050.489	332981.175
62	580064.373	332991.061
63	580063.628	332991.676
54	580064.784	333003.372
55	580065.622	333018.015
56	580067.758	333029.165
28	580067.998	333030.088
3	580047.110	333045.472

BILANT TERITORIAL

CRITERIU	cf. PUG	EXISTENT	PROPOS
Zona / Subzona / UTR	M3	L1e	V5
S teren initiala	9030 mp	4825 mp	610 mp
S teren ce intentioneaza a fi trecut in domeniul public pentru dezvoltarea tramei stradale majore cf. doc. de urbanism superioare	-	-	-
S construita	159.76 mp cf. Autorizatie de Construcție nr. 580040/2007/10.2018	-	6138 mp (45%)
S desfasurata	437.26 mp cf. Autorizatie de Construcție nr. 580040/2007/10.2018	-	34038 mp
POT max	60%	60%	fara obiect
CUT max	2.5	1.2	cf. norme si PUZ aprobat
H max (m)	nu va depasi distanta dintre aliniamente	7m	fara obiect
RH max (nivele)	nu va depasi distanta dintre aliniamente	P+1E	fara obiect
Spatii verzi din care:			
Spatii verzi pe sol	-	-	-
Spatii verzi pe placa	-	-	-
Accese/Aleii/Parcari	-	-	-
S teren = 14 465 mp cf masuratorii (14 482 mp cf extras CF)			

ORO DESIGN PROJECT

STRADA GENERALA DAVID PRAPORGESCU NR. 15, SECTOR 2 - BUCURESTI
J40/2851/2007, CIF RO 21089560

BENEFICIAR: PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI

INITIATOR PUZ: S.C. NATROM PROD S.R.L.

TITLU PROIECT: SOSEAUA CHITILEI NR. 415, SECTOR 1, BUCURESTI

TITLU PLANSA: REGLEMENTARI URBANISTICE

NUME: SEMNATURA: SCARA: 1/1000

DIRECTOR PROIECT: COLECTIV DE ELABORARE: VERIFICAT:

PROIECT NR. 383

FAZA: P.U.Z.

PLANSA NR. U 11

DATA: DECEMBRIE 2019



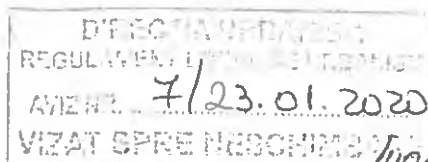
DIRECTIA URBANISMA
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 7/23.01.2020
VIZAT SPRE NESCIMBARI

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

PLAN URBANISTIC ZONAL
ANSAMBLU REZIDENTIAL CU FUNCTIUNI CONEXE: COMERT, SERVICII,
GRADINITA, CENTRU SPORT, ZONA BIROURI SI FUNCTIUNI PUBLICE
CATRE SOSEAUA CHITILEI
SOSEAUA CHITILEI NR 415, SECTOR 1, BUCURESTI
[P.U.Z. - 383/2018]

DENUMIRE PROIECT	ANSAMBLU REZIDENTIAL CU FUNCTIUNI CONEXE: COMERT, SERVICII, GRADINITA, CENTRU SPORT, ZONA BIROURI SI FUNCTIUNI PUBLICE CATRE SOSEAUA CHITILEI Soseaua Chitilei nr 415, Sector 1, BUCURESTI
PROIECT NR.	P 383 / 2018
BENEFICIAR	SC NATROM PROD SRL
PROIECTANT	ORO DESIGN PROIECT STRADA TUDOR ARGHEZI NR. 21, SECTOR 2, BUCURESTI TEL / FAX 031 805 46 47 J40/2851/2007, CIF RO 21069560
SPECIALITATE	URBANISM
FAZA DE PROIECTARE	P.U.Z.
DATA	AUGUST 2019





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

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Documentatii existente/aprobrate anterior elaborarii PUZ:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Bucuresti (PUG), aprobat prin HCGMB nr. 269/2000, prelungit cu HCGMB nr. 224/15.12.2015;
- Planul Urbanistic Zonal „PUZ Tornado – Sos. Chitilei – Str. Aeroportului” aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 58/06.03.2007, cu termen de valabilitate expirat, ale carui reglementari au produs efecte in teritoriu;
- Planul Urbanistic Zonal „PUZ Chitilei nr. 284-286” aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 280/14.07.2009, cu termen de valabilitate expirat, ale carui reglementari au produs efecte in teritoriu;
- Planul Urbanistic Zonal „PUZ Coordonator Sector 1”, aflat in etapa de avizare a proiectului (conform informatiilor postate pe siteul PMB – www.pmb.ro, la rubrica Urbanism);

Terenul care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal se afla incadrat conform Planului Urbanistic General al Municipiului Bucuresti partial in **subzona M3 - subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+4 niveluri**; preponderent in **subzona L1e – locuinte individuale pe loturi subdimensionate cu / sau fara retele edilitare**; partial in **subzona V5 – culoare de protectie fata de infrastructura tehnica**.

Arealul reglementat de prezentul regulament are o suprafata totala de Steren = 14.465 mp cf. masuratori (14.482 mp cf. extras CF).

Terenul este localizat in zona nord-vestica a orasului si are urmatoarele vecinatati:

- In zona de nord : Domeniu public, Soseaua Chitilei;
- In zona de est : Proprietati private (locuinte individuale, servicii/comert);
- In zona de sud : Domeniu privat al statului – zona CF (depou CFR Bucuresti Triaj);
- In zona de vest : Proprietati private.

Avand in vedere faptul ca arealul studiat este supus unui proces intens de transformare, si ca incadrarea terenului in prevederile Planului Urbanistic General nu mai corespunde realitatii din teren si viziunii actuale de dezvoltare a zonei, modificarea UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA careia apartine terenul este una fireasca.

Prezentul studiu Plan Urbanistic Zonal s-a axat pe:

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

Respectand legislatia in vigoare, dar si tema impusa de beneficiarii proiectului, prin prezenta documentatie se urmareste reglementarea acestui teren din punct de vedere arhitectural-urbanistic; La baza reglementarilor au stat mai multe studii (topografic, geotehnic, etc.), folosite in vederea asigurarii posibilitatii de construire cu maximul de eficienta si randament urban.



DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 7/23.01.2020
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

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

Obiective PUZ

1. Valorificarea potențialului terenului, ameliorând totodată disfuncționalitățile semnalate la nivelul cadrului construit și al relațiilor de vecinătate;
2. Asigurarea unei accesibilități mai bune și mai eficiente a terenului, în vederea integrării lui în circuitul urban;
3. Asigurarea unei imagini urbane corespunzătoare poziției sitului în cadrul macrozonei și a orașului, în relație cu relieful terenului.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

Sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe colective;
- echipamente publice conexe locuirii (învățământ - grădiniță, sanitar/medical etc.);
- servicii;
- birouri;
- comerț;
- culte;
- funcțiuni publice;
- centru sport;
- spații tehnice;
- parcaje la sol, subterane;
- spații libere pietonale;
- spații plantate - scuaruri;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

Se admit construcții de mici dimensiuni pentru asigurarea funcționării obiectivului (post trafo, etc) sau pentru amenajarea peisagistică a curții (foisoare, etc) cu condiția ca acestea să fie pe un nivel (parter) și să aibă o suprafață construită sub 100mp.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitare en-gros;
- curățatorii chimice;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.



DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 7/23.01.2020
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

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

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLADIRILOR

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

S. teren = 14.465 mp cf masuratori (14.482 mp cf. Extras CF)

Parcela are o forma neregulata.

Dimensiunile parcelei sunt: cca. 25.8m latura de Nord, cca. 159m latura de Vest; cca. 34.7m latura de Sud-Vest; cca. 124m latura din Sud; cca. 86m latura de Sud-Est si cca. 112m latura de Est.

Terenul are deschidere directa la Soseaua Chitilei (pe partea de Nord).

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Construcțiile propuse vor fi amplasate pe noul aliniament generat de dezvoltarea tramei stradale propuse si avizate prin avizul de Circulații.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Distanțele fata de limitele laterale vor fi următoarele:

- min. 40,0 m – in partea de sud a terenului, fata de limita de proprietate cu zona transporturi CF existenta;
- min. 5,0 m – in partea de sud-est a terenului, fata de tesutul de locuinte existente;
- min. 12,0 m – in partea de est a terenului, fata de tesutul de locuinte existente (accidental min. 2,0 m pe o lungime de aproximativ 14,3 m) ;
- min. 5,0 m – in partea de nord-est a terenului, fata de tesutul existent;
- min. 10,0 m – in partea de nord-vest a terenului, fata de tesutul existent.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE

Cele doua cladiri propuse pe teren vor fi amplasate una fata de alta la o distanta de min. 15 m.

Pe teren se pot amplasa constructii care sa se incadreze in edificabilul propus astfel incat sa se respecte principiile de confort si normele de insorire si de iluminat natural conform OMS nr. 994/2018 care modifica OMS nr. 119/2014.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

In scopul creșterii gradului de accesibilitate pe lotul studiat, s-a prevazut dezvoltarea unei artere de circulatie de deservire locala de categoria a III-a pe directia nord-sud, amplasata la limita de nord-vest a terenului: profilul acestei artere va avea minim 10,0m latime si va fi compus din trotuar de minim 1,50 m, carosabil de 7,00 m (o banda de circulatie pe sens), spatiu verde de 1,50 m si trotuar de 1,50 m, existent pastrat (aflat la limita vestica a terenului). Artera de circulatie propusa va tranzita terenul pe directia nord-sud, pe latura de vest a terenului si pe directia vest-est pe latura de sud.



DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 7123.01.2020
VIZAT SPRE NEGOCIERE

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

Accesele carosabile și pietonale pe lotul care face obiectul studiului se vor face prin zona de nord a acestuia, direct din Soseaua Chitilei prin sensul giratoriu aflat la intersecția Strazii Aeroportului cu Soseaua Chitila.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR.

Stationarea autovehiculelor va fi realizată în interiorul incintei, deci în afara domeniului public. Parcajele la sol sau în subsolul terenului vor fi dimensionate în conformitate cu reglementările stabilite prin actele normative în vigoare.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirii este de + 35,0 m, cu regimul de înălțime S+P+10E.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Se va realiza un ansamblu compozitional care va ține seama de particularitățile sitului, dar și de nevoia realizării unui ansamblu reprezentativ. Construcțiile vor avea o conformare volumetrică prin care să se marcheze importanța zonei pentru oraș și să nu stingherească vecinătățile.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

Clădirea va fi racordată la rețelele tehnico-edilitare publice.

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

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Suprafața de spații verzi va fi stabilită în conformitate cu H.C.G.M.B. nr. 217 / 2014 – privind aprobarea Planului Integrat de Gestionare a Calității Aerului în Municipiul București.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim 2,00 m sau pot lipsi, incinta urmând a fi separată cu borduri sau cu garduri vii.

Împrejmuirile pe limitele laterale și posterioară a proprietății vor fi opace, de înălțime maxim 2,50m.

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

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

P.O.T. maxim = 45%

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

C.U.T. maxim = 2,5 mp. ADC / mp. teren rezultat din ponderare indici

Intocmit:

11

22



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului
Direcția Urbanism

SERVICIUL URBANISM

Nr. 687 / 23.01.2020

RAPORTUL INFORMARII ȘI CONSULTARII PUBLICULUI

privind Planul Urbanistic Zonal

PUZ - ȘOS. CHITILEI NR. 415 - SECTOR 1

1. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul.

În vederea informării și consultării publicului, solicitantul a procedat la amplasarea de panouri de informare la fața locului și publicarea materialului informativ pe pagina de internet a Primăriei Municipiului București.

Procedura s-a desfășurat conform Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului ce intră în competența de aprobare a Consiliului General al Municipiului București, aprobat prin HCGMB nr. 136/ 2012, în toate etapele de elaborare a planului, astfel:

- **etapa anunț de intenție** - 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei - etapa s-a desfășurat în perioada 17.01.2019 - 31.01.2019;
- **etapa de elaborare a propunerilor** - 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei - etapa s-a desfășurat în perioada 26.03.2019 - 09.04.2019;
- **etapa de avizare a proiectului** - 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei - etapa s-a desfășurat în perioada 06.08.2019 - 20.08.2019;
- **etapa de aprobare a PUZ** - proiectul de hotărâre privind aprobarea PUZ urmează a fi supus dezbaterii publice în conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare, prin procedura standard prin intermediul site-ului www.pmb.ro.

În etapa de avizare, PUZ a fost supus și procedurii de evaluare de mediu pentru planuri și programe ceea ce presupune informarea publicului interesat prin anunțuri repetate în mass-media asupra solicitării de emitere a avizului de mediu, declanșarea procedurii de evaluare și a parcurgerii etapei de încadrare, precum și publicarea deciziei etapei de încadrare în presa și pe portalul ARPMB.

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

Nu au fost organizate întâlniri.

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

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

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

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

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

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

Nu este cazul.

Numărul persoanelor care au participat la acest proces.

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

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

Opiniile exprimate asupra proiectului propus s-au referit la următoarele aspecte: nepublicarea pe siteul PMB la secțiunea https://www3.pmb.ro/institutii/cgmb/dez_publica/proiecte a etapei I – faza de anunț de intenție.

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

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

Panoul de consultare a populației aflat în etapa I – faza de anunț de intenție a fost amplasat pe teren în data de 10.01.2019, iar documentația completă conform HCGMB nr. 136/ 2012 a fost depusă la PMB pentru a se declanșa procedura de consultare a publicului.

Conform siteului www.pmb.ro, secțiunea Urbanism, documentația PUZ a fost publicată în data de 17.01.2019, fiind în consultare publică pe perioada 17.01.2019 – 31.01.2019.

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

Nu este cazul.

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

Procedura de avizare a documentațiilor de urbanism presupune prezentarea lucrărilor în cadrul comisiilor de specialitate, comisii compuse din specialiști în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și arhitecturii din România, cadre universitare, specialiști recunoscuți de organizațiile profesionale, reprezentanți ai Ministerului Culturii, ai Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice și ai Ministerului Mediului și Schimbărilor Climatice. Ulterior obținerii Avizului Arhitectului Șef, pentru a deveni operațional, planul urbanistic urmează procedura de aprobare conform competențelor stabilite prin lege. În acest scop, procedura prealabilă presupune obținerea avizelor de specialitate solicitate prin avizul prealabil de la instituțiile interesate și abilitate prin lege, procedură ce presupune de asemenea analiza proiectului în cadrul unor comisii alcătuite din specialiști în domeniile respective. În mod obligatoriu se cer avizele Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București, al Comisiei Tehnice de Circulație / PMB și al Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare / PMB și, după caz, cele ale Autorității Aeronautice Civile Române, Ministerului Apărării Naționale, Ministerului Afacerilor Interne, Serviciului Român de Informații și Avizul Inspectoratului General pentru Situații de Urgență "Dealul Spirii" București – Ilfov.

Referitor la propunerea soluției tehnice de configurația edificabilului au fost respectate prevederile PUG-RLU aprobat, legislația, normele și reglementările în vigoare. Prin urmare configurația edificabilelor, a circulațiilor și a modului de intervenție asupra clădirilor existente și a spațiului public adiacent concretizate în planul urbanistic este rezultatul unui efort colectiv, la care participă numeroși profesioniști, pornind de la elaboratorul proiectului și membrii comisiilor de avizare. Puncte de vedere diferite sunt exprimate în cursul dezbaterilor în cadrul acestor comisii, iar hotărârile se iau de persoanele investite legal cu competență. Este de înțeles faptul că atât în mediul profesional cât și în cel public există

opinii diferite și că manifestarea lor responsabilizează activitatea specialiștilor implicați în procesul de elaborare și avizare, însă nu poate fi luată în considerare posibilitatea preluării tuturor propunerilor. Decizia asupra formei finale a proiectului aparține autorităților ce dețin competența legală.

Referitor la propunerea soluției de reglementare a circulației au fost respectate cerințele din acordul de principiu al Comisiei tehnice de circulație nr. 1724823/ 6208/ 08.05.2019 emis de Direcția Transporturi a PMB.

Referitor la evaluarea de mediu, PUZ-ul a fost supus procedurii de evaluare de mediu în urma căruia a fost emisă Decizia etapei de încadrare nr. 59/ 29.07.2019 de către Agenția pt. Protecția Mediului București.

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

Potrivit prevederilor Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/ 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și a H.C.G.M.B nr.136/ 30.08.2012 privind aprobarea Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului ce intră în competența de aprobare a consiliului general al Municipiului București art. 12. a), b) și c) s-a înlocuit prezentul raport privind documentația PUZ - ȘOS. CHITILEI NR. 415 - SECTOR 1.

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

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

Anexat prezentului raport se află, în copie, mesajul transmis de către cetățeni, precum și răspunsurile elaboratorului documentației. Anexa cuprinde un număr de 7 file.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. ȘTEFAN CALIN DUMITRASCU

Expert,
Urb. Liliana Ionici

Șef. Serviciu,
Arh. Cristina Topîrceanu



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Primar General

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind Planul Urbanistic Zonal

PUZ - ȘOS. CHITILEI NR. 415 - SECTOR 1

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

Amplasamentul care face obiectul documentației de urbanism **Plan Urbanistic Zonal – ȘOS. CHITILEI NR. 415 - SECTOR 1**, se află în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 1.

Conform PUG-MB și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București aprobat cu HCGMB nr. 269/ 2000, cu modificările și completările ulterioare, imobilul se încadrează în Unitatea Teritorială de Referință - U.T.R. **M3 - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri**, parțial în U.T.R. **L1e - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri realizate pe baza unor lotizări anterioare și parțial în U.T.R. V5 - culoare de protecție față de infrastructura tehnică**; Indicatorii urbanistici reglementați pentru **M3: POT max. 60%, 75% cu clădiri P+2E; CUT max. 2,5 mp. ADC/mp. teren; H max. distanța dintre aliniamente**. Indicatorii urbanistici reglementați pentru **L1e: POT max. 60%; CUT max. 0,6 mp. ACD/ mp.teren pentru P și 1,2 mp. ACD/ mp.teren pentru P+1E; H max. 10m**; Indicatorii urbanistici reglementați pentru **V5: se interzic amenajările care să atragă locuitorii, POT max. fără obiect; CUT max. fără obiect; H max. fără obiect**;

Prin Certificatul de Urbanism nr. 1685/ 177/ C/ 37531 din 09.10.2018, eliberat de Primăria Sectorului 1, pentru *întocmire documentație de urbanism – PUZ ansamblu rezidențial Rhmax= P+12E cu funcțiuni conexe: comerț, servicii, grădiniță, centru sport, zonă birouri și funcțiuni publice către Șos. Chitilei*, în conformitate cu prevederile art. 32, lit. c) din Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, s-a stabilit necesitatea elaborării și aprobării unui plan urbanistic zonal.

Conform prevederilor RLU-PUG, pentru zona funcțională **L-ZONA DE LOCUIT**, este anticipată și susținută tranziția către un alt tip de zonă funcțională (zonă centrală, zonă mixtă) prin conversie sau prin reconstrucție – conform zonelor C și M.

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. 681/23.01.2020

Avizul Arhitectului-Şef nr. 7/23.01.2020 s-a emis în acord cu prevederile PUG-MB și ale Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București aprobat cu HCGMB nr. 269/ 2000, cu modificările și completările ulterioare, al Certificatului de Urbanism nr. 1685/ 177/ C/ 37531 din 09.10.2018, eliberat de Primăria Sectorului 1, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Planul urbanistic zonal – **ŞOS. CHITILEI NR. 415 - SECTOR 1**, 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 U.T.R. M3 - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu: POTmax. 45%; CUTmax. 2,5 mp. ADC/mp. teren rezultat din pondere indici, RHmax S+P+2E/ S+P+10E; Hmax 35m; U.T.R. V5 - culoare de protecție față de infrastructura tehnică: POTmax. - fără obiect; CUTmax. - fără obiect, RHmax- fără obiect; Hmax - fără obiect.

Considerând că reglementarea dezvoltărilor urbanistice a Municipiului București este un obiectiv prioritar al administrației locale și având în vedere prevederile art. 155 alin. (5) lit. f) corborat cu art. 167 alin. (1) din O.U.G. nr. 57 din 3 iulie 2019, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora primarul "asigură elaborarea planurilor urbanistice prevăzute de lege, le supune aprobării consiliului local și acționează pentru respectarea prevederilor acestora",

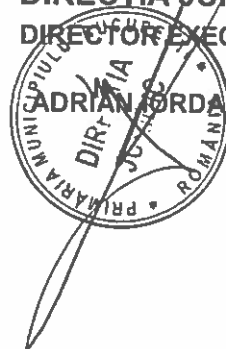
Propunem spre aprobare proiectul de hotărâre privind Planul Urbanistic Zonal – **ŞOS. CHITILEI NR. 415 - SECTOR 1**, împreună cu anexele sale, Avizul Arhitectului Şef, Planul de reglementări vizat spre neschimbare, Regulamentul Local de Urbanism aferent, însoțit de Raportul de specialitate al Arhitectului-Şef și Raportul Informării și Consultării Publicului.

**PRIMAR GENERAL,
GABRIELA FIREA**



Întocmit,
Expert.
Urb. Liliana Ionici

**DIRECTIA JURIDIC
DIRECTOR EXECUTIV,**





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului
Direcția Urbanism

SERVICIUL URBANISM

Nr. 682 / 123012020

RAPORT DE SPECIALITATE

privind Planul Urbanistic Zonal

PUZ - ȘOS. CHITILEI NR. 415 - SECTOR 1

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 – ȘOS. CHITILEI NR. 415 - SECTOR 1, se află în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 1.

Conform PUG-MB și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București aprobat cu HCGMB nr. 269/ 2000, cu modificările și completările ulterioare, imobilul se încadrează în Unitatea Teritorială de Referință - U.T.R. M3 - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri, parțial în U.T.R. L1e - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri realizate pe baza unor lotizări anterioare și parțial în U.T.R. V5 - culoare de protecție față de infrastructura tehnică; Indicatorii urbanistici reglementați pentru M3: POT max. 60%, 75% cu clădiri P+2E; CUT max. 2,5 mp. ADC/mp. teren; H max. distanța dintre aliniamente. Indicatorii urbanistici reglementați pentru L1e: POT max. 60%; CUT max. 0,6 mp. ACD/mp.teren pentru P și 1,2 mp. ACD/ mp.teren pentru P+1E; H max. 10m; Indicatorii urbanistici reglementați pentru V5: se interzic amenajările care să atragă locuitorii, POT max. fără obiect; CUT max. fără obiect; H max. fără obiect;

Prin Certificatul de Urbanism nr. 1685/ 177/ C/ 37531 din 09.10.2018, eliberat de Primăria Sectorului 1, pentru întocmire documentație de urbanism – PUZ ansamblu rezidențial Rhmax= P+12E cu funcțiuni conexe: comerț, servicii, grădiniță, centru sport, zonă birouri și funcțiuni publice către Șos. Chitilei, în conformitate cu prevederile art. 32, lit. c) din Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, s-a stabilit necesitatea elaborării și aprobării unui plan urbanistic zonal.

Conform prevederilor RLU-PUG, pentru zona funcțională L-ZONA DE LOCUIT, este anticipată și susținută tranziția către un alt tip de zonă funcțională (zonă centrală, zonă mixtă) prin conversie sau prin reconstrucție – conform zonelor C și M.

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.

17

3

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. 681/23.01.2020

Avizul Arhitectului-Şef s-a emis în acord cu prevederile PUG-MB și ale Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București aprobat cu HCGMB nr. 269/ 2000, cu modificările și completările ulterioare, al Certificatului de Urbanism nr. 1685/ 177/ C/ 37531 din 09.10.2018, eliberat de Primăria Sectorului 1 și ale avizelor/ acordurilor: Decizia Etapei de Încadrare nr. 59/ 29.07.2019 a Agenției pt. Protecția Mediului București, Avizul nr. 1745223/ 12.08.2019 al Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare, Avizul nr. 1724823/ 6208/ 08.05.2019 al Comisiei Tehnice de Circulație, Avizul tehnic de consultanță preliminară de circulație nr. 370/ 22.04.2019 – Categoria A2 – "zonă urbană", tip 4 – analiză prospectivă de trafic al Serviciului Proiecte Urbane – PMB, Avizul nr. 9291/ 478/ 19.04.2019 al Autorității Aeronautică Civilă Română, Avizul nr. 8954/ 27.03.2019 al Ministerului Transporturilor, Avizul nr. R.2/ 2/ 59/ 14.02.2019 - Document de Avizare al Companiei Naționale de Căi Ferate "CFR" – SA, Sucursala Regională de Căi Ferate București, Avizul nr. R.6/ 5/ 620/ 22.03.2019 al Compania Națională de Căi Ferate "CFR" – SA, Avizul nr. 96/ 14.01.2019 – Proces verbal de constatare pe teren din 14.01.2019 al Companiei Naționale de Căi Ferate "CFR" – SA, Sucursala Regională de Căi Ferate București, Avizul nr. 1356568/ 06.06.2019 al Ministerului Afacerilor Interne – Departamentul pentru Situații de Urgență – Inspectoratul General pentru Situații de Urgență, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Planul urbanistic zonal – **ȘOS. CHITILEI NR. 415 - SECTOR 1**, 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 U.T.R. M3 - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu: POTmax. 45%; CUTmax. 2,5 mp. ADC/mp. teren rezultat din pondere indici, RHmax S+P+2E/ S+P+10E; Hmax 35m; U.T.R. V5 - culoare de protecție față de infrastructura tehnică: POTmax. - fără obiect; CUTmax. - fără obiect, RHmax- fără obiect; Hmax - fără obiect.

Considerând că reglementarea dezvoltărilor urbanistice a Municipiului București este un obiectiv prioritar al administrației locale și având în vedere prevederile art. 155 alin. (5) lit. f) corborat cu art. 167 alin. (1) din O.U.G. nr. 57 din 3 iulie 2019, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora primarul "asigură elaborarea planurilor urbanistice prevăzute de lege, le supune aprobării consiliului local și acționează pentru respectarea prevederilor acestora",

Propunem spre aprobare proiectul de hotărâre privind Planul Urbanistic Zonal – **ȘOS. CHITILEI NR. 415 - SECTOR 1**, împreună cu anexele sale, Avizul Arhitectului Șef, Planul de reglementări vizat spre neschimbare, Regulamentul Local de Urbanism aferent, însoțit de Raportul de specialitate al Arhitectului-Şef și Raportul Informării și Consultării Publicului.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
ARH. ȘTEFAN CALIN DUMITRĂSCU

Expert,
Urb. Liliana Ionici

Șef Serviciu,
Arh. Cristina Topirceanu



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1625 / 177 / C.37531 din 09 / 10 / 2018

ÎN SCOPUL: „Întocmire documentație de urbanism – P.U.Z. ansamblu rezidențial Rhmax=P+12E cu funcțiuni conexe: comerț, servicii, grădiniță, centru sport, zona birouri și funcțiuni publice către șos. Chitilei.”

Ca urmare a cererii adresate de⁽¹⁾ S.C. Natrom Prod S.R.L., cu domiciliul/ sediul⁽²⁾ în județul -, municipiul/ oraș/ comuna-București, satul -, sectorul 1, cod poștal-, str. Cal. Floreasca nr.70-72, bl.-, sc.-, et.1, ap.2, telefon/ fax -, E-mail -, înregistrată cu nr.37531 din 13.09.2018 ,

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în București, sectorul 1, cod poștal -,șos. Chitilei nr.415, sau identificat prin⁽³⁾ planuri cadastrale scara 1: 500 și 1: 2000,

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism - P.U.G. aprobată prin H.C.G.M.B. nr.269/ 2000, cu valabilitatea prelungită,

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

Nu se prezintă acte de proprietate. Se prezintă Încheiere de intabulare nr. 74681/ 24.08.2018 emisă de B.C.P.I. sector1. Conform mențiunii din cererea de emitere a certificatului de urbanism suprafața terenului este de 14.466 mp. Regimul juridic se va defini la fața AC.

Conform Extras pentru Informare a Cărții funciare nr.243918 emis de BCPI SI în baza cererii nr.74681/24.08.2018 pentru imobilul situat pe Șos. Chitilei nr.415, cu suprafața de 14.466 mp, proprietari sunt S.C. Natrom Prod S.R.L. și S.C. Romsef Ideal S.R.L., sunt înscrise privitoare la sarcini, iar categoria de folosință este curți construcții.

Imobilul nu este cuprins în Lista monumentelor istorice actualizată în anul 2015 și nu se află la mai puțin de 100 metri de imobil înscris pe listă.

2. REGIMUL ECONOMIC

În prezent terenul este liber de construcții (conform Extras C.F.).

Conform P.U.G. – M.B. amplasamentul se încadrează parțial în subzona M3 - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri, preponderent în subzona L1e - locuințe individuale pe loturi subdimensionate cu / sau fără rețele edilitare și parțial în subzona V5 - culoare de protecție față de infrastructura tehnică. **Pentru M3: Utilizări admise:** instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier; sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; servicii sociale, colective și personale; sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.; lăcașuri de cult; comerț cu amănuntul; activități manufacturiere; depozitare mic-gros; hoteluri, pensiuni, agenții de turism; restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.; sport și recreere în spații acoperite; parcaje la sol și multietajate; spații plantate - scuaruri; locuințe cu partiu obișnuit; locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere. **Utilizări interzise:** activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; construcții provizorii de orice natură; dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora; depozitare en-gros; stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini; curățatorii chimice; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice. **Pentru L1e: Utilizări admise:** locuințe individuale cu maxim P+1 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat); echipamente publice specifice zonei rezidențiale; scuaruri publice. **Utilizări interzise:** funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00; realizarea unor false mansarde; anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență; construcții provizorii; instalarea în curți a panourilor pentru reclame; dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora; depozitare en-gros; depozitări de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; stații de betoane; autobaze; stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini; spălătorii chimice; lucrări de terasament de natură să afecteze scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice. **Pentru V5: Utilizări admise:** conform legilor și normelor în vigoare. **Utilizări interzise:** se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare; se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice, petrolului și gazelor; se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

Imobilul este cuprins în zona fiscală B și C a Municipiului București.

3. REGIMUL TEHNIC:

Conform P.U.G. - M.B pentru subzona M3 se prevăd următorii indicatori urbanistici: P.O.T. max. = 60%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje, etc., C.U.T. max. = 2,5 mp. ADC / mp. teren, pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului, iar 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 4,0m continuat cu tangenta sa la 45 grade; pentru subzona L1e se prevăd următorii indicatori: P.O.T. max. = 60%, C.U.T. max. pentru înălțimi P = 0,6 mp. ADC/mp. teren, C.U.T. maxim pentru înălțimi P+1 = 1,2 mp. ADC/mp. teren; înălțimea maximă a clădirilor va fi P+1 (7 metri); pentru subzona V5 se prevăd următorii indicatori: P.O.T. - fără obiect; C.U.T. - conform normelor specifice în vigoare și P.U.Z. avizat conform legii; cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P + 2 niveluri.

Beneficiarul solicită certificat de urbanism pentru elaborare P.U.Z., în vederea edificării unui ansamblu rezidențial Rhmax. = P+12E cu funcțiuni conex: comerț, servicii, grădiniță, centru sport, zona birouri și funcțiuni publice către șos. Chitilei.

Prin O.U.G. nr.195/ 2005- privind protecția mediului, modificat prin O.U.G. nr.114/ 2007, art.71, alin.(1) „Schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora”, iar conform alin.(2) „Actele administrative sau juridice emise ori încheiate cu nerespectarea prevederilor alin. (1) sunt lovite de nulitate absolută.”

Conform regulament-PUG-Municipiul București, Titlul I pct.5.5: pentru parcele cu suprafața peste 3000mp sau cu raportul laturilor peste 1/5 se vor elabora și aproba documentații PUZ.

În conformitate cu prevederile Legii nr.350/ 2001- privind amenajarea teritoriului și urbanismul (cu modificările și completările ulterioare), art.32, alin.(1) „În cazul în care realizarea investiției pentru care s-a solicitat emiterea certificatului de urbanism necesită modificarea sau detalierea prevederilor documentațiilor de urbanism în vigoare pentru zona respectivă ori condițiile specifice ale amplasamentului sau natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică competentă are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism: ... c) să condiționeze autorizarea investiției propuse de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz de oportunitate a documentației de urbanism...”, conform :alin.(7) „Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată”; iar conform alin.(8) „Prevederile alin.(7) referitoare la coeficientul de utilizare a terenului nu se aplică pentru planurile urbanistice zonale destinate zonelor de interes economic, respectiv constituirii de parcuri industriale, parcuri tehnologice, supermagazine, hipermagazine, parcuri comerciale, zone de servicii și altele asemenea”.

Solicitantul (proiectantul) este direct răspunzător de identificarea cadastrală a imobilului în documentele care stau la baza eliberării prezentului certificat de urbanism și pentru corectitudinea acestora.

NOTĂ : 1) Prezentul certificat de urbanism are doar caracter informativ cu privire la regimul juridic, economic și tehnic al imobilului, astfel cum acestea reies din documentațiile de urbanism legal aprobate, precum și din documentele anexate cererii de către solicitant. Sectorul 1 al municipiului București nu este responsabil pentru existența unor revendicări pe Legea nr.10/ 2001 sau pe alte legi de restituire, sau de existența unor litigii aflate pe rolul instanțelor judecătorești, sau a unor cereri formulate conform legilor de restituire în vigoare, altele decât cele menționate în documentația anexată cererii.

2) Se vor respecta prevederile H.C.G.M.B. nr 136 / 2012 pentru 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.

3) După aprobare P.U.Z se va solicita C.U. de construire.

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat pentru :
Aviz de oportunitate și promovare P.U.Z.

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 construire / desființare solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului : Agenția pentru Protecția Mediului București.

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiției publice / private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului. În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente. În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice. În aceste condiții :

După primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, 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 efectelor investiției asupra mediului solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

~~S. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:~~

- ~~a) Certificatul de urbanism;~~
~~b) Doarada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții (copie legalizată), intabulat, Extras de Carte Funciară pentru informare, actualizat la zi (nu mai vechi de 30 zile) și documentație cadastrală;~~

~~c) Documentația tehnică D.T.~~

~~în 2 ex. originale, verificată tehnic, însoțită de expert și însoțită de deviz lucrări. (vezi Lege 50/1991 republicată, cu completările și modificările ulterioare).~~

~~d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism~~

~~d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura;~~

~~d.2. Avize și acorduri privind~~

~~d.3. Avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora;~~

~~d.4. Studii de specialitate;~~

~~e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului – Agenția pentru Protecția Mediului București (aleea Lacul Morii nr.1, sector 6, București);~~

~~g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie).~~

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii, putând fi prelungit conform art.40, alin(1) din Normele metodologice de aplicare a Legii 50/1991, la cererea titularului formulată cu cel puțin 15 zile înaintea expirării acestuia.

PRIMARUL SECTORULUI 1
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
Delegare de atribuții conform art.312 din Legea nr.215/ 2001,
Administratorul public al Sectorului 1 al municipiului București,

Petruța Uricianu

ÎNTOCMIT,
Iolanda Aniței

SECRETARUL SECTORULUI 1
Daniela Nicoleta Cefalan

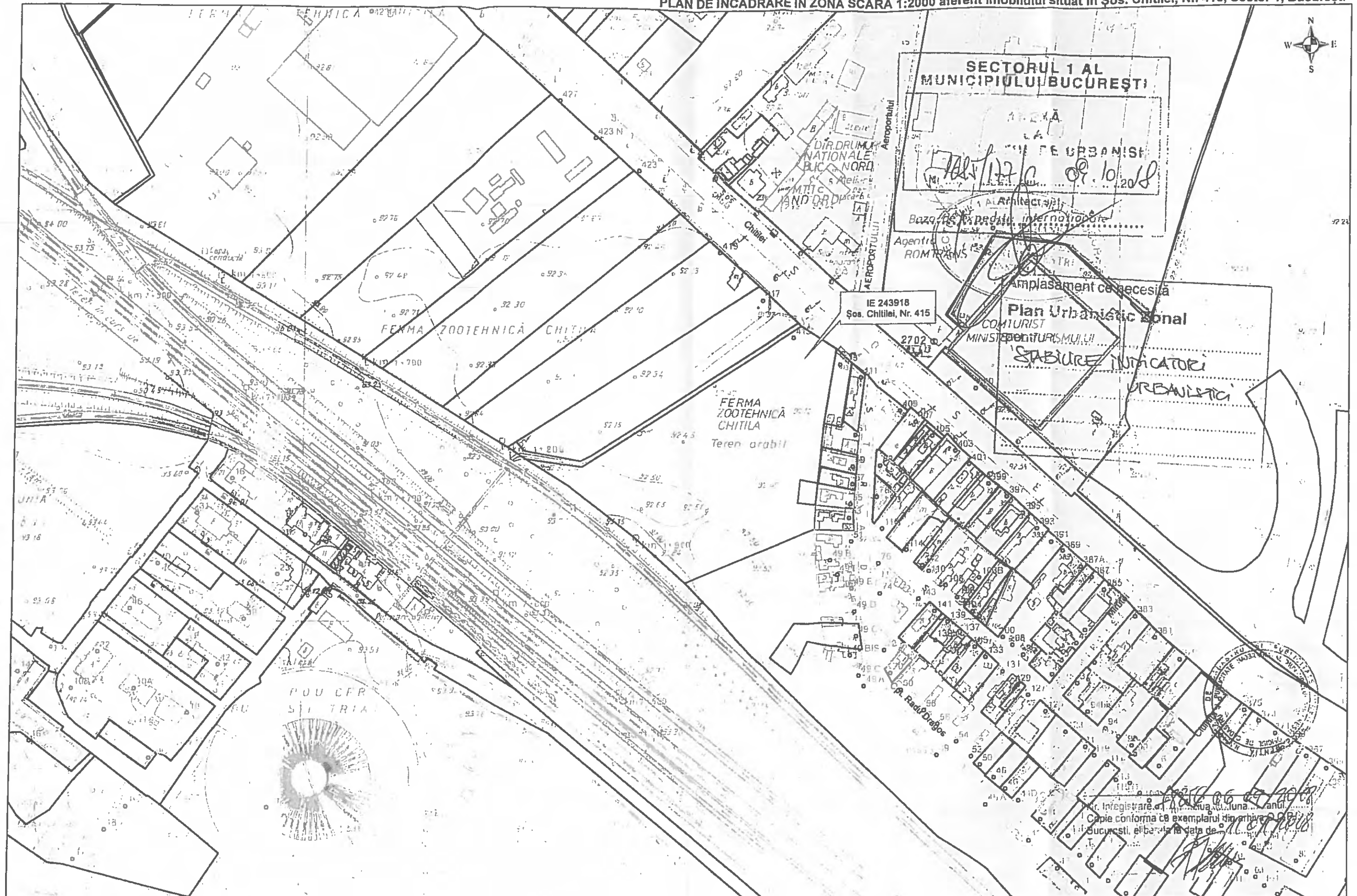
ARHITECT ȘEF,
Ciobanu Oprescu Olivia Ana

ȘEF BIROU,
Cristian Gheorghe

Achitat taxa de : 150 lei, conform chitanței nr.176672(23) din 13.09.2018.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de

- 1) Numele și prenumele solicitantului.
- 2) Adresa solicitantului.
- 3) Date de identificare a imobilului- teren și sau construcții- conform cererii pentru emiterea certificatului de urbanism



Documentații cadastrale avizate
Construcții înregistrate în sistemul
integrat de cadastru și carte funciară

OCPI București, Bd. Expoziției, Nr. 1A, Sector 1, ROMÂNIA
Data 10.09.2018
Întocmit: Adrian Păun





SERVICIUL URBANISM

Ca urmare a cererii adresate de ORO DESIGN PROIECT SRL – arh.
în calitate de elaborator, cu sediul în București, Sector 2, Cod poștal 020943, str. Tudor Arghezi nr.
21, telefon: 072323471, pentru **NATROM PROD SRL** cu sediul în București, Sector 1, Cod poștal
011643, Calea Floreasca nr. 70-72 și **ROMSEF IDEAL SRL** în calitate de beneficiar, înregistrată cu nr.
1731330 din data de 23.04.2019, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001, privind amenajarea
teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ PRELIMINAR

NR. 47 / 23.05.2019

PENTRU

PUZ - ȘOS. CHITILEI NR. 415 - SECTOR 1

GENERAT DE IMOBILUL din ȘOS CHITILEI NR. 415 - SECTOR 1, compus din teren în suprafață totală
de 14.482,00mp din măsurători cadastrale, proprietate privată a persoanelor juridice, conform
Certificatului de Urbanism nr. 1685/ 177/ C/ 37531 din 09.10.2018, eliberat de Primăria Sectorului 1.

INIȚIATOR: **NATROM PROD SRL ȘI ROMSEF IDEAL SRL**

PROIECTANT GENERAL: **ORO DESIGN PROIECT SRL**

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURĂ RUR:

AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONA STUDIATĂ ÎN PUZ: Zona studiată prin PUZ se află în
intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 1.

PREVEDERI PUG/ PUZ APROBATE ANTERIOR: Conform Planului Urbanistic General al Municipiului
București aprobat cu HCGMB nr. 269/2000 (completată cu H.C.G.M.B. nr. 324/17.11.2010, H.C.G.M.B.
nr. 241/ 20.12.2011, H.C.G.M.B. nr. 232/ 19.12.2012, H.C.G.M.B. nr. 224/ 15.12.2015, H.C.G.M.B. nr.
341/ 14.06.2018 și H.C.G.M.B. nr. 877/ 12.12.2018) amplasamentul care face obiectul studiului se
încadrează în următoarea Unitate Teritorială de Referință (**UTR**):

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

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

UTR: V5 – culoare de protecție față de infrastructura tehnică:

- **Regim de construire:** se interzic amenajările care să atragă locuitorii;
- **Funcțiuni predominante:** spații verzi;
- **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor (H max.):** fără obiect;
- **Procent de ocupare a terenului (POT max.):** fără obiect;
- **Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT max.):** fără obiect;
- **Retragerea minimă față de aliniament:** conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- **Retrageri minime față de limitele laterale:** conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- **Retrageri minime față de limitele posterioare:** conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- **CIRCULAȚII ȘI ACCESE:** Parcarea și gararea autovehiculelor, profilul transversal al circulațiilor propuse vor respecta „Normele privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație” aprobate prin HCGMB nr. 66/2006.
- **ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ:** Rețelele edilitare aferente se vor realiza anterior rețelei stradale. Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică.

ACORDURI/AVIZE SPECIFICE ALE ORGANISMELOR CENTRALE ȘI/SAU TERITORIALE PENTRU ETAPA DE APROBARE A PUZ: avizul Agenției pentru Protecția Mediului București, avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare a PMB, avizul Comisiei Tehnice de Circulație, avizul Companiei Naționale de Căi ferate „CFR”, acordul de principiu al Sucursalei Regionale de Căi Ferate București, avizul Ministerului Transporturilor, avizul Inspectoratului de Stat pentru Situații de Urgență, alte avize ce pot apărea ca necesare pe parcursul avizării planului, Extras de carte funciară la zi din care să reiasă radierea sarcinilor, respectiv acordul creditorului de ipotecă, Certificat de urbanism în termen de valabilitate și dovada achitării taxei de exercitare a dreptului de semnătură RUR.

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

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

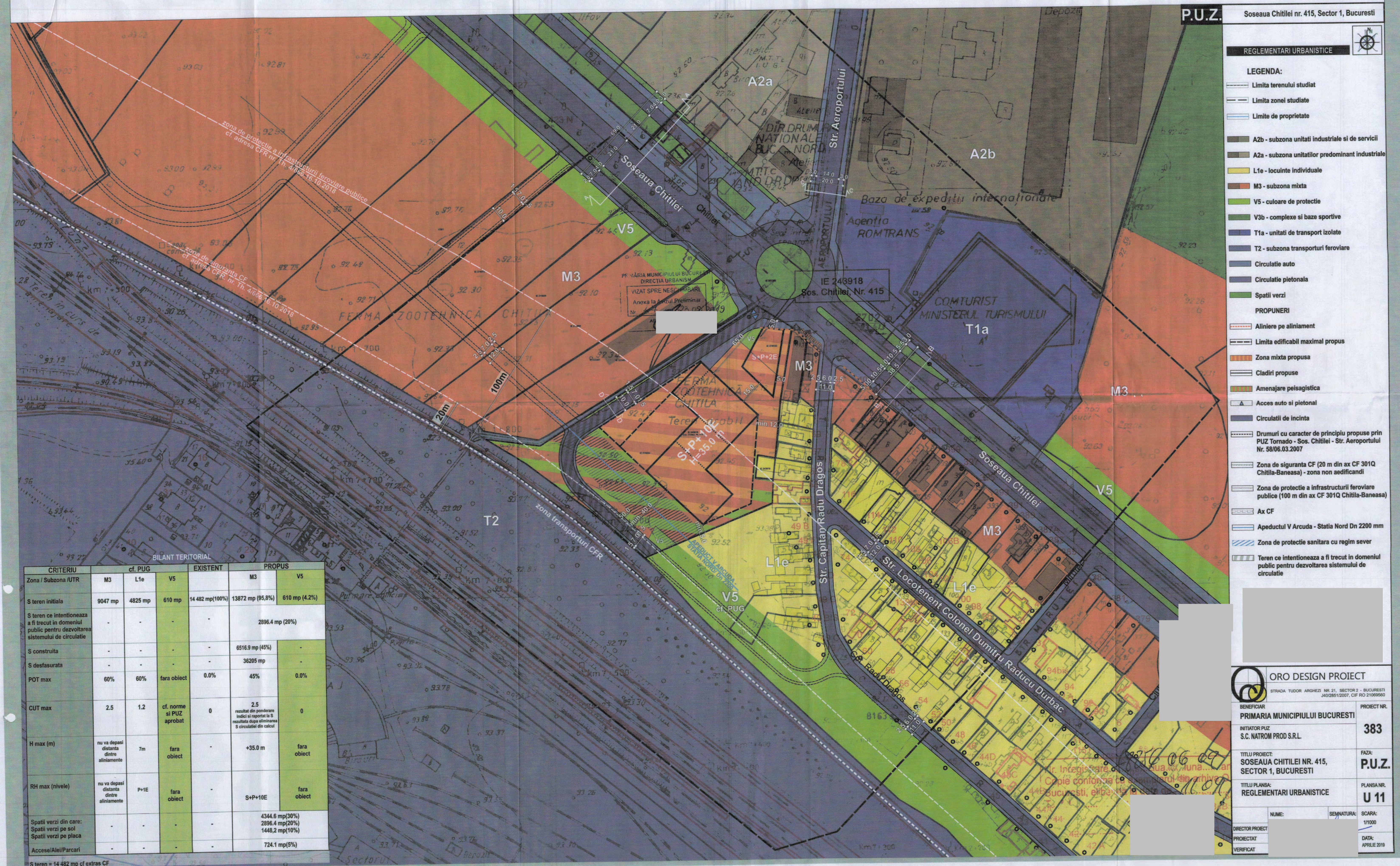
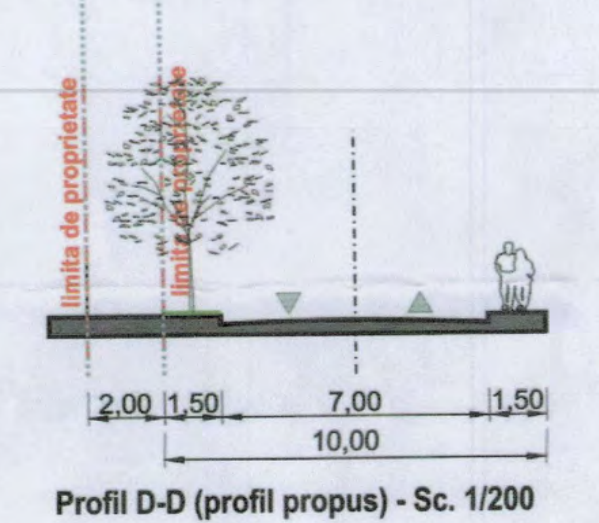
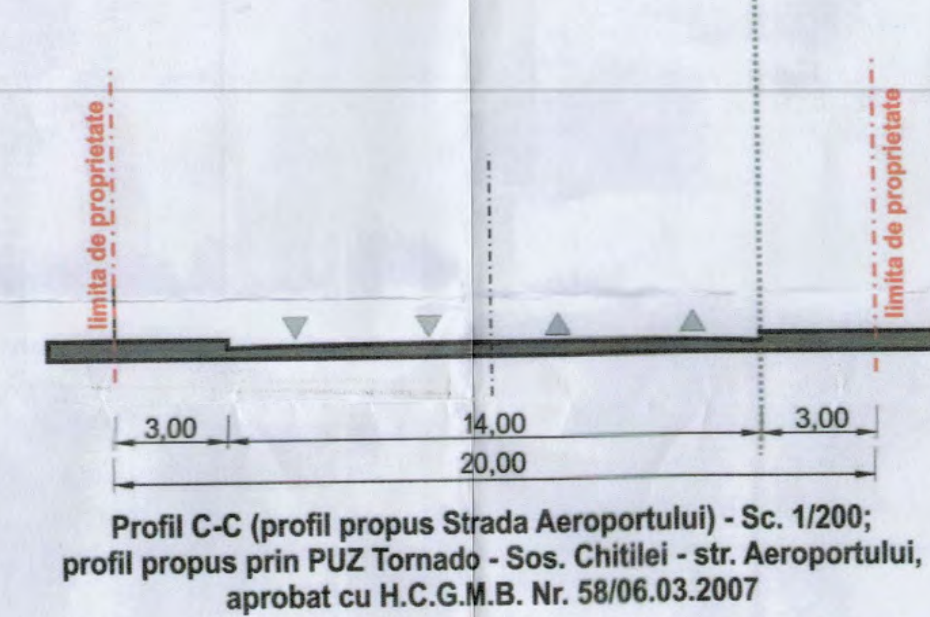
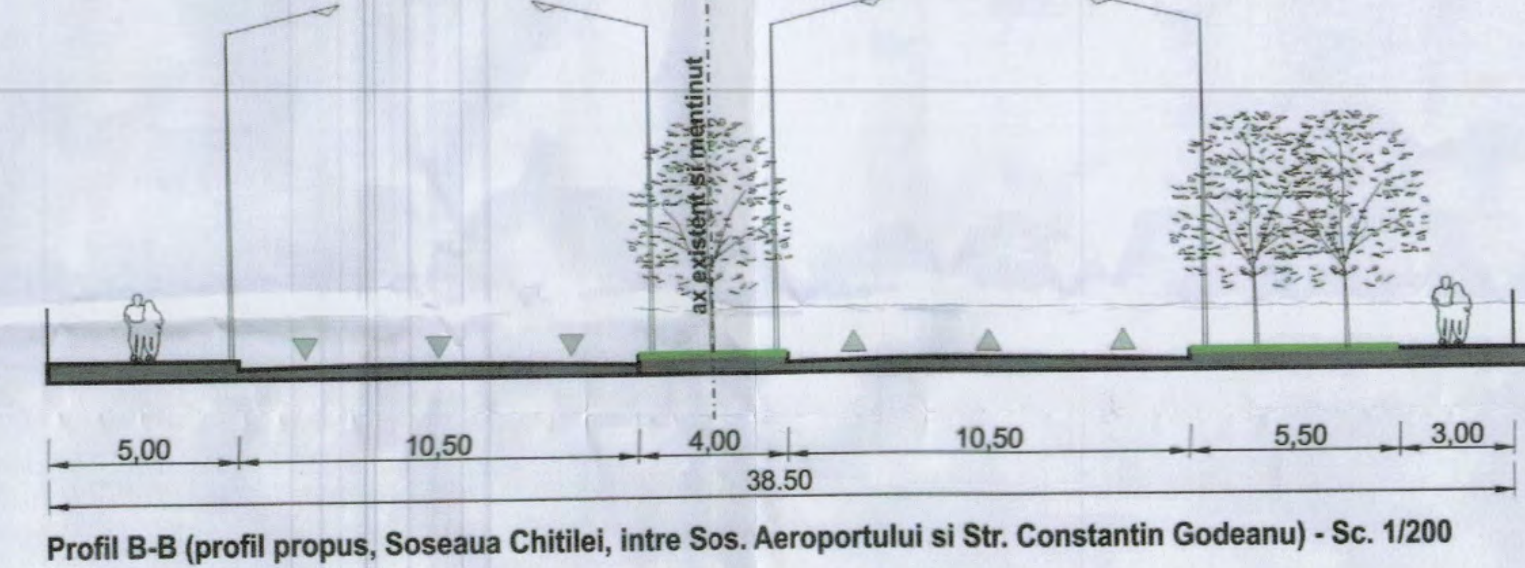
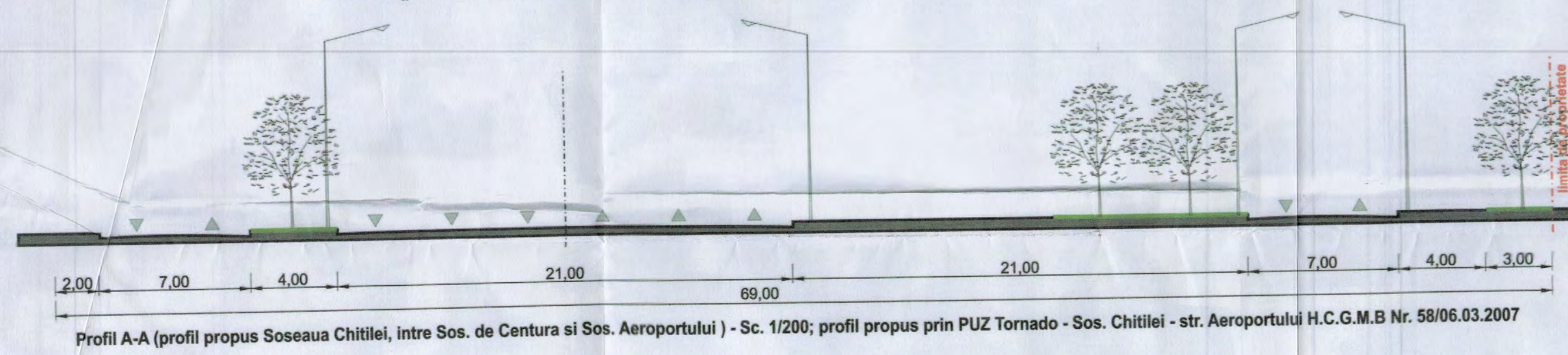
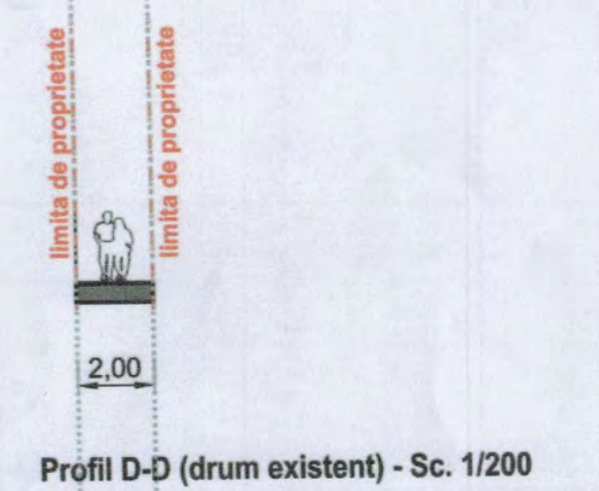
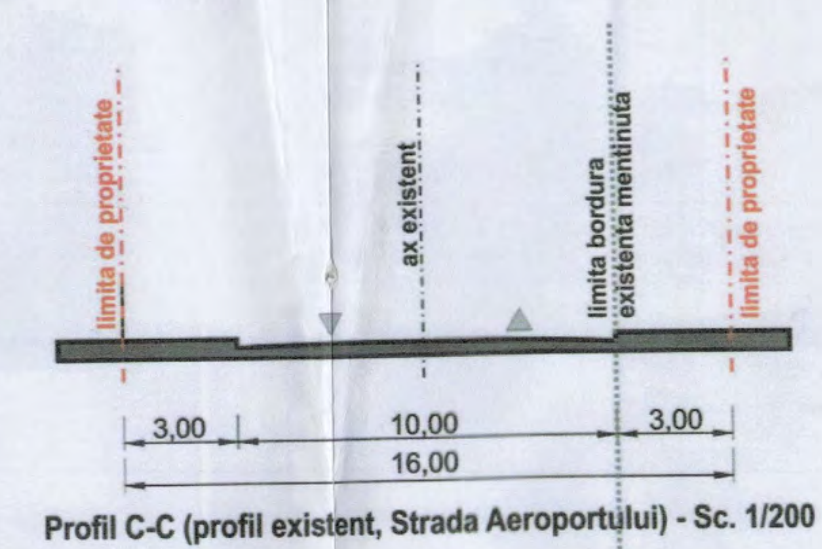
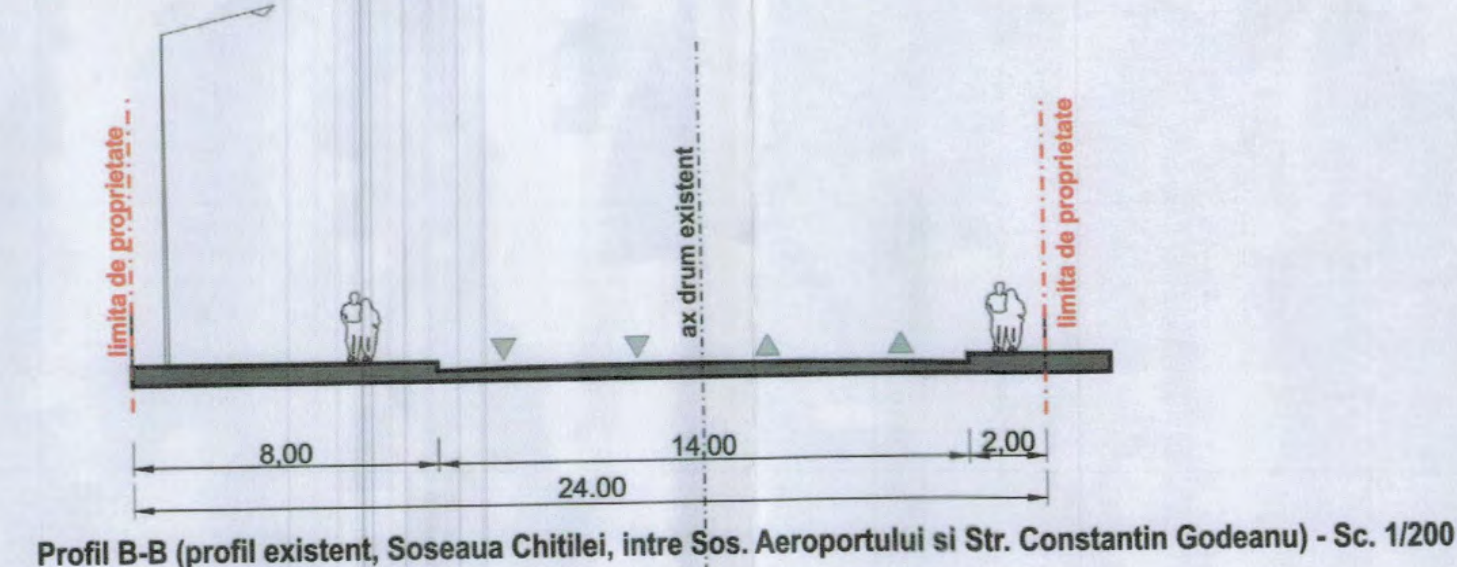
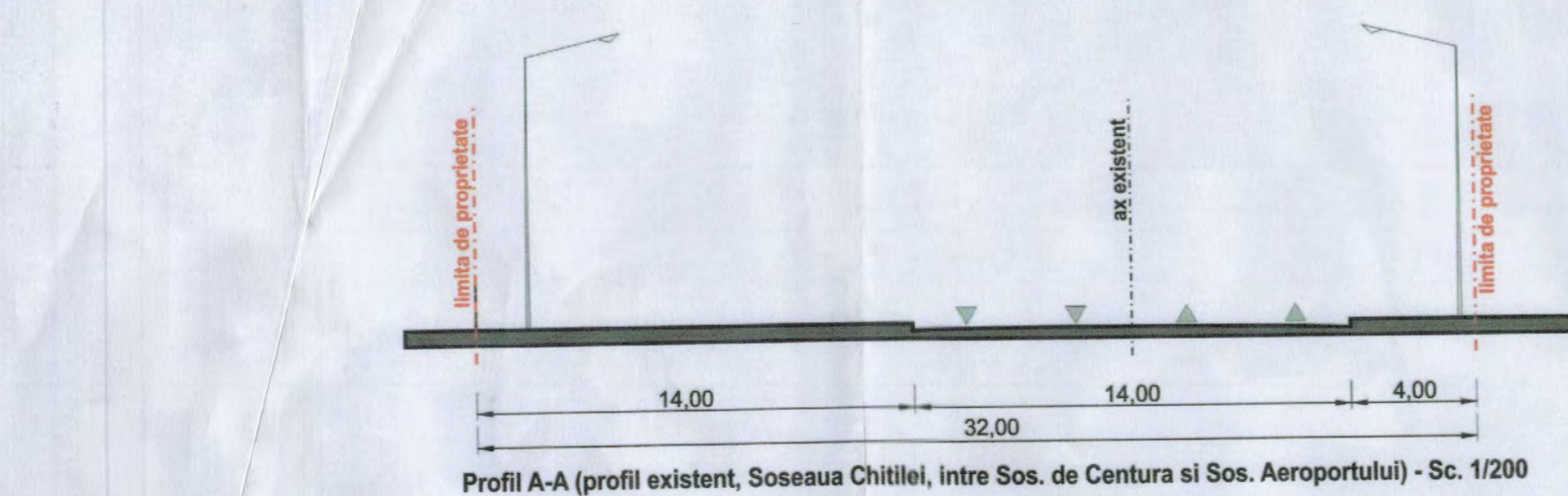
Prezentul aviz reprezintă Aviz preliminar și poate fi folosit numai pentru obținerea acordurilor și avizelor instituțiilor avizatoare competente.

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

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

Expert,
Urb. Liliana Ionici
2ex./ 16.05.2019

Șef Serviciu,
Arh. Cristina Tepeșanu





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea

Teritoriului

Direcția Urbanism

SERVICIUL URBANISM



APROBAT,
PRIMAR GENERAL

Gabriela FIREA



Ca urmare a cererii adresate de ORO DESIGN PROIECT SRL – arh.
în calitate de elaborator, cu sediul în București, Sector 2, Cod poștal 020943, str. Tudor Arghezi nr. 21,
telefon: 072323471, pentru NATROM PROD SRL cu sediul în București, Sector 1, Cod poștal 011643, Calea
Floreasca nr. 70-72 și ROMSEF IDEAL SRL în calitate de beneficiar, înregistrată cu nr. 1672807 din data de
22.10.2018, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu
modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ DE OPORTUNITATE

Nr. 147 din data de 28.11.2018

PENTRU ELABORAREA

PUZ - ȘOS. CHITILEI NR. 415 - SECTOR 1

Pentru ANSAMBLU REZIDENȚIAL ȘI FUNCȚIUNI CONEXE: COMERȚ, SERVICII, GRĂDINIȚĂ, CENTRU
SPORT, ZONĂ BIROURI ȘI FUNCȚIUNI PUBLICE generat de imobilul situat în municipiul București, ȘOS
CHITILEI NR. 415 - SECTOR 1, compus din teren proprietate privată a persoanelor juridice în suprafață totală
de 14.466,00mp din măsurători cadastrale, conform Certificatului de urbanism nr. 1685/ 177/ C/ 37531 din
09.10.2018, eliberat de Primăria Sectorului 1, cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ:

- Având în vedere localizarea și dimensiunile amplasamentului ce face obiectul analizei, aria de studiu va fi delimitată conform planului anexă la prezentul aviz;
- Conform Planului Urbanistic General al Municipiului București aprobat cu HCGMB nr. 269/2000 (completată cu H.C.G.M.B. nr. 324/17.11.2010, H.C.G.M.B. nr. 241/ 20.12.2011, H.C.G.M.B. nr. 232/ 19.12.2012, H.C.G.M.B. nr. 224/ 15.12.2015 și H.C.G.M.B. nr. 341/ 14.06.2018) teritoriul studiat are reglementarea funcțională parțial în M3 – subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri, preponderent în L1e – locuințe individuale pe loturi subdimensionate/ cu sau fără rețele edilitare și parțial în V5 – subzona culoarelor de protecție față de infrastructura tehnică;
- Documentația de urbanism va fi întocmită în mod obligatoriu la scara 1/500, pe suport topografic realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsurători la teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, puse la dispoziție de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară al Municipiului București;

- În planșa *Regimul juridic și circulația terenurilor* vor fi reprezentate distinct toate parcelele și servituțile aferente lor și care fac obiectul reglementării precum și tabloul centralizator al suprafețelor conform extraselor de Carte Funciară. Planșa suport și extrasele de Carte Funciară, la zi, se vor anexa la documentație în original;
- Analiza situației existente pe zonă de studiu trebuie să fie realizată în mod multicriterial: încadrarea în reglementările urbanistice prevăzute de documentațiile legal aprobate (PUG, PUZ), funcțiune și regimul tehnic al construcțiilor, densitatea de ocupare a parcelelor (POT și CUT) starea și regimul de înălțime al construcțiilor existente;
- Pentru amplasamentul pentru care s-a obținut și prezentat Certificat de urbanism, vor fi stabilite prin Regulamentul local de urbanism aferent PUZ reglementări specifice detaliate (permisiuni și restricții) indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT, bilanț teritorial, etc.)

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

- Funcțiune propusă: ANSAMBLU REZIDENȚIAL ȘI FUNCȚIUNI CONEXE: COMERȚ, SERVICII, GRĂDINIȚĂ, CENTRU SPORT, ZONĂ BIROURI ȘI FUNCȚIUNI PUBLICE;
- Regulamentul local de urbanism aferent PUZ va cuprinde și detalia prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, materiale și culori, înălțimea minimă și maximă admisă, în conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice ale acestora;
- Se va prezenta studiul privind modul de percepere de pe principalele trasee de circulație (desfășurări ale fronturilor stradale, fotomontaje, perspective la nivelul ochiului, prezentare 3D).

3. Indicatori urbanistici obligatorii:

- POT min. - max. 20% - 70% potrivit funcțiunilor predominante a UTR și prevederilor RGU și PUG:
45% - 60% pentru locuințe individuale și colective mici;
20% - 35% pentru locuințe colective înalte;
50% - 70% pentru funcțiuni mixte cu clădiri înalte;
fără obiect - pentru V5 - subzona culoarelor de protecție față de infrastructura tehnică.
- CUT min. - max. 0,6 - 3,0 mp. ADC/mp. teren corespunzător funcțiunilor predominante a UTR:
0,6 - 1,4 pentru locuințe individuale și colective mici;
1,4 - 2,5 mp. ADC/mp. teren pentru locuințe colective înalte;
2,5 - 3,0 mp. ADC/mp. teren pentru funcțiuni mixte cu clădiri înalte;
Conform normelor specifice în vigoare și PUZ avizat conform legii - pentru V5 - subzona culoarelor de protecție față de infrastructura tehnică.
- POT min. - max.= 30-60%; CUT min. - max.= 2,5 - 3,0 mp. ADC/mp. teren;
- $R_{maxH} = P / (P+1) / (P+4)$ și accente $P+12E$, H min. - max.= 7m - nu va depăși distanța între aliniamente;
- Valorile POT, CUT, H și R_{maxH} se vor definitiva în faza de elaborare a PUZ;
- Retragera construcțiilor față de aliniament va prelua alinierea caracteristică Șos. Chitilei;
- Retragerile față de celelalte limite de proprietate vor fi stabilite astfel încât să fie asigurat vecinilor confortul urban și un potențial echivalent de dezvoltare;
- Conformarea volumelor, retragerile față de limitele de proprietate și înălțimea maximă, în cazul în care se propun distanțe între clădiri și față de limitele de proprietate mai mici decât cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă vor fi definitive pe baza unui studiu de însorire.
- Reglementarea funcțională se limitează la parcela aflată în proprietatea inițiatorului pentru care s-a obținut și prezentat Certificat de urbanism.

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

- Reglementarea circulațiilor, a acceselor și a echipării edilitare se va argumenta în mod obligatoriu pe baza studiilor de fundamentare: Studiu de circulație și Studiu rețele edilitare, ale căror arie de studiu se va delimita astfel încât să fie cuprinse suprafețele afectate și elementele de rețea majoră municipală existente în zonă precum și cele propuse prin PUG, integrând prevederile documentațiilor de urbanism incidente aprobate ulterior și a lucrărilor publice autorizate sau în curs de execuție, după caz;
- Asigurarea suprafețelor de teren necesare rezolvării corespunzătoare a circulațiilor auto și pietonale, a acceselor și echipării cu rețele tehnico-edilitare se va face prin grija proprietarului/dezvoltatorului și constituie condiție de avizare a PUZ;
- Se vor asigura accesele, circulațiile și necesarul de locuri de parcare și garare conform HCGMB nr. 66/ 2006;

- Platformele destinate parcării autovehiculelor vor fi prevăzute în mod obligatoriu cu alveole plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare dispuse grupat, la 2 locuri dispuse înșiruit și la 1 loc în cazul dispunerii în lungul aleilor carosabile.
- Se va asigura o suprafață de min. 30% spații verzi din care cel puțin 2/3 pe sol;

5. Capacitățile de transport admise:

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

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

- Pentru etapa de avizare a planului: acord de principiu al SRCF CFR și avizul Ministerului Transporturilor, aviz de consultanță preliminară Circulație – PMB – Serviciul de Proiecte Urbane;
- Pentru etapa de aprobare a planului, după avizarea propunerilor preliminare: avizul Agenției pentru Protecția Mediului București, avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare a PMB, avizul Comisiei Tehnice de Circulație, avizul Inspectoratului de Stat pentru Situații de Urgență, alte avize ce pot apărea ca necesare pe parcursul avizării planului, Certificat de urbanism în termen de valabilitate și dovada achitării taxei de exercitare a dreptului de semnătură RUR.

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 1685/ 177/ C/ 37531 din 09.10.2018, eliberat de Primăria Sectorului 1.

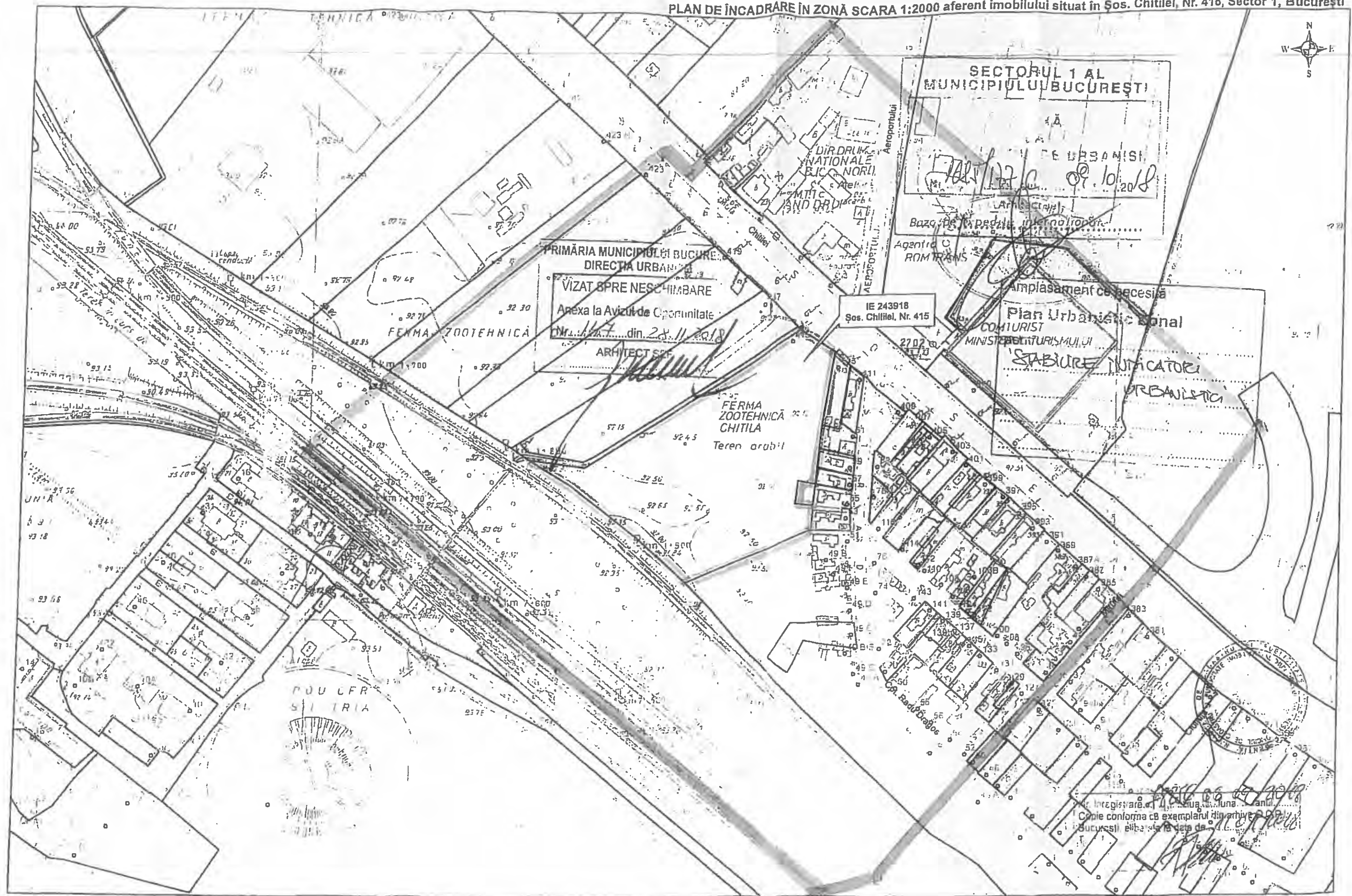
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct la data de _____

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. ȘTEFAN CALIN DUMITRAȘCU

Întocmit:
Expert,
Urb. Liliana Ionici

Sef. Serviciu,
Arh. Cristina Topîrceanu

2ex./ 02.11.2018



Documentații cadastrale avizate
Construcții înregistrate în sistemul
integral de cadastru și carte funciară

OCPI București Bd. Expoziției, Nr. 1A, Sector 1, ROMÂNIA
Data 10.09.2018
Înlocuitor Adrian Păun



Ministerul Mediului
Agenția Națională pentru Protecția Mediului
Agenția pentru Protecția Mediului București



13308/29.07.2019

A.P.M. BUCUREȘTI	
Al. Lacul Morii Nr. 1, Sector 6, București	
INTRARE	Nr. 13308
IEȘIRE	
24	LUNA 07 AN 2019

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE
Nr. 59 din 29.07.2019

Ca urmare a notificării adresate de **SC NATROM PROD SRL**, cu domiciliu/sediu în București, Calea Floreasca nr. 70-72, et. 1, ap. 2, sector 1, privind **PUZ – ansamblu rezidențial Rhmax = P+12E cu funcțiuni conexe: comerț, servicii, grădiniță, centru sport, zonă birouri și funcțiuni publice către șos. Chitilei – șos. Chitilei nr. 415, sector 1, București**, înregistrată la APM București cu nr. 13308/11.06.2019, completat cu nr. 15125/11.07.2019, în baza:

- HG nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia;
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare;
- Ord. nr. 19/2010 pentru aprobarea Ghidului metodologic privind evaluarea adecvată a efectelor potențiale ale planurilor sau proiectelor asupra ariilor naturale protejate de interes comunitar.

Agenția pentru Protecția Mediului București

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 04.07.2019;
- 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 – ansamblu rezidențial Rhmax = P+12E cu funcțiuni conexe: comerț, servicii, grădiniță, centru sport, zonă birouri și funcțiuni publice către șos. Chitilei – șos. Chitilei nr. 415, sector 1, București**, titular **SC Natrom Prod SRL**, nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI

Adresa: Al. Lacul Morii nr. 1, sector 6, Cod 060841

E-mail: office@apmbuc.anpm.ro; Tel: 021 430 66 77; Fax: 021 430 66 75

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

Planul Urbanistic Zonal prevede soluționarea și reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului în suprafață de **14.482,00 mp** pentru care PRIMĂRIA SECTORULUI 1 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI a emis Certificatul de Urbanism nr. 1685/177/C/37531 din 09.10.2018, iar PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI a emis Avizul de oportunitate nr. 147 din 28.11.2018 și Avizul preliminar nr. 47 din 23.05.2019.

Obiectivul lucrării îl constituie **ansamblu rezidențial Rhmax = P+12E cu funcțiuni conexe: comerț, servicii, grădiniță, centru sport, zonă birouri și funcțiuni publice către șos. Chitilei – șos. Chitilei nr. 415, sector 1, București.**

Funcțiuni propuse: ANSAMBLU REZIDENȚIAL ȘI FUNCȚIUNI CONEXE : COMERȚ, SERVICII, GRĂDINIȚĂ, CENTRU SPORT, ZONĂ BIROURI și FUNCȚIUNI PUBLICE;

UTR M3 – subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi P+4 niveluri cu suprafața de 13640 mp

Rhmax = S+P+2E/S+P+10E, cu Hmax=35,0m;

POT max 45%,

CUT max 2,5 mp ACD/mp teren.

UTR V5 – culoare de protecție față de infrastructura tehnică suprafața de 610 mp (4,2%)

Suprafața de spații verzi amenajată pe UTR M3 are configurația:

S spațiu verde pe sol natural- zonă protecție apeduct – 1665,45 mp (12,2 %)

S spațiu verde pe sol natural – 1230,95 mp (9 %)

S spațiu verde pe placă – 1448,2 mp(10,6%), vor fi amenajate și întreținute.

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.

Se vor respecta prevederile H.C.G.M.B. nr. 234/2010 privind aprobarea programului integrat de gestionare a calitatii aerului in MUNICIPIUL BUCUREȘTI.

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 prevazute în anexa nr. 1 la H.G. nr. 1076/2004, de membrii Comitetului Special Constituit în cadrul ședinței din data de 04.07.2019;
- 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.



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI

Adresa: Aleea Lacul Morii nr. 1, sector 6, Cod 060841

E-mail: office@apmbuc.anpm.ro; Tel: 021 430 66 77; Fax: 021 430 66 75

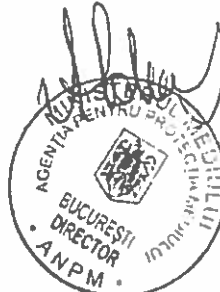
Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

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 Gârban

Întocmit,
Ing. Liliana Roșca



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI

Adresa: Aleea Lacul Morii nr. 1, sector 6, Cod 060841

E-mail: office@apmbuc.anpm.ro; Tel: 021 430 66 77; Fax: 021 430 66 75

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679



Către,

NATROM PROD S.R.L.
Calea Floreasca nr. 70-72, et. 1, ap. 2, sector 1, București
e-mail:

Urmare a adresei dumneavoastră, înregistrată la Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Dealul Spirii” București-Ilfov cu nr. 1356568 din 03.06.2019, vă precizăm faptul că, faza de **proiect P.U.Z.** pentru „**construire ansamblu cu funcțiuni conexe (comerț, servicii, grădiniță, centru sport, zonă birouri și funcțiuni publice) Rhmax = P+12E**”, conform Certificatului de Urbanism nr. 1685/177/C/37531 din 09.10.2018 emis de Primăria Sectorului 1 și Avizului de Oportunitate nr. 147 din 28.11.2018, emis de Primăria Municipiului București, în Șoseaua Chitilei nr. 415, sector 1, București nu face obiectul avizării/autorizării privind securitatea la incendiu, întrucât nu se încadrează în prevederile *H.G.R. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu.*

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

După aprobarea fazei P.U.Z., în cazul în care imobilul dumneavoastră face parte din categoriile de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu/protecție civilă, conform prevederilor *H.G.R. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu și H.G.R. 862/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții la care este obligatorie realizarea adăposturilor de protecție civilă, precum și a celor la care se amenajează puncte de comandă de protecție civilă*, în vederea emiterii autorizației de construire, veți solicita, potrivit art. 30 din *Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor - republicată*, respectiv art. 20 din *Legea 481/2004 privind protecția civilă*, cu modificările și completările ulterioare, avizul de securitate la incendiu/protecție civilă.

Prezenta adresă își pierde valabilitatea în situația în care s-au modificat condițiile care au stat la baza eliberării acesteia și nu constituie aviz/autorizație de securitate la incendiu/ protecție civilă.

Cu stimă

INSPECTOR
Căpitan

Dr. ing. Orlando Cătălin ȘCHIOPU

36/1

Nr. 9291 / 478 din 13 APR 2019

NATROM PROD S.R.L.

București, str. Tudor Arghezi nr. 21, ORO DESIGN PROIECT, sectorul 2

Spre
știință: 1. COMPANIA NAȚIONALĂ "AEROPORTURI BUCUREȘTI" S.A. - AEROPORTUL
INTERNAȚIONAL BUCUREȘTI BĂNEASA AUREL VLAICU
2. R.A. ROMATSA

În baza prevederilor Ordonanței Guvernului nr. 29 din 1997 privind Codul aerian civil, cu modificările și completările ulterioare, ale OMTCT 1185/ 2006 și ale art. 3 alin. 1 și alin. 2 lit. a pct. 13 din Regulamentul de organizare și funcționare a Autorității Aeronautice Civile Române (AACR), anexă la Hotărârea nr. 405/1993 privind înființarea Autorității Aeronautice Civile Române, modificată și completată,

Autoritatea Aeronautică Civilă Română emite prezentul

AVIZ DE PRINCIPIU

pentru întocmire documentație de urbanism PUZ- ansamblu rezidențial Rhmax=P+12E cu funcțiuni conexe, pe terenul situat în municipiul București, Șos Chitilei nr. 415, sectorul 1. Amplasamentul este situat în Zona I de servitute aeronautică civilă, la 950,5 m N față de axa pistei 07 - 25 a Aeroportului Internațional București Băneasa Aurel Vlaicu și la 6425,9 m V de pragul 07 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 92,05 m.

Amplasamentul obiectivului este definit de următoarele coordonate geografice: 44°29'30,96" latitudine N; 26°00'17,32" longitudine E.

La elaborarea proiectului tehnic de execuție se va ține seama de următoarele:

1. Respectarea amplasamentelor și a datelor precizate în documentația transmisă spre avizare;
2. Prezentul aviz este emis ca urmare a analizei de specialitate din punct de vedere aeronautic, are caracter exclusiv tehnic și are la bază Certificatul de Urbanism nr. 1685/ 177/ C/ 37531 din 09.10.2018;
3. Respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 35 m, respectiv cota absolută maximă de 127,05 m (92,05 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 35 m înălțimea maximă a construcției);
4. Furnizarea de coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate numai de specialiști autorizați în domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnătură conform legislației aplicabile;
5. Obligația beneficiarului de a înștiința viitorii proprietari / chiriași / locatari cu privire la respectarea prevederilor cuprinse în prezentul aviz;
6. Beneficiarul și proiectantul / elaboratorul documentației tehnice răspund pentru corectitudinea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația transmisă spre avizare;
7. Prezentul aviz are valabilitatea de un an de la data emiterii.

CONTACT AACR:

Șos. București-Ploiești, nr.38-40, RO-013695, București, sector 1, România
Tel: +40.21.208.15.08, Fax:+40.21.208.15.72/ 21.233.40.62,
Telex: LRBBYAYA, BUHTOYA, www.caa.ro
e-mail: dir.gen@caa.ro

În conformitate cu art. 1.4.1. pct. 5 și art. 4.2. pct. (1) din RACR-AVZ - *Reglementarea aeronautică civilă română privind emiterea avizelor la documentațiile tehnice aferente obiectivelor din zone cu servituți aeronautice civile sau din alte zone în care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană sau pot afecta siguranța zborului pe teritoriul și în spațiul aerian al României, ediția 1/2015, aprobată prin OMT nr. 731 din 08.06.2015, avizul de principiu are caracter informativ, nu poate servi la obținerea autorizației de construire și nu conferă beneficiarilor/titularilor obiectivelor dreptul de a demara lucrările de execuție.*

Încălcarea oricărei condiții de mai sus afectează interesul public al siguranței navigației aeriene și atrage de la sine anularea avizului și responsabilitatea juridică și materială a beneficiarului construcțiilor, în conformitate cu prevederile Codului Aerian.

Autoritatea Aeronautică Civilă Română, Compania Națională "AEROPORTURI BUCUREȘTI" S.A. - Aeroportul Internațional București Băneasa Aurel Vlaicu și R.A. ROMATSA sunt exonerate de orice răspundere pentru disconfortul produs de traficul aerian din zonă și de activitățile desfășurate de Aeroportul Internațional București Băneasa Aurel Vlaicu.


DIRECTOR GENERAL
Armand PETRESCU



DIRECȚIA REGLEMENTĂRI TEHNICE ȘI AUTORIZAȚII DE CONSTRUIRE

Nr. 8954/

Data: 27.03.2019

Către: SC NATROM PROD SRL

Ref: solicitare acord Ministerul Transporturilor înregistrată cu nr. 8954/11.03.2019 pentru documentația privind execuția lucrării "PUZ - construire ansamblu rezidențial cu funcțiuni conexe: comerț, servicii, grădiniță, centru sport, zonă birouri și funcțiuni publice către sos. Chitilei"

Urmare analizării documentației mai sus menționate și ținând seama de avizul emis de către Compania Națională de Căi Ferate "C.F.R." S.A. - Direcția Dezvoltare cu nr. 6/5/620/22.03.2019 vă comunicăm următoarele:

Situația existentă:

Imobilul (terenul) care face obiectul acestui PUZ, are o suprafață de 14.482,00 m², este situat în intravilanul municipiului București - Sectorul 1, șos. Chitilei, nr. 415, este proprietatea S.C. NATROM PROD S.R.L. și a S.C. ROMSEF IDEAL S.R.L., conf. CF nr. 274533 și 274534 emise de OCPI București - BCPI Sectorul 1 și a contractului de vânzare autenticat cu nr.

„ parțial în subzona M3 - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri, preponderent în subzona L1e - locuințe individuale pe loturi subdimensionate cu/sau fără rețele edilitare și parțial în subzona V5 - culoare de protecție față de infrastructura tehnică.

Terenul se află situat pe partea stângă a căii ferate, în zona de protecție CFR, fiind amplasat între km 1+850 - 1+973 la distanțe cuprinse între 10,00 m - 11,00 m față de axul liniei cf (cea mai apropiată de terenul studiat).

Prezenta documentație are ca obiectiv reglementarea și zonificarea funcțională a terenului studiat și construirea unui ansamblu rezidențial Rhmax = P+12E cu funcțiuni conexe: comerț, servicii, grădiniță, centru sport, zonă birouri și funcțiuni publice - încadrat în contextual zonei și comunicând armonios cu vecinătățile.

Limita zonei cadastrale CFR este materializată pe planul vizat de Serviciul Tehnic de Evidență Cadastru al SRCF București.

Situația cablurilor și instalațiilor CFR (SCB, TTR, ELF)

- cablurile TTR - sunt amplasate subteran pe partea stângă a liniei cf, la distanța de 2,00 m - 3,00 m față de axul liniei cf și la adâncimea de 0,90 m - 1,20 m de la nivelul natural al terenului;

- FO - este amplasată pe partea stângă a liniei cf, aerian pe stâlpii CFR de susținere a catenareii;

- cablurile SCB sunt amplasate pe partea stângă a liniei cf, la distanța de 2,00 m - 3,00 m față de axul liniei cf și la adâncimea de 0,90 m - 1,20 m de la nivelul natural al terenului.



Prevederile PUZ (proponeri, reglementări):

Disfuncționalități

- terenul este situat parțial în zona de siguranță și protecție a liniei de cale ferată 301Q rac. Pajura - Chitila, interval de circulație Chitila - Băneasa;
- arealul prezintă goluri ce dăunează imaginii de ansamblu.

Prevederile PUZ (proponeri, reglementări):

Propuneri:

- Realizarea unui ansamblu rezidențial cu funcțiuni conexe: comerț, servicii, grădiniță, centru sport, zonă birouri și funcțiuni publice către șos. Chitilei.
- Amplasament : terenul este situat la distanța minimă de 10,00 m față de axul liniei cf, între km 1+850 - 1+973, parțial în zona de siguranță CFR.
- Regim de aliniere: se va păstra distanța pentru construcții de minim 50,00 m, față de axul liniei cf.
- Accesul auto și pietonal se va face din șos. Chitilei.
- Regimul de înălțime maxim propus: S+P+10E
- Indici de ocupare propuși
POTmax = 50% ,
CUTmax = 2,5
- Utilități: echiparea cu utilități se va face prin racordare la rețelele tehnico-edilitare publice existente în zonă.

P.U.Z. aferent construirii unui ansamblu rezidențial cu funcțiuni conexe: comerț, servicii, grădiniță, centru sport, zonă birouri și funcțiuni publice către șos. Chitilei, se va amplasa față de axul căii ferate astfel :

- în afara zonei cadastrale CFR;
- parțial în zona de siguranță CFR = împrejmuire (a cărei limită este la 20,00 m din axul căii ferate);
- parțial în zona de protecție CFR (a cărei limită este la 100,00 m din axul căii ferate).

Având în vedere cele prezentate mai sus, Ministerul Transporturilor emite

ACORDUL

pentru documentația privind "PUZ - construire ansamblu rezidențial cu funcțiuni conexe: comerț, servicii, grădiniță, centru sport, zonă birouri și funcțiuni publice către șos. Chitilei", cu respectarea următoarelor condiții obligatorii:

1. În conformitate cu Ordonanța de Urgență a Guvernului României nr. 83/16.11.2016 de modificare și completare a Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 12/1998, privind transportul pe căile ferate române și reorganizare SNCFR aprobată cu Legea nr. 89/1999 se atrage atenția că în limita a 20,00 m măsurați de o parte și de alta a axului liniei căii ferate publice este constituită *zona de siguranță a infrastructurii feroviare* necesară pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului. În zona de siguranță este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterane, cu excepția proiectelor de infrastructuri publice și a celor pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor și care nu pun în pericol siguranța circulației.

În situația în care, Compania de Căi Ferate "CFR"-S.A. are nevoie de terenul din zona de protecție CFR prin modernizarea liniei CF, C.N.C.F. "CFR"-S.A. poate iniția, în caz de nevoie, exproprieri pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii.

2. Nu suntem de acord cu înființarea de noi treceri la nivel cu calea ferată.

3. Se recomandă să se țină seama de imaginea prezentată către zona căii ferate (să se realizeze o minimă amenajare peisagistică), fiind interzise depozitele de deșeuri, gropile ce acumulează ape meteorice, organizările de șantier abandonate, cu utilaje degradate, menținerea construcțiilor degradate, terenurile lipsite de vegetație, etc.

4. Pentru amplasamentul propus de beneficiar în zona de protecție a căii ferate, CNCF "CFR" - S.A. nu-și asumă răspunderea, pe toată durata de existență a construcțiilor, pentru eventualele degradări ale construcțiilor, determinate de vibrațiile produse de traficul feroviar și nici pentru poluarea fonică.

5. La faza următoare de proiectare, pentru construcțiile amplasate pe zona de protecție feroviară, se va solicita acordul M.T. în baza unei documentații de aviz elaborată în conformitate cu prevederile Ordinului M.T. 158/1996, și autorizația CFR pentru începerea lucrărilor în zona de protecție feroviară, emisă de SRCF București în baza unei documentații în faza D.T.A.C.

6. Documentația va cuprinde HCL Sector 1 București pentru faza PUZ.

7. Condițiile menționate la punctele 1-6 pentru prezenta documentație, sunt valabile și pentru actualizarea Planului Urbanistic General al Municipiului București.

9. Prezentul acord este valabil pe durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism care însoțește documentația. În cazul în care beneficiarul începe lucrarea în termenul de valabilitate al Certificatului de Urbanism, acordul își prelungește valabilitatea pe durata de valabilitate a Autorizației de Construire emisă conform legii.

Prezentul acord își pierde valabilitatea, beneficiarul fiind obligat să obțină un nou aviz, dacă:

- Certificatul de Urbanism care însoțește documentația a expirat și nu a fost obținută Autorizația de Construire conform legii;

- Nu au fost începute lucrările respectiv nu au fost terminate lucrările în termenul de valabilitate al Autorizației de Construire emisă în baza Certificatului de Urbanism care a însoțit documentația;

- Beneficiarul a adus modificări construcțiilor față de documentația care a făcut obiectul acordului și care nu se mai înscrie în limitele acestuia.

10. Se vor respecta prevederile și condițiile din acordul de principiu avizat de CTE al SRCF București cu nr. R.2/2/59/14.02.2019, al procesului verbal nr. 96/14.01.2019 al comisiei întrunite la fața locului - Secția L3 București și din avizul emis de către Compania Națională de Căi Ferate "C.F.R." S.A. - Direcția Dezvoltare cu nr. 6/5/620/22.03.2019.

Prezentul acord este valabil dacă nu sunt modificări ale amplasamentului și ale elementelor constructive în general.

Director
Mirela CEBANU
MINISTERUL TRANSPORTURILOR
Direcția Construcții
ROMÂNIA



COMPANIA NAȚIONALĂ DE CĂI FERATE „CFR” -S.A.
BUCUREȘTI, ROMÂNIA
SUCURSALA REGIONALĂ DE CĂI FERATE BUCUREȘTI
Registrul Comerțului J/40/8813/27.06.2003, C.U.I 15548207
Str. Piața Gării de Nord, nr. 1-3 București
Tel: 004-(021) 3182378 Fax : 004-(021)3182378, CFR 133000


OCSM-CM-AFER
SR EN ISO 9001:2008
Certificat SMC Nr. 301
SR EN ISO 14001:2005
Certificat SMM Nr. 114

COD F4

CONSILIUL TEHNICO-ECONOMIC

Nr. R. 2 / 2 / 59 din 14.02.2019

PREȘEDINTE CTE
Ing. Laurențiu Cataloi

DOCUMENT DE AVIZARE

Denumirea obiectivului: PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) pentru un teren situat în vecinătatea liniei c.f. Chitila – Băneasa ,pe partea stângă, de la km.1+850 la km.1+973 la distanțe variabile cuprinse între 10m – 11m din ax c.f.

Beneficiar:

SC Natrom Prod SRL

Elaborator:

Oro Design Proiect

Faza de avizare:

Documentație pentru aviz de principiu (Doc. SC Natrom Prod SRL și adresa nr. Th.4/61/2019 a Serviciului Tehnic de Evidența Cadastru).

PREZENTARE GENERALĂ

SC Natrom Prod SRL dorește să obțină un aviz PUZ – pentru proiectul : „Ansamblu rezidențial Rh max=P+12E cu funcțiuni conexe; comerț , servicii, grădiniță, centru sport, zona birouri și funcțiuni publice către șos. Chitilei”.

Terenul studiat este situat în București , sector 1, șos.Chitilei, nr.415, în vecinătatea liniei c.f. Chitila – Băneasa ,pe partea stângă, de la km.1+850 la km.1+973 la distanțe variabile cuprinse între 10m – 11m din ax c.f.

Limita de proprietate CFR este la distanțe variabile cuprinse între 10m – 11m din ax c.f.,materializată de către Serviciului Cadastru.

MENȚIUNI

1. Prezentul aviz de principiu nu ține loc de aviz pentru amplasarea construcțiilor, etc, cu caracter definitiv.

2. Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.12/07.07.1998,actualizată în 29 noiembrie 2016, stabilește condițiile desfășurării activității în zona de siguranță și de protecție a infrastructurii feroviare publice astfel:

a). S-a instituit zona de siguranță a infrastructurii publice feroviare care cuprinde fișiile de teren,în limită de 20 m fiecare,situate de o parte și de alta a axei căii ferate,necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare, de siguranță circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului, În zona de siguranță, ESTE INTERZISĂ executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterrane,cu excepția proiectelor de infrastructuri publice și a celor pentru care s-a emis aviz

favorabil de către Ministerul Transporturilor și care nu pun în pericol siguranța circulației.

În zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice este interzisă închirierea terenurilor proprietate publică a statului, în vederea executării unor construcții sau instalații neferoviare supraterrane. Prin excepție în zona de siguranță cu avizul companiei naționale care administrează infrastructura feroviară, se pot închiria astfel de terenuri în vederea amplasării de construcții provizorii în condițiile specificate la art. 11¹ din OUG 12.

b). În baza aceleiași Ordonanțe, s-a instituit "zona de protecție a infrastructurii feroviare publice", cuprinzând terenurile limitrofe situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 metri de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă, la asigurarea funcționării acestora. Pentru zonele de protecție a infrastructurii feroviare publice noi administratorul infrastructurii feroviare va notifica eventualii proprietari de terenuri afectate.

În această zonă pot fi executate lucrări, potrivit reglementărilor emise de M.T. și se interzic o serie de activități sau amplasamente conform art.31 din Ordonanță. În zona de protecție a infrastructurii feroviare **SE INTERZICE**:

- amplasarea oricărei construcții, fie și cu caracter temporar, fără aprobarea administratorului infrastructurii feroviare cu respectarea regimului juridic al zonei de protecție, respectiv de siguranță după caz.
- depozitarea de materiale care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare.
- utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară.
- efectuarea oricăror lucrări, care prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului.
- depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar.

Nu suntem de acord cu amplasarea de construcții sau efectuarea oricăror lucrări care prin natura lor ar afecta stabilitatea solului sau ar modifica echilibrul freatic, ar afecta terasamentul liniilor ferate, ar afecta linia de cale ferată și circulația feroviară.

Se va ține seama de imaginea prezentată către zona căii ferate (realizarea unei minime amenajări peisagistice).

3. Prin Hotărârea Guvernului României nr. 525 din 27 iunie 1996 (M.Of. nr.149/iulie1996), s-a aprobat Regulamentul General de Urbanism, republicat, care la art.20, impune condiții de amplasare a construcțiilor și instalațiilor, precum și interdicții pentru o serie de activități și amplasamente în vecinătatea căii ferate.

4. Pentru construcții sau pentru orice lucrare care se va realiza pe zona luată în studiu și va fi amplasată în zona căii ferate, se va solicita avizul Sucursalei Regionale de Căi Ferate București și apoi se va obține avizul CNCF,,CFR"SA, conform Ordinului 158/1996.

5. La întocmirea documentației pentru construcțiile care se vor realiza în zonă, se va avea în vedere amplasarea lor în vecinătatea unor căi ferate.

CNCF"CFR"-S.A. nu se face vinovată de eventualele neajunsuri (zgomot, trepidații, câmp electromagnetic, etc).

6. Având în vedere recomandarea proiectantului, alegerea soluției tehnice se va face de beneficiar împreună cu personalul CFR autorizat în așa fel încât ea să nu afecteze siguranța circulației.

7. Prezentul aviz este valabil pe durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism care însoțește documentația.

Prezentul aviz își pierde valabilitatea, beneficiarul fiind obligat să obțină un nou aviz, dacă:

- Certificatul de Urbanism a expirat
- Beneficiarul a adus modificări fata de documentația care a făcut obiectul avizului și care nu se mai înscrie în limitele avizului acordat.

8. Prezentul aviz constituie **punct de vedere** al Sucursalei Regionale de Căi Ferate București și nu înlocuiește avizele de construire eliberate de Sucursala Regională de Căi Ferate București și de Compania Națională de Căi Ferate "CFR" – SA.

Ținând seama de cele de mai sus, Consiliul Tehnico-Economic al Sucursalei Regionale de Căi Ferate București întrunit în data de 14 februarie 2019 a eliberat

ACORD DE PRINCIPIU

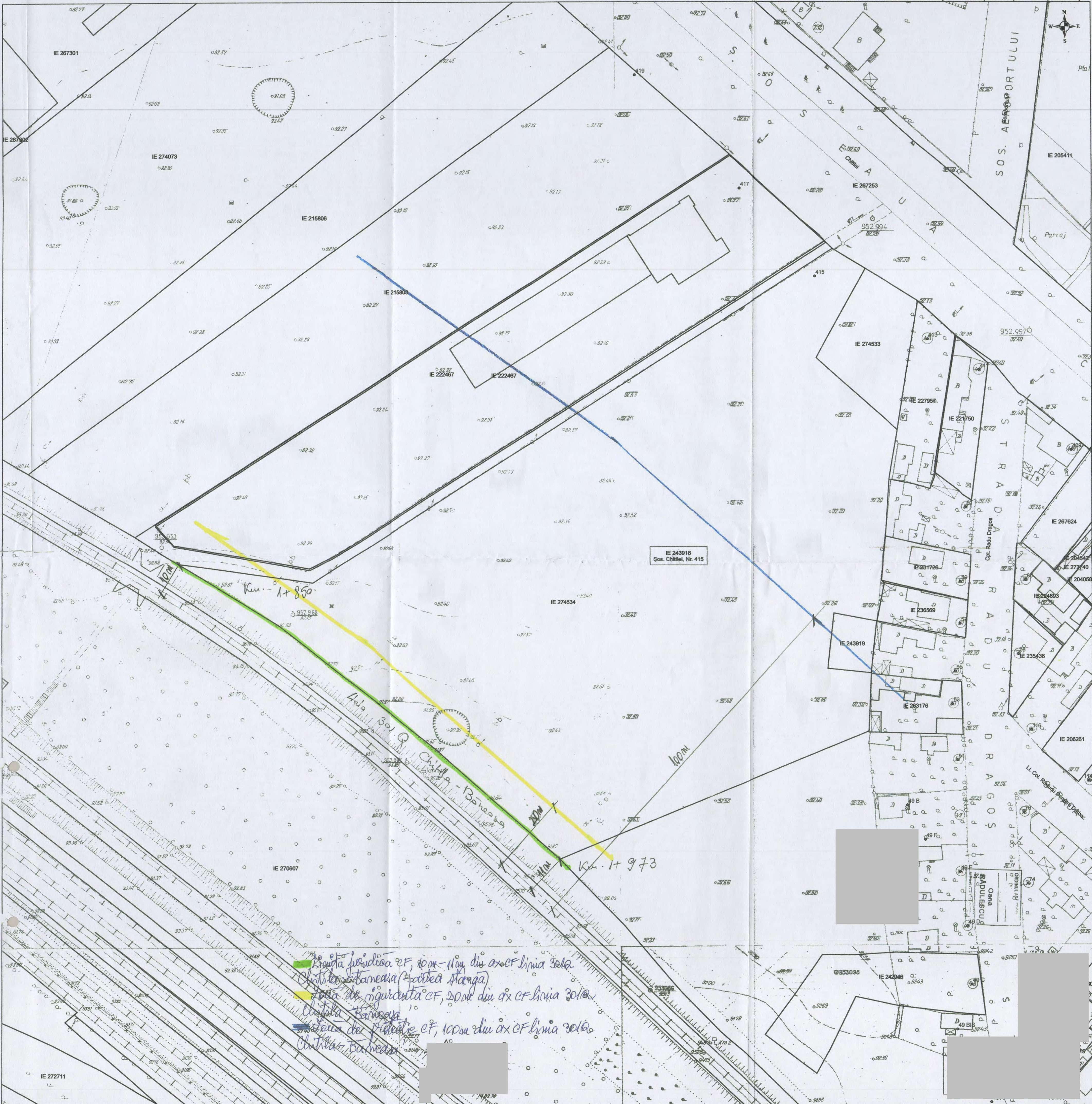
Lucrarea: PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) pentru un teren situat în vecinătatea liniei c.f. Chitila – Băneasa ,pe partea stângă, de la km.1+850 la km.1+973 la distanțe variabile cuprinse între 10m – 11m din ax c.f.

Secretar CTE
Doina Grăciun



Șef Birou Avize CFR
Ionela Popa







COMPANIA NAȚIONALĂ DE CĂI FERATE „CFR” - S.A.
Registrul Comerțului J/40/9774/1998, CUI : RO 11054529
Bd. Dinicu Golescu nr.38, sector 1, București, România
www.cfr.ro; e-mail: OfficeCFR@cfr.ro; cod poștal: 010873



F 2

DIRECȚIA DEZVOLTARE
Biroul Avize CFR pentru Terți
Nr.6/5/ 620 / 22.03.2019

Tel: 004- 0372 843 270 Fax: 004-(021) 319 09 69, CFR 122061/62/63

Către,

S.C. NATROM PROD S.R.L.

Știință,

Sucursala Regională de Căi Ferate București

Referitor: solicitare aviz CFR pentru documentația: “PUZ – Ansamblu rezidențial Rhmax=P+12E cu funcțiuni conexe: comerț, servicii, grădiniță, centru sport, zonă birouri și funcțiuni publice către șos. Chitilei, în Municipiul București, Sector 1, șos. Chitilei, nr. 415”.

Urmare analizei documentației transmise de M.T. cu adresa nr. 8954/13.03.2019 și înregistrată la C.N.C.F.”CFR” S.A. cu nr. 585/13.03.2019 și nr. 6/5/542/14.03.2019, conform Ordinului M.T. nr. 158/1996, vă transmitem Avizul CFR pentru documentația menționată.

I. Date generale

Beneficiar: S.C. NATROM PROD S.R.L.

Proiectant general: S.C. ORO DESIGN PROIECT S.R.L.

Calea ferată implicată: linia secundară 301Q rac. Pajura – Chitila, interval de circulație Chitila – Băneasa, infrastructură feroviară publică, interoperabilă, simplă, electrificată, pe partea stângă, de la km 1+850 la km 1+973.

II. Documentația este însoțită de următoarele acte:

- Certificat de urbanism nr. 1685/177/C/37531/09.10.2018 emis de Sectorul 1 al Municipiului București;
- Acord de principiu avizat de CTE al SRCF București cu nr. R.2/2/59/14.02.2019;
- Proces verbal nr. 96/14.01.2019 al comisiei întrunite la fața locului – Secția L3 București;
- Adresa nr. Th.4/666/16.10.2018 SRCF București – Divizia tehnică – Serviciul de Evidență Cadastru;
- Contract de vânzare autenticat cu nr. 671/23.08.2018 (NP – Potra Bianca-Florică);
- Aviz nr. 336/24.10.2018 emis de S.C. PETROTRANS S.A.
- Aviz de oportunitate nr. 147/28.11.2018 emis de Primăria Municipiului București;
- Extrase CF nr. 274533 și 274534 emise de OCPI București - BCPI Sectorul 1;
- Certificat de înregistrare emis de ONRC București;
- Plan cadastral sc 1:500 vizat de Serviciul de Evidență Cadastru al SRCF București.

III. Situația existentă

Imobilul (terenul) care face obiectul acestui PUZ, are o suprafață de 14482,00 m², este situat în intravilanul municipiului București – Sectorul 1, șos. Chitilei, nr. 415, este proprietatea S.C. NATROM PROD S.R.L. și a S.C. ROMSEF IDEAL S.R.L., conf. CF nr. 274533 și 274534 emise de OCPI București - BCPI Sectorul 1 și a contractului de vânzare autenticat cu nr. 1

– „parțial în subzona M3 – subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri, preponderent în subzona L1e – locuințe individuale pe loturi subdimensionate cu/sau fără rețele edilitare și parțial în subzona V5 – culoare de protecție față de infrastructura tehnică.

Terenul se află situat pe partea stângă a căii ferate, în zona de protecție CFR, fiind amplasat între km 1+850 - 1+973 la distanțe cuprinse între 10,00 m – 11,00 m față de axul liniei cf (cea mai apropiată de terenul studiat).

Prezenta documentație are ca obiectiv reglementarea și zonificarea funcțională a terenului studiat și construirea unui ansamblu rezidențial Rhmax = P+12E cu funcțiuni conexe: comerț, servicii.

46

46

grădiniță, centru sport, zonă birouri și funcțiuni publice - încadrat în contextual zonei și comunicând armonios cu vecinătățile.

Limita zonei cadastrale CFR este materializată pe planul vizat de Serviciul Tehnic de Evidență Cadastru al SRCF București.

Situația cablurilor și instalațiilor CFR (SCB, TTR, ELF)

- cablurile TTR – sunt amplasate subteran pe partea stângă a liniei cf, la distanța de 2,00 m – 3,00 m față de axul liniei cf și la adâncimea de 0,90 m – 1,20 m de la nivelul natural al terenului;
- FO – este amplasată pe partea stângă a liniei cf, aerian pe stâlpii CFR de susținere a catenarei;
- cablurile SCB – sunt amplasate pe partea stângă a liniei cf, la distanța de 2,00 m – 3,00 m față de axul liniei cf și la adâncimea de 0,90 m – 1,20 m de la nivelul natural al terenului.

IV. Prevederile PUZ (propuneri, reglementări)

Disfuncționalități

- terenul este situat parțial în zona de siguranță și protecție a liniei de cale ferată 301Q rac. Pajura – Chitila, interval de circulație Chitila – Băneasa;
- arealul prezintă goluri ce dăunează imaginii de ansamblu.

Prevederile PUZ (propuneri, reglementări):

a. Propuneri:

Realizarea unui ansamblu rezidențial cu funcțiuni conexe: comerț, servicii, grădiniță, centru sport, zonă birouri și funcțiuni publice către șos. Chitilei.

b. Amplasament : terenul este situat la distanța minimă de 10,00 m față de axul liniei cf, între km 1+850 - 1+973, parțial în zona de siguranță CFR.

c. Regim de aliniere: se va păstra distanța pentru construcții de minim 50,00 m, față de axul liniei cf.

d. Accesul auto și pietonal se va face din șos. Chitilei.

e. Regimul de înălțime maxim propus: $S+P+10E$

f. Indici de ocupare propuși

$POT_{max} = 50\%$,

$CUT_{max} = 2,5$

g. Utilități: echiparea cu utilități se va face prin racordare la rețelele tehnico-edilitare publice existente în zonă.

P.U.Z. aferent construirii unui ansamblu rezidențial cu funcțiuni conexe: comerț, servicii, grădiniță, centru sport, zonă birouri și funcțiuni publice către șos. Chitilei, se va amplasa față de axul căii ferate astfel :

- în afara zonei cadastrale CFR;

- parțial în zona de siguranță CFR – împrejmuire (a cărei limită este la 20,00 m din axul căii ferate);

- parțial în zona de protecție CFR (a cărei limită este la 100,00 m din axul căii ferate).

IV. Concluzii

Având în vedere cele menționate mai sus, Compania Națională de Căi Ferate "CFR" - S.A.

AVIZEAZĂ FAVORABIL

documentația: "PUZ – Ansamblu rezidențial $R_{hmax}=P+12E$ cu funcțiuni conexe: comerț, servicii, grădiniță, centru sport, zonă birouri și funcțiuni publice către șos. Chitilei, în Municipiul București, Sector 1, șos. Chitilei, nr. 415. Beneficiar: S.C. NATROM PROD S.R.L.", numai cu respectarea următoarelor condiții:

1. În conformitate cu Ordonanța de Urgență a Guvernului României nr. 83/16.11.2016 de modificare și completare a Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 12/1998, privind transportul pe căile ferate române și reorganizare SNCFR aprobată cu Legea nr. 89/1999 se atrage atenția că în limita a 20,00 m măsurați de o parte și de alta a axului liniei căii ferate publice este constituită *zona de siguranță a infrastructurii feroviare* necesară pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului. În zona de siguranță este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterane, cu excepția proiectelor de infrastructuri publice și a celor pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor și care nu pun în pericol siguranța circulației.

În situația în care, Compania de Căi Ferate "CFR"-S.A. are nevoie de terenul din zona de protecție CFR prin modernizarea liniei CF, C.N.C.F. "CFR"-S.A. poate iniția, în caz de nevoie, exproprieri pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii;

2. Nu suntem de acord cu înființarea de noi treceri la nivel cu calea ferată :

3. Se recomandă să se țină seama de imaginea prezentată către zona căii ferate (să se realizeze o minimă amenajare peisagistică), fiind interzise depozitele de deșeuri, gropile ce acumulează ape meteorice, organizările de șantier abandonate, cu utilaje degradate, menținerea construcțiilor degradate, terenurile lipsite de vegetație, etc.;
4. Pentru amplasamentul *propus* de beneficiar în zona de protecție a căii ferate, CNCF "CFR" – S.A. nu-și asumă răspunderea, pe toată durata de existență a construcțiilor, pentru eventualele degradări ale construcțiilor, determinate de vibrațiile produse de traficul feroviar și nici pentru poluarea fonică;
5. La faza următoare de proiectare, pentru construcțiile amplasate pe zona de protecție feroviară, se va solicita acordul M.T. în baza unei documentații de aviz elaborată în conformitate cu prevederile Ordinului M.T. 158/1996, și autorizația CFR pentru începerea lucrărilor în zona de protecție feroviară, emisă de SRCF București în baza unei documentații în faza D.T.A.C. ;
6. Documentația va cuprinde HCL Sector 1 București pentru faza PUZ ;
7. Condițiile menționate la punctele 1-6 pentru prezenta documentație, sunt valabile și pentru actualizarea Planului Urbanistic General al Municipiului București;
8. Prezentul aviz este valabil numai dacă, nu sunt modificări ale amplasamentului și ale elementelor constructive.
9. Nerespectarea celor menționate la punctele 1-8 din prezentul aviz, constituie contravenții sau infracțiuni, după caz, ce sunt sancționate conform :
- „H.G. nr. 203 din 12 mai 1994 pentru stabilirea și sancționarea contravențiilor privind transporturile pe căile ferate române, cu toate modificările ulterioare” sau
 - “ Legii nr. 289 din 11 oct. 2005 privind unele măsuri pentru prevenirea și combaterea fenomenului infracțional în domeniul transportului pe calea ferată”.
10. Prezentul aviz este valabil pe durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism care însoțește documentația. În cazul în care beneficiarul începe lucrarea în termenul de valabilitate al Certificatului de Urbanism, avizul își prelungește valabilitatea pe durata de valabilitate a Autorizației de Construire emisă conform legii.
- Prezentul aviz își pierde valabilitatea, beneficiarul fiind obligat să obțină un nou aviz, dacă:
- Certificatul de Urbanism care însoțește documentația a expirat și nu a fost obținută Autorizația de Construire conform legii;
 - Nu au fost începute lucrările respectiv nu au fost terminate lucrările în termenul de valabilitate al Autorizației de Construire emisă în baza Certificatului de Urbanism care a însoțit documentația;
 - Beneficiarul a adus modificări construcțiilor față de documentația care a făcut obiectul avizului și care nu se mai înscrie în limitele avizului acordat.
11. Se vor respecta prevederile și condițiile din acordul de principiu avizat de CTE al SRCF București cu nr. R.2/2/59/14.02.2019 și al procesului verbal nr. 96/14.01.2019 al comisiei întrunite la fața locului – Secția L3 București.

Director General Adjunct Tehnic
Traian PREOTEASA





COMPANIA NAȚIONALĂ DE CĂI FERATE „CFR” -S.A.
BUCUREȘTI, ROMÂNIA
SUCURSALA REGIONALĂ CF BUCUREȘTI
Tel/Fax : (021)253.29.00 , Centrala CFR (021)3199565
int. 213300 , 213136 , 213134 , 215171 , 213133
Registrul Comerțului J/40/8813/27.06.2003. C.U.I 15548207



DIVIZIA LINII
Secția L 3 București
Nr.96/14.01.2019

Proces Verbal
de constatare pe teren
din data de 14.01.2019

Prezentul Proces Verbal este întocmit respectind ORDINUL M.T. 158/ 1996 și Dispozițiile Directorului General al „C.F.R.” S.A. nr.1/3859/2001 , nr.1/3397/2005 , nr. 1/7800/2006 , Dispoziția Directorului Regional „C.F.R.” București nr. Th.59 / 02.05.2006 și Ordinului M.T.C.T. nr.880/3 -2005 - Act Direcția Tehnică nr. 5/10/106/11.02.2015 .

1.Denumire lucrare : « Intocmire documentatie de urbanism- PUZ ansamblu rezidential Rhmax = P+12E cu functiuni conexe :comert,servicii,gradinita,centru sport,zona birouri si functiuni publice catre sos Chitilei » pe teren situat in Municipiu Bucuresti ,Sector 1 ,sos.Chitilei, nr. 415 , conform certificatului de urbanism nr.1685/77/C/37531 din 09.10.2018.

Beneficiarul lucrării SC NATROM PROD SRL , prin proiectant ORO DESIGN PROIECT a înaintat aceasta documentatie , pentru obtinere Aviz ce va fi eliberat de catre C.T.E. a Sucursalei Regionale CF Bucuresti , necesar executarii lucrării mai sus mentionata , conform Certificatului de Urbanism nr.1685/77/C/37531 din 09.10.2018 emis de Primaria Sectorului 1 Bucuresti.

Comisia intrunita pe teren va aduce la cunostinta urmatoarele constatari :

TERENUL :

- Terenul se afla amplasat pe soseaua Chitilei , nr. 415 , sector 1 Bucuresti , teren amplasat in zona caii ferate L.301Q Chitila – Baneasa , pe partea stinga a caii ferate , in intervalul de circulatie st. Chitila – Buc. Baneasa , in zona km.CF 1+850 ;
- linia de cale ferata 301Q Chitila – Baneasa , linie interoperabila , publica , simpla, electrificata , sina tip 65,trav. beton , CFJ , rambleu 1,5 m . interval de circulatie Chitila – Buc. Baneasa , teren amplasat pe partea stinga a caii ferate, km. 1+850 ;
- acest teren este proprietate particulara ce apartine beneficiarului conform extras pentru informare a cartii funciare nr 243918 emis de BCPI, terenul este situat in intravilanul Municipiului Bucuresti si are o suprafata totala de 14.466 mp ;
- terenul se afla amplasat pe partea stinga a caii ferate L. 301Q Chitila – Baneasa, are o latura paralela fata de calea ferata in lungime de 123 ml , de la km. C.F. 1+850 la km. C.F. 1+973 ;
- latura paralela fata de calea ferata a terenului se afla amplasata la o distanta variabila de 10 ml.fata de ax C.F.L. 301Q Chitila – Baneasa km 1+850 si 11 ml km 1+973.

Constructia :

- pe terenul prezentat in aceasta documentatie , beneficiarul doreste sa construiasca un ansamblu rezidential Rhmax = P+12E cu functiuni conexe :comert,servicii,gradinita,centru sport,zona birouri si functiuni publice ;

Punct de vedere TTR :

Din punct de vedere TTR aceasta lucrare nu afecteaza cablurile si instalatiile TTR.

Punct de vedere SCB

Din punct de vedere SCB aceasta lucrare nu afecteaza cablurile si instalatiile SCB

Punct de vedere Electrificare – IFTE - ELF

Din punct de vedere IFTE-ELF- CFR , se poate aviza favorabil aceasta lucrare.

Punct de vedere L3 Bucuresti :

- pe zona de siguranta si de protectie a caii ferate (20 - 100,00m fata de ax CF linia cea mai apropiata)
orice lucrare se va executa doar dupa obtinerea Autorizatiei de Construire CFR – Acord – Aviz
Favorabil , eliberate de C.N.C.F.“C.F.R”S.A. CTE – SUC.Regionala CF. Bucuresti.

2.Date specifice liniei de cale ferata in apropierea careia se afla amplasamentul propus (lucrarea ce se doreste a se executa) :

a)denumirea liniei de cale ferata ,destinatia,infrastructura publica sau privata ;

Linia 301Q Chitila - Bancasa: linie C.F. interoperabila , publica.

b)intervalul de circulatie ;

Intre statiile C.F. Chitila -Bancasa;

c)linia de cale ferata este simpla,dubla,electrificata,neelectrificata ;

- linia de cale ferata in zona lucrarii - este linie simpla , electrificata ,sina tip 65,traverse beton , C.F.J ;

d)pozitia km.,stinga sau dreapta;

- executarea de lucrari ansamblu rezidential Rhmax = P+12E cu functiuni conexe :comert,servicii,gradinita,centru sport,zona birouri si functiuni publice, pe partea stinga a caii , km.1+850 ;

e)linia de cale ferata este la nivelul terenului,in rambleu sau in debleu;- linia de cale ferata rambleu 1,5 m ;

f)lucrari de arta aflate in vecinatate sau constructii feroviare T N km 5+834;

g)sistem de asigurarea scurgerii apelor pluviale in zona C.F. ; - nu este cazul ;

3.Limita zonei cadastrale C.F.R. :distanța din axul ultimei linii de cale ferata si limita terenului C.F.R.

- terenul proprietate CFR va fi mentionat pe planurile de situatie ale documentatiei de catre Serviciul Cadastru conform Dispozitiei CNCF « CFR » SA nr. 1 / 3854 /2001 .

4.Situatia pozitiei cablurilor si instalatiilor C.F.R. existente in zona in raport cu amplasamentul(lucrarea propusa a se executa).Masuri de protectie pentru cabluri si instalatii C.F.R. ;

- Cabluri TTR – sint amplasate subteran pe partea stinga a liniei cf , la distanta variabila cuprinsa intre 2-3,00 m din ax CF ,la adincimea de 0,90-1.20 m de la nivelul natural al terenului . Cablu FO amplasata aerian pe stlpzii CFR de sustinere catenara amplasati pe partea stinga a liniei C.F. ;

- Cabluri SCB – sint amplasate subteran pe partea stinga a liniei cf , la distanta variabila cuprinsa intre 2-3,00 m din ax CF ,la adincimea de 0,90-1.20 m de la nivelul natural al terenului ;

- Cabluri ELF – nu sint amplasate in aceasta zona .

5. Vizibilitate (semnalelor C.F.R. – intrare -iesire din statie) ; - nu este cazul

Prezentul proces verbal a fost incheiat la sediul Sectiei L.3 Bucuresti :

Sef Sectia L.3 Bucuresti – Divizia Linii

Burtescu Marian

Sucursala Regionala Telecomunicatii Buc.

Furtuna Iulian

Divizia Patrimoniu – Sef Serviciul Cadastru

Divizia Instalatii -Sef Sectia CT1 Bucuresti

Teodorescu Mircea

Sc Electrificare SA – Divizia Electrificare

Sectia L.3 Bucuresti – Divizia Linii

Niculae Nelu

Pentru beneficiar

Adina Dublea





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI
AMENAJAREA TERITORIULUI
Serviciul Proiecte Urbane



Nr. intrare PMB: 1721965/25.03.2019
Nr. ieșire PMB: 1721965/695/370/22.04.2019

Aviz tehnic de consultanță preliminară de circulație nr. 370 / 22.04.2019
Categoria A2 - "Zona urbană", tip 4 - analiză prospectivă de trafic

Solicitant: **S.C. NATROM PROD S.R.L. prin S.C. ORO DESIGN PROIECT S.R.L.**
București, Sector 2, Str. Tudor Arghezi nr. 21

Spre știință: **Primăria Sectorului 1 a Municipiului București**
Direcția Arhitect Șef
București, Sector 1, Bulevardul Banu Manta nr. 9

Amplasament: **București, Sector 1, Șoseaua Chitilei nr. 415 (NC 243918)**

1. Situația existentă

Terenul cu adresa poștală în **București, Sector 1, Șoseaua Chitilei nr. 415 (NC 243918)**, care face obiectul prezentului Aviz tehnic de consultanță preliminară de circulație, delimitat / marcat pe planurile cadastrale anexate cererii adresate DGUAT - SPU, este adiacent Șoselei Chitilei și unui drum amplasat la partea nord-vestică a terenului; arterele de circulație la care raportăm analiza de trafic solicitată prezintă următoarele caracteristici:

- Șoseaua Chitilei are în zona terenului analizat un prospect de circa 20,00m lățime între limitele de proprietate (conform planului cadastral sc. 1:500, anexat cererii dvs.);
- Drumul de la partea nord-vestică are cca. 1,50m între limitele de proprietate (conform planului cadastral sc. 1:500, anexat cererii dvs.). Menționăm că nu deținem informații privind situația juridică a acestuia

2. Paliere de reglementare a dezvoltării urbane în teritoriul de referință conform documentațiilor existente/aprobate

- Planul Urbanistic General al Municipiului București (PUG-MB), aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București (HCGMB) nr. 269/2000, prelungit cu HCGMB nr. 877/12.12.2018";
- Planul Urbanistic Zonal "P.U.Z. - Șos. Chitilei nr. 284-286, Sector 1" (Modificare PUZ Șos. Chitilei, Sector 1, aprobat prin HCL Sector 1 nr. 56/2005), aprobat prin HCGMB nr. 280 / 15.07.2009, cu termen de valabilitate expirat;



• Planul Urbanistic Zonal „Tornado – Șos. Chitilei – Str. Aeroportului, sector 1” aprobat prin HCGMB nr.58/20.02.2007, cu termen de valabilitate expirat dar care a produs efecte în teritoriu și ale cărui reglementări au fost preluate de Planul Urbanistic Zonal „Modernizare Șoseaua de Centură a Municipiului București – Tronsoane situate pe raza administrativă a Municipiului București”, aprobat prin HCGMB nr.8/17.01.2008;

• “PUZ Coordonator al Sectorului 1, Municipiul București”, aflat în etapa de avizare a proiectului (conform informațiilor postate pe site-ul PMB, www.pmb.ro, la rubrica Urbanism);

• “Norme 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 pe teritoriul Municipiului București” aprobate prin H.C.G.M.B. nr. 66/06.04.2006.

3. Prevederi generale și detalii de reglementare

• Prin reglementările PUG/PUZ/NORME sunt aprobate caracteristicile sistemului de circulație, obiectivele în palierul strategiei de dezvoltare urbană, precum și corelarea/corectarea profilelor funcționale ale arterelor de circulație, în scopul fluidizării traficului urban și a unei corecte deserviri a orașului, în acord cu structura spațial – compozițională a diferitelor zone și a întregului sistem urban.

• Reglementările generale de circulație cuprinse în PUG prevăd menținerea încadrării Șoselei Chitilei în sistemul principal de circulație, de categoria I, cu funcțiunile de arteră de penetrație a Drumului National 7 (DN 7) și de tronson al tangentei NV-SV.

• Reglementările de circulație cuprinse în “P.U.Z. – Șoseaua Chitilei nr. 284-286, Sector 1, Municipiul București” cu termen de valabilitate expirat prevăd pentru Șoseaua Chitilei un prospect de 46,00m lățime, dar pe planșa de reglementări marcarea secțiunii propuse nu este făcută în zona terenului analizat.

• Reglementările de circulație cuprinse în “PUZ – Tornado – Șoseaua Chitilei – Strada Aeroportului, sector 1 – Municipiul București” prevăd următoarele:

- Realizarea unui sens giratoriu la intersecția Străzii Aeroportului cu Șoseaua Chitilei; conform planului de reglementări aferent PUZ, dezvoltarea propusă se suprapune parțial peste terenul analizat;

- Realizarea unei artere de circulație la partea N-V a terenului analizat al cărui prospect nu este detaliat; conform planului de reglementări aferent PUZ, dezvoltarea propusă se suprapune parțial peste terenul analizat;

- menținerea încadrării Șoselei Chitilei în sistemul principal de circulație, de categoria I și realizarea unui prospect al cărui carosabil are minim 21,00m; adiacent proprietăților cu numere poștale pare, elementele funcționale ale prospectului sunt compuse din zonă verde de protecție de 12,00m, separată de carosabil prin trotuar de 8,00m, locală pentru relații și accese la teren de minim 7,00m, trotuar de 4,00m și zonă verde de 3,00m adiacentă limitei de proprietate; adiacent proprietăților cu numere poștale impare, elementele funcționale ale prospectului sunt compuse din zonă verde de protecție de 4,00m, locală pentru relații și accese la teren de minim 7,00m și trotuar de 3,00m.

• HCGMB nr. 66/2006 menționează la punctul B, cap. I, art. 1 că: “Prevederile prezentelor Norme privind asigurarea lățimii profilelor transversale ale arterelor de circulație din rețeaua stradală a orașului se vor aplica la elaborarea proiectelor pentru realizarea tuturor obiectivelor și amenajărilor pe teritoriul Municipiului București”.

4. Concluzii și recomandări

- Certificatul de Urbanism nr. 1685/177/C/37531 din 09.10.2018, eliberat de Primăria Sectorului 1, a fost emis pentru aviz de oportunitate și promovare P.U.Z.. Documentația care se va întocmi va fi analizată/avizată în Comisia Tehnică de Circulație a PMB.
- Informații exacte și detaliate referitoare la "P.U.Z. Coordonator al Sectorului 1, Municipiul București" și "Planul Urbanistic Zonal pentru reglementarea zonei situate pe teritoriul administrativ al sectorului 1 delimitată de malul Lacului Străulești la nord, Str. Constantin Godeanu la est, Șos. Chitilei la sud și Str. Aeroportului la vest", se pot obține după aprobarea acestora în CGMB.
- Datele conținute în prezentul Aviz tehnic de consultanță preliminară a DGUAT-SPU, au un caracter informativ, fiind necesare corelării la scara teritoriului municipal a acțiunilor de realizare a obiectivelor de utilitate publică, conform HCGMB nr. 136 din 30.05.2002; informațiile sunt necesare în etapa preliminară de elaborare a documentației tehnice de specialitate în conformitate cu legislația în vigoare. Prezentul Aviz tehnic de consultanță preliminară, nu înlocuiește avizul Comisiei Tehnice de Circulație a Primăriei Municipiului București.
- Informații suplimentare se pot obține de la direcțiile și serviciile de urbanism ale Primăriei Municipiului București și ale Primăriei Sectorului 1.
- Avizul tehnic de consultanță preliminară de circulație a fost achitat cu chitanța Seria A 07, nr. 221333 din 25.03.2019 în valoare de 60,00 lei.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
Arh. Ștefan Calin BUMITRAȘCU



ȘEF SERVICIU,
Elena BĂDOIU

Întocmit în 3 (trei) exemplare: A. Albulescu



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului

COMISIA DE COORDONARE

Nr. 1745223/ 12.08.2019

AVIZUL COMISIEI DE COORDONARE

FAZA DOCUMENTAȚII DE URBANISM

Din P.V. nr. 26/19.07.2019 al sesiunii

Comisiei de Coordonare a P.M.B.

Nr. 1. SC NATROM PROD SRL cu sediul/domiciliul în București, Calea Floreasca nr. 70 - 72, prezintă spre avizare documentația de precoordonare a **P.U.Z** - ului „**ȘOS. CHITILEI, NR. 415, SECTOR 1**”, împreună cu avizele administratorilor de rețele edilitare. În conformitate cu Dispoziția Primarului General nr. 812/24.06.2014 completată cu Dispoziția Primarului General nr. 304/29.02.2016, se avizează favorabil, strict din punct de vedere al rețelelor edilitare, planul de precoordonare pentru imobilul menționat mai sus cu condițiile:

- la faza de obținere Autorizație de Construire se vor perfectă formele legale de eliberare amplasament (unde sunt existente rețele) și racordare la utilități, în conformitate cu Legea 50/1991 actualizată și modificată;

- debitul mediu total de apă necesar estimat – conform memoriului anexat este de 211,5 mc/zi ce va fi asigurat din gospodărie proprie alimentat din rețeaua publică de apă;

- se vor prevedea: gospodărie de apă menajeră și incendiu dotată cu rezervor tampon și grupuri de pompare, bazin de retenție, separator de hidrocarburi, separator de grăsimi și nisip, calculate conform normativelor în vigoare;

- se va respecta distanța de protecție sanitară, de min. 10.00m, între viitorul edificabil și generatoarea cea mai apropiată a apeductului existent pe amplasament;

- se va respecta distanța de protecție, de min. 10.00m, între viitorul edificabil și generatoarea cea mai apropiată a conductei de transport produse petroliere existent în zonă;

- * la faza de Autorizare de Construire se va prezenta un studiu de impact privind interacțiunea dintre elementele mediului urban și „ ansamblul rezidențial și funcțiuni conexe comerț, servicii, gradiniță, centru sport, zonă birouri și funcțiuni publice

S+P+2E/S+P+10E șos. Chitila nr. 415 sector 1, București", la structura hidrogeologică existentă, cu prezentarea măsurilor de preservare a sistemului existent. Acest studiu va putea fi utilizat de către municipalitate în vederea constituirii unei baze de date specializate."

* se vor respecta prevederile „Strategiei de dezvoltare și funcționare pe termen mediu și lung a serviciului public de salubritate în Municipiul București” aprobat cu HCGMB nr. 82/28.04.2015 stipulate în Cap. III 3.C Activitatea de salubritate menajeră” și cap. III.3.D. Managementul Integrat al Deseurilor în conformitate cu activitățile desfășurate.

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

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

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

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

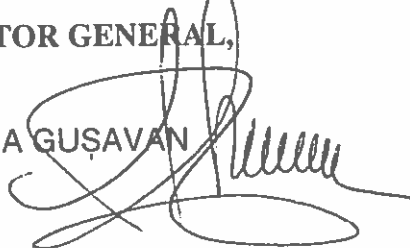
- se va respecta planul de precoordonare anexat avizului,

- documentația va continua procedura de avizare și aprobare în conformitate cu legislația în vigoare.

- prezentul aviz este valabil numai la faza **P.U.Z.**

PREȘEDINTE – COMISIE,
DIRECTOR GENERAL,

CĂTĂLINA GUȘAVAN



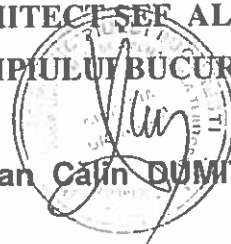
SECRETAR – COMISIE,

CĂTĂLINA IORDACHE



ARHITECT ȘEF AL
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,

Arh. Ștefan Calin DUMITRAȘCO



REPREZENTANT

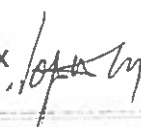
DU-COMISIE ,

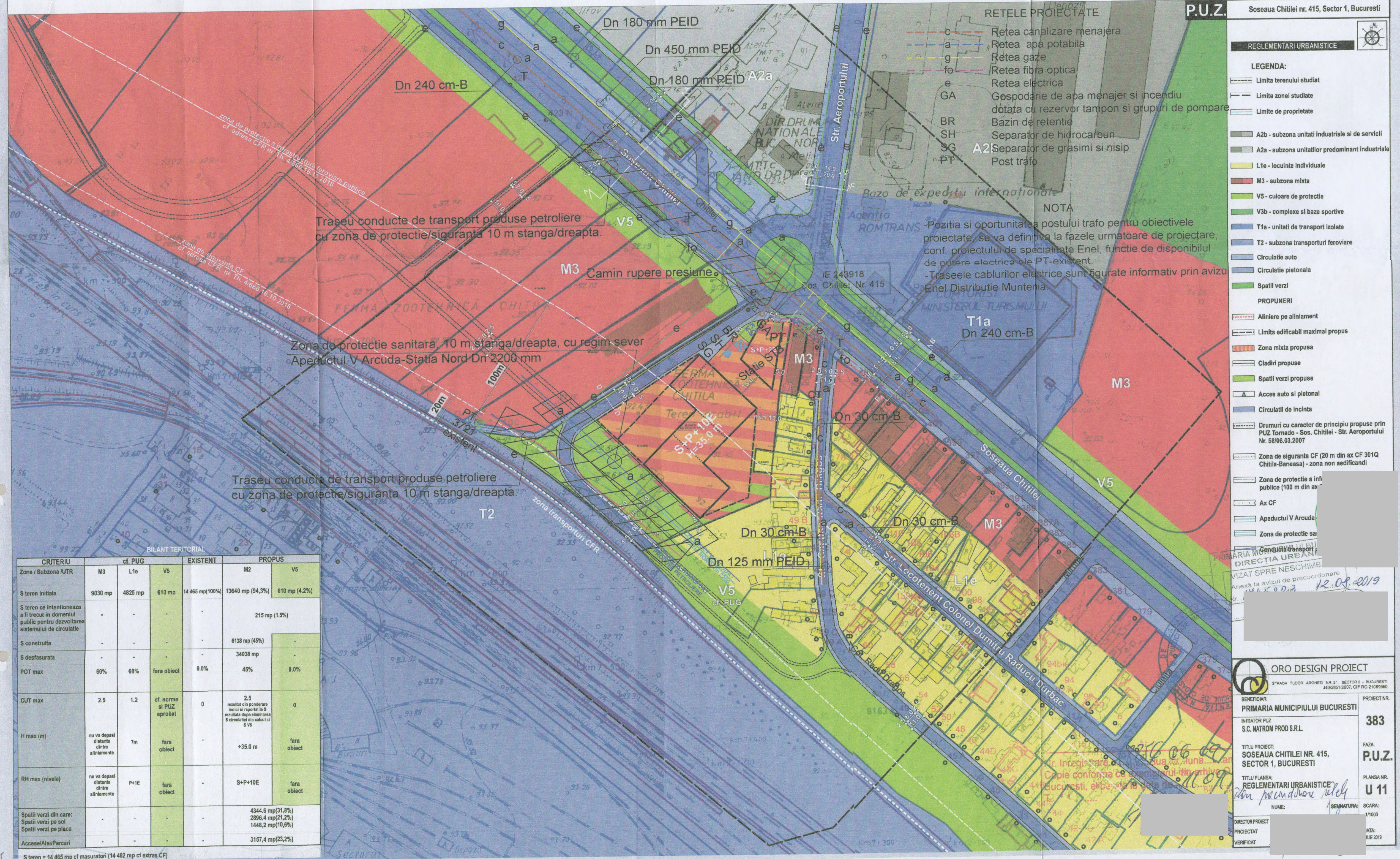
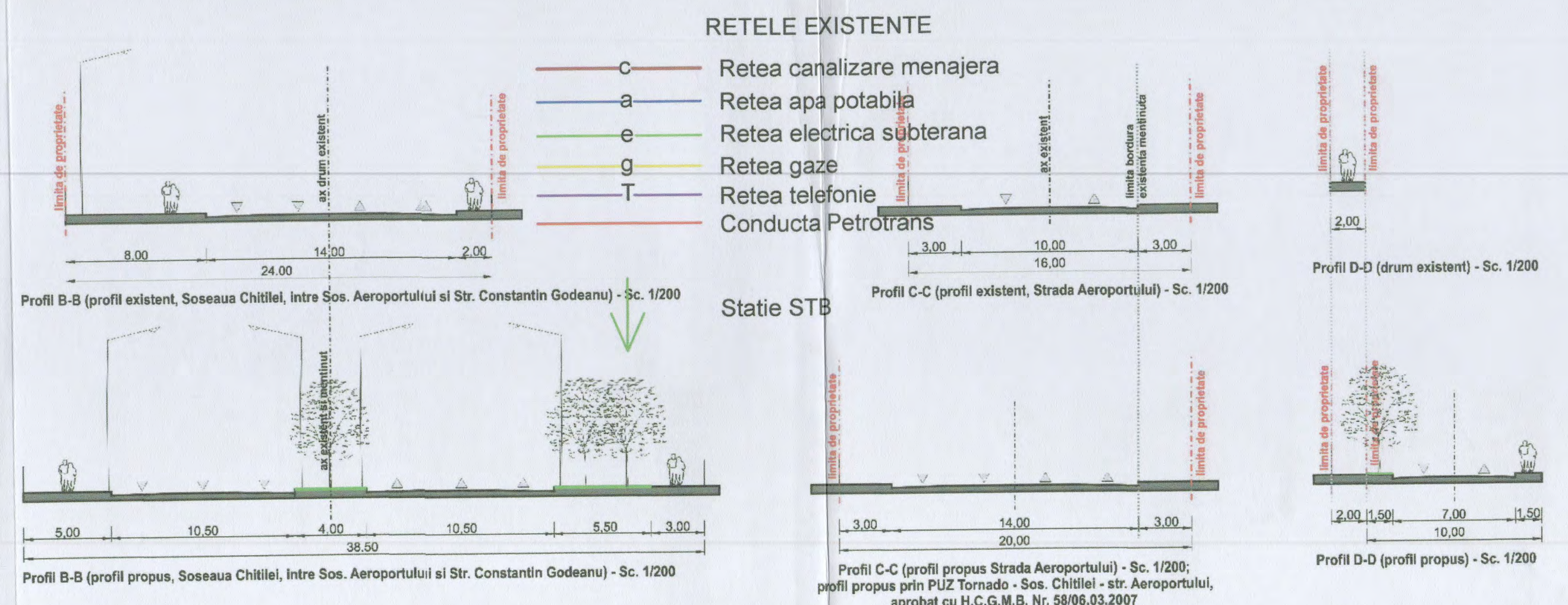
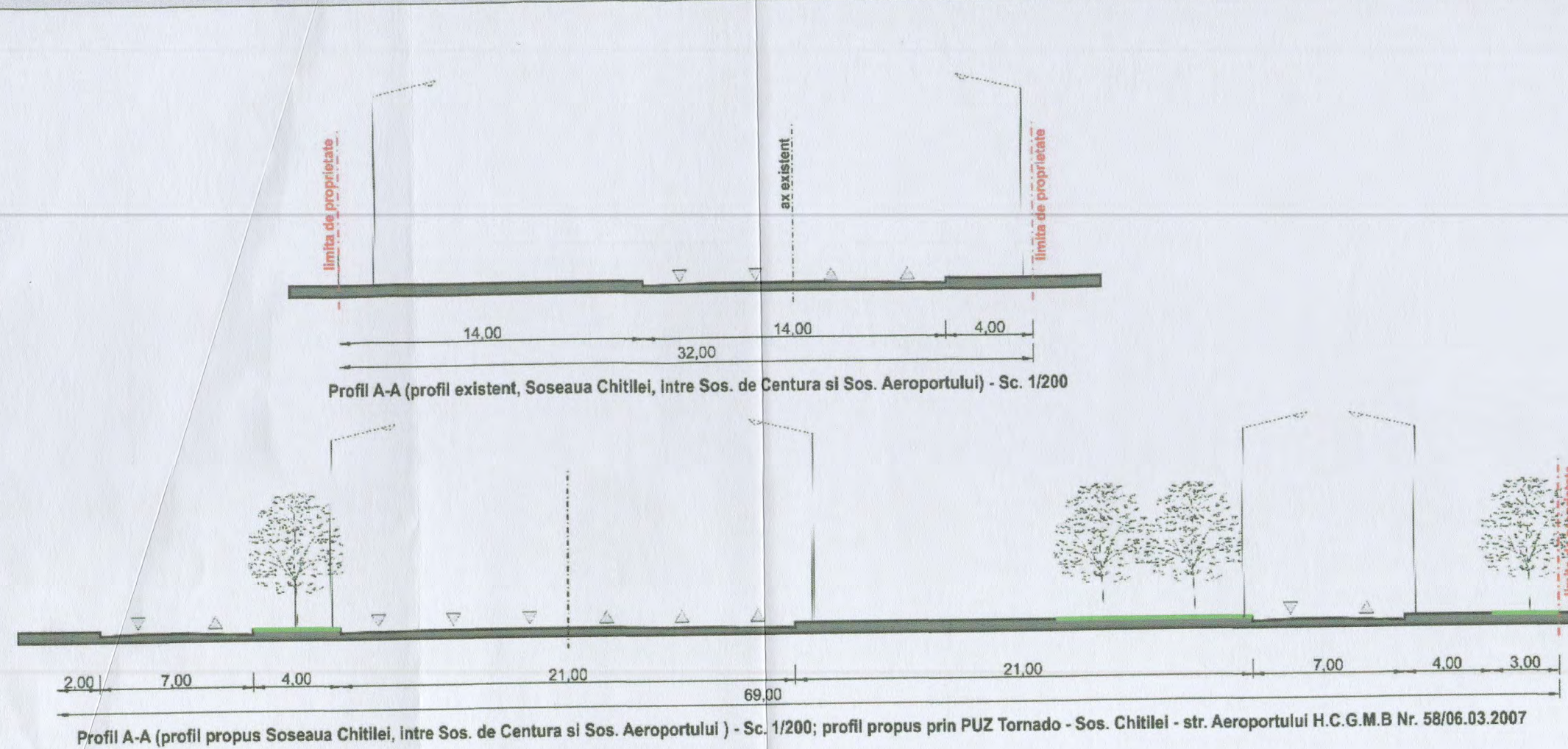
Valentina Ionescu



FPS-2.3.2.6-02/2

Intocmit, ing. Camelia Puiu, 3ex





ORO DESIGN PROJECT

STRADA TUDOR ARGHEZI, NR. 27, SECTOR 2 - BUCURESTI

BENEFICIAR: PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI

INITIATOR PUZ: S.C. NATROM PROD S.R.L.

TITLU PROIECT: SOSEAUA CHITILEI NR. 415, SECTOR 1, BUCURESTI

TITLU PLANSA: REGLEMENTARI URBANISTICE

NUME: [Signature]

DIRECTOR PROIECT: [Signature]

PROIECTAT: [Signature]

VERIFICAT: [Signature]

PROIECT NR. 383

FAZA: P.U.Z.

PLANSĂ NR. U 11

SCARA: 1/1000

DATA: Iulie 2019



COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE

Nr. 6208... 02.05.2019.....

Apr 120

1724823

Către

S.C. ORO DESIGN PROIECT S.R.L.
Str. Tudor Arghezi nr. 21, sector 2, București

În ședința Comisiei Tehnice de Circulație din data de 11.04.2019 s-a dat acordul de principiu, din punct de vedere tehnic al circulației rutiere și pietonale, pentru documentația „P.U.Z. șos. Chitilei nr. 415, sector 1, Municipiul București”, conform avizului de oportunitate nr. 147 din data de 28.11.2018, certificatului de urbanism nr. 1685/177/C/37531 din 09.10.2018, a studiului de circulație nr. 510/2019, elaborat de P.F.A. . . . și a planului anexat la aviz.

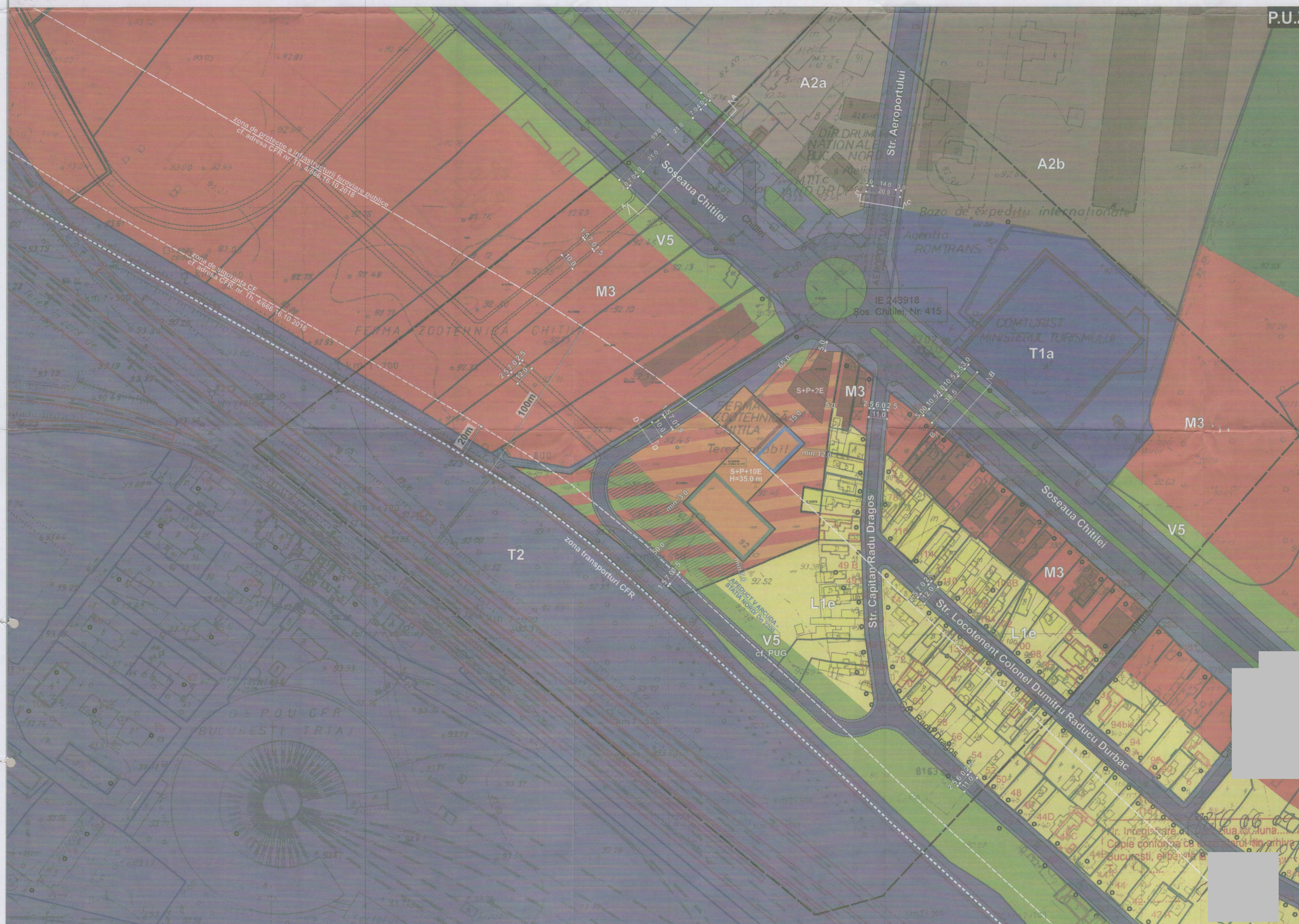
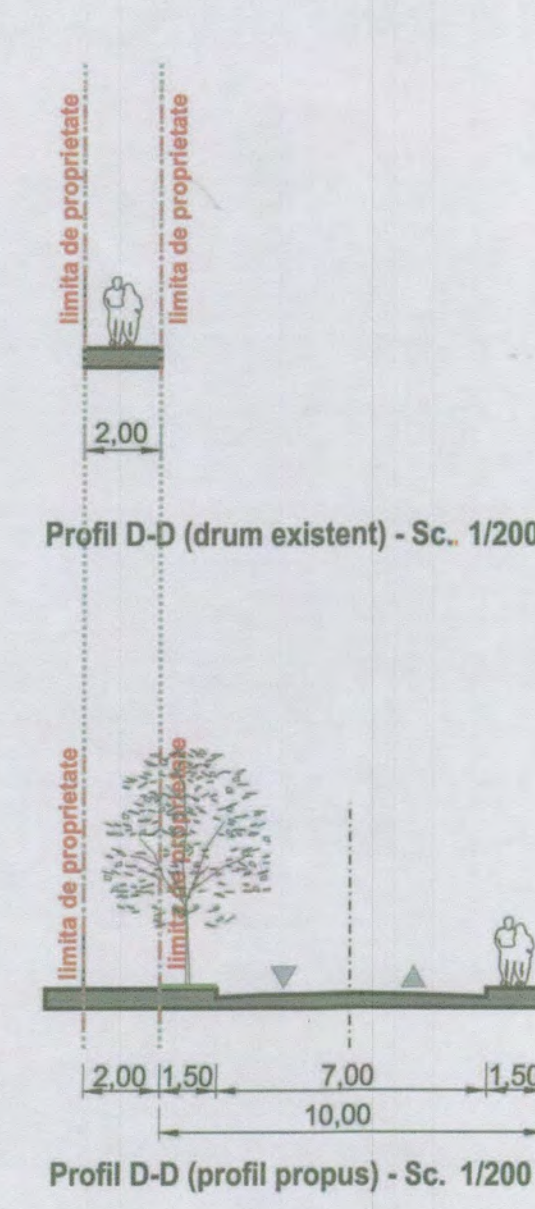
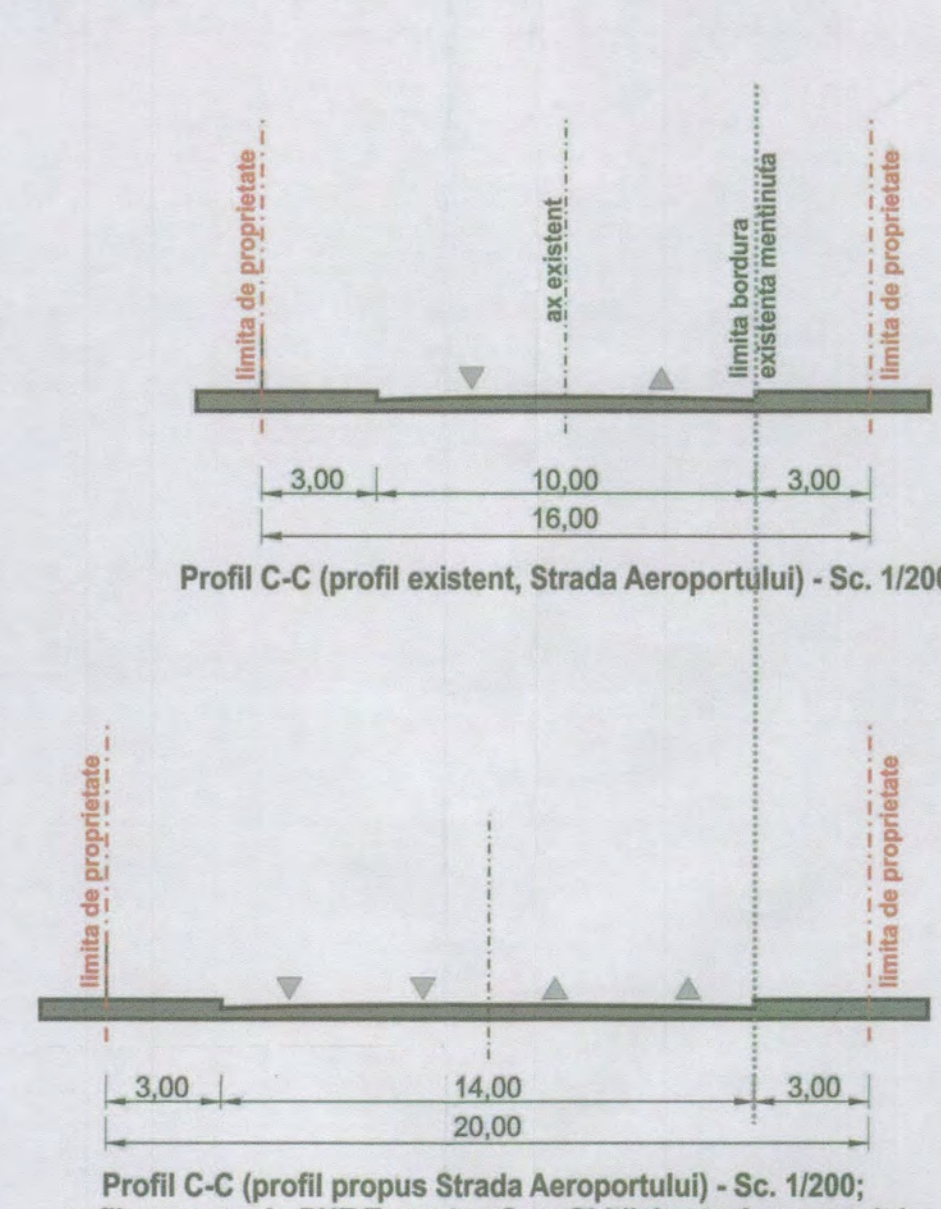
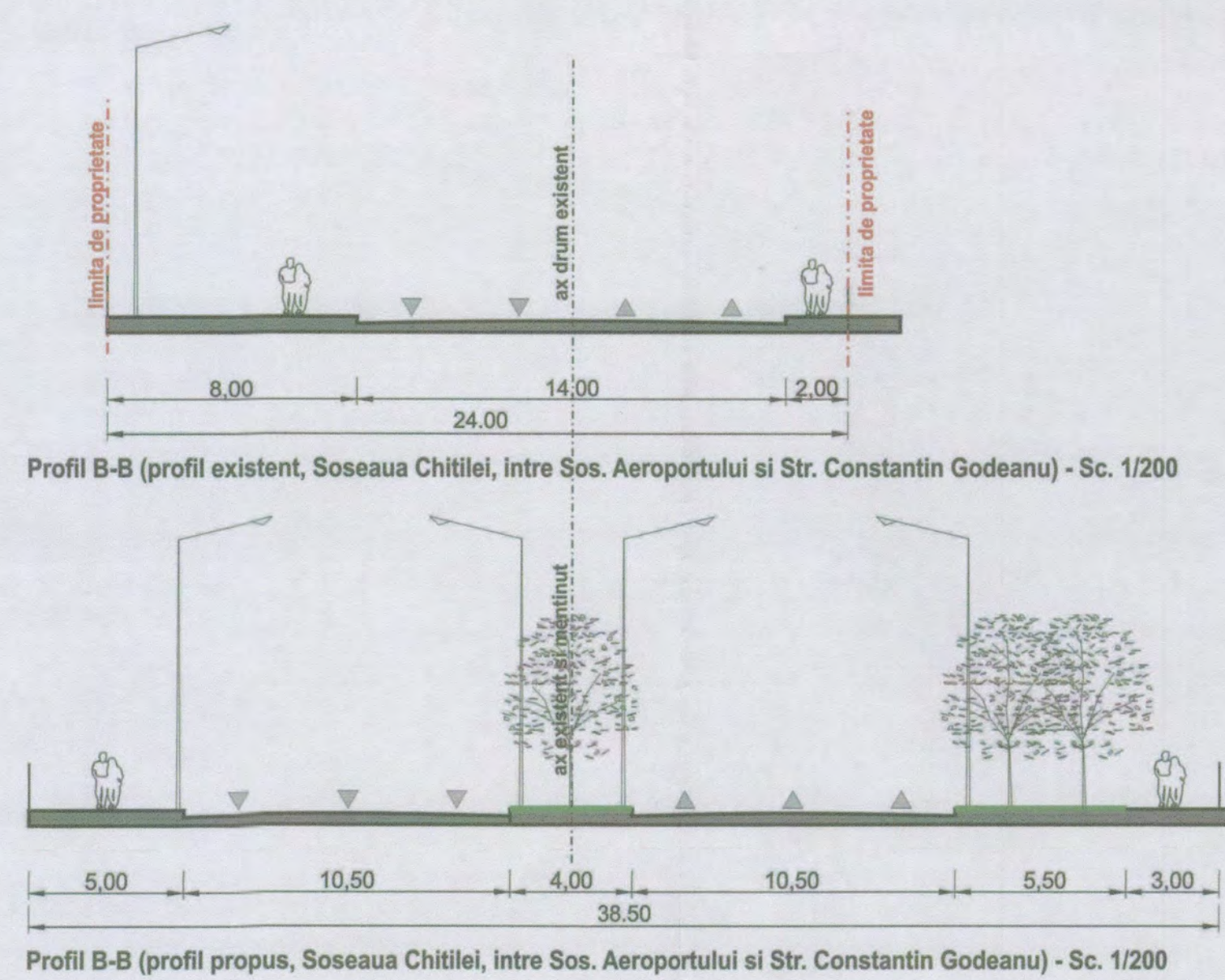
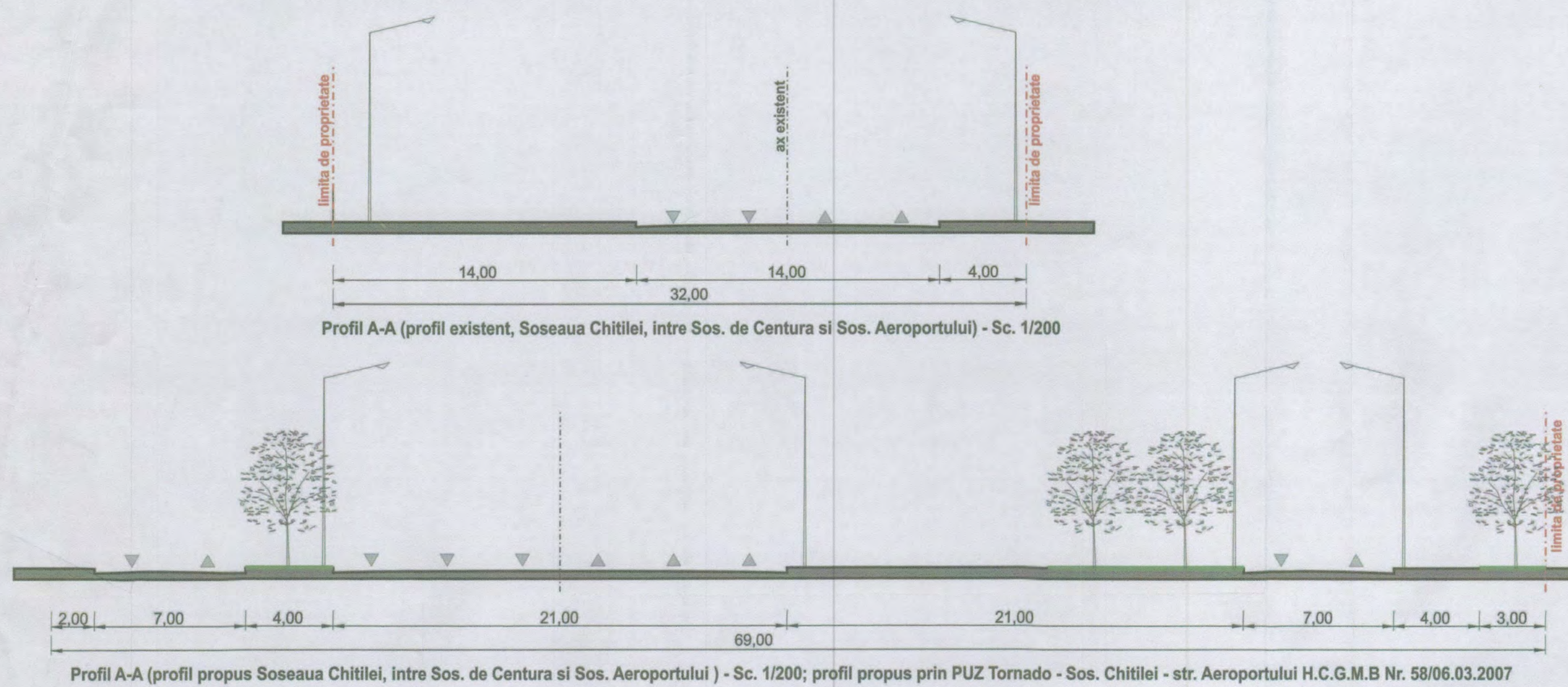
Totodată, în conformitate cu art.13, alin (1) și (2) din regulamentul de aplicare a H.G. nr.525/1996, nu se pot autoriza investiții ce presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale, decât în urma încheieri, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente.

Pentru avizul comisiei veți reveni la următoarea fază de proiectare, după aprobarea documentației P.U.Z. și obținerea Hotărârii Consiliului General al Municipiului București, fază la care veți prezenta un studiu de circulație actualizat privind impactul ansamblului asupra traficului din zonă, și veți prezenta documente care să ateste îndeplinirea obligațiilor conform H.G. nr.525/1996.



VICEPREȘEDINTE COMISIE
FILIP ATANASIU

Redactat: C.C. – 2 exemplare – 15.04.2019



P.U.Z. Soseaua Chitilei nr. 415, Sector 1, Bucuresti			
REGLEMENTARI CIRCULATII			
LEGENDA:			
- Limita PUZ - Limita zonei studiate - Limite de proprietate			
- A2b - subzona unitati industriale si de servicii - A2a - subzona unitatilor predominant industriale - L1e - locuinte individuale - M3 - subzona mixta - V5 - culoare de protectie - V3b - complexe si baze sportive - T1a - unitati de transport izolate - T2 - subzona transporturi feroviare - Circulatie auto - Circulatie pietonala - Spatii verzi			
PROPUNERI			
- Zona mixta propusa - Amenajare peisagistica - Servicii/comert - Locuinte colective - Gradinita - Sport/Agrement			
- Drumuri cu caracter de principiu propuse prin PUZ Tornado - Sos. Chitilei - Str. Aeroportului Nr. 58/06.03.2007 - Zona de siguranta CF (20 m din ax CF 301Q Chitila-Baneasa) - zona non aedificandi - Zona de protectie a infrastructurii feroviare publice (100 m din ax CF 301Q Chitila-Baneasa) - Ax CF 172985 - Semnatura - Apeductul V Arcuda - Sta - Zona de protectie sanitar			
INDICATORI	EXISTENT	CL	
POT max.	0.0%	M3 - 60%	50%
		L1e - 60%	
		V5 - fara obiect	
		M3 - 2.5	1.5
CUT max.	0		1.5
			tat din
			re indici
			4+10E
			5.0m)
Suprafata totala teren = 14.482 mp (cf. Extras CF)			
ORO DESIGN PROIECT			
STRADA TUOR ARHIEZ NR. 21, SECTOR 2 - BUCURESTI			
J402851/2007, CIF RO 21069500			
BENEFICIAR	PROIECT NR.		
PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI	383		
INITIATOR PUZ	FAZA:		
S.C. NATROM PROD S.R.L.	PUZ.		
TITLU PROIECT:	PLANSĂ NR.		
SOSEAU CHITILEI NR. 415, SECTOR 1, BUCURESTI	U 11		
TITLU PLANSA:	SCARA:		
REGLEMENTARI CIRCULATII	1:1000		
NUME:	SEMANTURA:	DATA:	
DIRECTOR PROIECT			
PROIECTAT			
VERIFICAT			



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Direcția Urbanism

SERVICIUL URBANISM

Nr. 1082 / 03.02.2020

MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CABINET SECRETAR GENERAL

03 FEB 2020

NR. 343

20 LUNA ZIUA

CĂTRE:

SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

DIRECȚIA ASISTENȚĂ TEHNICĂ
SI URBANISM

04 FEB 2020

INTRARE

Vă transmitem alăturat, în vederea demarării procedurii legale de aprobare, proiectul de hotărâre privind documentația de urbanism PUZ - ȘOS. CHITILE NR 415 - SECTOR 1, cu mențiunea că, în conformitate cu Nota dvs. nr. 4173/6/12.10.2015, înregistrată la DGDU cu nr. 10850/13.10.2015, în raport cu prevederile art. 6 din Legea 52/ 2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, documentația conține date cu caracter personal.

Dosarul conține un număr de 63 file (reprezentând piese scrise și planșe desenate), după cum urmează:

- Hotărâre - proiect - 1 exemplar (1 filă);
- Referat de aprobare - 1 exemplar (1 filă) - original;
- Raportul de specialitate al Arhitectului Șef nr. 682/23.01.2020 1 exemplar (1 filă) - original;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 681/23.01.2020 1 exemplar (2 file) - original și Anexă - 1 exemplar (7 file) - copie;
- Avizul Arhitectului Șef nr. 7/23.01.2020 - 2 exemplare (2 file) - original, împreună cu planșa de reglementări, vizată spre neschimbare - 2 exemplare - original, Regulamentul local de urbanism - 2 exemplare (10 file) - original;
- Avizul Ministerului Mediului - Agenția pentru Protecția Mediului București - Decizia Etapei de Încadrare nr. 59/ 29.07.2019 - 1 exemplar (5 file) - copie;
- Avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare - PMB nr. 1745223/ 12.08.2019 - 1 exemplar (1 filă) cu planșa anexă - (1 filă) - 1 exemplar - copie;
- Avizul Comisiei Tehnice de Circulație - PMB nr. 1724823/ 6208/ 08.05.2019 - 1 exemplar (1 filă) cu planșa anexă - 1 exemplar - copie;
- Avizul tehnic de consultanță preliminară de circulație nr. 370/ 22.04.2019 - Categoria A2 - "zonă urbană", tip 4 - analiză prospectivă de trafic - 1 exemplar (2 filă) - copie;
- Avizul Autorității Aeronautică Civilă Română nr. 9291/ 478/ 19.04.2019 - 1 exemplar (1 filă) - copie;
- Avizul Ministerului Transporturilor nr. 8954/ 27.03.2019 - 1 exemplar (2 file) - copie;
- Compania Națională de Căi Ferate "CFR" - SA, Sucursala Regională de Căi Ferate București nr. R.2/ 2/ 59/ 14.02.2019 - Document de Avizare - 1 exemplar (2 file) cu planșa anexă - 1 exemplar - copie;
- Compania Națională de Căi Ferate "CFR" - SA nr. R.6/ 5/ 620/ 22.03.2019 - 1 exemplar (2 file) - copie;
- Compania Națională de Căi Ferate "CFR" - SA, Sucursala Regională de Căi Ferate București nr. 96/ 14.01.2019 - Proces verbal de constatare pe teren din 14.01.2019 - 1 exemplar (1 filă) - copie;
- Avizul Ministerului Afacerilor Interne - Departamentul pentru Situații de Urgență - Inspectoratul General pentru Situații de Urgență nr. 1356568/ 06.06.2019 - 1 exemplar (1 filă) - copie;
- Aviz Preliminar nr. 47/ 23.05.2019 emis de Primăria Municipiului București - 1 exemplar (2 file) cu planșă anexă - copie;
- Aviz de Oportunitate nr. 147/ 28.11.2018 emis de Primăria Municipiului București - 1 exemplar (2 file) cu planșă anexă - copie;
- Certificatul de urbanism nr. 1685/ 177/ C/ 37531/ 09.10.2018 - 1 exemplar (2 file) cu planșă anexă (2 file) - copie;
- Extras de Carte Funciară nr. 79458/ 20.08.2019 - 1 exemplar (4 file) - copie;
- Extras de Carte Funciară nr. 79448/ 20.08.2019 - 1 exemplar (3 file) - copie;

- Dovada achitării dreptului de semnătură - Chitanța RUR nr. 9583/ 20.08.2019 - 1 exemplar (1 filă) - copie.

Menționăm faptul că, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, în privința aprobării documentațiilor de urbanism, prevede la art. 56, "(7) În termen de maximum 45 de zile de la finalizarea dezbaterii publice și înaintarea expunerii de motive elaborate de primar/președintele consiliului județean și a raportului de specialitate elaborat de către arhitectul-șef, consiliul județean sau local are obligația să emită o hotărâre prin care aprobă sau respinge documentația de amenajare a teritoriului sau urbanism".



Expert,
Urb. Liliana Ionici
3ex./ 11.12.2019

Sef. Serviciu,
Arh. Cristina Topîrceanu