



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Direcția Generală Administrație și Relația cu CGMB
Direcția Asistență Tehnică și Juridică

Serviciul Transparență Decizională
Nr. 5379.4 / 11 / 12.10.2020

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
Calea Șerban Vodă nr. 164-168, sector 4, București**

Potrivit art. 7, alin. 2 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, "Anunțul referitor la elaborarea unui proiect de act normativ va fi adus la cunoștința publicului, în condițiile alin. (1), cu cel puțin 30 de zile lucrătoare înainte de supunerea spre avizare de către autoritățile publice ..."

Procedură dezbateri: 30 de zile lucrătoare; termen: **24 noiembrie 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: https://www3.pmb.ro/institutii/cgmb/dezb_publica/proiecte
- 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 **12.11.2020**, 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.
- pe e-mail la adresa: relatiipublice@pmb.ro

Materialele transmise vor purta mențiunea:

„Recomandare la proiect de act normativ”

**DIRECTOR GENERAL,
Marius Cristian Ghincea**

Întocmit,
Consilier juridic,
Liliana Miu

**DIRECTOR EXECUTIV,
Mariana Brod**

Șef serviciu,
Sunică Nicoleta



Consiliul General al Municipiului București

PROIECT

HOTĂRÂRE

Nr. ____ din

**privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal
Calea Șerban Vodă nr. 164 - 168, sector 4, București**

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

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:

- Certificatul de urbanism nr. 1105/56572/24.10.2018 emis de Primăria Sectorului 4.
- Avizul de oportunitate nr. 7/19.03.2019 emis de Primăria Municipiului București ;
- Agenția pentru Protecția Mediului București, Decizia Etapei de Încadrare nr. 74 din 01.10.2019 ;
- Avizul nr. 2242/ZP/30.12.2019 emis de Ministerul Culturii, Direcția pentru Cultură a Municipiului București;
- Avizul Comisiei Tehnice de Circulație – PMB nr. 14297/17756/23.09.2019, împreună cu planșa vizată spre neschimbare nr. 1773720/19.09.2019;
- Avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare – PMB nr. 1778436/06.11.2019 împreună cu planșa vizată spre neschimbare nr. 1778436/06.11.2019 ;
- Extrase de Carte Funciară nr. cerere 3847/21.01.2020.
- Adresa nr. 1357461, București 20.08.2019 emisă de Inspectoratul pentru Situații de Urgență " Dealul Spirii" București ;
- Adresa nr. 11845/19.07.2019 emisă de Societatea de Transport București;
- Dovada achitării taxei de exercitare a dreptului de semnătură RUR, tranzacție nr. client 1841093/03.04.2020.

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 și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârii Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, modificată și completată;
- PUG - Municipiul București aprobat prin HCGMB nr. 269/21.12.2000, 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 – Calea Șerban Vodă nr. 164-168, sector 4, București**, în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef nr. 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. 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 4 vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
GEORGIANA ZAMFIR

București, 2020



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Direcția Urbanism – Serviciul Urbanism

Ca urmare a cererii adresate de **S.C. M DESIGN ARHITECTURA SI URBANISM SRL** – prof. dr. arh. , cu sediul în București, Str. Theodor Aman nr. 24, sector 1, telefon/fax. - , e-mail - , în calitate de proiectant de urbanism, pentru **S.C. ȘERBAN VODĂ RESIDENTIAL INVESTMENT SRL**, cu sediul în București, sector 1, Str. Nicolae G. Caramfil nr. 49, etaj 5, camera 4, în calitate de beneficiar, înregistrată cu nr. 1815933/22.01.2020, nr. 1832669/04.03.2020, nr. 1837214/08.04.2020, la Primăria Municipiului București, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

NR. 47 / 23.07.2020

PUZ – Calea Șerban Vodă nr. 164 - 168, sector 4, București

GENERAT DE IMOBILUL: Calea Șerban Vodă nr. 164 -168, sector 4, București, în suprafață măsurată de **4368,0mp** – este proprietate particulară (nr. cadastral 229974, notat în Extrasul de Carte Funciară nr. cerere 3847/21.01.2020), pentru care a fost emis Certificatul de urbanism nr. 1105/56572 din 24.10.2018 (termen de valabilitate 24 luni de la data emiterii) de Primăria Sectorului 4.

Imobilul se află în zona de protecție a monumentului istoric Biserica “Adormirea Maicii Domnului” – Alexe, situat pe Calea Șerban Vodă nr. 123, care figurează pe Lista Monumentelor Istorice a Municipiului București la poziția 2094, cod B-II-m-B-19753.

INITIATOR: S.C. ȘERBAN VODĂ RESIDENTIAL INVESTMENT SRL

PROIECTANT: S.C. M DESIGN ARHITECTURA SI URBANISM SRL

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA RUR:

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

PREVEDERI PUG/ PUZ APROBATE ANTERIOR: Conform Planului Urbanistic General al Municipiului București aprobat cu HCGMB nr. 269/2000 (completată cu HCGMB nr.324/17.11.2010, HCGMB nr.241/20.12.2011, HCGMB nr.232/19.12.2012, HCGMB nr.224/15.12.2015 și HCGMB nr.341/14.06.2018, HCGMB nr. 877/12.12.2018), imobilul este cuprins în **subzona mixtă M3, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri**. Indicatori urbanistici reglementați : **P.O.T. maxim 60%**, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje, etc. ; **CUT maxim = 2.5 mp. ADC / mp. teren**, în cazul existenței accentelor peste 50 m CUT maxim se va justifica prin P.U.Z.

- **Regim de construire:** continuu sau discontinuu.

- **Funcțiuni predominante:** Utilizări admise : (...) - 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.; (...) - comerț cu amănuntul; - activități manufacturiere; - depozitare mic-gros; - hoteluri, pensiuni, agenții de turism; - restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.; - sport și recreere în spații acoperite; - parcaje la sol și multietajate; - spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; - spații plantate - scuaruri; - locuințe cu partiu obișnuit; - locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere; Utilizări admise cu condiționări - clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale : - funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri; - se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici; - pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică; - în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC; - se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare, vegetația existentă, și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata vecinătate.

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

- **Procent de ocupare al terenului (POT):** P.O.T. maxim 60%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje, etc. - pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

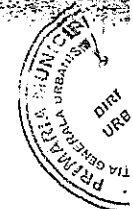
- **Coeficient de Utilizare al Terenului (CUT):** CUT maxim = 2.5 mp. ADC / mp. teren - în cazul existenței accentelor peste 50 m CUT maxim se va justifica prin P.U.Z.; - pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

- **Retragerea minimă față de aliniament :** în cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5.00 metri numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea; - clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20 metri (aliniament posterior).

- **Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:** clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

- **Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:** - clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20.00 metri de la aliniament; - în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.00 metri; în cazul în care această limită separă zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 5.00 metri; - se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri; - **distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;**

- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri; - se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor din zona mixtă cu alte funcțiuni decât locuințe care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele laterale situate la mai puțin de 10.00 metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala încăperilor; - în cazul



clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

AVIZ DE OPORTUNITATE nr. 7 din 19.03.2019 emis de Primăria Municipiului București.

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

- **UTR "M3" conform PUG**
 - **Regim de construire:** discontinuu (izolat și cuplat)
 - **Funcțiune predominantă :** Ansamblu rezidențial - locuințe colective, cu funcțiuni complementare locuirii la parter - servicii, comerț, altele asemenea, detaliate în Regulamentul local de urbanism aferent.
 - **Regimul maxim de înălțime:**
RHmax.= 2S+P+3E- E4retras – E5retras, pe aliniament, fără să-l depășească.
RHmax.= 2S+P+5E- E6retras – E7retras, în adâncime, cu respectarea specificațiilor Planului de Reglementări vizat spre neschimbare și ale Regulamentului local de urbanism aferent.
 - **Procent de ocupare a terenului (POT):** POTmax.= 60%
 - **Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT):** CUTmax.= 3 mp ADC/mp teren
 - **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:**
Hmax.= 19,50 m pentru RHmax.=2S+P+3E-E4retras-E5retras
Hmax.=25,50 m pentru RHmax.=2S+P+5E-E6retras- E7retras
 - **Retragerea minimă față de aliniament:** Amplasat pe aliniament (2S+P+3E), fără să-l depășească, cu respectarea specificațiilor Planului de Reglementări vizat spre neschimbare.
 - **Retragerea minimă față de limitele laterale, posterioare :** edificabil amplasat pe limita stângă, la calcanul existent, retras cu min. 3,0 m față de limita dreaptă; patru edificabile retrase cu min. 3,0 m față de limita dreaptă, min. 5,5 m față de limita stângă și min. 5,0 m față de limita posterioară, cu respectarea specificațiilor Planului de Reglementări vizat spre neschimbare.
 - **Retragerea minimă a clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă :** clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 9 m, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.
 - **Spații libere și spații plantate –** terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp; spațiile verzi vor ocupa min. 30% din suprafața terenului din care : cel puțin 20% va fi pe sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului care să permit dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor, și condiții de drenare a excesului de umiditate.
 - **Circulații și accese:** parcare și gararea autovehiculelor, profilul transversal al circulațiilor propuse vor respecta „Normele privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație” aprobate prin HCGMB nr. 66/2006 și conform Acordului de principiu nr. 14297/17756/23.09.2019, împreună cu planșa nr. 1773720/19.09.2019, vizată spre neschimbare, emis de Direcția Transporturi, Comisia Tehnică de Circulație a PMB.
 - **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 și respectarea condițiilor prevăzute în Avizul Comisiei de Coordonare a PMB nr. 1778436/06.11.2019., împreună cu planșa nr. 1778436/06.11.2019, vizată spre neschimbare, emis de DGUAT - Direcția Urbanism.
- Notă:** La faza Autorizației de construire respectarea Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014 și Normativului privind proiectarea clădirilor de locuințe.

- La faza Autorizației de construire respectarea condițiilor specificate în adresa nr. 1357461 București, 20.08.2019 emisă de Inspectoratul General pentru Situații de Urgență; adresa nr. 11845/19.07.2019 emisă de Societatea de Transport București.

Se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal – **Calea Șerban Vodă nr. 164 - 168, sector 4, București**, cu respectarea condițiilor din acordurile/avizele specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru etapele de avizare/aprobare a P.U.Z.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu Planșa de Reglementări nr. 2 anexată și vizată spre neschimbare și Regulamentul Local de Urbanism.

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

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

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

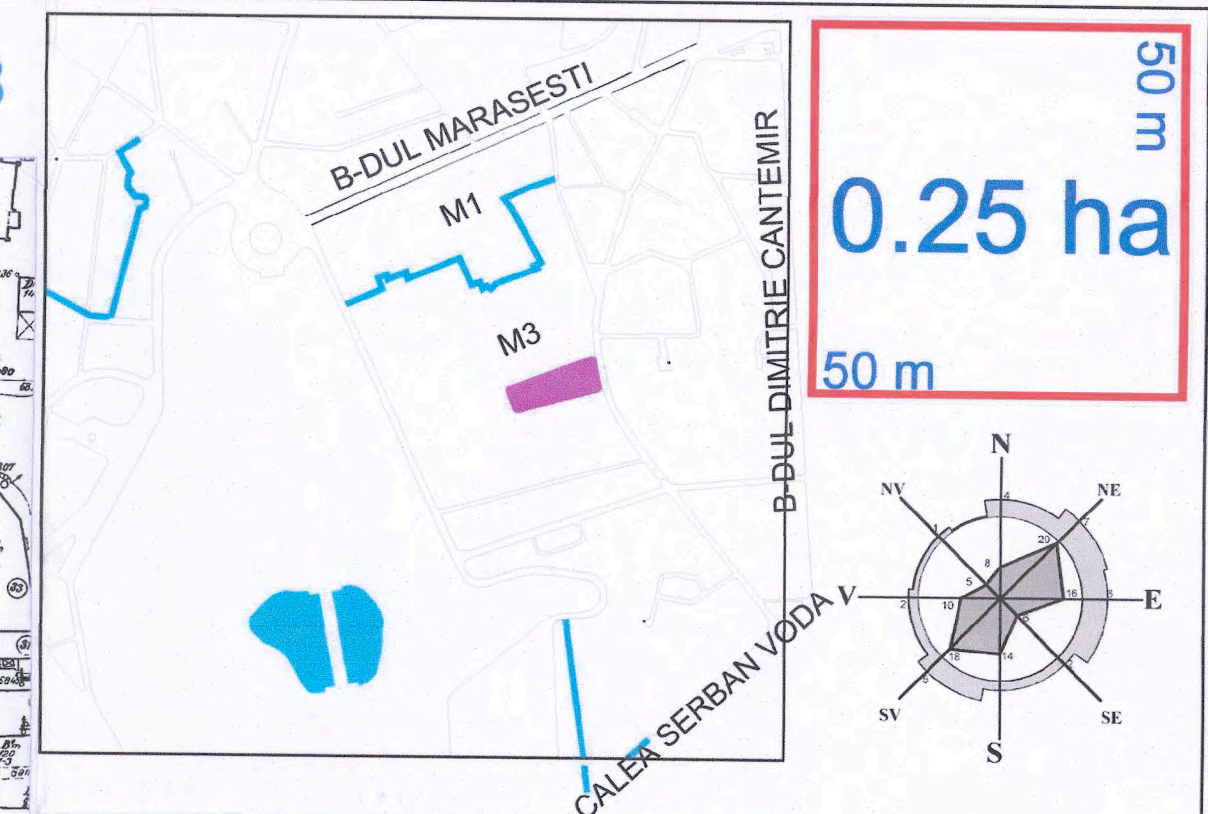
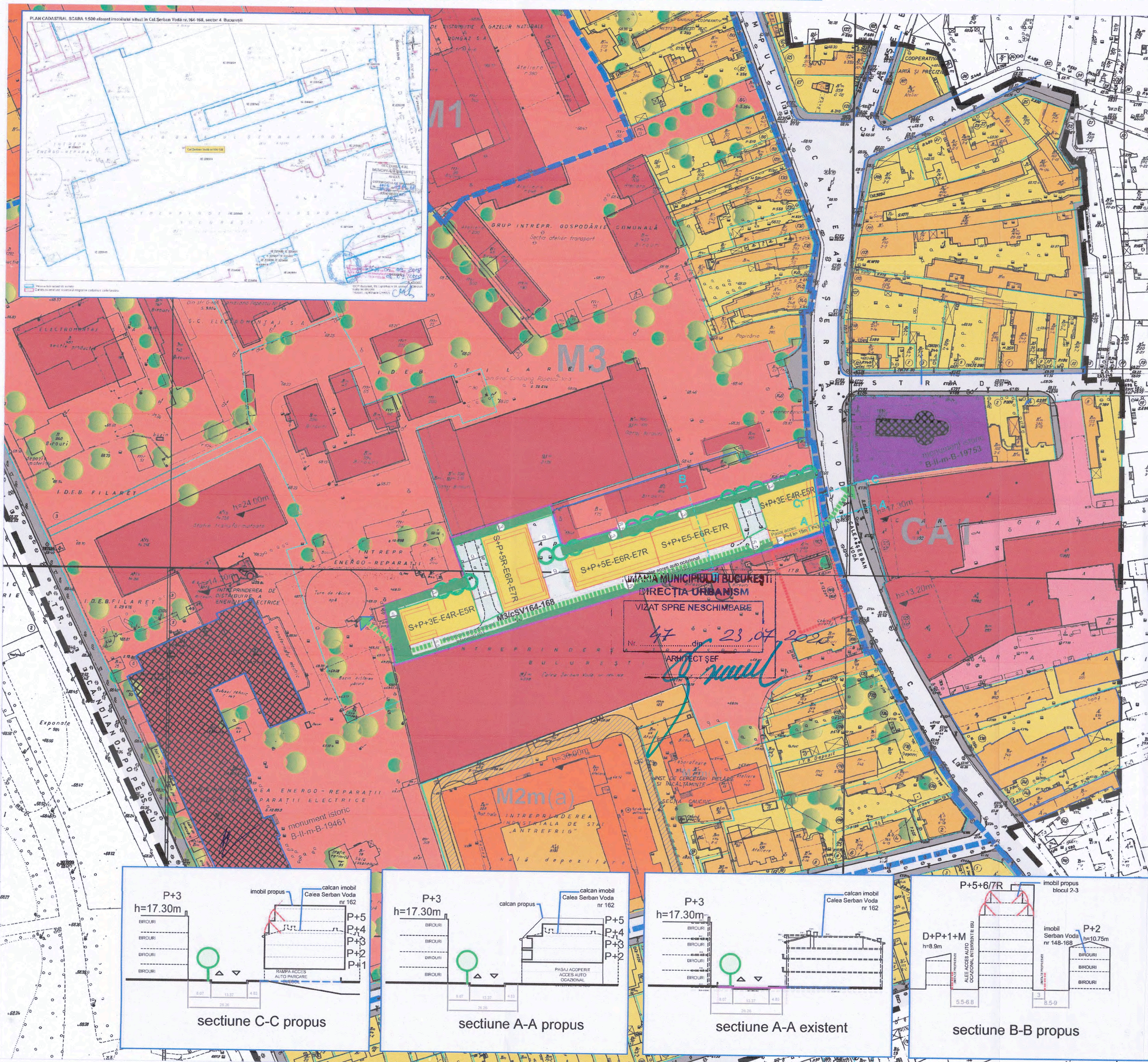
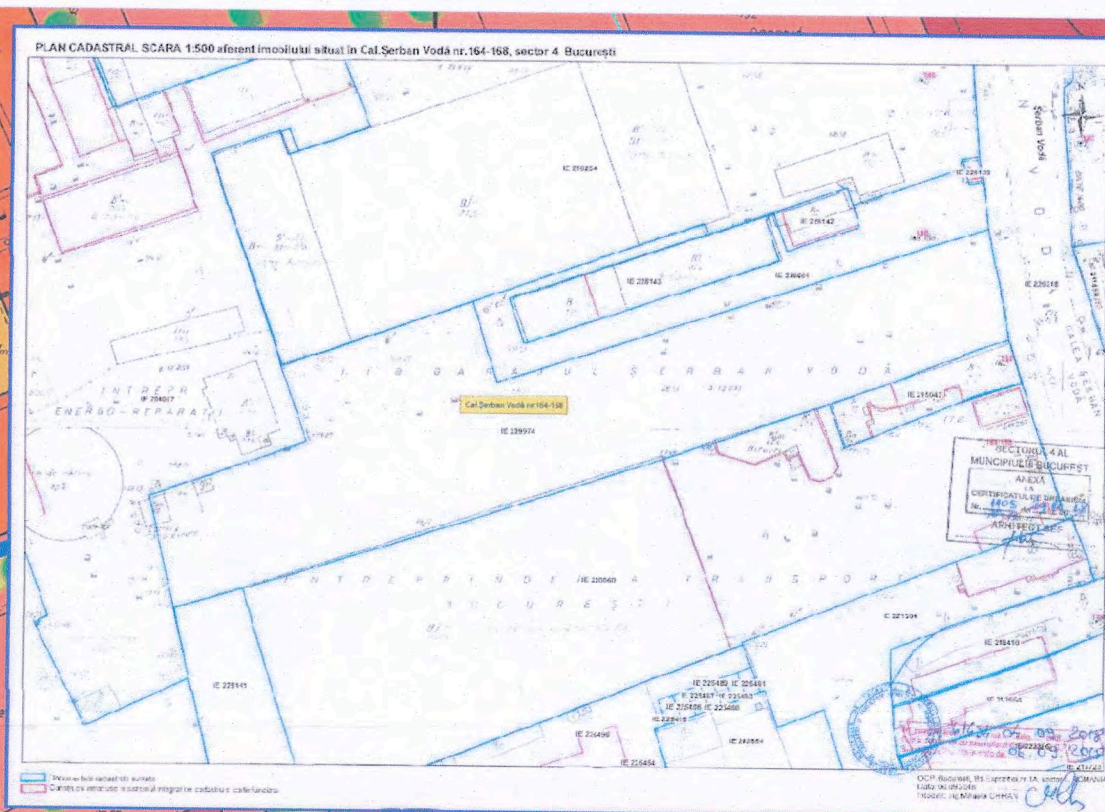
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatul de Urbanism nr. 1105/56572 din 24.10.2018 (termen de valabilitate 24 luni de la data emiterii) de Primăria Sectorului 4.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. ȘTEFAN CALIN DUMITRAȘCU



Șef serviciu,
arh. Cristina Topîrceanu

Redactat, îng.- urb. Camelia Garcușa 4ex./ 14.04.2020



Bilanț Teritorial			
Criteriu	PUG	Existent	Propus
Zonă/Subzonă/UTR	M3	Fost industrial	M3(m)
S teren (m)		4.368mp	4.368mp
S construită (mp)		0,0	2616mp
S desfășurată (mp)		0,0	13 104mp
POT max. (%)	60%	0,0	60%
CUTmax. (mpADC/mp teren)	2,5	0,0	3
H max (m) / Rhmax.		Rhmax-P+4E	Hmax.=19.50 pentru Rhmax.= 2S+P+3E-E4R-E5R Hmax.=25.50m pentru Rhmax.= 2S+P+5E-E6R-E7R
Spații Verzi	Teren necropant, 1 arbore/100mp	Pe sol natural	873.6mp (20%) 436.8mp (10%)
S circulații (accese alei, trotuare)			442mp

LEGENDA

- Lotul care a generat PUZ
- Limita zonei studii
- Limita UTR
- Cladiri existente
- Limita loturi cf. OC
- Edificabil
- Spatiu verde amenajat
- Circulații carosabile
- Trotuare
- Relatie Calea Serban Voda- Parcul Carol I
- Locuinte individuale
- Locuinte colective
- Culte
- Industrie
- Servicii
- monumente istorice cf LMI

PR.NR.

18.271
2018

PUZ

Str. Theodor Aman, nr.24,
București / cf: RT1501995
J40/7328/19.04.2005Beneficiar
SC
SERBAN VODA
RESIDENTIAL
INVESTMENT
srl

Titlul proiectului

PUZ
Calea Serban
Voda no.164-168

Titlul planșei

Reglementari
urbanistice

Data revizuirii

Revizuit manual

Sef proiect

MAR.
2019

PL.nr.

2

"COPYRIGHT : In conformitate cu art.39 din
Regulamentul privind dobândirea dreptului de
semnatura pentru documentațiile de amenajare
teritorială și de urbanism, aprobat prin HG
nr.1519 / 2004, acest proiect este proprietatea
intelectuală a societății M Design A&U Srl.
Instruirea, multiplicarea sau folosirea în altă
destinație decât cea prezată în contract a
planșelor sau soft-urilor aferente, intra sub
incidența legii dreptului de autor"



M. DESIGN arhitectura si urbanism
CUI:17501995/2005, J40/7328/2005

BIROU DE PROIECTARE

Str. Theodor Aman nr. 24, Sector 1
Tel/fax: 4021 315 24 69,

București, România

E-mail:

B. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM [RLU]

PLAN URBANISTIC ZONAL - Calea Șerban Voda no.164-168, Sector 4, [RLU M3/PUZ-CSV164-168]

No. PROIECT:

18.271/2018

FAZA DE PROIECTARE:

Plan Urbanistic Zonal - Aviz Arh. Sef [PUZ]

Cod: [PUZ-CSV164-168]

SPECIALITATEA: URBANISM

AMPLASAMENTUL:

Calea Șerban Voda no.164-168

BENEFICIAR:

- **sc SERBAN VODA RESIDENTIAL INVESTMENT srl**

PROIECTANT URBANISM:

sc M Design - Arhitectura și Urbanism srl

Administrator: dr.arh.

Sef Proiect Urbanism: dr.arh.

Verificat: dr.arh.

Colectiv elaborare urbanism:

drd.urb.

arh.

dr.arh.

arh.

arh.

Colectiv elaborare arhitectură:

sc SERBAN VODA RESIDENTIAL INVESTMENT srl

arh.

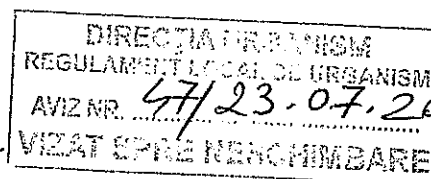
arh.

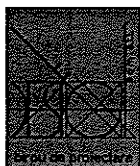
Verificat: dr.arh.

DATA:

noiembrie 2018 - aprilie 2020

BUCURESTI





M. DESIGN arhitectura si urbanism
CUI:17501995/2005, J40/7328/2005

BIROU DE PROIECTARE

Str. Theodor Aman nr. 24, Sector 1
Tel/fax.: 4021 315 24 69,

București, România
E-mail:

B. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM [RLU]

Obiectul Regulamentului Local de Urbanism [RLU] pentru PUZ-CSV164-168

Prezentul RLU se aplică lotului din Calea Șerban Vodă no.164-168

În conformitate cu PUG al mun Bucuresti lotul se înscrie în „M3 subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri”, astfel încât pentru acest lot reglementările prevăzute în PUG Bucuresti se detaliază și adaptează reglementărilor acestei subzone.

M - ZONA MIXTĂ. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona mixtă se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând în mod continuu linearități comerciale și de servicii de-a lungul arterelor principale din aria cuprinsă în inelul principal de circulație și segmente de linearități formate din diverse categorii de activități comerciale, servicii și de producție concretă și abstractă, în lungul principalelor artere de penetrație în oraș și al inelelor exterioare de circulație. Totodată, zona mixtă prelungește zona centrală și principalii poli urbani, conturează mai puternic punctele de concentrare a locuitorilor [gări, autogări, zone de activități etc.] și completează funcțiunea centrelor de cartier. Formată, ca fond construit, în mare parte din clădiri colective de locuit medii și înalte, cu sau fără parter comercial, zona mixtă permite conversia locuințelor în alte funcțiuni, în contrast cu zona de locuit [L], în care acest lucru este limitat. Conversia locuințelor în alte funcțiuni este condiționată de menținerea ponderii acestora de cel puțin 30% din ADC. De asemenea, se permite completarea fronturilor existente cu spații comerciale și servicii, cu condiția elaborării unor Planuri Urbanistice Zonale care să precizeze, în lungul anumitor artere constituite - pe măsură ce apare un interes în acest sens:

[a] localizarea și gabaritul noilor inserții,

[b] modul de asigurare a coerenței și calității imaginii urbane,

[c] condițiile de asigurare a cerințelor funcționale, a celor de menținere a vegetației existente, a acceselor carosabile și pietonale către interiorul zonei, precum și

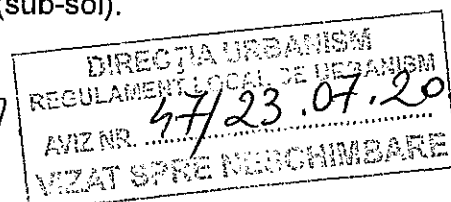
[d] modul de asigurare a intimității locuințelor din proximitate. Zona este constituită din instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general [servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, recreere], mici activități productive manufacturiere și locuințe.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

-ansamblu rezidențial – locuințe colective, cu funcțiuni complementare locuirii la parter – servicii, comerț, agenții de turism, cofetării, sport/recreere; funcțiuni comerciale și servicii profesionale care nu generează un trafic important de persoane și mărfuri și care nu au program prelungit după orele 22.00, care nu produc poluare; spații libere pietonale; pasaje carosabile/pietonale; spații plantate, parcaje la sol (sub-sol).



ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale;
- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40m;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic următoarele utilizări:
- 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;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

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

- întrucât intervenția se află în zona de protecție a monumentului Biserica „Adormirea Maicii Domnului” - Alexe se vor respecta prevederile legii și se va obține avizul MC

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR [SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI]

- lotul cu suprafața de 4368,0 mp are o formă dreptunghiulară cu un apendice dreptunghiular.
- frontul la strada al lotului este de aprox. 23.7m

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(c.f plan reglementari nr 2)

- se va respecta caracterul zonei prin menținerea tipului tradițional de raportare la aliniament - respectiv clădirea se va amplasa pe aliniament [0m]

- în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane [vezi CSV 170] este obligatorie alipirea la acestea.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR (c.f plan reglementari nr 2)

- cladirile se vor retrage fata de limita dreapta la o distanta de cel putin 3m;
- cladirile se vor retrage fata de limita stanga la o distanta de cel putin 5,5m, in situatia in care nu este amplasata la calcanul unei cladiri existente.
- cladirea dispusa pe aliniament (retrasa min 3m fata de limita dreapta) se va alipi la calcanul cladirii invecinate aflata pe limita stanga CSV 170 (pe o distanta de max 20 m de la aliniament)
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5m;
- se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor din zona mixtă cu alte funcțiuni decât locuințe care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele laterale situate la mai puțin de 10m, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1.9m de la pardoseala încăperilor;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ (cf plan reglementari nr 2)

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 9m, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

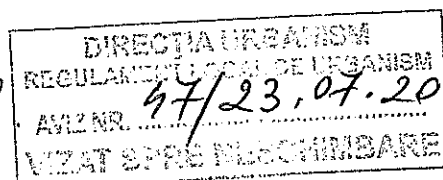
ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE (cf plan reglementari nr 2)

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor - distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30m;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR (cf plan reglementari nr 2)

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru acces.
- stationarea autovehiculelor se va realiza in cele doua subsoluri si ocazional la nivelul solului.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR. (cf plan reglementari nr 2)



- în zona se va respecta alinierea cornişelor existente;
- înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei front la CSV nu va depăși distanța dintre aliniamente care este 17.5m
- în cazul unor volume care depășesc înălțimea vecinătăților imediate pentru acordarea autorizației se vor prezenta justificări suplimentare privind înscrierea în zona de protecție și relațiile cu monumentele existente [vezi *Biserica Alexe*] care este situată în limita de 100m, precum și privind impactul noii volumetrii asupra siluetei interioare și generale a Bucureștilor;
- etajele retrase vor respecta condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4m continuat cu tangenta sa la 45 de grade;
- $H_{max.}=19.50$ pentru $R_{hmax.}=2S+P+3E- E4R - E5R$
- $H_{max.}=25.50m$ pentru $R_{hmax.}=2S+P+5E - E6R - E7R$

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- orice intervenții vor necesita studii de inserție avizate conform legii;
- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al CSV, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate [vezi *Biserica Alexe*];
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "elegantă";
- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4m înălțime și diametrul tulpinii peste 0.15m;
- în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere propuse de administrație;
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100mp - se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;

- spațiile verzi vor ocupa min. 30% din suprafața terenului din care cel puțin 20% va fi pe sol iar restul va avea asigurată o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate.
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1.2m înălțime;
- în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de maxim 2.2m;
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament sau de la limitele laterale/posterioare pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

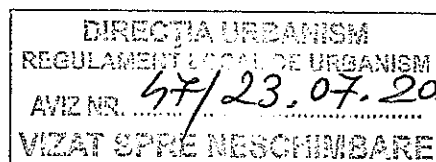
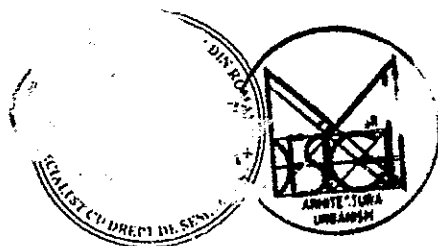
ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI [POT]

- **POT maxim = 60%**

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI [CUT]

- **CUT maxim = 3 [mp ADC/mp teren]**

Verificat



Comis.



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Direcția Urbanism – Serviciul Urbanism

NR. 9432 / 23.07.2020

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

PUZ – Calea Șerban Vodă nr. 164-168, sector 4, București

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

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

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

- **etapa anunț de intenție** - 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei/perioada de desfășurare: 03.04.2019 – 18.04.2019.
- **etapa de elaborare a propunerilor** - 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei/perioada de desfășurare: 25.04.2019 – 10.05.2019.
- **etapa de avizare a proiectului** - 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei / perioada de desfășurare: 10.03.2020 - 30.03.2020.
- **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.

Pe portalul dedicat al PMB "URBONLINE" (<http://urbanism.pmb.ro>), secțiunea Planuri urbanism în consultare, nu sunt postate observații și propuneri ale cetățenilor.

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. -

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

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

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.

44

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. 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, alte avize conform legislației în vigoare.

Prin urmare configurația edificabilelor, a circulațiilor, a modului de intervenție asupra imobilului și a spațiului public adiacent concretizate în planul urbanistic este rezultatul unui efort colectiv, la care participă numeroși profesioniști, pornind de la elaboratorul proiectului și membrii comisiilor de avizare. Puncte de vedere diferite sunt exprimate în cursul dezbaterilor în cadrul acestor comisii, iar hotărârile se iau de persoanele investite legal cu competență. Este de înțeles faptul că atât în mediul profesional cât și în cel public există opinii diferite și că manifestarea lor responsabilizează activitatea specialiștilor implicați în procesul de elaborare și avizare, însă nu poate fi luată în considerare posibilitatea preluării tuturor propunerilor. Decizia asupra formei finale a proiectului aparține autorităților ce dețin competența legală.

Referitor la propunerea soluției de reglementare a circulației au fost respectate cerințele din Acordul de principiu al Comisiei Tehnice de Circulație nr. 14297/17756/23.09.2019, împreună cu planșa nr. 1773720/19.09.2019, vizată spre neschimbare, emis de Direcția Transporturi, Comisia Tehnică de Circulație a PMB.

Referitor la evaluarea de mediu PUZ- ul a fost supus procedurii de evaluare de mediu în urma căruia a fost emisă Decizia etapei de încadrare nr. 74 din 01.10.2019.

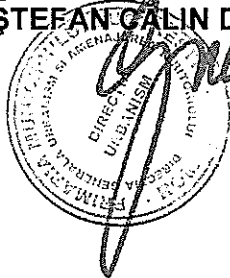
Pe parcursul procesului de informare și consultare cu publicul, din înscrisuri reiese faptul că nu au fost depuse observații sau reclamații cu privire la PUZ- ul descris mai sus.

Potrivit prevederilor Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și a H.C.G.M.B nr.136/30.08.2012 privind aprobarea Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului ce intră în competența de aprobare a consiliului general al Municipiului București art.12. a), b) și c) s-a întocmit prezentul raport privind documentația „PUZ – Calea Șerban Vodă nr. 164-168, sector 4, București.

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

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

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. ȘTEFAN GALIN DUMITRAȘCU



Sef serviciu,
arh. Cristina Popresanu

Redactat, ing. – urb. Camelia Garcușa / 2ex./14.04.2020



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Primar General

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind Planul Urbanistic Zonal
PUZ – Calea Șerban Vodă nr. 164 - 168, sector 4, București

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

Amplasamentul care face obiectul documentației de urbanism PUZ – Calea Șerban Vodă nr. 164 - 168, se află în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 4.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului București aprobat cu HCGMB nr. 269/2000, cu modificările și completările ulterioare, imobilul este cuprins în subzona mixtă M3, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri. Indicatori urbanistici reglementați : P.O.T. maxim 60%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje, etc. ; CUT maxim = 2.5 mp. ADC / mp. teren, în cazul existenței accentelor peste 50 m CUT maxim se va justifica prin P.U.Z.

Prin certificatul de urbanism nr. 1105/56572/24.10.2018 (termen de valabilitate 24 de luni de la data emiterii) emis de Primăria Sectorului 4, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, s-a stabilit necesitatea elaborării și aprobării unui plan urbanistic zonal.

Conform prevederilor art. 47 al Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general.

Planul urbanistic zonal – Calea Șerban Vodă nr. 164 - 168, sector 4, București, 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.

Reglementări urbanistice avizate: UTR "M3" conform PUG

- **Regim de construire:** discontinuu (izolat și cuplat)
- **Funcțiune predominantă :** Ansamblu rezidențial - locuințe colective, cu funcțiuni complementare locuirii la parter - servicii, comerț, altele asemenea, detaliate în Regulamentul local de urbanism aferent.

- Regimul maxim de înălțime:

$RH_{max.} = 2S + P + 3E - E4_{retras} - E5_{retras}$, pe aliniament, fără să-l depășească.

$RH_{max.} = 2S + P + 5E - E6_{retras} - E7_{retras}$, în adâncime, cu respectarea specificațiilor Planului de Reglementări vizat spre neschimbare și ale Regulamentului local de urbanism aferent.

- Procent de ocupare a terenului (POT): $POT_{max.} = 60\%$

- Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT): $CUT_{max.} = 3 \text{ mp ADC/mp teren}$

- Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:

$H_{max.} = 19,50 \text{ m}$ pentru $RH_{max.} = 2S + P + 3E - E4_{retras} - E5_{retras}$

$H_{max.} = 25,50 \text{ m}$ pentru $RH_{max.} = 2S + P + 5E - E6_{retras} - E7_{retras}$

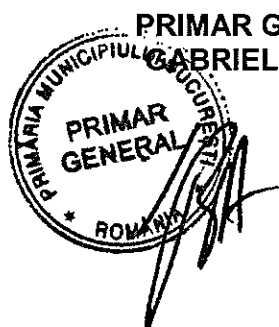
Avizul Arhitectului - Șef s-a emis în baza prevederilor PUG-MB și ale Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București aprobat cu HCGMB nr. 269 /2000, cu modificările și completările ulterioare, ale certificatului de urbanism nr. 1105/56572 din 24.10.2018 (termen de valabilitate 24 de luni de la data emiterii) emis de Primăria Sectorului 4, București, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

În conformitate cu prevederile Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobată prin Ordinul nr. 2701/2010 au fost desfășurate activități de informare și consultare a publicului finalizate cu Raportul informării și consultării publicului.

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) coroborat 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".

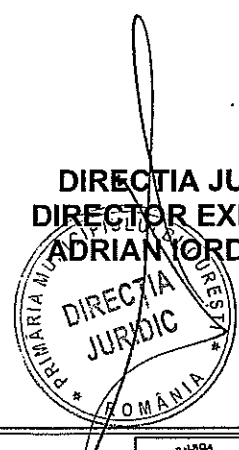
Propunem spre aprobare proiectul de hotărâre privind aprobarea *Planului Urbanistic Zonal* – Calea Șerban Vodă nr. 164 - 168, sector 4, împreună cu anexele sale, Avizul Arhitectului Șef, Planul de reglementări vizat spre neschimbare, Regulamentul Local de Urbanism aferent, însoțit de Raportul de specialitate al Arhitectului-Șef și Raportul Informării și Consultării Publicului.

**PRIMAR GENERAL,
GABRIELA FIREA**




Întocmit,
ing. – urb. Camelia Garcușa /2ex.

**DIRECTIA JURIDIC
DIRECTOR EXECUTIV,
ADRIAN IORDACHE**





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Direcția Urbanism – Serviciul Urbanism

Nr. 8433 / 23.04.2020

RAPORT DE SPECIALITATE

a proiectul de hotărâre privind Planul Urbanistic Zonal
PUZ – Calea Șerban Vodă nr. 164 - 168, sector 4, București

Prezentul Raport de specialitate s-a redactat în conformitate cu prevederile art. 136, alin. 8) din Ordonanța de urgență 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 PUZ – Calea Șerban Vodă nr. 164 - 168, se află în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 4.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului București aprobat cu HCGMB nr. 269/2000, cu modificările și completările ulterioare, imobilul este cuprins în subzona mixtă M3, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri. Indicatori urbanistici reglementați : P.O.T. maxim 60%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje, etc. ; CUT maxim = 2.5 mp. ADC / mp. teren, în cazul existenței accentelor peste 50 m CUT maxim se va justifica prin P.U.Z.

Prin certificatul de urbanism nr. 1105/56572/24.10.2018 (termen de valabilitate 24 de luni de la data emiterii) emis de Primăria Sectorului 4, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, s-a stabilit necesitatea elaborării și aprobării unui plan urbanistic zonal.

Conform prevederilor art. 47 al Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general.

Planul urbanistic zonal – Calea Șerban Vodă nr. 164 - 168, sector 4, București, 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.

Reglementări urbanistice avizate: UTR "M3" conform PUG

- **Regim de construire:** discontinuu (izolat și cuplat)

- **Funcțiune predominantă :** Ansamblu rezidențial - locuințe colective, cu funcțiuni complementare locuirii la parter - servicii, comerț, altele asemenea, detaliate în Regulamentul local de urbanism aferent.

- **Regimul maxim de înălțime:**

$RH_{max.} = 2S + P + 3E - E4_{retras} - E5_{retras}$, pe aliniament, fără să-l depășească.

$RH_{max.} = 2S + P + 5E - E6_{retras} - E7_{retras}$, în adâncime, cu respectarea specificațiilor Planului de Reglementări vizat spre neschimbare și ale Regulamentului local de urbanism aferent.

- **Procent de ocupare a terenului (POT):** $POT_{max.} = 60\%$

- **Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT):** $CUT_{max.} = 3 \text{ mp ADC/mp teren}$

- **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:**

$H_{max.} = 19,50 \text{ m}$ pentru $RH_{max.} = 2S + P + 3E - E4_{retras} - E5_{retras}$

$H_{max.} = 25,50 \text{ m}$ pentru $RH_{max.} = 2S + P + 5E - E6_{retras} - E7_{retras}$

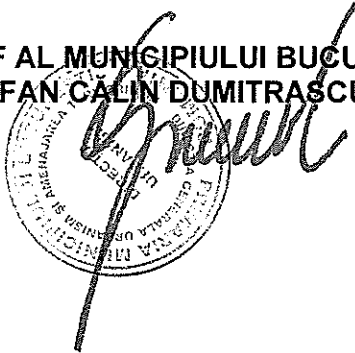
Avizul Arhitectului - Șef s-a emis în baza prevederilor PUG-MB și ale Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București aprobat cu HCGMB nr. 269 /2000, cu modificările și completările ulterioare, ale certificatului de urbanism nr. 1105/56572 din 24.10.2018 (termen de valabilitate 24 de luni de la data emiterii) emis de Primăria Sectorului 4, București, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

În conformitate cu prevederile Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobată prin Ordinul nr. 2701/2010 au fost desfășurate activități de informare și consultare a publicului finalizate cu Raportul informării și consultării publicului.

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) coroborat 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 aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Calea Șerban Vodă nr. 164 - 168, sector 4, 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-Șef și Raportul Informării și Consultării Publicului.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. ȘTEFAN CALIN DUMITRASCU



Șef serviciu,
arh. Cristina Topîrceanu

Redactat, ing. – urb. Camelia Garcușa / 2ex. /14.04.2020

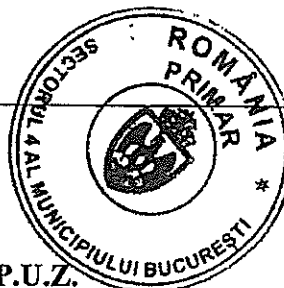
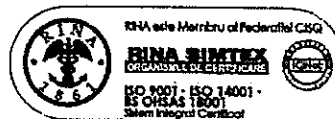


SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
PRIMAR

APARATUL DE SPECIALITATE

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

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



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1105 / 56572 din 24.10.2018

În scopul: - elaborarea documentației de urbanism faza P.U.Z.
- elaborarea documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construire ansamblu rezidențial alcătuit din cinci imobile colective de locuințe cu spații pentru servicii/comerț la parter, cu regim de înălțime 2S+P+5E+E6retras+E7retras, accese auto și pietonale, amenajări exterioare, refacere împrejurimi și organizare de șantier

Ca urmare a cererii adresate de **S.C. ȘERBAN VODĂ RESIDENTIAL INVESTMENT S.R.L., C.U.I. 39342971**, cu sediul în municipiul București, sector 1, cod poștal 014142, strada Nicolae G. Caramfil, nr. 49, etaj 5, camera 4, prin împuternicit **C.N.P.**, cu domiciliul în

..., înregistrată la nr. **56572** din **11.09.2018**,
pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în municipiul București, sectorul 4, cod poștal 040214, **Calea ȘERBAN VODĂ, Nr. 164-168**, sau identificat prin planuri cadastrale/topografice scara 1:500 și 1:2000,

în temeiul reglementărilor documentației de urbanism faza **Plan Urbanistic General (P.U.G.)** al Municipiului București, aprobată prin **Hotărârea Consiliului General al Municipiului București (H.C.G.M.B.) nr. 269/2000** și **Hotărârile Consiliului General al Municipiului București nr. 324/2010, nr. 241/2011, nr. 232/2012 și nr.224/2015** (pentru prelungirea valabilității P.U.G.),

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul intravilan compus din teren în suprafață de **4368,00 mp** este proprietatea **S.C. ȘERBAN VODĂ RESIDENTIAL INVESTMENT S.R.L.**, conform Act de Alipire autentificat cu nr. din ... de notar public ..

Conform extrasului de Carte Funciară eliberat la cererea nr. 62802 din 07.09.2018 de O.C.P.I. București, sector 4, imobilul este înscris în Cartea Funciară cu nr. 229974, având număr cadastral 229974.

Imobilul nu se află pe lista monumentelor istorice actualizată.

Imobilul se află în zona de protecție a monumentului istoric Biserica "Adormirea Maicii Domnului"-Alexe, situat pe Calea Șerban Vodă nr.123, care figurează pe Lista Monumentelor Istorice a Municipiului București la poziția 2094, cod B-II-m-B-19753).

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală imobil - curți construcții - teren liber de construcții.

Destinație stabilită prin P.U.G. al Municipiului București: clădiri cu funcțiuni mixte având regim de construire continuu sau discontinuu, cu înălțimi maxime de P+4 niveluri.

Imobilul este cuprins în zona fiscală de tip "A" a municipiului București.

3. REGIMUL TEHNIC

În conformitate cu Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent Planului Urbanistic General (P.U.G.) al Municipiului București aprobat prin HCGMB nr. 269/2000, a cărui valabilitate a fost prelungită succesiv prin HCGMB nr. 324/2010, nr. 241/2011, nr. 232/2012 și nr. 224/2015, sunt prevăzute următoarele:

a. La Titlul I - Prescripții Generale, Capitolul 5 - Condiții de construibilitate a parcelelor, punctul 5.5. este precizat **"Pentru parcelele cu suprafața peste 3000 mp. sau cu raportul laturilor peste 1/5 se vor elabora și aproba documentații P.U.Z."**

b. Planul Unităților Teritoriale de Referință aferent P.U.G. al Municipiului București încadrează imobilul în **M - zona mixtă, M3 - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri.**

c. Pentru subzona M3 sunt precizate:

Amplasarea clădirilor față de aliniament - în cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcan este obligatorie alipirea la acestea; clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20 metri (aliniament posterior).

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor - clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20,00 metri de la aliniament; în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,00 metri; în cazul în care această limită separă zona rezidențială de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 5,00 metri; se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5,00 metri; clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 metri.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă - clădirile de pe aceeași parcelă vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6,00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcan sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

Circulații și accese - în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30,00 metri; se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu; în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

Staționarea autovehiculelor - staționarea autovehiculelor necesare funcționării locuințelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri; se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor, în planul fațadei, nu va depăși distanța dintre aliniamentele străzii în zona de amplasament; 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 4,00 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade; în toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea.

Aspectul exterior al clădirilor - aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate; aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță".

Condiții de echipare edilitară - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice; se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații; dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții; se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon; se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV; cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

Spații libere și spații plantate - se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere; terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp; se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate; parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime.

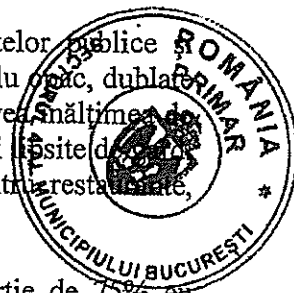
Împrejmuiri - se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de 2,00 metri înălțime din care 0,60 metri soclu opac, dublat de gard viu; gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de minim 2,20 metri; spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi închise de garduri și pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

P.O.T. maxim = 60%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje, etc.
CUT maxim = 2.50 mp ADC / mp teren.

Posibilitatea executării lucrărilor de construire ansamblu rezidențial alcătuit din cinci imobile colective de locuințe cu spații pentru servicii/comerț la parter, cu regim de înălțime 2S+P+5E+E6retras+E7retras, accese auto și pietonale, amenajări exterioare, refacere împrejmuire și organizare de santier, va fi analizată printr-un plan urbanistic zonal (P.U.Z.) necesar a fi aprobat de autoritatea publică locală competentă, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul șef și aprobat de Primarul General al Municipiului București.

Prin planul urbanistic zonal (P.U.Z.) se vor stabili, în baza analizei contextului social, cultural, istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări noi cu privire la regimul de construire, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, distanțele față de



celelalte clădiri existente pe parcelă, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor și materialele admise.

După aprobarea planului urbanistic zonal (P.U.Z.) se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii **Autorizației de Construire pentru ansamblul rezidențial alcătuit din cinci imobile colective de locuințe cu spații pentru servicii/comerț la parter, cu regim de înălțime 2S+P+5E+E6retras+E7retras, accese auto și pietonale, amenajări exterioare, refacere împrejurimi și organizare de șantier.**

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

- elaborarea documentației de urbanism faza P.U.Z.
- elaborarea documentației pentru autorizarea executării lucrărilor deconstruire ansamblu rezidențial alcătuit din cinci imobile colective de locuințe cu spații pentru servicii/comerț la parter, cu regim de înălțime 2S+P+5E+E6retras+E7retras, accese auto și pietonale, amenajări exterioare, refacere împrejurimi și organizare de șantier.

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții

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

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

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

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

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

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată.

În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

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

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

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

a) certificatul de urbanism (copie);

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

[x] Certificat rol fiscal;

[x] Acordurile legalizate la notariat ale proprietarilor imediat învecinați, în cazul în care prin lucrările de construire propuse, se intervine la proprietățile vecine;

[x] Acordurile legalizate la notariat ale proprietarilor imediat învecinați, pentru lucrări de împrejmuire numai în cazul în care gardurile noi nu se vor construi exclusiv pe terenul legal deținut de solicitant;

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

[x] D.T.A.C.

[x] D.T.O.E.

[] D.T.A.D.

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

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

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

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

Alte avize/acorduri

d.2) avize și acorduri privind:

[x] securitatea la incendiu

[x] protecția civilă

[x] sănătatea populației

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

[x] Acordul Inspectoratului Regional în Construcții București - Ilfov numai în cazul în care prin lucrările de construire propuse, se intervine la proprietățile vecine;

[x] Avizul Ministerului Culturii și Identității Naționale;

[x] Avizul Comisiei Tehnice de Circulație din cadrul Primăriei Municipiului București;

[x] Aviz NetCity

[x] Aviz Precoordonare Rețele Edilitare.

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

[x] P.U.Z. aprobat;

[x] Studiu de însorire;

[x] Studiu geotehnic verificat conform legislației în vigoare; piesele desenate la specialitatea rezistență vor fi însușite și ștampilate de verificatorul la exigența Af, în cazul verificării studiului geotehnic;

[x] Expertiză tehnică pentru cerința esențială de calitate "rezistența mecanică și stabilitate" în cazul când se întrunesc condițiile prevăzute în Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții și în Regulamentul de verificare și expertizare tehnică de calitate a proiectelor, a execuției lucrărilor și a construcțiilor, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 925/1995;

[x] Deviz general;

[x] Referate de verificare;

[x] Calculul coeficientului de transfer termic "G";

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

f) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie): taxa autorizație de construire.

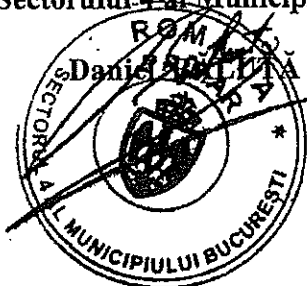
Prezentul certificat de urbanism are valabilitate 24 (douăzecișipatru) luni de la data emiterii.

Primarul Sectorului 4 al Municipiului București,

Secretarul Sectorului 4,


Diana Anca ARTENE

22 OCT 2018



p. Arhitect-Şef,


Yenda-Ioana DANIEL

Achitat taxa de: 48 lei, achitată astfel:

19 lei conform Chitanței nr. 16892 din 11.09.2018 și

29 lei conform Chitanței nr. din 2018.

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

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

**se prelungește valabilitatea
Certificatului de urbanism**

de la data de până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

Primarul Sectorului 4 al Municipiului București,

Secretarul Sectorului 4,

Arhitect-Şef,

Data prelungirii valabilității:

Achitat taxa de: lei, conform Chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de direct/prin poștă.

Întocmit:

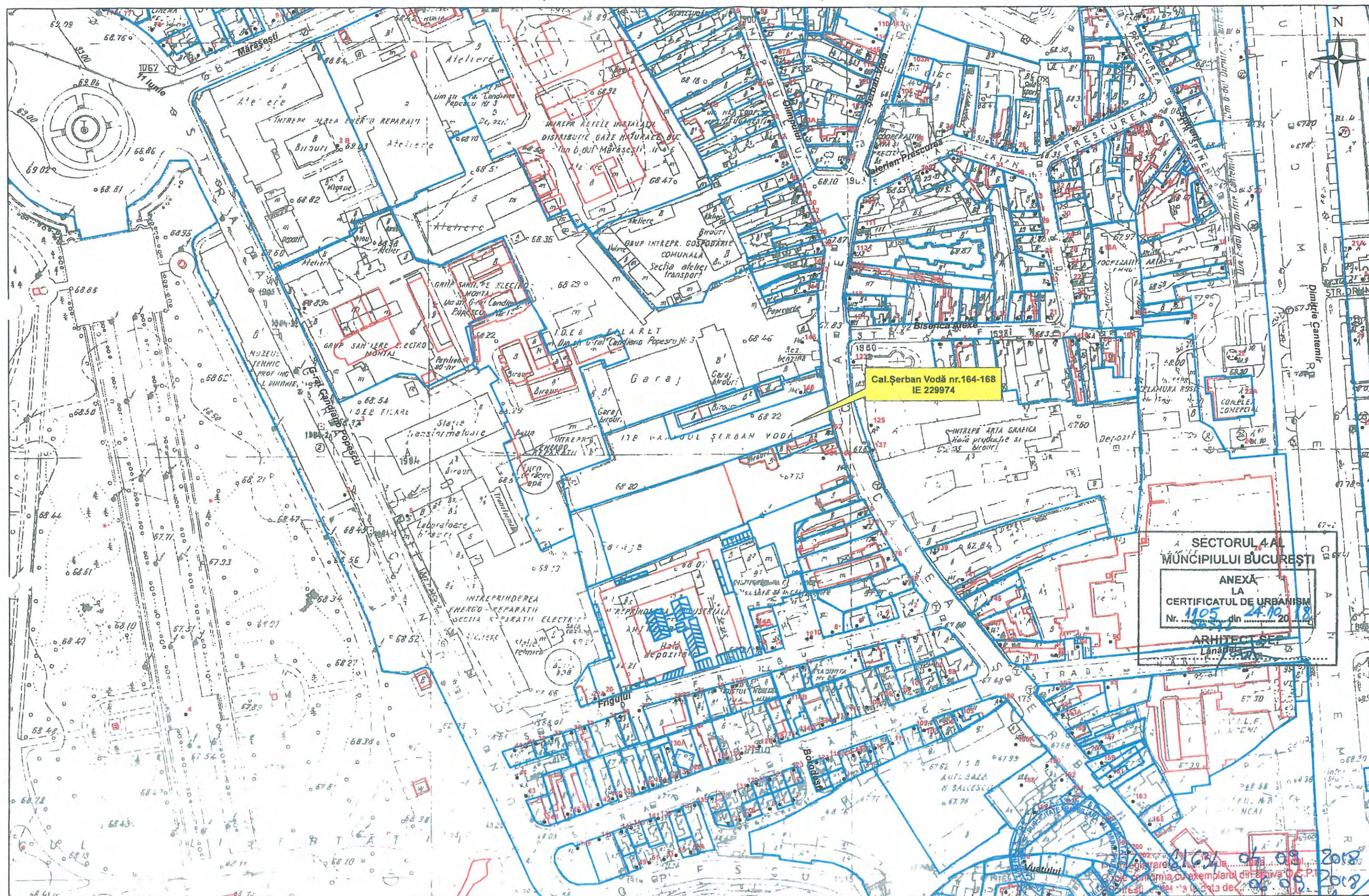
arh. Răzvan TIBĂR



25

25

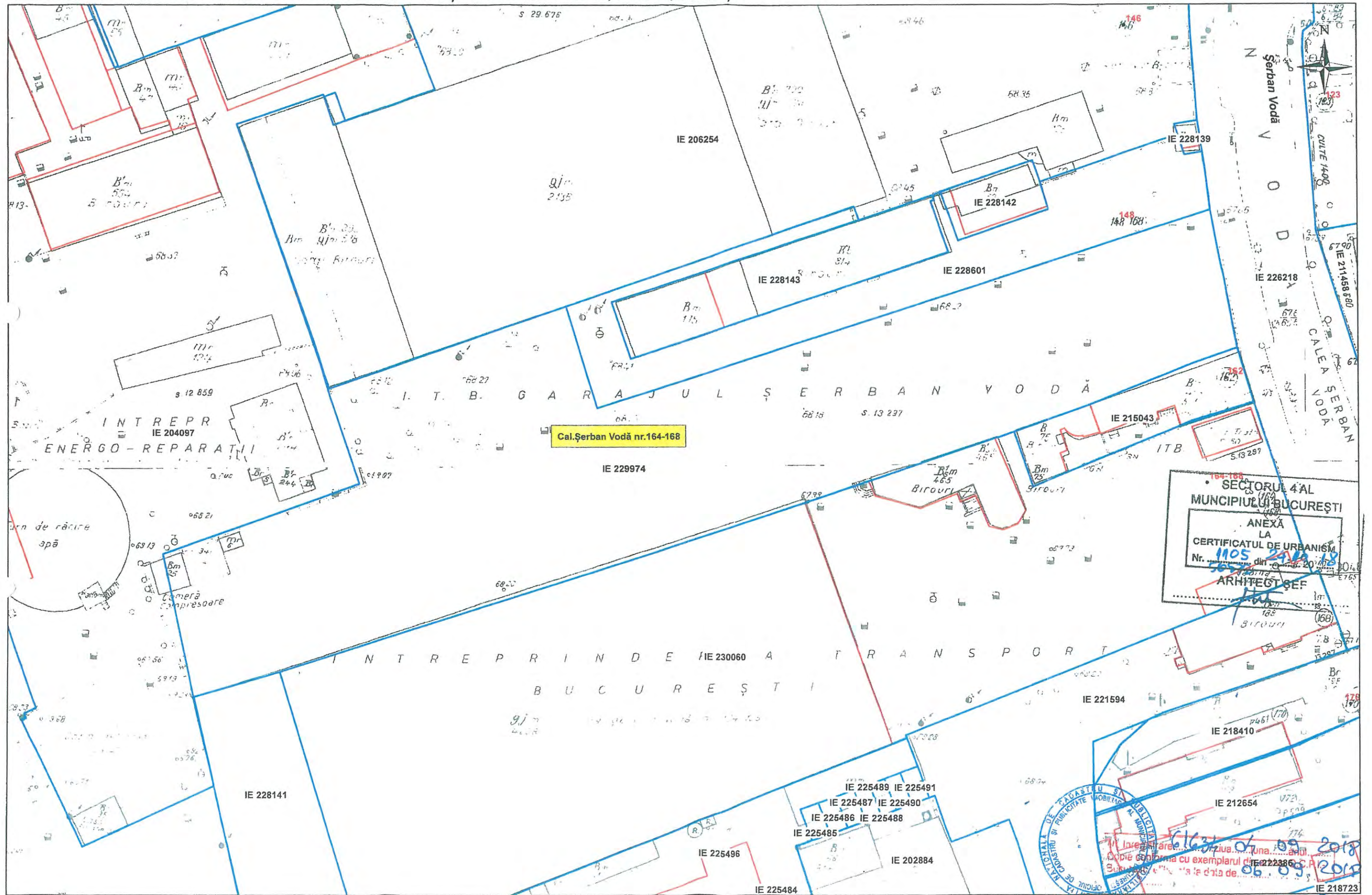
PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ SCARA 1:2000 aferent imobilului situat în Cal.Șerban Vodă nr.164-168, sector 4, București



Documentatii cadastrale avizate
Construcții introduse în sistemul integrat de cadastru și carte funciara

OCPI Bucuresti, Bd.Expozitiei,nr.1A, sector 4 ROMANIA
Data: 06.09.2018
Intocmit: ing.Mihaela.CHIRAN

PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 aferent imobilului situat in Cal.Şerban Vodă nr.164-168, sector 4, Bucureşti



Documentatii cadastrale avizate
 Construcții introduse in sistemul integrat de cadastru si carte funciara

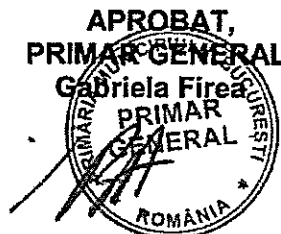
OCPI Bucuresti, Bd.Expozitiei,nr.1A, sector 1, ROMANIA
 Data: 06.09.2018
 Intocmit: ing.Mihaela CHIRAN



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Direcția Urbanism – Serviciul Urbanism



Ca urmare a cererii adresate de S.C. M DESIGN Arhitectura și Urbanism SRL, cu sediul în Str. Theodor Aman nr. 24, sector 1, București, e-mail -, prof.

, în calitate de elaborator, pentru S.C. ȘERBAN VODĂ RESIDENTIAL INVESTMENT SRL, în calitate de beneficiar, cu sediul în București, sector 1, Str. Nicolae G. Caramfil nr. 49, etaj 5, camera 4, e-mail -, înregistrată la Primăria Municipiului București sub nr. 1693504/21.12.2018.

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. 7 din data de 19.03 .2019

pentru elaborarea

PUZ – Calea Șerban Vodă nr. 164 – 168, sector 4, București

generat de imobilul situat în București, Calea Șerban Vodă nr. 164-168, sector 4, în suprafață totală de 4368,0mp din măsurători (nr. cadastral 229974, notat în Extrasul de Carte Funciară nr. 62802/07.09.2018) este proprietate particulară, pentru care a fost emis certificatul de urbanism nr. 1105/56572 din 24.10.2018 de Primăria Sectorului 4 București.

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ:

- **Zona reglementată** – terenul care a generat Planul Urbanistic Zonal.
- **Zona studiată** – cel puțin teritoriul delimitat conform planului anexă, care se poate modifica în funcție de situația existentă analizată astfel încât să fie justificată soluția urbanistică propusă.
- Documentația PUZ va fi întocmită la o scară convenabilă, pe suportul topografic realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970, actualizat pe baza ortofotoplanurilor, 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, aflate în proprietate. Extrasele CF, la zi, se vor anexa la documentație.

Încadrare în documentațiile de urbanism aprobate: Conform Planului Urbanistic General al Municipiului București aprobat cu HCGMB nr. 269/2000 (completată cu HCGMB nr.324/17.11.2010, HCGMB nr.241/20.12.2011, HCGMB nr.232/19.12.2012, HCGMB nr.224/15.12.2015 și HCGMB nr.341/14.06.2018, HCGMB nr. 877/12.12.2018), imobilul este cuprins în **subzona mixtă M3, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri**. Indicatori urbanistici reglementați : **P.O.T. maxim 60%**, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje, etc. ; **CUT maxim = 2.5 mp. ADC / mp. teren**, în cazul existenței accentelor peste 50 m CUT maxim se va justifica prin P.U.Z.

Imobilul se află în zona de protecție a monumentului istoric Biserica " Adormirea Maicii Domnului" – Alexe, situat pe Calea Șerban Vodă nr. 123, care figurează pe Lista Monumentelor Istorice a Municipiului București la poziția 2094, cod B-II-m-B-19753.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

- Funcțiune dominantă propusă: Ansamblu rezidențial – locuințe colective, cu funcțiuni complementare locuirii la parter – servicii, comerț, etc.
- Argumentarea soluției urbanistice se va face în corelare cu situația existentă din zona studiată având în vedere regimul de construire (alinieri, înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare al terenurilor), monumentele istorice. Situația existentă va fi susținută de documentar fotografic concludent.
- Soluția urbanistică corelată cu documentațiile de urbanism aprobate sau în curs de aprobare, cu vecinătățile – construcțiile existente, cu recomandările din prezentul aviz, astfel încât să se asigure o dezvoltare urbanistică echilibrată, să fie asigurat confortul urban.
- Se vor prezenta cel puțin două posibilități de amplasare/volumetrie pentru același obiectiv, care impune o abordare comparată a soluțiilor, în scopul găsirii variantei optime de realizare, corelate cu posibilitatea de construire pe parcelele alăturate – edificabile orientative pentru parcelele alăturate.
- Tratarea cu atenție a alinierii și a regimului de construire a construcțiilor existente/propuse.
- Ilustrare de urbanism privind soluția de urbanism propusă – perspective, integrate în situ.
- Studierea/rezolvarea circulației carosabile/pietonale din interiorul parcelei în discuție, în relație cu cea existentă publică, precizarea profilurilor transversale ale acestora (existente – propuse). Recomandare – realizarea unei artere de circulație care să străbată imobilul în discuție, în vederea eliminării greutăților în fluanta circulației și realizarea unei bune accesibilități în interiorul ansamblului.
- Propuneri vizând spațiul verde realizat, procentul de spațiu verde realizat pe sol.

3. Indicatori urbanistici obligatorii:

Soluție de urbanism care să se încadreze în prevederile Art. 32, pct. 7 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare; POT maxim = 60% se va stabili în funcție de condițiile de amplasare în cadrul terenului, excluzând suprafețele pentru asigurarea circulațiilor carosabile/pietonale, spațiului verde conform legislației în vigoare, având în vedere reducerea impermeabilizării terenului; CUT max. = 3 mp ADC/ mp teren (2,5+2,5x20%), RHmaxim = 2S+P+5E- E6,7 retrase, se va definitiva prin PUZ, Hmax. se va exprima în metri;

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

- Reglementarea circulațiilor, acceselor, și a echipării edilitare se va argumenta în mod obligatoriu pe baza studiilor de specialitate – avize pentru faza de aprobare.
- Se vor asigura accesele, circulațiile și necesarul locurilor de parcare și garare conform HCGMB nr. 66/ 2006;
- Rezolvarea locurilor de parcare/garare în afara circulațiilor publice, se recomandă amplasarea locurilor de parcare sub/în construcție, reducerea impermeabilizării terenului peste minimum necesar.

5. Capacitățile de transport admise:

- Se vor studia capacitățile de transport admise, aspectele critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației, și se vor stabili prin Avizul Comisiei Tehnice de Circulație a Primăriei Municipiului București.

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

- Pentru etapa de aprobare a planului, după avizarea propunerilor preliminare: Certificat de urbanism în termen de valabilitate; Avizul Ministerului Culturii și Identității Naționale, Avizul Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București; Avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare a PMB; Avizul Comisiei Tehnice de Circulație a PMB, Avizul Inspectoratului pentru Situații de Urgență „Dealul Spirii” București – Ilfov; Extras de Carte Funciară – liber de sarcini, la zi pentru terenul ce a generat PUZ; dovada achitării taxei de exercitare a dreptului de semnătură RUR, alte avize/studii/acorduri conform legislației în vigoare.

7. Obligațiile inițiatorului PUZ ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului: În vederea aplicării prevederilor Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobată cu Ordinul 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. nr. 1105/56572 din 24.10.2018 emis de Primăria Sectorului 4 București.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct la data de 19.03.2019.

ARHITECT SEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. ȘTEFAN CĂLIN DUMITRASCU

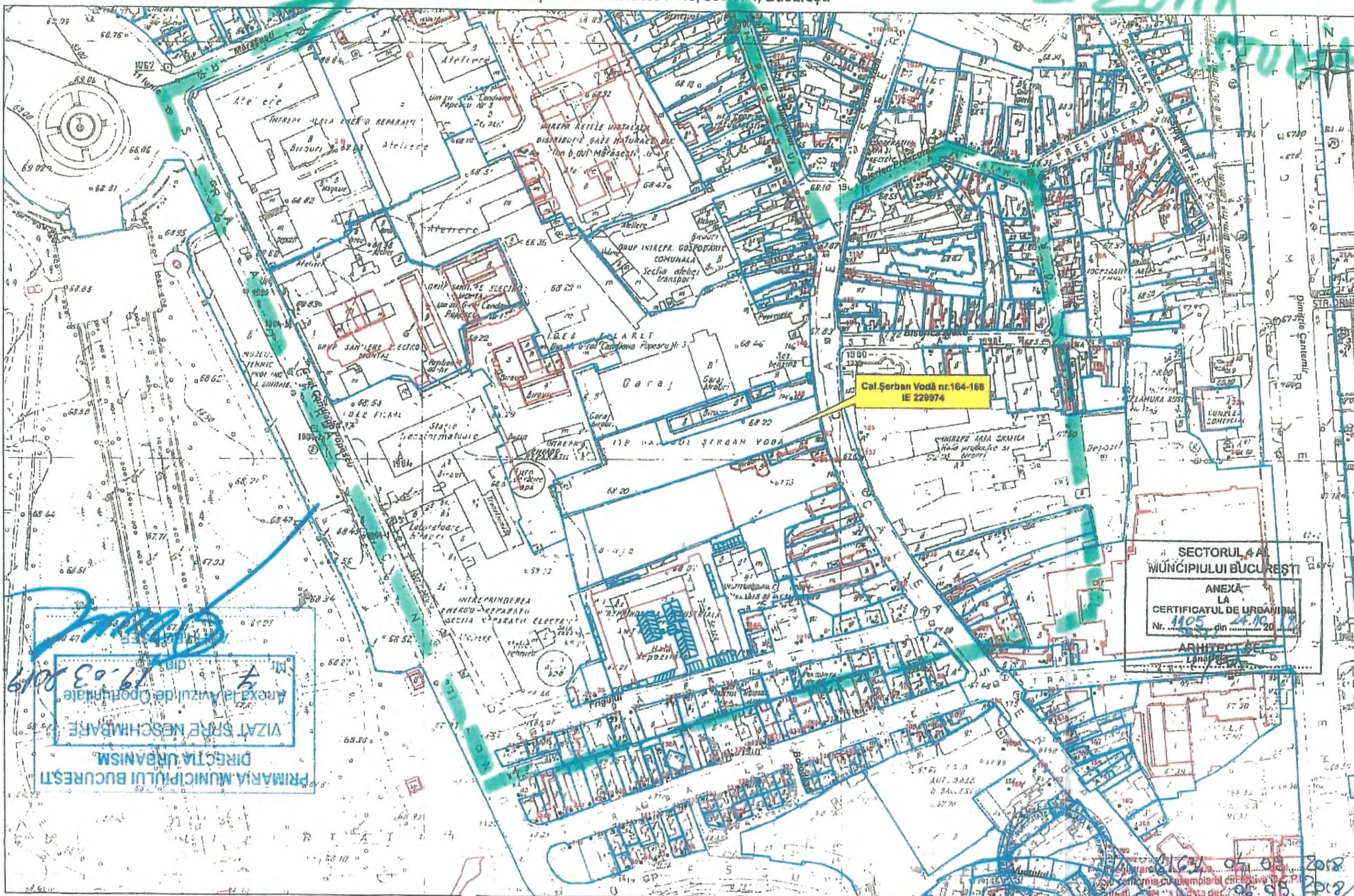
Intocmit, îng.- urb. Camelia Garcușa/2ex./16.01.2019

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



PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ SCARA 1:2000 aferent imobilului situat în Cal.Șerban Vodă nr.164-168, sector 4, București

2011
STUDIU



Documentații cadastrale avizate
Construcții introduse în sistemul integral de cadastru și carte funciara

OCPI București, Bd. Expoziției nr. 1A, sector 4, ROMANIA
Data: 08.09.2018
Intocmit: Ing. Mihaela CHIRAN

30

20



ROMÂNIA
MINISTERUL CULTURII

DIRECȚIA PENTRU CULTURĂ A MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Str. Sf. Ștefan nr. 3, sector 2, București – tel./fax 021.323.26.11, 021.323.26.28 e-mail: dcmb@cultura.ro

Nr. 4033/30.12.2019

Către: ȘERBAN VODĂ RESIDENTIAL INVESTMENT S.R.L.

Spre știință:
- PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Direcția Urbanism
- MINISTERUL CULTURII
Direcția Patrimoniu Cultural

AVIZ NR. 2242 / ZP / 30.12.2019

Plan Urbanistic Zonal

Municipiul București, sectorul 4, Calea Șerban Vodă, nr. 164-168

Obiectivul: Imobil
Amplasament: Municipiul București, sectorul 4, Calea Șerban Vodă, nr. 164-168
Proiect: PUZ - Construire ansamblu rezidențial alcătuit din cinci corpuri având funcțiunea locuințe colective cu spații pentru servicii/ comerț la parter, accese auto și pietonale, amenajări exterioare, refacere împrejmuire și organizare de șantier
Faza: PUZ
Proiectant: S.C. M DESIGN ARHITECTURA ȘI URBANISM S.R.L.
Beneficiar: ȘERBAN VODĂ RESIDENTIAL INVESTMENT S.R.L.

Amplasamentul se află în zona de protecție unor monumente istorice înscrise în lista anexă la Ordinul nr. 2828/2015 al Ministrului Culturii privind aprobarea Listei Monumentelor Istorice publicată în Monitorul Oficial al României nr. 113 bis din 15 februarie 2016.

Documentația conține: acte de proprietate, extras de carte funciară, Certificat de urbanism nr. 1105/56572 din 24.10.2018, planuri topografice sc. 1:500 și 1:2000, Aviz de Oportunitate nr. 7 /19.03.2019, Aviz Preliminar nr. 67/22.07.2019, documentație PUZ - piese scrise și desenate.

Se propun următoarele intervenții: Pe amplasamentul care a generat documentația PUZ, se propun următoarele lucrări: Construire ansamblu rezidențial alcătuit din cinci corpuri având funcțiunea locuințe colective, cu spații pentru servicii/ comerț la parter, accese auto și pietonale, amenajări exterioare, refacere împrejmuire și organizare de șantier.
Indicatori urbanistici propuși: POTmax = 60 %, CUTmax = 3 mp ADC/ mp teren, Rhmax propus = 2S+P+5E-6/7Er.
-pe aliniament (spre Calea Șerban Vodă) – Corpul 1: Rh = 2S+P+3E-4/5Er.
-pe spatele lotului (spre monumentul istoric B-II-m-B-19461) – Corpul 5: Rh = 2S+P+3E-4/5Er.
Retrageri față de limitele laterale și posterioare conform planșei de reglementări urbanistice aprobată. Se vor asigura prin proiect măsurile de securitate la incendiu conform legislației în vigoare.

Urmare a analizării documentației în ședința Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice București-Ilfov din data de 12.12.2019 și a completării nr. 6277/20.12.2019, în conformitate cu Legea nr. 422/2001, privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare, art. 34 alin.6, "avizele prevăzute la alin. 5) lit. e, h, se pot emite doar incluzând propunerea Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice sau după caz, a Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice", se acordă:

AVIZ FAVORABIL

pentru lucrările solicitate

Prezentul aviz este valabil cu 1 (una) planșă anexă vizată spre neschimbare.

Condiție: Se va completa documentația cu planșa de reglementări în care se vor marca distanțele față de limitele laterale și va ține cont de retragerile obligatorii din perspectiva securității la incendiu.

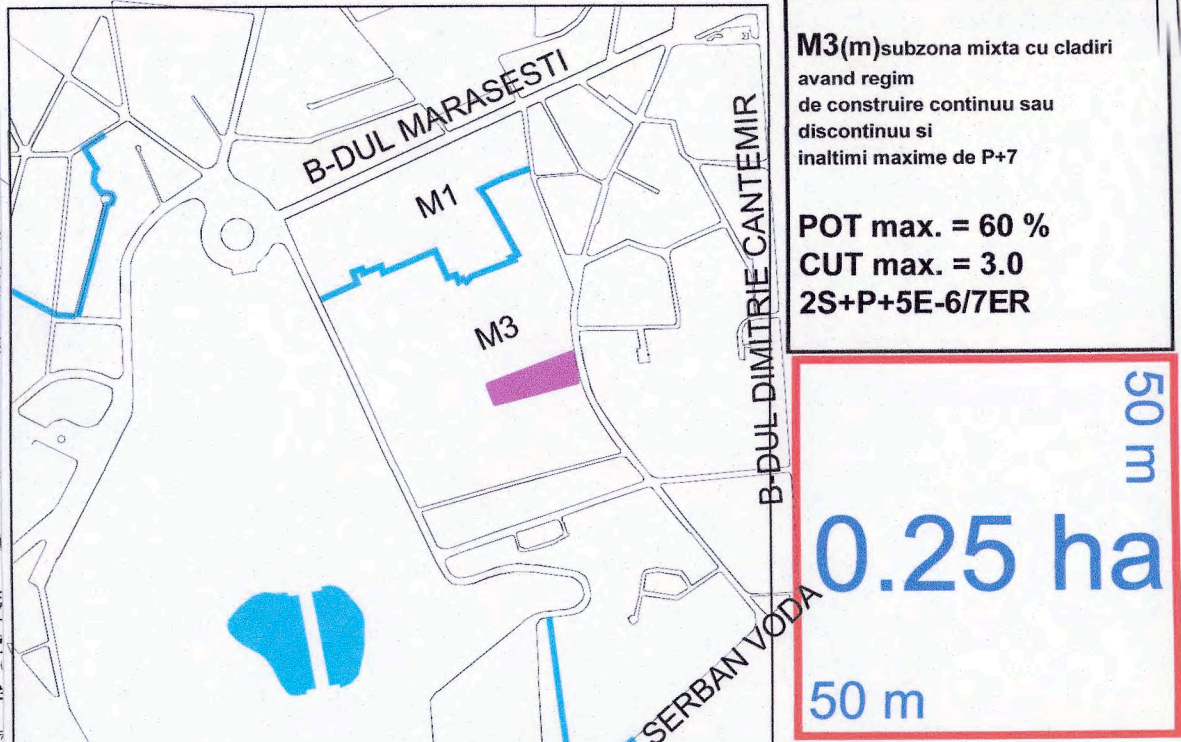
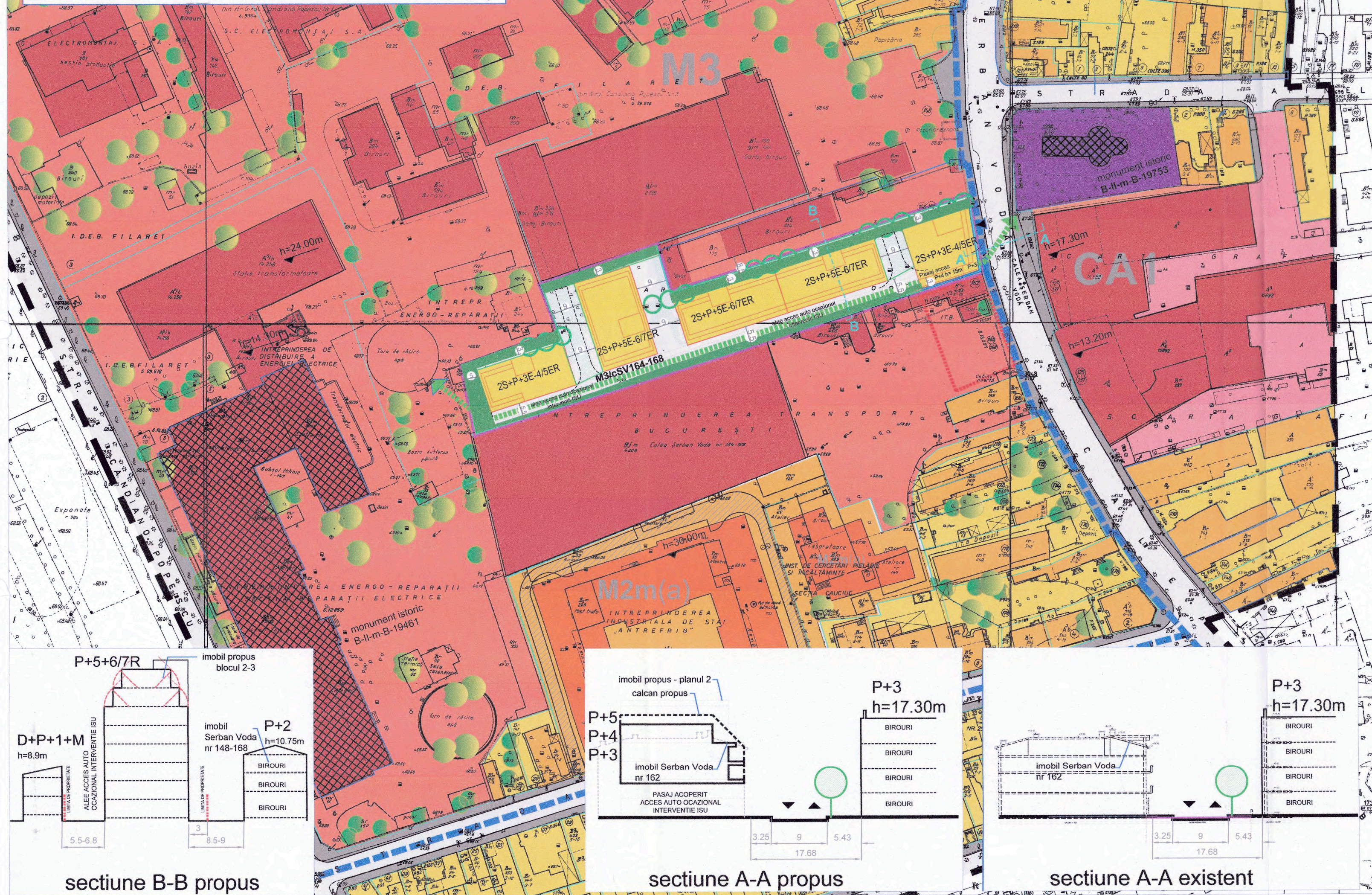
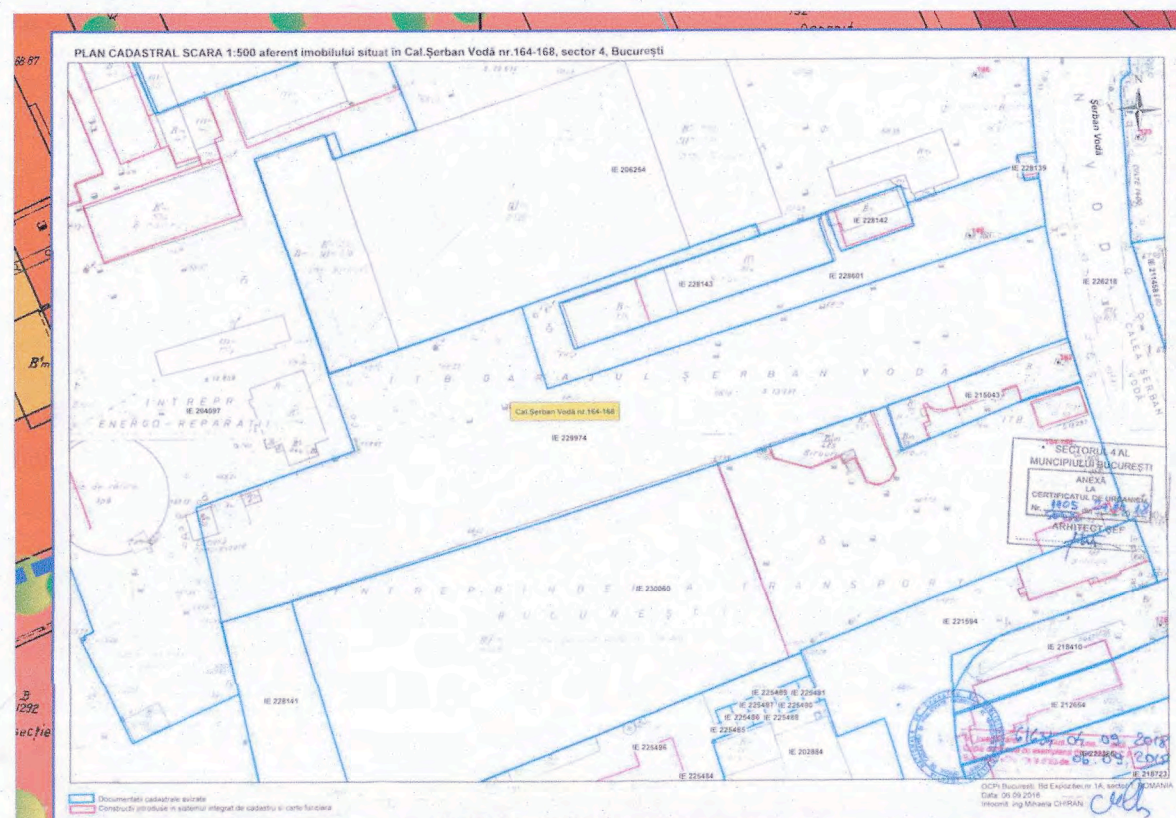
DIRECTOR EXECUTIV
Dragoș FRĂȘINEANU



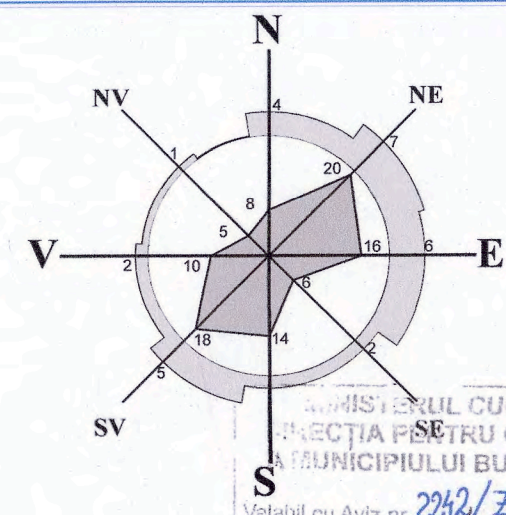
CONSILIER SUPERIOR,
Alexandra TEACĂ

[Signature]

DT



BILANT PUZ-cSV164-168					
SUPRAFEȚE CU CARACTER INFORMATIV PENTRU LOTUL STUDIAT S= 4.368 mp					
	suprafața existentă [mp]	[%]	suprafața**propusă [mp]		[%]
suprafața construită**					
Ac / Ad	Ac=522.3mp / Ad=522.3mp	12%	2.616mp / 13.104mp	POT=60% / CUT=3	60%
POT/CUT	POT=12% / CUT=0.12				
suprafața reînnoită** amenajată ca circulații / spațiu verde	3800mp / 45.7mp	88%	442mp / 1310mp		40%
TOTAL cSV164-168*	4.368 mp	100%	4.368 mp		100%



LEGENDA

- Lotul care a generat PUZ
- Limita zonei studiate
- Limita UTR
- Clădiri existente
- Limita lotului
- Edificabil
- Spațiu verde
- Circulații
- Trotuare
- Relație Calea Serban Voda- Parcul Carol I
- Locuințe individuale
- Locuințe colective
- Culte
- Industrie
- Servicii
- monumente istorice cf LMI

Total spațiu verde= 1310,4 m2 (30%)
Spațiu verde pe subsol betonat=436.8 m2 (10 %)
Spațiu verde pe sol=873.6 m2 (20 %)

PR.NR.	18.271
2018	
PUZ	
Beneficiar	SC SERBAN VODA RESIDENTIAL INVESTMENT srl
Titlul proiectului	PUZ Calea Serban Voda no.164-168
Titlul planșei	Scara
Reglementari urbanistice	1:1000
Data revizuirii	Semn.
U.D.A.	
Data	MAR. 2019
Pl.nr.	2



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI

18043/01.10.2019

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE A.P.M. BUCUREȘTI
Nr. 74 din 01.10.2019

A.P.M. BUCUREȘTI	
Al. Lacul Morii Nr. 1, Sector 6, București	
INTRARE	Nr. 18043
IEȘIRE	
Zi 01	Luna 10 An 2019

Ca urmare a notificării adresate de ȘERBAN VODĂ REZIDENȚIAL INVESTMENT S.R.L., cu sediul în București, sect. 1, Str. Nicolae Caramfil nr. 49, et. 5, camera 4, privind planul urbanistic zonal PUZ – Calea Șerban Vodă nr. 164-168, sector 4, București – **"construire ansamblu rezidențial alcătuit din cinci imobile colective de locuințe cu spații pentru servicii/comerț la parter, cu regim de înălțime 2S+P+5E+E6r+E7r, accese auto și pietonale, amenajări exterioare, refacere împrejurimi și organizare de șantier"**, înregistrată la APM București cu nr. 18043/03.09.2019, 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 19.09.2019;
- 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 – Calea Șerban Vodă nr. 164-168, sector 4, București – **"construire ansamblu rezidențial alcătuit din cinci imobile colective de locuințe cu spații pentru servicii/comerț la parter, cu regim de înălțime 2S+P+5E+E6r+E7r, accese auto și pietonale, amenajări exterioare, refacere împrejurimi și organizare de șantier"**, nu



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI
Aleea Lacul Morii nr. 1, sectorul 6 București, Cod 060871
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

necesită evaluare de mediu, nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.

Planul Urbanistic Zonal prevede soluționarea și reglementarea din punct de vedere urbanistic a arealului în suprafață de 4368 mp, pentru care Primăria Sectorului 4 a emis Certificatul de Urbanism nr. 1105/56572 din 24.10.2018.

Obiectivul lucrării îl constituie construirea unui ansamblu rezidențial alcătuit din cinci imobile colective de locuințe cu spații pentru servicii/comerț la parter, cu regim de înălțime 2S+P+5E+E6r+E7r, accese auto și pietonale, amenajări exterioare, refacere împrejurimi și organizare de șantier, în Calea Șerban Vodă nr. 164-168, sector 4, București.

Indicatorii Urbanistici avizați (conform Aviz Preliminar nr. 67/22.07.2019 emis de Primăria Municipiului București, Direcția Generală de Urbanism și Amenajarea Teritoriului), sunt:

POT = 60%

CUT = 3 mp ADC/mp teren

Hmax = 12,5 m pentru RH max=2S+P+3E

Hmax = 18,5 m pentru RH max=2S+P+5E

Hmax atic = 24,5 m pentru RH max=2S+P+3E-4,5Er-6,7Er și Rh max=2S+P+5E-E6r-E7r

UTR M3 – nu se modifică.

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.

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

Suprafețele de spații verzi de 1310,4 mp vor fi repartizate astfel: 873,6 mp reprezentând 20% din suprafața terenului pe sol natural și 436,8 mp reprezentând 10% din suprafața terenului pe subsol betonat, vor fi amenajate și întreținute.

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

Motivele care au stat la baza luării deciziei sunt următoarele :

- planul urbanistic zonal analizat nu are efecte semnificative asupra mediului;
- opiniile exprimate, pe baza criteriilor relevante prevăzute în anexa nr. 1 la H.G. nr. 1076/2004, de membrii Comitetului Special Constituit în cadrul ședinței din data de 19.09.2019;
- informarea publicului s-a realizat ca urmare a celor 3 anunțuri publice privind inițierea procesului de elaborare a PUZ-ului și decizia etapei de încadrare a planului și prin emisarea 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

Aleea Lacul Morii nr. 1, sectorul 6 București, 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

31

34

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,
Ecolog Oana TĂURESC



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI

Aleea Lacul Morii nr. 1, sectorul 6 București, 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,

ȘERBAN VODĂ RESIDENTIAL INVESTMENT S.R.L.
Str. Nicolae G. Caramfil, nr. 49, Camera 4, et. 5, sector 1, București
e-mail:

Urmare a adresei dumneavoastră, înregistrată la Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Dealul Spirii” București-Ilfov cu nr. 1357461 din 12.08.2019, vă precizăm faptul că, faza de **proiect P.U.Z.** pentru „**construire ansamblu rezidențial alcătuit din cinci imobile colective de locuințe cu spații pentru servicii/comerț la parter, cu regim de înălțime 2S+P+5E+E6retras+E7retras, accese auto și pietonale, amenajări exterioare**” conform Certificatului de Urbanism nr. 1105/56572 din 24.10.2018 emis de Primăria Sectorului 4 și Avizului de Oportunitate nr. 7 din 19.03.2019, emis de Primăria Municipiului București, în Calea Șerban Vodă nr. 164-168, sector 4, 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 imobilele dumneavoastră fac 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 SEF

Colonel

Dr. ing. Orlando Catalin SCHIOPU

Nr. 11845/19.07.2019

Către,

SC ȘERBAN VODĂ RESIDENȚIAL INVESTMENTS SRL

Subiect: Modificare aviz STB SA numărul 4192/18.04.2019 pentru lucrarea „Elaborarea documentației de urbanism faza PUZ; Elaborarea documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construire ansamblu rezidențial alcătuit din cinci imobile colective de locuințe cu spații pentru servicii/comerț la parter, cu regim de înălțime 2S+P+5E+E6retras+E7retras, accese auto și pietonale, amenajării exterioare, refacere împrejmuire și organizare șantier – Calea Șerban Vodă numărul 164 – 168, sector 4”, conform Certificat de Urbanism – Primăria Municipiului București, numărul 1105/56572 din 24.10.2018.

Referitor la adresa cu numărul 11845/19.07.2019, vă comunicăm:

1. În zona studiată de dumneavoastră, pentru lucrarea „Elaborarea documentației de urbanism faza PUZ”, STB SA nu deține instalații electrice subterane.

2. Pe Calea Șerban Vodă, la numărul 164 – 168, Municipiul București are proprietăți date în concesiune la STB SA, astfel:

a) terenul cu numărul cadastral IE 228141 – C1 – Sediul STB SA - Atelierul de Întreținere și Reparații;

b) terenurile cu numerele cadastrale IE 228601; IE 228139; IE 228142 și IE 228143 – Sediul STB SA – Direcția Comercială.

3. La lucrările de construire ale viitorului ansamblu rezidențial de locuințe, se va ține seama de următoarele condiții:

a) lucrările de construire nu vor afecta activitatea normală de exploatare și folosire a obiectivului economic STB SA, aflat în funcțiune și nu vor depăși limita de proprietate;

b) se va informa publicul interesat despre vecinătățile cu activitate ale ansamblului rezidențial;

c) se vor respecta distanțele minime impuse de reglementările de sănătate publică;

d) exploatarea (manevrarea) macaralelor se va face în conformitate cu prevederile prescripției tehnice PT R1-2003, cu normele specifice de protecția muncii, cu instrucțiunile de exploatare specifice macaralei respective și cu instrucțiunile interne elaborate de unitatea deținătoare;

e) se va limita corespunzător raza de acțiune a macaralelor astfel încât să se împiedice transportarea sarcinilor peste obiectivele STB SA.

4. Organizarea de șantier se va realiza integral în incinta proprie. Accesul, staționarea și

37

circulația utilajelor pentru construirea ansamblului rezidențial, nu vor afecta activitatea normală de exploatare și folosire a obiectivului economic.

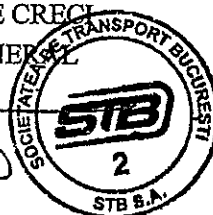
5. Prezentul aviz este valabil numai pentru faza PUZ a proiectului.

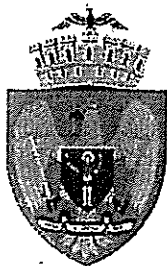
6. Pentru următoarea fază DTAC, dumneavoastră veți reveni cu o nouă cerere de aviz însoțită cu 2 planuri de situație, scara 1:500, ștampilate și avizate spre neschimbare, având figurat viitorul ansamblu rezidențial, accesele și limita de proprietate, anexă la Certificatul de Urbanism.

7. În zona studiată de dumneavoastră, STB SA nu are lucrări în execuție și nici nu va avea în perspectivă.

8. Valabilitatea prezentului aviz este de 24 luni de la data emiterii, numai cu respectarea condițiilor menționate mai sus. Nerespectarea condițiilor impuse în aviz duce la anularea acestuia.

ANDREI GEORGE CRECI
DIRECTOR GENERAL





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului

COMISIA DE COORDONARE

Nr. 1778436/ 06.11.2019

AVIZUL COMISIEI DE COORDONARE

FAZA DOCUMENTAȚII DE URBANISM

Din P.V. nr. 37/11.10.2019 al sedinței

Comisiei de Coordonare a P.M.B.

Nr. 2. SC M DESIGN Arhitectură și Urbanism SRL cu sediul/domiciliul în București, str. Th. Aman nr. 24, sector 1 București, prezintă spre avizare documentația de precoordonare a **P.U.Z. – ului „P.U.Z. – ului „CALEA ȘERBAN VODĂ NR. 164 - 168 SECTOR 4”**, împreună cu avizele administratorilor de rețele edilitare. În conformitate cu Dispoziția Primarului General nr. 812/24.06.2014 completată cu Dispoziția Primarului General nr. 304/29.02.2016, se avizează favorabil, strict din punct de vedere al rețelelor edilitare, planul de precoordonare pentru imobilul menționat mai sus cu condițiile:

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

- debitul mediu total de apă necesar estimat – conform memoriului anexat este de 12.4 mc/zi ce va fi asigurat din gospodărie proprie alimentat din rețeaua publică de apă;

- se vor prevedea: bazin de retenție, separator de hidrocarburi, stație de pompare ape pluviale, post trafo - calculate conform normativelor în vigoare;

- la faza DTAc beneficiarul va reveni cu o solicitare de aviz STB – conform aviz STB nr. 11845/19.07.2019

- * la faza de Autorizare de Construire se va prezenta un studiu de impact privind interacțiunea dintre elementele mediului urban și „construire ansamblul rezidențial - locuințe colective, cu funcțiuni complementare locuirii la parter - servicii, comerț - 2S+P+5E+6Er+7Er pe Calea Șerban Vodă nr. 164 - 168 sector 4, București”, la structura hidrogeologică existentă, cu prezentarea măsurilor de preservare a sistemului existent. Acest studiu va putea fi utilizat de către municipalitate în vederea constituirii unei baze de date specializate.”

- * se vor respecta prevederile „Strategiei de dezvoltare și funcționare pe termen mediu și lung a serviciului public de salubritate în Municipiul București” aprobat cu HCGMB nr. 82/28.04.2015 stipulate în Cap. III 3.C Activitatea de salubritate menajeră” și

cap. III.3.D. Managementul Integrat al Deseurilor în conformitate cu activitățile desfășurate.

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

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

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

- proiectantul și beneficiarul răspund pentru exactitatea și veridicitatea datelor și înscrisurilor cuprinse 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.**

**VICEPREȘEDINTE – COMISIE,
p. DIRECTOR EXECUTIV,**

IRINA BOBLEA

SECRETAR – COMISIE,

CĂTĂLINA IORDACHE

**ARHITECT ȘEF AL
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,**

Arh. Ștefan Călin DUMITRAȘCU

REPREZENTANT

DU-COMISIE ,

Valentina Ionescu

FPS-2.3.2.6-02/2

Intocmit, ing. Camelia Puiu

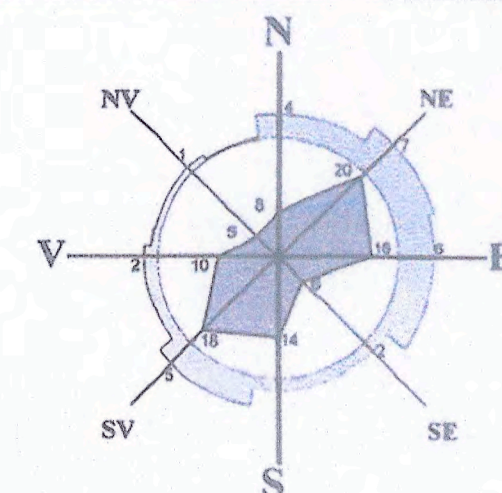
SCARA 1:500 aferent imobilului situat in Calea Serban Voda nr 164-168, sector 4, Bucuresti



LEGENDA

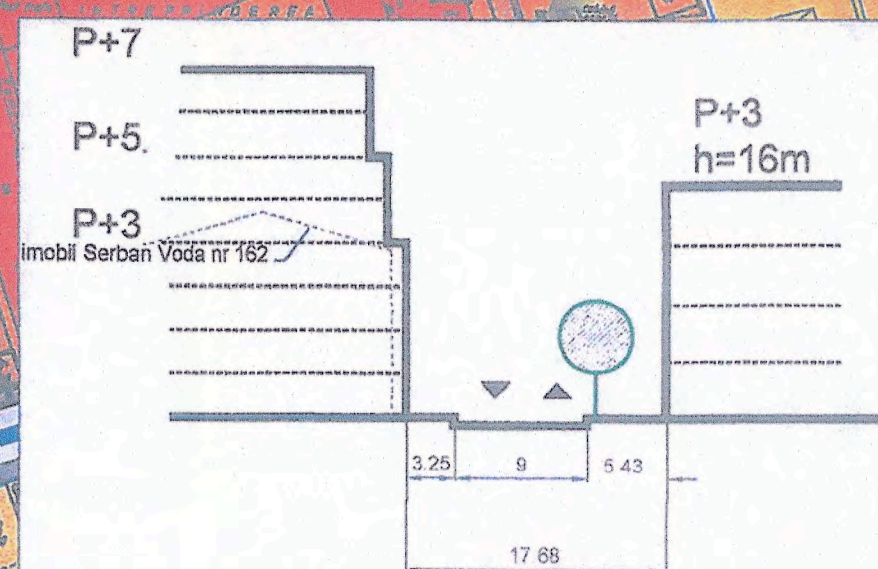
- Retele edilitare existente**
- a Conducta alimentare cu apa
 - c Canalizare sistem unitar
 - g Conducta gaze naturale
 - e Instalatii electrice subterane (LES)
 - t Instalatii telecomunicatii subterane
- Retele edilitare proiectate in incinta**
- A Conducta alimentare cu apa
 - (C) Canalizare menajera
 - (CP) Canalizare pluviala
 - SH+BR+SPAD Separator hidrocarburi+bazin retentie si statie pompare ape pluviale
 - PT Post trafo amplasat in incinta
 - E Electric proiectat-bransare
- Retele edilitare proiectate in domeniu public**
- Bra Bransament apa
 - Brg Bransament gaze
 - Rc Racord canalizare

NOTA
Loturile cu suprafata $S > 1000 \text{ mp}$ vor fi prevazute in incinta cu bazine de retentie ape pluviale. Pentru stabilirea volumului bazinului de retentie s-a luat in calcul un debit: $Q = 35 \text{ l/mp} \times \text{suprafata incinta}$. Evacuarea apei din bazin se face prin pompare.

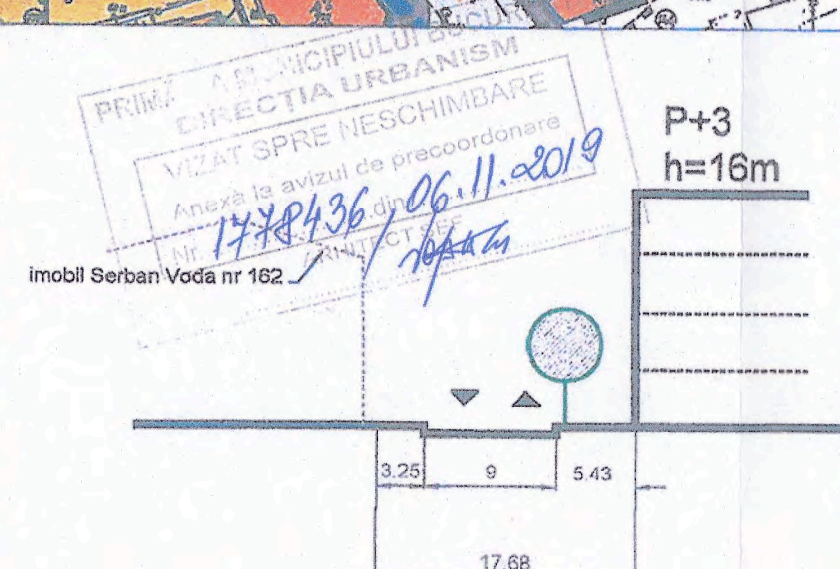


LEGENDA

- Lotul care a generat PUZ
- Limita zonei studiate
- Limita UTR
- Cladiri existente
- Limita loturi cf. OCPI
- Edificabil
- Spatiu verde arborizat
- Circulatii carosabile
- Trotuare
- Relatie Calea Serban Voda - Parcul Carol I
- Locuinte individuale
- Locuinte colective
- Culte
- Industrie
- Servicii



sectiune A-A propus



sectiune A-A existent

PR NR	18.271	2018
PUZ	M DESIGN arhitectura & urbanism Str. Theodor Aman, nr 24, Bucuresti / cf. BT7501995 14/07/2018/19.04.2015	
Beneficiar	SC SERBAN VODA RESIDENTIAL INVESTMENT srl	
Titlul proiectului	PUZ Calea Serban Voda no 164-168	
Titlul planse:	Scara	
LAN PRECOORDONARE RETELE EDILITARE	1:1000	
Data revizurii	Semn.	
Revizuit manual	NU	DA
Sof proiectat	Data	
	08.2019	
Pl nr	2	



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Transporturi

COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE

Nr. 14297/17756/25.09.2019

Sep 1940

1760039/1773720

Către,

S.C. M DESIGN – ARHITECTURĂ ȘI URBANISM S.R.L.

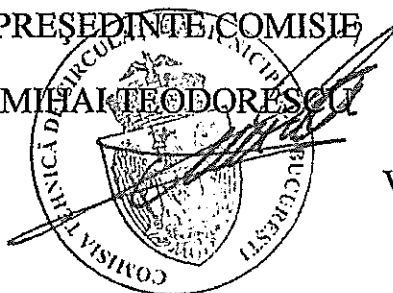
Str. Theodor Aman nr. 24, sectorul 1, București

În ședința Comisiei Tehnice de Circulație din data de 19.09.2019 s-a dat acordul de principiu, din punct de vedere tehnic al circulației rutiere și pietonale, pentru documentația „P.U.Z. – Calea Șerban Vodă nr. 164-168, sectorul 4, București”, conform Certificatului de Urbanism nr. 1105/56572 din 24.10.2018 eliberat de Primăria Sectorului 4 București, Studiului de Trafic elaborat de SC MODAL ROUTE SRL, Avizului de Oportunitate nr. 7 din 19.03.2019 și planului anexat la aviz.

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

PREȘEDINTE COMISIE

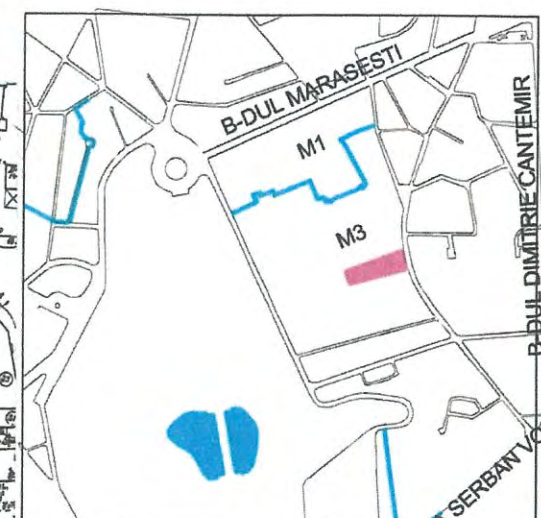
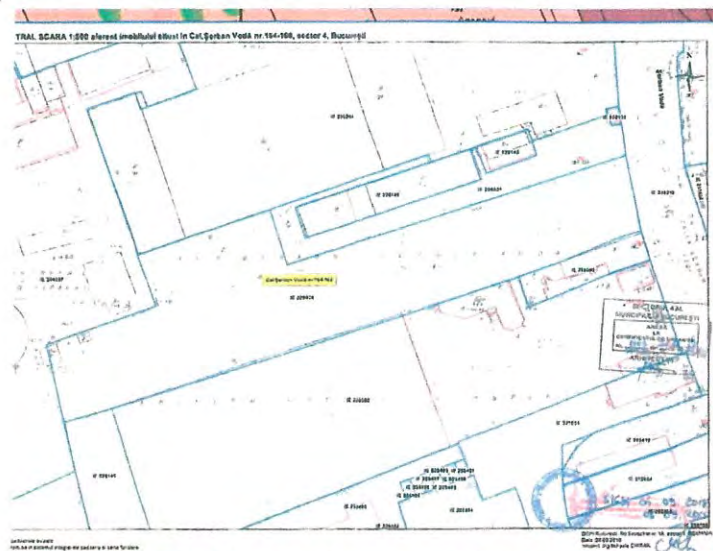
MIHAIL TEODORESCU



VICEPREȘEDINTE COMISIE
FILIP ATANASIU

Redactat: B.M. – 2 exemplare – 20.09.2019

TRAI SCARA 1:500 planul imobilului situat in Cal. Serban Voda nr. 164-168, sector 4, Bucuresti



M3(m) subzona mixta cu cladiri avand regim de constructii continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+7

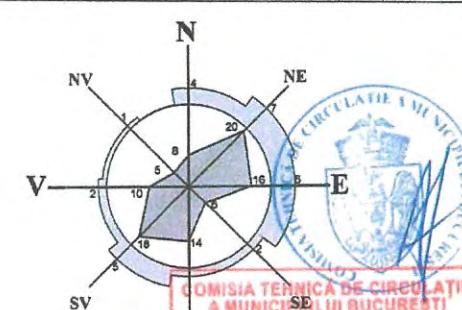
POT max. = 60 %
CUT max. = 3.0
2S+P+5E-6/7R

50 m

0.25 ha

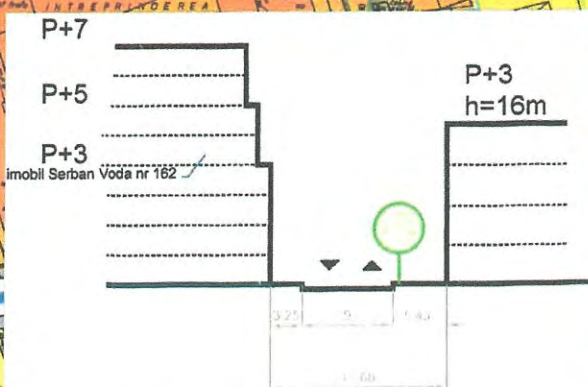
50 m

BILANT PUZ-cSV164-168	suprafata existenta** [mp]	[%]	suprafata***propusa [mp]	[%]
SUPRAFETE CU CARACTER INFORMATIV PENTRU LOTUL STUDIAT S= 4.368 mp				
suprafata construita**	Ac=522.3mp / Ad=522.3mp	12%	2.616mp / 13.800mp	60%
- Ac / Ad	POT=12% / CUT=0.12		POT=60% / CUT=3	
suprafata reconstruita** amenajata cu circulatie si spatii verzi	3400mp / 45.7mp	55%	442mp / 1310mp	40%
TOTAL cSV164-168*	4.368 mp	100%	4.368 mp	100%

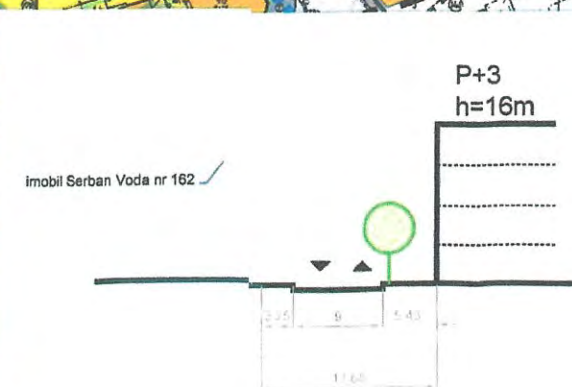


LEGENDA

- Lotul care a generat PUZ
- Limita zonei studiate
- Limita UTR
- Cladiri existente
- Limita loturi cf. OCPI
- Edificabil
- Spatiu verde amenajat
- Circulatii carosabile
- Trotuare
- Relatie Calea Serban Voda- Parcul Carol I
- Locuinte individuale
- Locuinte colective
- Culte
- Industrie
- Servicii



sectiune A-A propus



sectiune A-A existent

PR.NR.	18.271
	2018
PUZ	
Beneficiar	SC SERBAN VODA RESIDENTIAL INVESTMENT srl
Titlul proiectului	PUZ Calea Serban Voda no 164-168
Titlul plansei	Scara
Reglementari urbanistice	1:1000
Data revizuirii	Semn.
Revizuit manual	DA
Sef proiect	Data
Ar.	1AR.
Intec.	.019
Verificat	2
*COPYRIGHT ! In conformitate cu art. 139 din Regulamentul privind dobandirea dreptului de semnatura pentru documentele de amenajarea teritoriului si de urbanism, aprobat prin HG nr. 1519 / 2004, acest proiect este proprietate intelectuala a societatii M Design A&U Srl. Inregistrarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planseilor sau soft-urilor aferente, intra sub incidenta legii dreptului de autor.	

43



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Dirrecția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Dirrecția Urbanism – Serviciul Urbanism

DOCUMENTUL DE PLANIFICARE A PROCESULUI DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI

PUZ – Calea Șerban Vodă nr. 164-168, sector 4, București

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ELABORATOR : S.C. M DESIGN Arhitectura și Urbanism SRL –

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

Șef serviciu,
art. Cristina Topîrceanu

Redactat, ing.- urb. Camelia Garcușa/2ex./16.01.2019

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



44