



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Administrație și Relația cu CGMB

Direcția Asistență Tehnică și Juridică

Serviciul Transparență Decizională
Nr. 5625/1/ 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 – STRADA ACȚIUNII NR. 2-4 – DRUMUL BERCENARULUI NR. 1, SECTORUL 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: **14.12.2020**.

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 **02.12.2020**, 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 EXECUTIV,
Mariana Brod**

Întocmit,
Expert Andreea Voicilă



Șef serviciu,
Nicoleta Sunică



Consiliul General al Municipiului București

PROIECT

HOTĂRÂRE

Nr. ____ din _____

**privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal
STRADA ACȚIUNII NR. 2-4 – DRUMUL BERCENARULUI NR.1,
SECTORUL 4, BUCUREȘTI**

Având în vedere, Referatul de aprobare al Primarului General și Raportul de specialitate al Arhitectului Șef al Municipiului București nr. 116/12/15.10.2020;

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

Văzând documentele emise:

- PMB- Primar – Certificatul de urbanism nr. 743/1607854 din 22.05.2018 (prelungit);
- P.M.B. - Direcția Urbanism: Avizul de Oportunitate nr. 158/ 28.12.2018;
- P.M.B. - Direcția Urbanism: Avizul preliminar nr. 99/ 30.10.2019;
- Ministerului Culturii – Direcția pentru Cultură a Municipiului București: Aviz nr.3960/ 11.12.2019;
- P.M.B. - Comisia Tehnică de Circulație - Avizul nr. 1787564 din 07.11.2019;
- P.M.B. - Comisia de Coordonare Rețele Edilitare PMB nr. 1798548 din 22.06.2020;
- Avizul Agenției pentru Protecția Mediului București – Decizia etapei de încadrare nr. 91 din 12.12.2019;
- P.M.B. - Direcția Urbanism: Avizul Arhitectului Șef nr. 72/14.10.2020..;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 116/13/15.10.2020..;

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;
- Hotărârile 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 – STRADA ACȚIUNII NR. 2-4 – DRUMUL BERCENARULUI NR.1, SECTORUL 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 cereri adresate de S.C. DEDEMAN S.R.L. în calitate de inițiator/beneficiar al documentației de urbanism elaborată de S.C. DACRA STUDIO S.R.L. - , cu sediul în Județul , înregistrată la nr. 1855559/24.06.2020 și completată cu nr. 1868416/04.08.2020, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

NR. 72 / 14.10 .2020

PENTRU

**PUZ – STRADA ACȚIUNII NR. 2-4 – DRUMUL BERCENARULUI NR.1,
SECTORUL 4, BUCUREȘTI**

GENERAT DE IMOBILUL SITUAT ÎN: București, STRADA ACȚIUNII NR. 2-4 – DRUMUL BERCENARULUI NR.1, SECTORUL 4, NC223623, NC223622, NC221118, NC212388, în suprafață totală de 78.542,00mp proprietate privată a persoanelor juridice conform Certificatului de urbanism nr. 743/1607854 din 22.05.2018 (prelungit), eliberat de Primăria Municipiului București.

INITIATOR:

S.C. DEDEMAN S.R.L.

PROIECTANT:

S.C. DACRA STUDIO S.R.L.

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA RUR:

urb.

AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONA STUDIATĂ ÎN PUZ: Zona studiată prin PUZ se află pe teritoriul administrativ al Sectorului 4 și este delimitată la nord de strada Acțiunii, la sud de Drumul Bercenarului, la est de proprietăți private, iar la vest de Șoseaua Giurgiului.

Imobilele fac parte din Parcelarea Progresul înscrisă în Lista Monumentelor Istorice actualizată în 2015 la poziția nr.193, cod B-I-s-B-17915-mun. București- Șos Giurgiului-str. Turnu-Măgurele- str. Pogoanelor-Drumul Bercenarului datare prima jum. a sec XX.

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

Conform Plan Urbanistic General al Municipiului București și a Regulamentului Local de Urbanism, aprobate cu HCGMB nr. 269/2000, cu modificările și completările ulterioare, imobilul este situat parțial în subzona funcțională A2b - subzona unităților industriale și de servicii și parțial în subzona L1e - locuințe individuale pe loturi subdimensionate cu / sau fără rețele edilitare.

Conform PUZ Zona de Sud a Sectorului 4 și RLU aferent aprobate cu HCGMB nr. 443/25.07.2018 imobilul este situat parțial în subzona funcțională A2b - subzona unităților industriale și de servicii, POTmax.= 75% mpADC/mp teren; CUTvol.max.= 15 mc/mp teren; Hmax.=20,0 m și parțial în subzona Cb1-servicii publice dispersate existente în afara zonelor protejate, având următorii indicatori urbanistici admiși :

Regim de construire: continuu sau discontinuu;

Funcțiuni predominante: se admit (1) instituții și servicii publice supramunicipale și municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale, (2) locuințe în proporție de 50% din suprafața desfășurată propusă pentru fiecare teren;

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor: nu se limitează înălțimea clădirilor;

Procent de ocupare a terenului (POT): POTmaxim=50%;

Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT): CUT maxim = 3,0 mp ADC/ mp. Teren;

Retragerea minimă față de aliniament: clădirile publice vor fi retrase de la aliniament cu 10m sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente; clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20m; serviciile publice vor fi amplasate pe aliniament în cazul în care înălțimea maximă la cornișă nu depășește distanța dintre aliniamente;

Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare: clădirile publice se vor amplasa de regulă în regim izolat; clădirile care vor alcătui fronturi continue se vor alipi la calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20m la aliniament.

AVIZ DE OPORTUNITATE nr. 158/ 28.12.2018

PREVEDERI PUZ - RLU PROPUSE:

UTR : - Cb1a

Regim de construire: discontinuu;

Funcțiuni predominante: EXTINDERE MAGAZIN DEDEMAN (comerț, servicii, birouri și funcțiuni complementare acestor activități);

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor : $H_{maxim} = 12,00m$, $RH_{maxim} = P+2E$;

Procent de ocupare a terenului (POT max.): $POT_{maxim} = 60\%$ ($50\% + 20/100 \times 50\%$ -majorare conf. art.32 alin.(10) din L350/2001);

Coefficient de Utilizare a Terenului (CUT max.): $CUT_{max} = 1,8mpADC/mtreen$;

Retragerea minimă față de aliniament: vor fi respectate specificațiile PUZ Zona de Sud a Sectorului 4 aprobat cu HCGMB nr. 443/25.07.2018 și Studiu istoric de fundamentare întocmit de S.C. UHM Research & Planning S.R.L., respectiv - spre Șos. Giurgiului retras cu 30m de la limita de proprietate conform studiu istoric și 15m de la noul aliniament propus prin PUZ Zona de Sud a Sectorului 4;

-spre Drumul Bercenarului retras cu 15m de la limita de proprietate conform studiu istoric; galeria exterioară acoperită și deschisă va fi retrasă cu 7m de la limita de proprietate pe o lungime de 50m.

Retrageri minime față de limitele laterale/ posterioare vor fi respectate specificațiile PUZ Zona de Sud a Sectorului 4 și specificațiile Studiului istoric de fundamentare întocmit de S.C. UHM Research & Planning S.R.L.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE: Parcarea și gararea autovehiculelor, profilul transversal al circulațiilor propuse vor respecta „Normele privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație” aprobate prin HCGMB nr. 66/2006 și va respecta Acordul de principiu al Comisiei Tehnice de Circulații a Primăriei Municipiului București 1787564/07.11.2019, împreună cu planșa vizată spre neschimbare, emis de Direcția Transporturi, Comisia Tehnică de Circulație a PMB;

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ: Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, precum și respectarea specificațiilor Avizului Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare - PMB 1798548/22.06.2020, împreună cu planșa vizată spre neschimbare;

Suprafața de spații verzi amenajate se va asigura un minim de 30% spațiu verde amenajat pe sol natural (23 562mp) conform Avizul Agenției pentru Protecția Mediului București, Decizia Etapei de Încadrare nr. 91 din 12.12.2019.

Se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal - STRADA ACȚIUNII NR. 2-4 – DRUMUL BERCENARULUI NR.1, SECTORUL 4, BUCUREȘTI, cu respectarea condițiilor din acordurile/avizele specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru etapele de avizare/aprobare a P.U.Z.

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

Elaboratorul și beneficiarul PUZ răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUZ-ul care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) litera g)

4

din Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

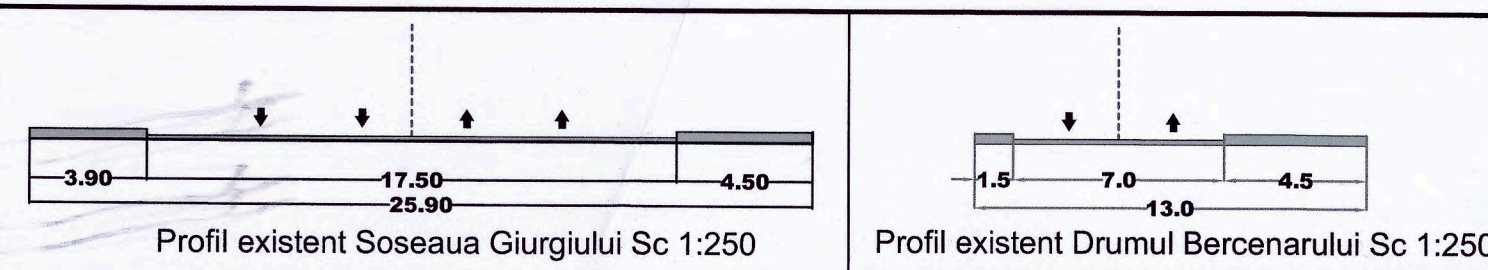
Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării PUZ. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUZ și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia. Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 743/1607854 din 22.05.2018 (prelungit), emis de Primăria Municipiului București.

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



Intocmit, Arh. Monica Radu/4ex/18.08.2020

Șef Serviciu Urbanism
Arh. Cristina TOPIRCEANU



IE 223622			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	E [m]	N [m]	
51	587105.960	319489.536	32.752
48	587136.734	319500.745	12.192
45	587138.524	319512.805	16.297
44	587154.584	319510.034	1.994
43	587155.774	319508.434	4.979
42	587160.669	319507.524	16.700
41	587177.253	319505.560	12.908
40	587189.923	319503.091	12.054
39	587201.803	319501.052	6.045
38	587207.772	319500.097	2.729
37	587210.324	319501.064	7.422
36	587217.674	319500.034	7.338
35	587224.974	319499.293	5.298
34	587230.034	319497.723	6.967
33	587236.944	319496.833	8.262
32	587245.054	319495.253	1.188
31	587246.154	319494.303	3.336
30	587249.134	319493.303	10.099
29	587259.134	319491.903	10.802
28	587269.724	319489.773	8.981
27	587278.514	319487.933	5.836
26	587284.327	319487.411	15.245
25	587281.813	319472.375	9.382
24	587280.268	319463.122	22.904
23	587276.489	319440.531	15.845
22	587273.833	319424.910	27.169
21	587300.583	319420.159	14.736
20	587298.356	319405.592	46.350
19	587290.932	319359.840	26.704
18	587286.349	319333.532	204.174
17	587085.292	319369.075	122.221

S(1Co)=28460mp P=698.909m

IE 221118			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	E [m]	N [m]	
15	586942.403	319399.588	131.309
14	586964.775	319528.977	107.902
49	587071.251	319511.496	37.923
50	587108.674	319505.355	138.271
17	587085.292	319369.075	140.615
16	586946.703	319392.857	7.987

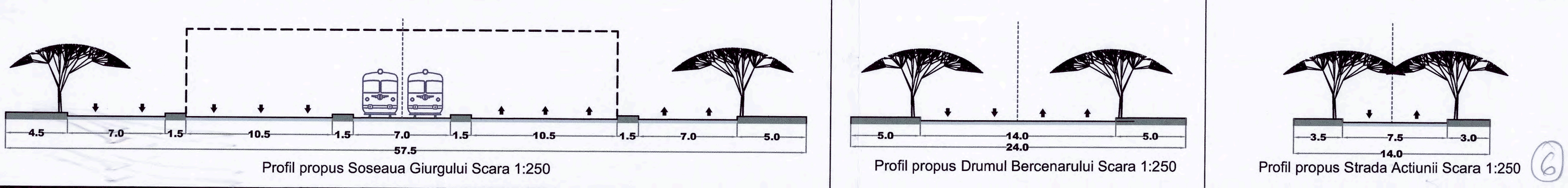
S=20082 mp P=564.007m

IE 223623			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	E [m]	N [m]	
50	587108.674	319505.355	28.436
48	587136.734	319500.745	32.752
51	587105.960	319489.536	16.050

S=228mp P=77.238m

IE 212388			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	E [m]	N [m]	
12	586998.981	319696.131	110.083
11	587107.451	319679.940	16.470
10	587123.694	319677.219	10.584
9	587134.133	319675.470	30.860
8	587164.568	319670.369	15.845
7	587161.924	319654.746	16.064
6	587158.991	319638.952	16.094
5	587156.388	319623.069	16.336
4	587153.527	319606.985	16.148
3	587150.564	319591.111	15.925
2	587148.221	319575.360	16.406
1	587145.770	319559.138	16.313
47	587141.827	319543.309	15.989
46	587140.525	319527.373	14.705
45	587138.524	319512.805	12.192
44	587136.734	319500.745	66.359
43	587071.251	319511.496	107.902
14	586964.775	319528.977	177.448
13	586993.992	319697.915	4.894

S=29771mp P=690.617m



Str. Actiunii - Drumul Bercenarului

P.U.Z. Sector 4, Bucuresti

PLAN

URBANISTIC

ZONAL

5. REGLEMENTARI URBANISTICE

Limita proprietate / teren reglementat

Str. Actiunii nr. 24 si Drumul Bercenarului nr.1

sector 4, Bucuresti

S teren =78.542 mp

Limita zona de studiu conform Aviz de Oportunitate

Parcelar

ZONIFICARE FUNCTIONALA conform PUZ Zona de Sud a Secotului 4:

Limita administrativa Sector 4

Limita parcelarii Progresul clasata in L.M.I.

L1a

A2b

V5 - Culoar de protectie a infrastructurii tehnice

T2 - zona transporturilor feroviare

Cb1- servicii publice dispersate existente în afara zonelor protejate

M3 - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri

Zone verzi adiacente pietonalelor

Documentatie P.U.Z. "str. Actiunii nr. 26 lot 1" aprobată prin HCGMB 238/2019

CONSTRUCTII EXISTENTE:

Constructii comerț/ servicii

Constructii industrie/servicii

Locuinte individuale - P-P+2

CIRCULATII:

Circulatii carosabile

Circulatii pietonale

Pasaj supratecan Soseaua Giurgiului

Parapeti protectie pasaj

REGLEMENTARI PROPUSE:

UTR Cb2a

Funcțiune comerț, servicii, birouri și funcțiuni complementare acestora

P.O.T max =60%

C.U.T max =1.8

Rh max= P+2E

Hmax - 12m

Acces incinta propus

Acces incinta existent

Edificabil maxim propus

Cladire cu funcțiune de co propusa - pozitionata orier

Galerie exteriora acoperi

Possibilitate amplasare spa

Teren care se va expropria extinderii circulatiilor public

Bilant Teritorial

Criteriu	PUG	PUZ zona de sud S4	Existent	Propus
UTR	A2b	A2b/ Cb1		Cb1a
S teren			78542	
S construita maxima			36800	47125
S desfasurata maxima			47500	141375
POT	80	80/ 50	47	60
CUT	15	15/ 3	0.6	1.8
H max	20m	20m/ nelimitat	P+3	P+2
Suprafata rezervata extinderii circulatiilor publice				6453
Spatii verzi 30%				23562.6
Aleii/parcari/ platforme				15708.4
Locuri parcare				526

ELABORAT

SEF PROIECT

PROIECTAT

DESEINAT

01.05.2018

1/1000

PUZ - Str. Actiunii - Drumul Bercenarului

Reglementari Urbanistice

315/2019

P.U.Z.

Pagina nr. 05

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PLAN URBANISTIC ZONAL

Str. Actiunii nr.2-4 si Drumul Bercenarului nr. 1
SECTOR 4
BUCURESTI

CONTINUT:

TITLUL I – DISPOZITII GENERALE

TITLUL II – PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE



Str. Actiunii nr. 2-4 SECTOR 4-BUCUREȘTI

DIRECTIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 12 / 14.10.2020
VIZAT SPRE DESCHIMBARE

1

7

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT

PLAN URBANISTIC ZONAL

Str. Actiunii nr.2-4 si Drumul Bercenarului nr. 1**SECTOR 4
BUCURESTI****TITLUL I - DISPOZITII GENERALE****1. Rolul RLU**

Regulamentul local de urbanism este o piesa de baza in aplicarea Planului Urbanistic Zonal, intareste si detaliaza sub forma de prescriptii (permisiuni si restrictii), reglementarile din piesele desenate.

2. Baza legala a elaborarii

Regulamentul local de urbanism se elaboreaza in baza prevederilor Regulamentului General de Urbanism, cu adaptare la problematica zonei si reglementarile din PUG.

Documentele care au stat la baza eliberarii Regulamentului Local de Urbanism pentru **Str. Actiunii nr. 2-4** sector 4, Bucuresti sunt urmatoarele :

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HCGMB nr. 525/1996
- Planul Urbanistic General al Municipiului Bucuresti impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism, aprobate prin HCGMB nr. 269/2000
- Planul Urbanistic Zonal "Zona de Sud a Sectorului 4" aprobat prin HCGMB nr. 443/2018
- Metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal GM-010-2000.
- Codul Civil actualizat

3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament se aplica terenurilor din sectorul 4, **Str. Actiunii nr.2-4** si **Drumul Bercenarului nr. 1** ce au o suprafata totala de **78542 mp** conform actelor de proprietate, facand referire si la teritoriile invecinate.

Terenurile din **Str. Actiunii nr.2-4** si **Drumul Bercenarului nr. 1** sunt proprietatea **SC DEDEMAN SRL** si **CELPi SA** conform acte de proprietate.

- la **NORD** – strada Actiunii;
- la **EST** – terenuri in proprietate privata;
- la **SUD** – strada Drumul Bercenarului;
- la **VEST** - soseaua Giurgiului.

In prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal "Zona de Sud a Sectorului 4", amplasamentul a fost cuprins partial in **A2b "subzona unitatilor industriale si de servicii"** si partial in **Cb1 "Servicii publice dispersate existente in afara zonelor protejate"**

Terenul studiat face parte din Parcelarea Progresul inregistrata in Lista Monumentelor Istorice.

TITLUL II – PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Prin prezentul **PLAN URBANISTIC ZONAL**, se propune **CONSILIULUI GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI** aprobarea unui Regulament de Construire pentru realizarea unor constructii cu caracter definitiv conform plansei de reglementari.

Conform dorintei beneficiarului se propune **pastrarea unei parti din magazinul Dedeman existent si construirea unui nou magazin cu regim de inaltime P+1E partial.**

Viitoarele constructii din Str. Actiunii nr. 2-4 si Drumul Bercenarului nr. 1, se vor inscrie intr-un edificabil maxim determinat de urmatoarele retrageri si alinieri conform **PLANSA nr. 5 = REGLEMENTARI URBANISTICE (scara 1:1000)**

Elemente de compozitie urbana, care au stat la baza propunerii sunt:

- A) Propunerea a venit in urma unei tendinte de dezvoltare a orasului, si anume reconversia zonelor industriale in zone de comert/servicii. Astfel, se inlocuieste o functiune care este depasita si nu mai are un aport la economia**

locala, cu o funcțiune comerciala, complementara cu cartierul rezidential din vecinatatea terenului.

- B) Amplasarea cladirilor propuse pe teren a fost determinata de amplasarea magazinului existent Dedeman, si de circulatiile, parcajele si amenajarile peisagere aflate in incinta.
- C) Alinierea noilor clădiri la Șoseaua Giurgiului va prelua alinierea clădirilor industriale desființate, retragere de min. 30 m.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ – UTR Cb2a

a. UTILIZĂRI ADMISE

- comerț
- instituții, servicii și echipamente publice
- 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;
- activități manufacturiere;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;

b. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- extinderile și schimbările de profil trebuie să fie compatibile cu statutul zonei protejate

c. UTILIZĂRI INTERZISE

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

3. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Se consideră construibile parcelele de minim 800 mp. și un front la strada de

10

minim 18.0 metri în cazul fronturilor continue și de minim 24.0 metri în cazul fronturilor discontinue.

4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Retragerile minime față de aliniamente vor respecta edificabilul maxim prezentat în planșa Reglementari Urbanistice, respectiv :

- Retrageria fata de aliniamentul existent al strazii Actiunii – **5.5 metri**
- Retrageria fata de aliniamentul existent al strazii Drumul Bercenarului – **7 metri** pentru galeria comerciala exterioara, respectiv **15 metri** pentru galeria comerciala inchisa
- Retrageria fata de aliniamentul existent al Sos. Giurgului – **30 metri**

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Retragerile față de limitele laterale si posterioare vor respecta edificabilul maxim prezentat în planșa Reglementari Urbanistice, respectiv :

-retrgerea față de limita **estică** de min. **15 metri**

In afara edificabilului maxim propus se pot amplasa echipamente tehnice, anexe si instalatii publicitare.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Cladirile situate pe aceeasi parcela vor respecta intre ele distanta de 1/3 din inaltimea celei mai inalte.

7. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Terenul are amenajate 3 accese auto, la care se mai propun alte doua accese pentru extinderea magazinului. Accesul pentru trafic greu si aprovizionare va fi separat de cel pentru clienti.

Pentru amenajarea noilor accese carosabile va fi necesara defrisarea unor arbori de pe trotuarul Drumului Bercenarului. Pentru orice arbore taiat se va planta in compensare, coform HCGMB 304/2009

8. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în construcții supra / subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini.

În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare, ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj comun multietajat. Aceste parcaje vor fi situate la distanța de maxim 150 metri.

Locurile de parcare se dimensionează conform H.C.G.M.B. nr.66 din 06.04.2006.

9. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă a clădirilor va fi de **12 metri**
Regimul de înălțime maxim va fi P+2E.

10. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor (similar unui centru de afaceri), cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

11. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fire optice.

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

Dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.

12. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor respecta prevederile avizului APMB nr. 91/12.12.2019

Se va asigura o suprafață de spațiu verde de cel puțin 30% din suprafața terenului,

Se va evita impermeabilizarea inutilă a terenului ; suprafețele betonate vor fi doar cele strict necesare pentru funcționarea investiției.

Conform RLU PUZ Zona de Sud Sector 4 aprobat prin HCGBM nr. 443 din 2018 :
'in cazurile in care, din motive bine intemeiate, nu este posibila asigurarea spatiilor plantate prevazute prin prezentul regulament la nivel de parcela, solicitantul autorizatiei de construire va participa la asigurarea terenului necesar amenajarii de spatii verzi publice intr-o zona cat mai apropiata parcelei in cauza, in suprafata egala cu diferenta dintre necesarul minim pe parcela si suprafata realizata pe parcela, numai cu acordul administratiei publice locale si cu respectarea legislatiei specifice de mediu in vigoare, in conditiile situarii in limitele Sectorului 4'.

Initiatorul PUZ doreste achizitionarea parcelelor invecinate cu numerele cadastrale 226243,222100 si 201440, si folosirea acestora pentru realizarea diferentei de suprafete verzi care nu vor putea fi asigurate pe terenul care a generat PUZ. Stabilirea pozitionarii spatiilor verzi si a suprafetei de spatiu verde care va fi amplasata pe terenurile mentionate anterior vor fi stabilite la etapa Autorizatiei de Construire.

13. ÎMPREJMUIRI

Spre trotuare și circulații pietonale nu sunt obligatorii garduri, dar se va putea prevedea marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, terase etc.

14. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT %)

Procentul de ocupare a terenului se va calcula pe întreaga parcela, înainte de transferul către domeniul public a suprafeței de teren necesare pentru extinderea circulațiilor publice.

POT maxim = 60%

15. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

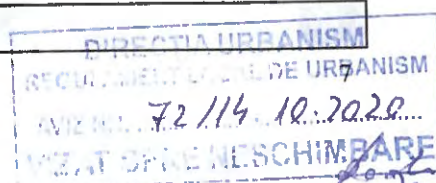
Coeficientul de ocupare a terenului se va calcula pe întreaga parcela, înainte de transferul către domeniul public a suprafeței de teren necesare pentru extinderea circulațiilor publice.

CUT maxim = 1.8 ADC/mp teren

Intocmit,
Urb.



Str. Actiunii nr. 2-4 SECTOR 4-BUCUREȘTI



13



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

NR. 11613/15.10.2020

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI PUZ – STRADA ACȚIUNII NR. 2-4 – DRUMUL BERCENARULUI NR.1, SECTORUL 4, BUCUREȘTI

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

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

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

- **etapa anunț de intenție** - 16 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei/perioada de desfășurare: **28.03.2019 - 12.04.2019;**
- **etapa de elaborare a propunerilor** - 17 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei/perioada de desfășurare: **28.05.2019 - 13.06.2019;**
- **etapa de avizare a proiectului** - 16 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei / perioada de desfășurare: **19.11.2019 - 04.12.2019;**
- **etapa de aprobare a PUZ** - proiectul de hotărâre privind aprobarea PUZ urmează a fi supus dezbaterii publice în conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare, prin procedura standard prin intermediul site-ului www.pmb.ro.

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

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

Nu au fost organizate întâlniri.

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

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

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

14

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.

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, avizul Ministerului Culturii și Patrimoniului Național, avizul Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București, avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare a PMB, avizul Comisiei Tehnice de Circulație a PMB, alte avize conform legislației în vigoare pe baza Certificatului de urbanism în termen de valabilitate, precum și dovada achitării taxei de exercitare a dreptului de semnătură RUR.

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

Referitor la propunerea soluției tehnice de configurația edificabilului au fost respectate prevederile PUG-RLU aprobat, Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, legislația, normele și reglementările în vigoare. Prin urmare configurația edificabilelor, a circulațiilor și a modului de intervenție asupra clădirilor existente și a spațiului public adiacent concretizate în planul urbanistic este rezultatul unui efort colectiv, la care participă numeroși profesioniști, pornind de la elaboratorul proiectului și membrii comisiilor de avizare. Puncte de vedere diferite sunt exprimate în cursul dezbaterilor în cadrul acestor comisii, iar hotărârile se iau de persoanele investite legal cu competență. Este de înțeles faptul că atât în mediul profesional cât și în cel public există opinii diferite și că manifestarea lor responsabilizează activitatea specialiștilor implicați în procesul de elaborare și avizare, însă nu poate fi luată în considerare posibilitatea preluării tuturor propunerilor. Decizia asupra formei finale a proiectului aparține autorităților ce dețin competența legală.

Referitor la propunerea soluției de reglementare a circulației au fost respectate cerințele din acordul de principiu al comisiei tehnice de circulație nr. 1787564 din 07.11.2019, împreună cu planșa vizată spre neschimbare, emis de Direcția Transporturi, Comisia Tehnică de Circulație a PMB.

Referitor la evaluarea de mediu PUZ- ul a fost supus procedurii de evaluare de mediu în urma căruia a fost emisă Decizia etapei de încadrare nr. 91 din 12.12.2019.

Potrivit prevederilor Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și a H.C.G.M.B nr.136/30.08.2012 privind aprobarea Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului ce intră în competența de aprobare a consiliului general al Municipiului București art.12. a), b) și c) s-a întocmit prezentul raport privind documentația PUZ- STRADA ACȚIUNII NR. 2-4 – DRUMUL BERCENARULUI NR.1, SECTORUL 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 CĂLIN DUMITRAȘCU



Șef Serviciu Urbanism
Arh. Cristina TOPIRCEANU

Intocmit,
Arh. Monica Radu/2ex/ 18.08.2020



REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind Planul Urbanistic Zonal **STRADA ACȚIUNII NR. 2-4 – DRUMUL BERCENARULUI NR.1, SECTORUL 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 – STRADA ACȚIUNII NR. 2-4 – DRUMUL BERCENARULUI NR.1, SECTORUL 4, BUCUREȘTI**, se află în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 4.

Conform PUG-MB și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București aprobat cu HCGMB nr. 269/ 2000, cu modificările și completările ulterioare, imobilul se încadrează parțial în Unitatea Teritorială de Referință -(U.T.R.) A2b - subzona unităților industriale și de servicii și parțial în Unitatea Teritorială de Referință -(U.T.R.) L1e - locuințe individuale pe loturi subdimensionate cu / sau fără rețele edilitare.

Conform PUZ Zona de Sud a Sectorului 4 și RLU aferent aprobate cu HCGMB nr. 443/25.07.2018 imobilul este situat parțial în subzona funcțională A2b - subzona unităților industriale și de servicii și parțial în subzona Cb1-servicii publice dispersate existente în afara zonelor protejate.

Prin Certificatul de urbanism nr. 743/1607854 din 22.05.2018 (prelungit), emis de Primăria Municipiului București, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, s-a stabilit necesitatea elaborării și aprobării unui plan urbanistic zonal.

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

Conform alin. (9) „Planurile urbanistice zonale pentru zone construite protejate în integralitatea lor nu pot fi modificate prin alte planuri urbanistice decât cele elaborate de către autoritățile publice locale.(10) Prin excepție de la prevederile alin. (9), sunt admise documentații de urbanism elaborate în baza unui aviz de oportunitate, inițiate de persoane fizice și juridice, care conțin modificări ale indicatorilor urbanistici în limita a maximum 20% și care nu modifică caracterul general al zonei."

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

Conform Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului ce intră în competența de aprobare a Consiliului General al Municipiului București aprobat cu HCGMB nr.136/30.08.2012 a fost îndeplinită procedura de informare și consultare a publicului, finalizată cu Raportul informării și consultării publicului nr. 116/13.15.10..2020

Avizul Arhitectului-Şef nr. 12/14.10..2020 s-a emis în acord cu prevederile PUG-MB și ale Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București aprobat cu HCGMB nr. 269/2000 completată cu HCGMB nr. 324/2010, nr. 241/2011, nr. 232/2012, nr. 224/2015 și nr.877/2018 (pentru prelungirea valabilității P.U.G.), ale Certificatului de urbanism nr. 743/1607854 din 22.05.2018 (prelungit), emis de Primăria Municipiului București, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Planul urbanistic zonal **STRADA ACȚIUNII NR. 2-4 – DRUMUL BERCENARULUI NR.1, SECTORUL 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. Indicatorii urbanistici reglementați prin prezenta documentație sunt: POTmaxim = 60% (majorare conf. art.32 alin.(10) din L350/2001), CUTmax = 1,8mpADC/mpteren, Hmaxim = 12,00m, RHmaxim = P+2E și suprafața de spații verzi amenajate = minim 30% din suprafața terenului (23 562mp).

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

Propunem spre aprobare proiectul de hotărâre privind aprobarea *Planului Urbanistic Zonal – STRADA ACȚIUNII NR. 2-4 – DRUMUL BERCENARULUI NR.1, SECTORUL 4, BUCUREȘTI*, împreună cu anexele sale, Avizul Arhitectului Șef, Planul de reglementări vizat spre neschimbare, Regulamentul Local de Urbanism aferent, însoțit de Raportul de specialitate al Arhitectului-Şef și Raportul Informării și Consultării Publicului.

PRIMAR GENERAL,
GABRIELA FIREA



DIRECȚIA JURIDIC
DIRECTOR EXECUTIV,
ADRIAN IORDACHE

Întocmit,
Arh. Monica Radu/lex





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului
Direcția Urbanism

SERVICIUL URBANISM

Nr. 1612 / 18.10.2020

RAPORT DE SPECIALITATE

privind Planul Urbanistic Zonal

STRADA ACȚIUNII NR. 2-4 – DRUMUL BERCENARULUI NR.1, SECTORUL 4, BUCUREȘTI

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

Amplasamentul care face obiectul documentației de urbanism **Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism – STRADA ACȚIUNII NR. 2-4 – DRUMUL BERCENARULUI NR.1, SECTORUL 4, BUCUREȘTI**, se află în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 4.

Conform PUG-MB și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București aprobat cu HCGMB nr. 269/ 2000, cu modificările și completările ulterioare, imobilul se încadrează parțial în Unitatea Teritorială de Referință -(U.T.R.) A2b - subzona unităților industriale și de servicii și parțial în Unitatea Teritorială de Referință -(U.T.R.) L1e - locuințe individuale pe loturi subdimensionate cu / sau fără rețele edilitare.

Conform PUZ Zona de Sud a Sectorului 4 și RLU aferent aprobate cu HCGMB nr. 443/25.07.2018 imobilul este situat parțial în subzona funcțională A2b - subzona unităților industriale și de servicii și parțial în subzona Cb1-servicii publice dispersate existente în afara zonelor protejate.

Prin Certificatul de urbanism nr. 743/1607854 din 22.05.2018 (prelungit), emis de Primăria Municipiului București, în conformitate cu prevederile art.32, lit b) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, s-a stabilit necesitatea elaborării și aprobării unui plan urbanistic zonal.

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

Conform alin. (9) „Planurile urbanistice zonale pentru zone construite protejate în integralitatea lor nu pot fi modificate prin alte planuri urbanistice decât cele elaborate de către autoritățile publice locale.(10) Prin excepție de la prevederile alin. (9), sunt admise documentații de urbanism elaborate în baza unui aviz de oportunitate, inițiate de persoane fizice și juridice, care conțin modificări ale indicatorilor urbanistici în limita a maximum 20% și care nu modifică caracterul general al zonei."

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

dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general.

Conform Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului ce intră în competența de aprobare a Consiliului General al Municipiului București aprobat cu HCGMB nr.136/30.08.2012 a fost îndeplinită procedura de informare și consultare a publicului, finalizată cu Raportul informării și consultării publicului nr. 11613/15.10.2020...

Avizul Arhitectului-Şef s-a emis în acord cu prevederile PUG-MB și ale Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București aprobat cu HCGMB nr. 269/2000, cu modificările și completările ulterioare, ale Certificatului de urbanism nr. 743/1607854 din 22.05.2018 (prelungit), emis de Primăria Municipiului București, și ale avizelor /acordurilor: Avizul de Oportunitate nr. 158/28.12.2018, Avizul preliminar nr. 99/30.10.2019, Avizul Ministerului Culturii – Direcția pentru Cultură a Municipiului București – nr.3960/11.12.2019, Avizul Comisiei Tehnice de Circulație – PMB nr. 1787564 din 07.11.2019, Avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare – PMB nr. 1798548 din 22.06.2020, Avizul Agenției pentru Protecția Mediului București, Decizia Etapei de Încadrare nr. 91 din 12.12.2019, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Planul urbanistic zonal STRADA ACȚIUNII NR. 2-4 – DRUMUL BERCENARULUI NR.1, SECTORUL 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. Indicatorii urbanistici reglementați prin prezenta documentație sunt: POTmaxim = 60% (majorare conf. art.32 alin.(10) din L350/2001), CUTmax = 1,8mpADC/mpteren, Hmaxim = 12,00m, RHmaxim = P+2E și suprafața de spații verzi amenajate = minim 30% din suprafața terenului (23 562mp).

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

Propunem spre aprobare proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – STRADA ACȚIUNII NR. 2-4 – DRUMUL BERCENARULUI NR.1, SECTORUL 4, BUCUREȘTI, împreună cu anexele sale, Avizul Arhitectului Șef, Planul de reglementări vizat spre neschimbare, Regulamentul Local de Urbanism aferent, însoțit de Raportul de specialitate al Arhitectului-Şef și Raportul Informării și Consultării Publicului.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
ARH. ȘTEFAN CĂLIN DUMITRAȘCU

ȘEF SERVICIU,
Arh. Cristina TOPIRCEANU

Intocmit,
Arh. Monica Radu/2ex/ 18.08.2020



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Primar General



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr.743.../1607854 din 22.05.2018

În scopul: elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții privind
▶ operațiuni notariale privind circulația imobiliară- alipire a parcelelor de teren
▶ obținerea unui aviz de oportunitate
în vederea elaborării și aprobării - PUZ

Ca urmare cererii adresate de **SC DEDEMAN SRL** cu domiciliul/sediul în județul ..., cod poștal ..., sectorul -, str. ..., et. -, ap. -, telefon/fax ..., e-mail ..., înregistrată la nr.1607854 din 15.03.2018.

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în municipiul **București**, sectorul 4, cod poștal -, Str. **Acțiunii nr. 2-4 și Drumul Bercenarului nr. 1** bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin planuri topografice scara 1:2000 și 1:500.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism, faza PUG aprobată cu Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 269/21.12.2000

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

- Imobilul din Drumul Bercenarului nr. 1, alcătuit din teren intravilan cu suprafață de 228,00 mp este proprietatea solicitantului conform tuturor actelor juridice, notariale și administrative așa cum sunt înscrise în extrasul de Carte Funciară nr. ... eliberat de OCPIB sector 4, în data de 02.03.2018 sub nr. 15952.
- Imobilul din Drumul Bercenarului nr. 1, alcătuit din teren intravilan cu suprafață din măsurători cadastrale de 28.460,00 mp. și 11 construcții (C1-C11), este proprietatea SC CELPI SA conform tuturor actelor juridice, notariale și administrative așa cum sunt înscrise în extrasul de Carte Funciară nr. ... eliberat de OCPIB sector 4, în data de 02.03.2018 sub nr. 15953.
- Imobilul din Drumul Bercenarului nr. 1, alcătuit din teren intravilan cu suprafață din măsurători cadastrale de 20.082,00 mp. și 10 construcții (C14-C21) este proprietatea solicitantului conform tuturor actelor juridice, notariale și administrative așa cum sunt înscrise în extrasul de Carte Funciară nr. ... eliberat de OCPIB sector 4, în data de 02.03.2018 sub nr. 15951.
- Imobilul din Str. Acțiunii nr. 2-4, alcătuit din teren intravilan cu suprafață din măsurători cadastrale de 29.772,00 mp. și 7 construcții (C1-C7) este proprietatea solicitantului conform tuturor actelor juridice, notariale și administrative așa cum sunt înscrise în extrasul de Carte Funciară nr. ... eliberat de OCPIB sector 4, în data de 02.03.2018 sub nr. 15950.

Imobilele fac parte din Parcelarea Progresul înscris în Lista Monumentelor Istorice actualizată în 2015 la poziția nr. 193, cod B-I-s-B-17915 - municipiul București - Șos. Giurgiului - str. Turnu Măgurele - str. Pogoanelor - Drumul Bercenarului datare prima jum. sec. XX.

2. REGIMUL ECONOMIC

Situația existentă: 1 teren liber de construcții și 3 terenuri cu construcții

Situația propusă: ▶ operațiuni notariale privind circulația imobiliară- alipire a parcelelor de teren, rezultând un teren în suprafață de 78.542,00mp. și construcții existente

▶ obținerea unui aviz de oportunitate în vederea elaborării și aprobării - PUZ

Imobilul este cuprins în zona fiscală „D” a Municipiului București.

3. REGIMUL TEHNIC:

Amplasamentul este cuprins, conform PUG-MB aprobat cu HCGMB nr. 269/2000, în: A2-subzona activităților productive și de servicii; unitate de referință A2b - subzona unităților industriale și de servicii. Pentru orice intervenții în zonele industriale protejate este necesară elaborarea unui P.U.Z., avizat de Ministerul Culturii. **Utilizări admise:** activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren, servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare - în suprafață maximă de 3000 mp ADC



(1500 mp S vânzare). A2 - Circulații și Accese: în conformitate cu viitorul P.U.Z., cu următoarele condiționări: pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele; accesul în parcele, din străzile de categoria I și II se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație; se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele. Stationarea autovehiculelor: în conformitate cu viitorul P.U.Z., cu următoarele condiționări: staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere; în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: în conformitate cu viitorul P.U.Z., cu următoarele condiționări: A2 - se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 20,0 metri; ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR - volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate; fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală; tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare, în special din cele cu funcțiuni publice; ÎMPREJMUIRI: împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2.00 metri din care un soclu de 0.60 m., și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanță, cu un al doilea gard transparent de 2.50 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști; porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice; L1e - POT maxim = 80%; CUT maxim = 15.

Gararea/parcarea autovehiculelor se va realiza strict în incinta proprie cu respectarea prevederilor HCGMB nr. 66/06.04.2006 «Norme privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții», precum și prevederile Codului Civil ce se referă la servitutea de vedere și scurgerea apelor pluviale.

„Aprobarea pentru realizarea oricărei construcții noi va fi condiționată de amenajarea, unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 30 % din suprafața afectată proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi pe sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor sau pomilor mici” conf. HCGMB nr. 234 / 2010.

Beneficiarul solicită operațiuni notariale privind circulația imobiliară- alipire a parcelor de teren, rezultând un teren în suprafață de 78.542,00mp; obținerea unui aviz de oportunitate în vederea elaborării și aprobării - PUZ

Amplasamentul este cel figurat pe planurile anexă.

NOTA :1-După aprobarea Planului Urbanistic Zonal, beneficiarul va solicita un nou certificat de urbanism în scopul autorizării lucrărilor de desființare / construire.

REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE AFERENT DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A REGULAMENTELOR LOCALE

Deoarece propunerile de construire nu respecta Regulamentul Local de Urbanism referitor la :

- Condiții de construibilitate a parcelor – pentru parcelele cu o suprafață peste 3.000 mp., sau cu raportul laturilor peste 1/5, se vor elabora și aproba documentații P.U.Z.
- Pentru orice intervenții în zonele industriale protejate este necesară elaborarea unui P.U.Z., avizat de Ministerul Culturii.

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

- operațiuni notariale – alipire parcele - cu acordul tuturor deținătorilor de sarcini înscrise în cărțile funciare ale terenurilor
- Obținere Aviz de oportunitate pentru construire
- Întocmire, avizare, aprobare Plan Urbanistic Zonal (în cazul obținerii prealabile a avizului de oportunitate favorabil)

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:

In scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

Agencia pentru Protecția Mediului București, Aleea Lacul Morii nr. 1 cod poștal 060841, sector 6

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătura 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 comunica solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/încadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

In 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.

In 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 al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

In aceste condiții

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

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

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

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

a) certificatul de urbanism (copie);

b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată).

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

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

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

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie), (în cazul suplimentării capacității sau afectării instalațiilor proprietatea deținătorilor de rețele):

☐ alimentare cu apă

☐ canalizare

☐ alimentare cu energie electrică

☐ alimentare cu energie termică

☐ gaze naturale

☐ telefonizare

☐ salubritate

☐ transport urban

Alte avize/acorduri:

☐
☐

d.2) avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☐ sănătatea populației

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

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original): ☐ Expertiză tehnică; ☐ Deviz general; ☐ Referat de verificare.

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

f) Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original);

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

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de ...24... luni de la data emiterii.

**PRIMAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
Gabriela FIREA**

**SECRETAR GENERAL,
Georgiana ZAMFIR**

**ARHITECT ȘEF,
Arh. Diana OLTEANU**

Intocmit ing. Mihaela CĂRBUNARU

Achitat taxa de: **790.00 Lei** conform chitanței nr. 196590 seria A07 din 15.03.2018.

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 **22.05.2020** până la data de **21.05.2021**

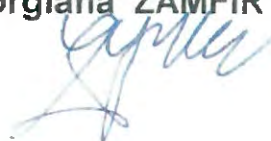
După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

**PRIMAR GENERAL,
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**

Gabriela FIREA



**SECRETAR GENERAL,
Georgiana ZAMFIR**



**ARHITECT ȘEF
Arh. Ștefan Călin DUMITRAȘCU**



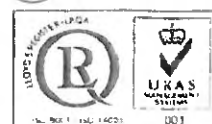
Intocmit: ing. Mihaela Cărbunaru

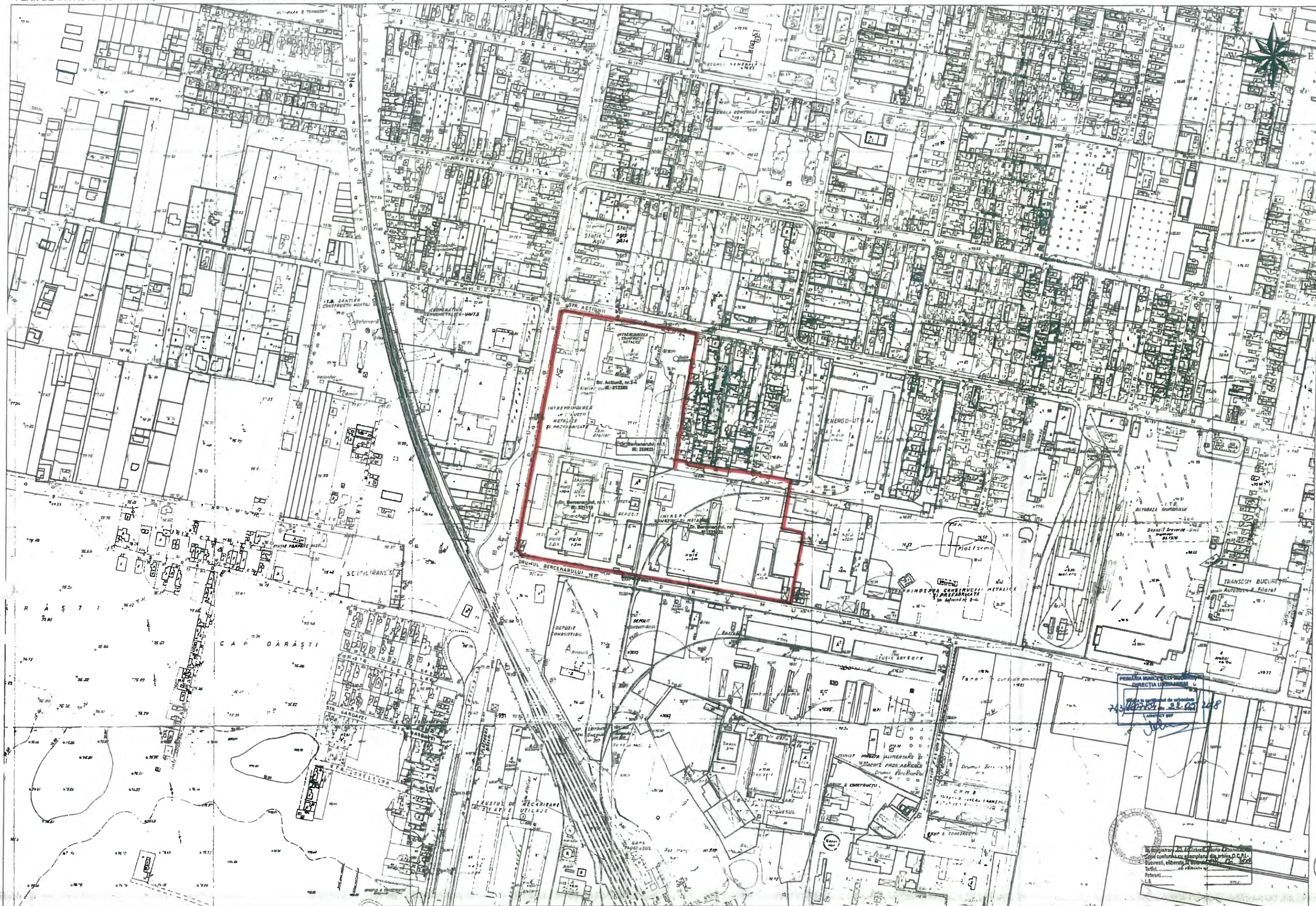
Data prelungirii valabilității2020

Achitat taxa de 240,00 lei conform chitanței O.P. nr. 1 din 15.05.2020, emis de Patria Bank

Transmis solicitantului la data de direct/prin poștă

24





Documente cadastrale avizate
Construcții înregistrate în sistemul integrat de cadastru al cartei funciare

PRIMAȘIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA URBANISMULUI
743/2023/23-03/248

Înregistrat în Arhiva Cartei Funciare
conform cu planul de urbanism D.C.P.U.
București, elaborat în baza Planului de Urbanism
Tutela
Pentru
L.S.





(27)

34

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

Funcțiune propusă: EXTINDERE MAGAZIN DEDEMAN (comerț, servicii, birouri și funcțiuni complementare acestor activități).

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

- Alinierea construcțiilor, retragerile față de limite laterale și posterioare ale proprietății vor fi astfel cuantificate încât să asigure vecinilor confortul urban în raport cu traficul generat, poluarea și însoțirea justificată printr-un *Studiu de însoțire*. În planșa de reglementări se va figura limita construcțiilor subterane.

- Vor fi ilustrate propunerile vizând maximum de spațiu verde de realizat (suprafețe, plantații de arbori, etc cu organizarea unei zone compacte pentru odihnă și agrement), accesul și locurile de parcare, împrejurimi, etc. Se va evita impermeabilizarea solului mai mult decât este necesar.

- Va fi evidențiată circulația terenurilor/elemente analitice într-o planșă de reglementări distinctă, conform unui *Studiu topografic* care să definească limitele între formele de proprietate diferite.

3. Indicatori urbanistici obligatorii: POT = min.50%- max.70%; CUT = min 2 mp. ADC/ mp.teren - max.3 mp. ADC/ mp.teren; $R_{max}(H) = P+2E$ (20,00m)

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

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

Echiparea cu infrastructură (utilități, drumuri de incintă) în interiorul zonei private va fi realizată prin grija/cheltuiela dezvoltatorului, în baza studiilor de specialitate.

Reglementarea circulațiilor și a acceselor se va argumenta în mod obligatoriu pe baza unui *Studiu de circulație* care va aprofunda, obligatoriu, modul cum trama stradală conexă poate fi continuată coerent pe terenul care a generat prezenta documentație urbanistică. Studiul de circulație se va coordona și va continua trama stradală propusă prin PUZ Zona de Sud a Sectorului 4 aprobat. Asigurarea parcajelor se va face cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. Nr.66/2006;

5. Capacitățile de transport admise: Se vor stabili prin avizul Comisiei Tehnice de Circulație.

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

Pentru etapa de avizare a propunerilor preliminare: Studiu istoric și de fundamentare vizat de Ministerul Culturii și Patrimoniului Național privind propunerea volumetrică și arhitecturală, pentru delimitarea zonelor de protecție ale monumentelor istorice existente în zonă și reglementările generale de amenajare a acestora.

Pentru etapa de aprobare a planului, după avizarea propunerilor preliminare: avizul Ministerului Culturii și Patrimoniului Național, avizul Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București, avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare a PMB, avizul Comisiei Tehnice de Circulație a PMB, alte avize conform legislației în vigoare pe baza Certificatului de urbanism în termen de valabilitate, precum și dovada achitării taxei de exercitare a dreptului de semnătură RUR.

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 743/1607854 din 22.05.2018, eliberat de Primăria Sectorului 1 București.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct la data de 31.08.2019

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. ȘTEFAN CĂLIN DUMITRAȘCU

Intocmit de ȘEF SERVICIU
Arh. Cristina Topîrceanu

Bd Regina Elisabeta nr. 47, cod poștal 050013, sector 5, București, România
Tel: 021.305.55 00 int. 4016
http://www.pmb.ro



28



29

38



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

Ca urmare a cererii adresate de S.C. DEDEMAN S.R.L. în calitate de inițiator/beneficiar al documentației de urbanism, elaborată de S.C. DACRA STUDIO S.R.L. – URB cu sediul în Județul Bacău, I, strada telefon/fax., e-mail -, înregistrată la nr. 1750814/28.06.2019 și completată cu nr. 1752385/04.07.2019.

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

AVIZ PRELIMINAR

NR. 99 / 30.10 .2019

PENTRU

PUZ – STRADA ACȚIUNII NR. 2-4 – DRUMUL BERCENARULUI NR.1, SECTORUL 4, BUCUREȘTI

GENERAT DE IMOBILUL SITUAT ÎN: București, STRADA ACȚIUNII NR. 2-4 – DRUMUL BERCENARULUI NR.1, SECTORUL 4, NC223623, NC223622, NC221118, NC212388, în suprafață totală de 78.542,00mp proprietate privată a persoanelor juridice conform Certificatului de urbanism nr. 743/1607854 din 22.05.2018, eliberat de Primăria Municipiului București.

INITIATOR:

S.C. DEDEMAN S.R.L.

PROIECTANT:

S.C. DACRA STUDIO S.R.L.

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA RUR:

urb.

AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONA STUDIATĂ ÎN PUZ: Zona studiată prin PUZ se află pe teritoriul administrativ al Sectorului 4 și este delimitată la nord de strada Acțiunii, la sud de Drumul Bercenarului, la est de limita proprietate, iar la vest de Șoseaua Giurgiului.

Imobilele fac parte din Parcelarea Progresul înscrisă în Lista Monumentelor Istorice actualizată în 2015 la poziția nr.193, cod B-I-s-B-17915-mun. București- Șos Giurgiului-str. Turnu-Măgurele- str. Pogoanelor-Drumul Bercenarului datare prima jum. A sec XX.

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

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului București aprobat cu HCGMB nr. 269/2000 (completată cu H.C.G.M.B. nr. 324/17.11.2010, H.C.G.M.B. nr. 241/ 20.12.2011, H.C.G.M.B. nr. 232/ 19.12.2012, H.C.G.M.B. nr. 224/ 15.12.2015, H.C.G.M.B. nr. 341/ 14.06.2018 și H.C.G.M.B. nr.877/12.12.2018), imobilul este situat parțial în subzona funcțională A2a - subzona unităților predominant industriale și parțial în subzona L1e - locuințe individuale pe loturi subdimensionate cu / sau fără rețele edilitare.

Conform PUZ Zona de Sud a Sectorului 4 și RLU aferent aprobate cu HCGMB nr. 443/25.07.2018 imobilul este situat parțial în subzona funcțională A2b - subzona unităților industriale și de servicii, POTmax.= 75% mpADC/mp teren; CUTvol.max.= 15 mc/mp teren; Hmax.=20,0 m și parțial în subzona Cb1-servicii publice dispersate existente în afara zonelor protejate:

Regim de construire: construire continuu sau discontinuu;

Funcțiuni predominante: se admit (1) instituții și servicii publice supramunicipale și municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale, (2) locuințe în proporție de 50% din suprafața desfășurată propusă pentru fiecare teren;

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor: nu se limitează înălțimea clădirilor;

Procent de ocupare a terenului (POT): POTmaxim = 50%;

Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT): CUT maxim = 3,0 mp ADC/ mp. Teren;

Retragerea minimă față de aliniament: clădirile publice vor fi retrase de la aliniament cu 10m sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente; clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20m; serviciile publice vor fi amplasate pe aliniament în cazul în care înălțimea maximă la cornișă nu depășește distanța dintre aliniamente;

Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare: clădirile publice se vor amplasa de regulă în regim izolat; clădirile care vor alcătui fronturi continue se vor alipi la calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20m la aliniament

AVIZ DE OPORTUNITATE nr. 158/ 28.12.2018

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

În conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului actualizată, Art.32. Alin. (1) Lit.b), Lit.c), Alin.(5) Lit.a) și Art.47., coroborat cu RLU-PUG Municipiul București:

U.T.R. – Cb1a

FUNCȚIUNI : EXTINDERE MAGAZIN DEDEMAN(comerț, servicii, birouri și funcțiuni complementare acestor activități);

Regimul maxim de înălțime: RHmaxim = P+2E;

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

Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT): CUTmaxim = 1,8 mp.ADC/mp. teren;

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor: Hmaxim = 12,00m.

Regim de construire: discontinuu;

Retragerea minimă față de aliniament: vor fi respectate specificațiile PUZ Zona de Sud a Sectorului 4 aprobat cu HCGMB nr. 443/25.07.2018 și Studiu istoric de fundamentare întocmit de S.C. UHM Research & Planning S.R.L., respectiv - spre Șos. Giurgiului retras cu 30m de la limita de proprietate conform studiu istoric și 15m de la noul aliniament propus prin PUZ Zona de Sud a Sectorului 4;

-spre Drumul Bercenarului retras cu 15m de la limita de proprietate conform studiu istoric.

Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare: vor fi respectate specificațiile PUZ Zona de Sud a Sectorului 4.

Se va asigura un minim de 30% spațiu verde amenajat.

Circulații și accese: Reglementarea circulațiilor și a acceselor se va argumenta în mod obligatoriu pe baza unui Studiu de circulație care va aprofunda, obligatoriu, modul cum trama stradală conexă poate fi continuată coerent pe terenul care a general prezenta documentație urbanistică. Studiul de circulație se va coordona și va continua trama stradală propusă prin PUZ Zona de Sud a Sectorului 4 aprobat. Asigurarea parcajelor se va face cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. Nr.66/2006;

Echipare tehnico - edilitară: Echiparea cu infrastructură (utilități, drumuri de incintă) în interiorul zonei private va fi realizată prin grija/cheltuiala dezvoltatorului, în baza studiilor de specialitate.

Acorduri/ avize specifice ale organismelor centrale și/ sau teritoriale pentru etapele avizare/ aprobare PUZ: avizul Ministerului Culturii și Patrimoniului National, avizul Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București, avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare a PMB, avizul Comisiei Tehnice de Circulație a PMB, alte avize conform legislației în vigoare pe baza Certificatului de urbanism în termen de valabilitate, precum și dovada achitării taxei de exercitare a dreptului de semnătură RUR

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

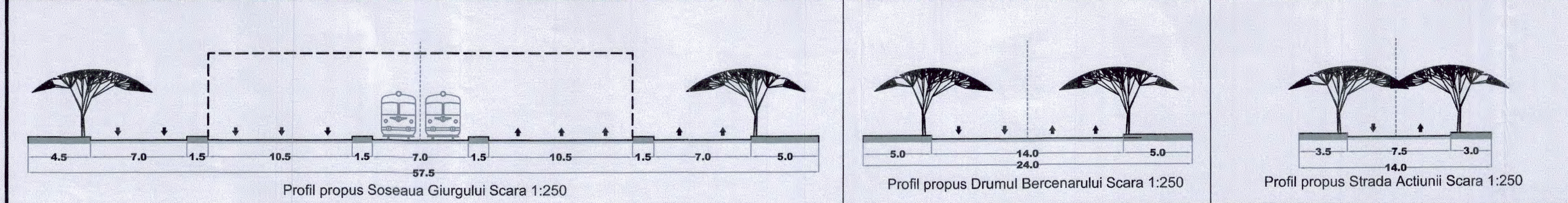
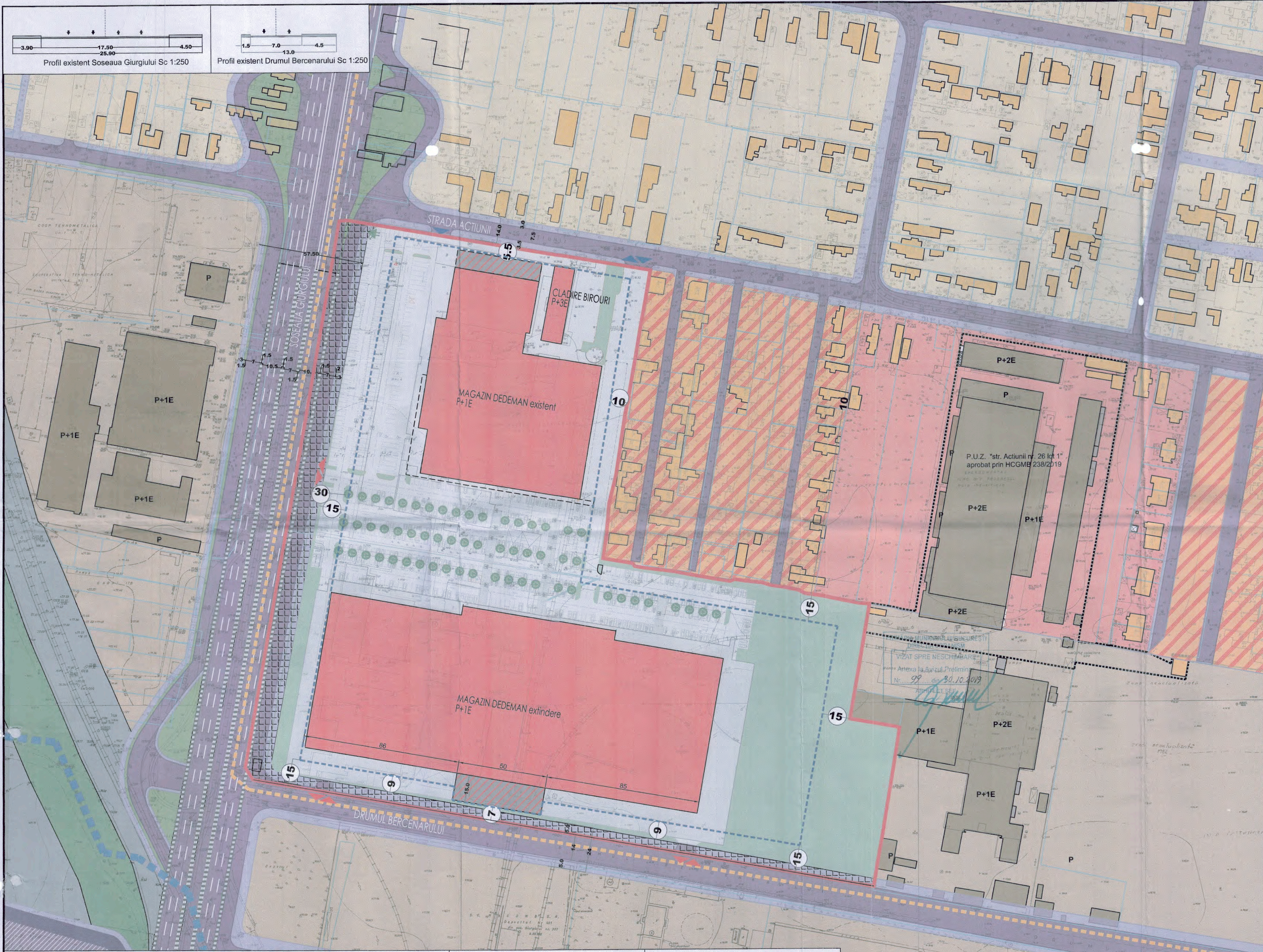
Prezentul aviz reprezintă Aviz preliminar și poate fi folosit numai pentru obținerea acordurilor și avizelor instituțiilor avizatoare competente. Avizul Arhitectului șef se va emite după obținerea și prezentarea tuturor avizelor solicitate prin prezentul aviz preliminar pentru varianta definitivă a PUZ și RLU. Soluția urbanistică și valorile indicatorilor pot suferi modificări pe parcursul procedurii de avizare.

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

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
ARH. ȘTEFAN CĂLIN DUMITRAȘCU

Șef Serviciu Urbanism
Arh. Cristina TOPÎRCEANU

Întocmit,
Arh. Monica Radu/2ex/ 08 07 2019





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. 3960 / 11.12.2019

Către: S.C. DEDEMAN S.R.L.

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

AVIZ NR. 2137 / S / 11.12.2019

Plan Urbanistic Zonal: Extindere Magazine Dedeman
Municipiul București, sectorul 4, Strada Acțiunii nr. 2-4 și Drumul Bercenarului nr. 1

Obiectivul: Imobil
Amplasament: Municipiul București, sectorul 4, Strada Acțiunii nr. 2-4 și Drumul Bercenarului nr. 1
Proiect: Lucrări de extindere magazin Dedeman
Faza: P.U.Z.
Proiectant: S.C. DACRA STUDIO S.R.L.
Beneficiar: S.C. DEDEMAN S.R.L.

Precizăm că imobilul este înscris la poziția 193 cod B-II-s-B-117915 pe Lista Monumentelor Istorice actualizată în 2015 - Parcelarea Progresul – Șos. Giurgiului - str. Turnu Măgurele - str. Pogoanelor - Drumul Bercenarului - prima jumătate a sec. XX

Documentația conține: acte de proprietate, carte funciară, Certificat de urbanism nr. 743/1607854 din 22.05.2018 emis de Primăria Municipiului București, Aviz de oportunitate nr. 158 din 28.12.2018 emis de Primăria Municipiului București, Aviz preliminar nr. 99 din 30.10.2019 emis de Primăria Municipiului București, planuri topografice sc. 1:500 și 1:2000, studiu istoric, documentație PUZ - piese scrise și desenate, Ilustrare de arhitectură.

Se propun următoarele: Prin documentația PUZ se propune realizarea lucrări de extindere Magazin Dedeman (comerț, servicii, birouri și funcțiuni complementare acestor activități). Indicatori urbanistici: POT max=60%; CUT max=1,8 mp ADC/mp teren; Hmaxim=12,00 m, Rh max=P+2E, conform planșei de reglementări urbanistice aprobată, parte integrantă a prezentului aviz. Retragerile minime față de aliniament, limitele laterale și cele posterioare vor respecta specificațiile incluse în aceasta.

Urmare a analizării documentației în ședința Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice București-Ilfov din data de 05.12.2019, 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.

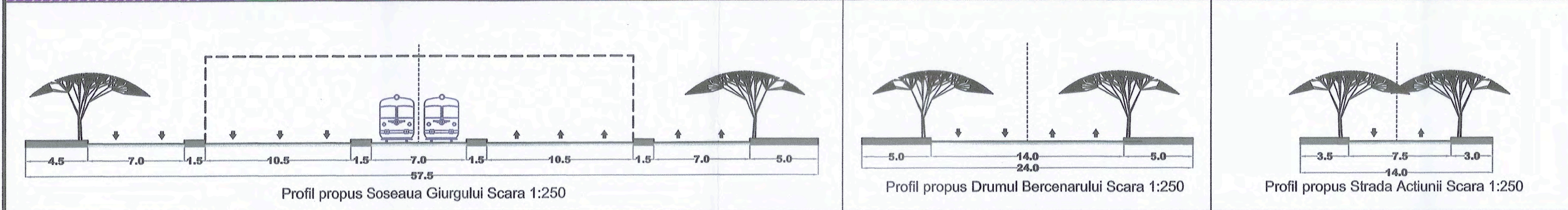
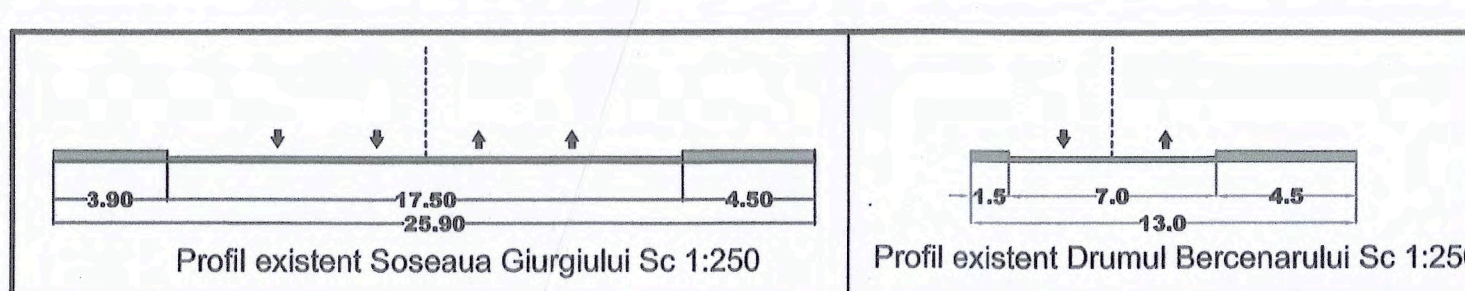
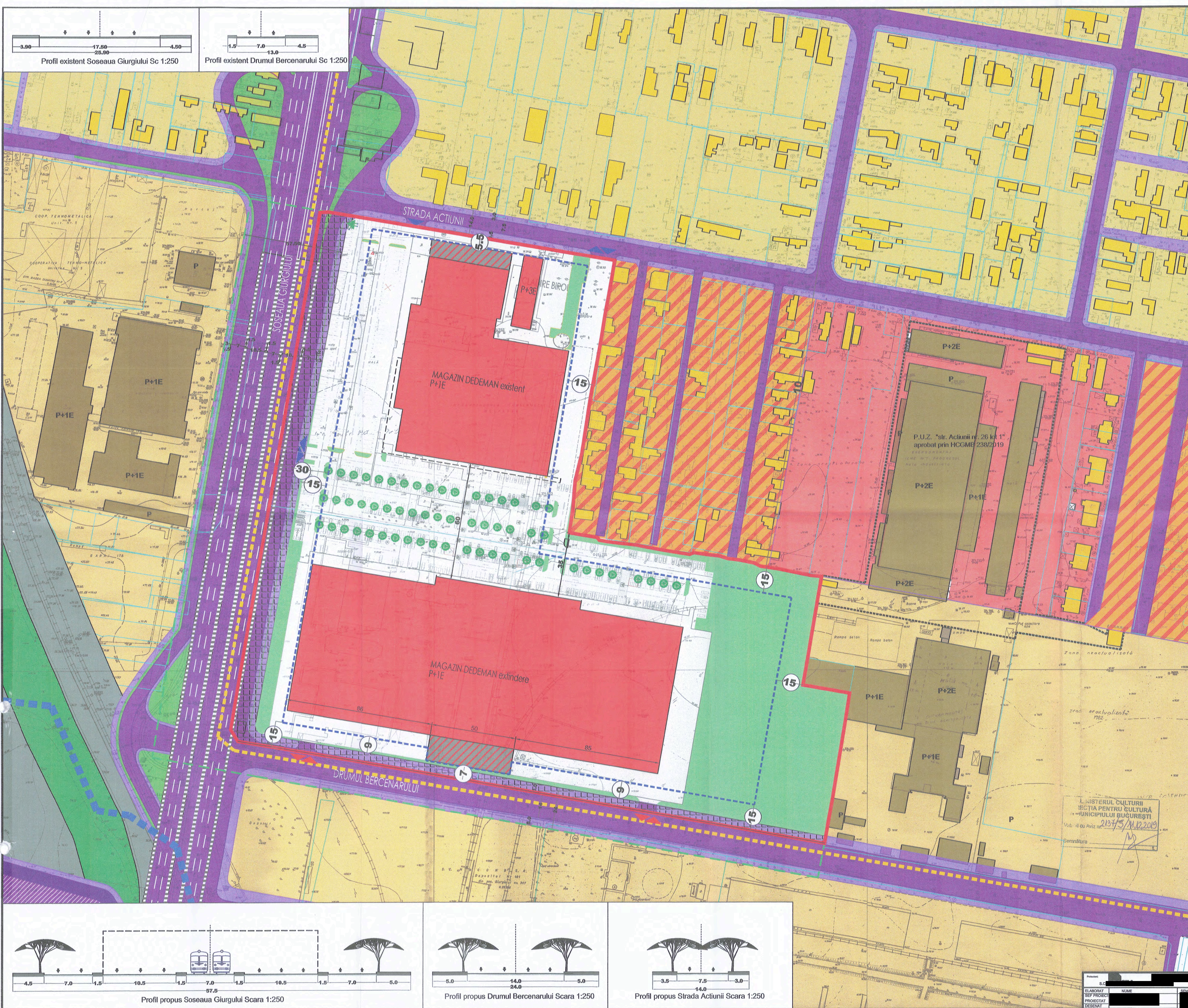
DIRECTOR EXECUTIV,
Dragoș FRĂȘINEANU



CONSILIER SUPERIOR,
Sidonia TEODORESCU

DT

34



Str. Actiunii - Drumul Bercenarului

P.U.Z. Sector 4, Bucuresti

PLAN URBANISTIC ZONAL

5. REGLEMENTARI URBANISTICE

LEGENDA

- Limita proprietate / teren reglementat
- Str. Actiunii nr. 2-4 si Drumul Bercenarului nr. 1
- Sector 4, Bucuresti
- S teren = 78.542 mp
- Limita zona de studiu conform Aviz de Oportunitate
- Parcelar

ZONIFICARE FUNCTIONALA conform PUZ Zona de Sud a Sectoului 4:

- Limita administrativa Sector 4
- Limita parcelarii Progresul clasata in L.M.I.
- L1a
- A2b
- V5 - Culoar de protectie a infrastructurii tehnice
- T2 - zona transporturilor feroviare
- Cb1 - servicii publice dispersate existente in afara zonelor protejate
- M3 - subzona mixta cu cladiri avand regim de constructie continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+4 niveluri
- Zone verzi adiacente pietonalelor

Documentatie P.U.Z. "str. Actiunii nr. 26 lot 1" aprobata prin HCGMB 238/2019

CONSTRUCTII EXISTENTE:

- Constructii comerț/ servicii
- Constructii industrie/servicii
- Locuinte individuale - P-P+2

CIRCULATII :

- Circulatii carosabile
- Circulatii pietonale
- Pasaj subteran propus prin PUZ Drumul Bercenarului
- Pasaj supratran propus - Soseaua Giurgului
- Parapeti protectie pasaj

REGLEMENTARI PROPUSE:

- Funciune comerț si servicii
- P.O.T max = 60%
- C.U.T max = 1.8
- Rh max = P+2E
- Hmax - 12m

- Acces incinta propus
- Acces incinta existent

- Edificabil maxim propus

- Cladire cu functiune de ... propusa - pozitionata orie
- Galerie exterioara acoperita si deschisa
- Spatiu verde amenajat

Teren care se va expropria in vederea extinderii circulatiilor publice

Bilant Teritorial				
Criteriu	PUG	PUZ zona de sud S4	Existent	Propus
UTR	A2b	A2b/ Cb1		Cb1a
S teren			78542	
S constructia maxima			36800	47125
S desfasurata maxima			47500	141375
POT	80	80/ 60	47	60
CUT	15	15/ 3	0.6	1.8
H max	20m	20m/ nelimitat	P+3	P+2
Suprafata rezervata extinderii circulatiilor publice				6453
Spatii verzi la sol 20%				15708.4
Spatii verzi peste placa 10%				7854.2
Alte/parcari/ platforme				15708.4
Locuri parcare				526

Elaborat: [Signature]

Proiectant: [Signature]

Beneficiar: [Signature]

Proiect: 315/2015

Scara: 1/1000

Titlu: P.U.Z. - Str. Actiunii - Drumul Bercenarului

Reglementari Urbanistice

01.05.2018

P.U.Z. Plan nr. 05



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. 91 din 12.12.2019

A.P.M. BUCUREȘTI	
Al. Lacul Morii Nr. 1, Sector 6, București	
INTRARE	Nr. 21691
IEȘIRE	
Zi. 12	Luna 12 An 2019

Ca urmare a notificării adresate de S.C. DEDEMAN S.R.L., cu sediul în str., privind planul urbanistic zonal PUZ – Extindere magazin DEDEMAN, str. Actiunii, nr. 2-4 – str. Drumul Bercenarului, nr.1, sector 4, Bucuresti, înregistrată la APM Bucuresti cu nr. 21691/08.11.2019, în baza:

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

Agenția pentru Protecția Mediului București

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 28.11.2019;
- 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 – Extindere magazin DEDEMAN, str. Actiunii, nr. 2-4 – str. Drumul Bercenarului, nr.1, sector 4, Bucuresti, nu necesită evaluare de mediu, nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.

Planul Urbanistic de Zonal prevede soluționarea și reglementarea din punct de vedere urbanistic a arealului în suprafață de 78542 mp, pentru care Primăria Municipiului București, Direcția Urbanism a emis Aviz Preliminar nr. 99/30.10.2019.



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI

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

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

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



36

Obiectivul lucrării îl constituie reglementarea urbanistica în vederea construirii unui cladiri cu regim de înălțime P+1E cu funcțiunea magazin DEDEMAN- extindere a magazinului existent în str. Acțiunii, nr. 2-4 – str. Drumul Bercenarului, nr.1, sector 4, București.

Indicatorii Urbanistici avizați (conform Aviz Preliminar nr. 99/30.10.2019 emis de Primăria Municipiului București, Direcția Urbanism), sunt:

POT = max. 60%

CUTmax = 1,8 mp ADC/mp teren

Rhmax = P+2E

Hmax = 12 m.

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

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

Suprafața de spații verzi de 23562 mp (30% din suprafața terenului), pe sol natural va fi amenajată și întreținută.

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

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

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 28.11.2019;
- informarea publicului s-a realizat ca urmare a celor 3 anunțuri publice privind inițierea procesului de elaborare a PUZ-ului și decizia etapei de încadrare a planului și prin afișarea deciziei etapei de încadrare pe site-ul APM București.

Elaboratorul și beneficiarul documentației de urbanism răspund pentru exactitatea și veridicitatea datelor și înscrisurilor cuprinse în documentația de urbanism ce a stat la baza emiterii prezentei.

Prezenta decizie poate fi contestată în conformitate cu prevederile **Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004** cu modificările și completările ulterioare.

DIRECTOR EXECUTIV,

Dr. Ing. Simona Mihaela ALDEA

ȘEF SERVICIU AVIZE, ACORDURI, AUTORIZAȚII,
Ing. Elena Gârban

Întocmit,
Ing. Andrei STROIAN



37



AGENZIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI

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

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

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



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Directia Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului

COMISIA DE COORDONARE

Nr. 1798548/ 22.06.2020

AVIZUL COMISIEI DE COORDONARE

FAZA DOCUMENTAȚII DE URBANISM

Din P.V. nr. 01/10.01.2020 al sedinței

Comisiei de Coordonare a P.M.B.

Nr. 4. SC DEDEMAN SRL cu sediul/domiciliul în _____ și _____ prezintă spre avizare documentația de precoordonare a „P.U.Z. – ului „STR. ACȚIUNII NR. 2 – 4 ȘI DRUMUL BERCENARULUI NR. 1 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 37,6 mc/zi ce va fi asigurat din gospodărie proprie alimentat din rețeaua publică de apă;

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

* la faza de Autorizare de Construire se va prezenta un studiu de impact privind interacțiunea dintre elementele mediului urban și „Extindere magazin Dedeman (servicii, comerț, servicii, birouri și funcțiuni complementare acestor activități), $RH_{max}=P+2E$ str. Acțiunii nr. 2 – 4 și dr. Bercenarului nr. 1 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;



32

44

- se vor respecta condițiile impuse prin avizele anexa la documentație;
- proiectantul, verificadorul și beneficiarul rămân direct răspunzători de respectarea normelor tehnice și legislației în vigoare;
- proiectantul și beneficiarul răspund pentru exactitatea și veridicitatea datelor și înscrisurilor cuprinse în documentația ce a stat la baza emiterii prezentului aviz;
- se va respecta planul de preordonare anexat avizului,
- documentația va continua procedura de avizare și aprobare în conformitate cu legislația în vigoare.
- prezentul aviz este valabil numai la faza P.U.Z.

**PREȘEDINTE COMISIE,
DIRECTOR GENERAL
Daniel ISTRATE**

**VICEPREȘEDINTE COMISIE,
DIRECTOR EXECUTIV,
Cătălina GUȘAYAN**

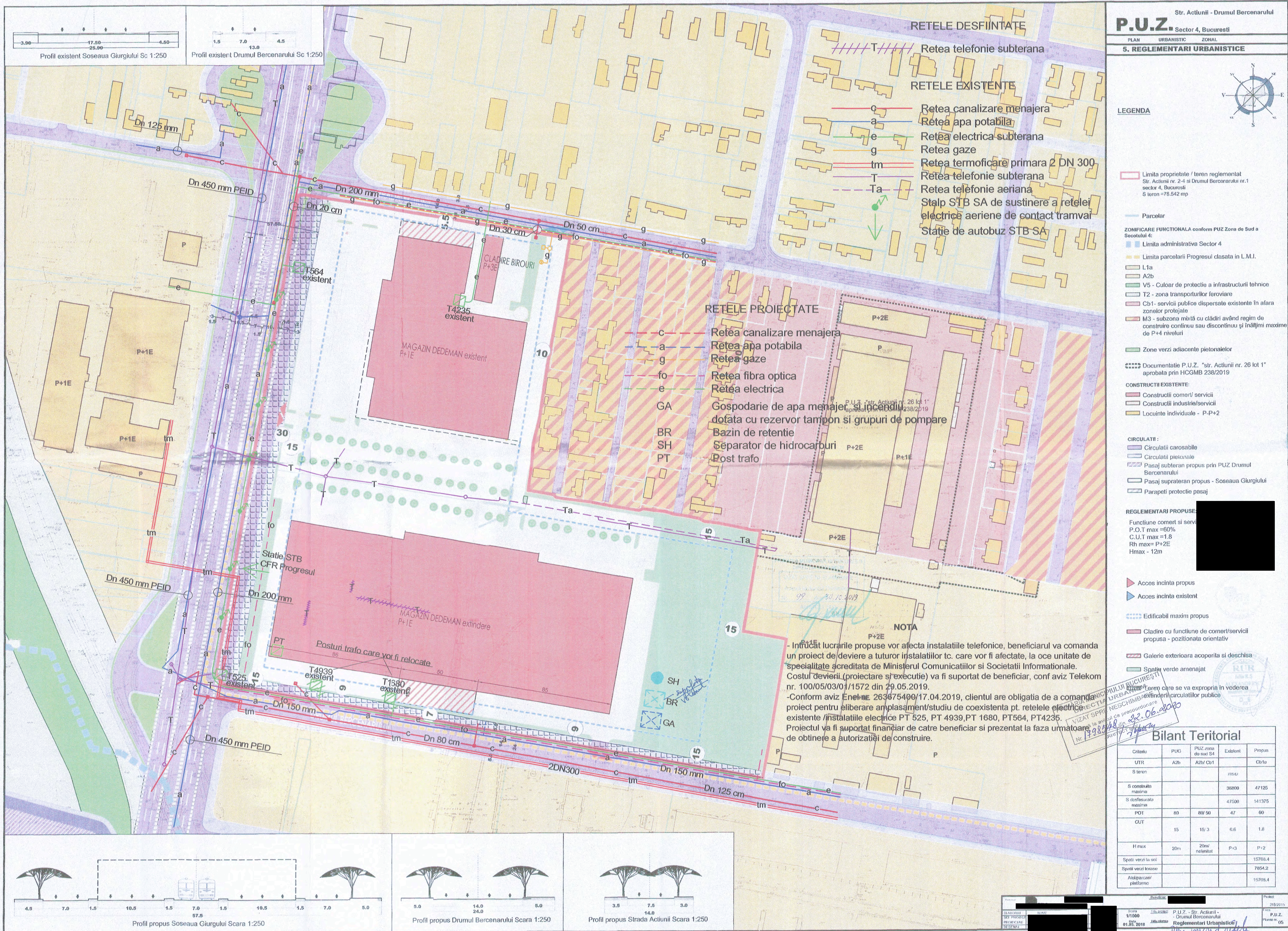
**SECRETAR COMISIE,
Cătălina IORDACHE**

**ARHITECT ȘEF AL
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Arh. Ștefan Călin DUMITRAȘCU**

**REPREZENTANT COMISIE DU,
Valentina IONESCU**

FPS-2.3.2.6-02/2

Intocmit, ing. Camelia Puiu





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Transporturi

COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE

Nr. 21386/08.11.2019

Noi 0708

1787564

Către

S.C. BRACONS PROIECT S.R.L.,
Bulevardul Iuliu Maniu nr. 190, bl. C1, sc. B, et. 10, ap. 77, București

În ședința Comisiei Tehnice de Circulație din data de 07.11.2019 s-a dat acordul de principiu, din punct de vedere tehnic al circulației rutiere și pietonale, pentru documentația „P.U.Z. – strada Acțiunii nr. 2-4 și Drumul Bercenarului nr. 1, sectorul 4, București”, conform Certificatului de Urbanism nr. 743/1607854 din 22.05.2018, Studiului de Circulație elaborat de S.C. Modal Route S.R.L. - ing. Silviu Bratosin, Avizului Preliminar nr. 99 din 30.10.2019 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 actualiza studiul de circulație privind impactul ansamblului asupra traficului din zonă.

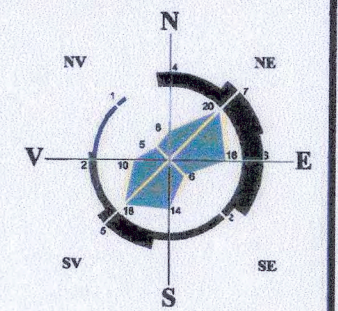
PREȘEDINTE COMISIE
MIHAI TEODORESCU

VICEPREȘEDINTE COMISIE
FILIP ATANASIU

Redactor: C.D.A. – 2 exemplare – 08.11.2019

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





LEGENDA

Limita proprietate / teren reglementat
Str. Actiunii nr. 2-4 si Drumul Bercenarului nr.1
sector 4, Bucuresti
S teren = 78.542 mp

Parcelar

ZONIFICARE FUNCTIONALA conform PUZ Zona de Sud a
Secolului 4:

Limita administrativa Sector 4

Limita parcelarii Progresul clasata in L.M.I.

L1a

A2b

V5 - Culoar de protectie a infrastructurii tehnice

T2 - zona transporturilor feroviare

Cb1- servicii publice dispersate existente în afara
zonelor protejate

M3 - subzona mixtă cu clădiri având regim de
construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime
de P+4 niveluri

Zone verzi adiacente pietonalelor

Documentatie P.U.Z. "str. Actiunii nr. 26 lot 1"
aprobata prin HCGMB 238/2019

CONSTRUCTII EXISTENTE:

Constructii comerț/servicii

Constructii industrie/servicii

Locuinte individuale

CIRCULATII :

Circulatii carosabile

Circulatii pietonale

Pasaj subteran propus prin PUZ Drumul
Bercenarului

Pasaj supratran propus - Soseaua Giurgiului

Parapeti protectie pasaj

REGLEMENTARI PROPUSE:

Funciune comerț si servicii

P.O.T max = 60%

C.U.T max = 1.8

Rh max = P+2E

Hmax = 12m

Acces incinta propus

Acces incinta existent

Edificabil maxim propus

Cladire cu functiune de comerț/servicii
propusa - pozitionata orientativ

Galerie exteriora acoperita si deschisa

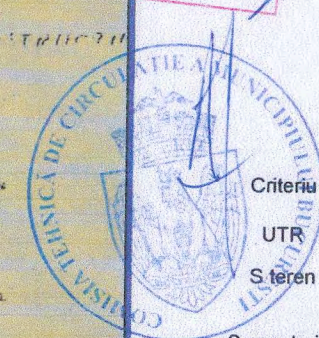
Possibilitate amplasare spatiu verde

Teren care se va expropria in vederea
extinderii circulatiilor publice

Bilant Teritorial

Criteriu	PUG	PUZ zona de sud S4	Existent	Propus
UTR	A2b	A2b/ Cb1		Cb1a
S teren			78542	
S construita			36800	47125
S desfasurata			47500	141381
POT	80	80/ 50	47	60
CUT	15	15/ 3	0.6	1.8
H max	20m	20m/ nelimitat	P+3	P+2
Spatii verzi la sol				15708.4
Spatii verzi terase				7854.2
Aleiparcuri/ platforme				15708.4

COMISIA TEHNICA DE CIRCULATIE
A MUNICIPIULUI BUCURESTI
Spre schimbare conform aviz
nr. 182/2019 al C.T.C.
din 07.11.2019
Semnatura





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

Nr. 11948/26.10.2020

CĂTRE,

CABINET SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CABINET SECRETAR GENERAL

73.001.00

NR. 2909

20 LUNA ZIUA

75 OCT. 2020

INTRARE NR. 5625

Vă transmitem alăturat, în vederea demarării procedurilor legale de aprobare, Proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism „PUZ – STRADA ACȚIUNII NR. 2-4 – DRUMUL BERCENARULUI NR.1, SECTORUL 4, BUCUREȘTI”, care îndeplinește condițiile legale impuse de prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare. Menționăm faptul că documentația conține date cu caracter personal.

Proiectul conține un număr de 45. piese scrise și piese desenate, și are în componență următoarele documente:

- Referatul de Aprobare al Primarului General al Municipiului București – 1EX ÎN ORIGINAL;
- Raportul de specialitate al Arhitectului Șef al Municipiului București – 1EX ÎN ORIGINAL;
- Propunere Proiect de hotărâre – 1EX;
- Raportul Informării și Consultării Publicului nr. 116/13/5.10.2020 – 1EX ÎN ORIGINAL;
- Avizul Arhitectului Șef nr. 72/14.10.2020 – 2 EX ÎN ORIGINAL;
- Planuri de reglementări urbanistice, vizate spre neschimbare – 2 EX ÎN ORIGINAL;
- Regulament de Urbanism – 2 EX ÎN ORIGINAL;
- Avizul Ministerului Culturii – Direcția pentru Cultură a Municipiului București – nr.3960/ 11.12.2019, împreună cu planșa anexă - 1 exemplar - copie;
- Avizul Comisiei Tehnice de Circulație – PMB nr. 1787564 din 07.11.2019, împreună cu planșa anexă - 1 exemplar - copie;
- Avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare – PMB nr. 1798548 din 22.06.2020, împreună cu planșa anexă - 1 exemplar - copie;
- Avizul Agenției pentru Protecția Mediului București, Decizia Etapei de Încadrare nr. 91 din 12.12.2019 – 1 exemplar - copie;
- Extras de Carte Funciară nr. cerere 36881/08.06.2020 – 1 exemplar - copie;
- Extras de Carte Funciară nr. cerere 36880/08.06.2020 – 1 exemplar - copie;
- Extras de Carte Funciară nr. cerere 36879/08.06.2020 – 1 exemplar - copie;
- Extras de Carte Funciară nr. cerere 36878/08.06.2020 – 1 exemplar - copie;
- Dovada achitării taxei de exercitare a dreptului de semnătură RUR, factura nr.1022326 din 21.01.2020 – 1 exemplar – copie;
- PMB - Aviz de oportunitate nr. 158/ 28.12.2018, emis de Primăria Municipiului București, împreună cu planșa anexă – 1 exemplar - copie;
- PMB - Aviz preliminar nr. 99/ 30.10.2019, emis de Primăria Municipiului București, împreună cu planșa anexă – 1 exemplar - copie;
- Certificatul de urbanism nr. 743/1607854 din 22.05.2018 (prelungit), eliberat de Primăria Municipiului București – 1 exemplar – în copie.

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

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

Mulțumim pentru colaborare,

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
ARH. ȘTEFAN CĂLIN DUMITRAȘCU

Șef Serviciu Urbanism
Arh. Cristina TOPÎRCEANU

Intocmit,
Arh. Monica Băduț/2ex

44