



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Administrație și Relația cu CGMB

Direcția Asistență Tehnică și Juridică

Serviciul Transparență Decizională
Nr. 5661/1/28.10.2020

ANUNȚ

În conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, se aduce la cunoștință publică următorul proiect de act normativ:

Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal CALEA VĂCĂREȘTI NR. 327-331/ SECTOR 4

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

Procedură dezbateri: 30 de zile lucrătoare; termen: **14 decembrie 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/instituti/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
- 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 Dana Duca

Șef serviciu,
Nicoleta Sunică



Consiliul General al Municipiului București

PROIECT

HOTĂRÂRE

Nr. din

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal

CALEA VĂCĂREȘTI NR. 327 - 331 / SECTOR 4

Având în vedere referatul de aprobare al Primarului General al Municipiului București, Raportul de specialitate al Arhitectului Șef al Municipiului București;

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

Văzând documentele emise:

- Avizul Preliminar nr. 12 / 25.02.2020 / PMB
- Avizul de Oportunitate nr.84 / 19.11.2019 / PMB
- Certificatul de Urbanism nr. 1076 / 53472 din 27.09.2019 / PS4
- Avizul Ministerului Mediului - APMB – Decizia Etapei de Încadrare nr. 17 / 16.04.2020
- Avizul Comisiei Tehnice de Circulație / PMB - nr. 9738 / 15.04.2020
- Aviz de consultanță preliminară de circulație / SPU - nr. 1341 / 01.11.2019
- Avizul Comisiei de Coordonare Rețele / PMB - nr. 1847632 / 05.07.2020
- Autoritatea Aeronautică Civilă Română nr. 35877 / 2058 / 22.01.2020
- Avizul MAI / ISU nr. 503423 / 12.05.2020

Ținând cont de Raportul informării și consultării publicului;

Ținând seama de prevederile:

- Legii nr. 50/ 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârii Guvernului nr. 525/ 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, modificată și completată;

- PUG - Municipiul București aprobat prin HCGMB nr. 269/ 21.12.2000, cu modificările și completările ulterioare;
- Cu respectarea prevederilor Legii nr. 52 /2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;
- În temeiul prevederilor art. 166 alin. (2) lit. j), art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. c), art. 139 alin. (3), lit. e) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă **PUZ – CALEA VĂCĂREȘTI NR. 327 - 331 / SECTOR 4**, în conformitate cu **Avizul Arhitectului Șef nr. /.....2020** prevăzut în Anexa 1, Planul de Reglementări vizat spre neschimbare prezentat în Anexa 2, Regulamentul Local de Urbanism, reprezentând Anexa 3 și Raportul Informării și Consultării Publicului fiind 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 aprobată în Ședința ordinară a Consiliului General al Municipiului București din data de

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

**SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
GEORGIANA ZAMFIR**

București, 2020



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Direcția Urbanism – Serviciul Urbanism

Ca urmare a cererii adresate de **DACRA STUDIO SRL / urb.** – RUR / DZO,E, în calitate de elaborator al documentației de urbanism, cu sediul în București, sector 2, Strada Argetoiaia nr.5 reprezentant al inițiatorilor – **BIG UP CONSTRUCT SRL / GROSVENOR CONSTRUCTION SRL / S.P. EURODOM RO SRL**, înregistrată cu nr. 1864831 din data de 22.07.2020 – nr. 8427 / 23.07.2020 – DGUAT- DU/PMB, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

NR.....53 / 03.09.2020

PENTRU

PUZ – CALEA VĂCĂREȘTI NR. 327 - 331 / SECTOR 4

GENERAT DE IMOBILUL situat în București, Calea Văcărești nr. 327 – 331 / Sector 4, teren în suprafață totală de 3835,00mp, conform regimului juridic înscris în **Certificatul de Urbanism nr. 1076 / 53472 din 27.09.2019, emis de Primăria Sectorului 4 / București.** (Se prezintă Act de alipire terenuri – încheiere de Autentificare nr. emis de Societatea Profesională Notarială – ... / extras de Carte Funciară nr.65003 / 30.09.2019 – IE 231978).

INIȚIATORI: **BIG UP CONSTRUCT SRL**
GROSVENOR CONSTRUCTION SRL
S.P. EURODOM RO SRL

PROIECTANT GENERAL: **DACRA STUDIO SRL**

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURĂ RUR: urf - RUR / DZO,E

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

PREVEDERI PUG/ PUZ APROBATE ANTERIOR:

- **Conform PUG-MB și RLU aferent / HCGMB nr. 269 / 2000**, cu modificările și completările ulterioare: **CB3 / poli urbani principali** – zone aflate în afara perimetrului central care grupează funcțiuni complexe, de importanță municipală și supramunicipală.

Indici urbanistici CB3:

- **POT max – 70 %** / posibil spor de 80% din terenul liber cu maxim 2 niveluri / 8,00m
- **CUT max – 4,5 mp ADC/ mp teren**
- **H maxim – nu se limitează înălțimea clădirilor**

Condiții de amplasare și echipare - CB3 / conform PUG – MB:

Funcțiuni predominante: funcțiuni complexe, de importanță municipală / supramunicipală

Regim de construire: preponderent discontinuu

Amplasarea clădirilor față de aliniament: conform PUZ / retragere 10,00m (zone destructurate).

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale: retragere 1/3 din înălțime – minim 5,00m.

Amplasarea clădirilor față de limita posterioară: retragere 1/2 din înălțime – minim 5,00m.

Amplasare clădirilor pe aceeași parcelă: distanță minimă între clădiri - 1/2 din înălțime

- AVIZ DE OPORTUNITATE nr. 84 / 19.11.2019
- AVIZ PRELIMINAR nr. 12 / 25.02.2020

PREVEDERI PUZ - RLU PROPUSE:

FUNCTIUNE: MIXT / BIROURI, SERVICII, COMERT, REZIDENTIAL

INDICATORI URBANISTICI:

- POT max = 50 %
- CUT max = 4,0 mp ADC/mp teren
- RH max = 2S+P+10E / 11E - duplex
- H max = 45,00 m

Retragerile minime ale zonei edificabile față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare vor respecta specificațiile planului de reglementări și ale Regulamentului Local de Urbanism aferent, vizate spre neschimbare.

- Retrageri față de profilul modernizat al Căii Văcărești: 5,00m
- Retrageri față de limitele laterale ale amplasamentului: sud - 7,50m / nord - 10,00m
- Retrageri față de limita posterioară: spre Strada Belciugatele - 5,00m / spre nord-est - 4,00m

CIRCULAȚII / ACCESE: Parcare și gararea autovehiculelor / profilul transversal al circulațiilor propuse vor respecta „Normele privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație” aprobate prin HCGMB nr. 66/2006. Vor fi respectate prevederile din Avizul de circulație / PMB nr.9738 / 15.04.2020

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ: Clădirile propuse vor fi racordate la rețelele edilitare urbane, modernizate și capacitate în scopul preluării încărcării survenite prin implementarea obiectivului. Conform condițiilor din Avizul Precoordonare Rețele Edilitare /PMB nr.1847632 / 05.07.2020.

SPAȚII VERZI: Propunerea va fi în acord cu norma de 26.00mp spațiu verde amenajat /locuitor – conform OUG 114 /2007, art.2, aliniat (1). Vor fi respectate prevederile din Avizul de mediu / etapa de încadrare nr.17 / 16.04.2020.

Propunerea PUZ - CALEA VĂCĂREȘTI NR.327, NR.329, NR.331 / SECTOR 4 este în acord cu **PUZ COORDONATOR CALEA VĂCĂREȘTI / SECTOR 4** promovat de Primăria Sectorului 4, documentație în curs de avizare, prin care se structurează teritoriul dintre Calea Văcărești și Parcul Natural Văcărești / Aviz Preliminar nr. 41 / 13.08.2020.

Se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal CALEA VĂCĂREȘTI NR. 327 - 331 / SECTOR 4, cu respectarea condițiilor din acordurile /avizele specifice ale organismelor centrale și /sau teritoriale pentru etapele de avizare/aprobare a PUZ.

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

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a **Certificatului de Urbanism nr. 1076 / 53472 din 27.09.2019, emis de Primăria Sectorului 4 / București**

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

Întocmit: Arh. C.Ciser
4 exemplare / 03.08.2020

Șef Serviciu
Arh. Cristina Topîrceanu

P.U.Z.

Calea Vacaresti nr. 327-331
Sector 4, Bucuresti

PLAN

URBANISTIC

ZONAL

5. REGLEMENTARI URBANISTICE

LEGENDA

Limita proprietate - teren care a generat PUZ
Calea Vacaresti nr. 327-331 sector 4, Bucuresti
S teren = 3835 mp

Limite proprietate conform ANCP

Zona de studiu

ZONIFICARE FUNCTIONALA

Cb3-subzona polilor urbani principali

L4a-Locuinte colective/Zone verzi adiacente
functiunilor de locuire

V1a - Parcuri, grădini, scuaruri și fâșii plantate
publice;

PUZ-uri aprobate/avizate anterior

CONSTRUCTII EXISTENTE/ Aprobate
prin documentatii PUZ anterioare:

Constructii locuire colectiva

CIRCULATII CONFORM PUZ-uri APROBATE:

Circulatii carosabile

Circulatii pietonale

Spatii verzi adiacente circulatiilor

REGLEMENTARI:

Edificabil maxim $2S+P+11E$
*Peste aliniera stradala, balcoanele pot
depassi cu maxim 1.5m edificabilul.

Cladiri propuse cu functiune mixta
(servicii-comert- birouri-locuire)

Teren rezervat pentru extinderea
infrastructurii publice

Acces carosabil

P.O.T max = 70%

C.U.T max = 4 adc/mp

Rh propus = $2S+P+10E+11D$

H max- 45m

Bilant Teritorial

Criteriu	PUG	Existent	Propus
UTR	Cb3		Cb3
S teren		3835	
Suprafata de teren afectata de trama stradala propusa			337
Suprafata de teren ramasa neafectata			3498
S construita propusa			1918
S desfasurata maxima			15340
POT	70	0	50
CUT	4,5	0	4
Rh max	nu se lim		P+11D
H max	nu se lim		45m
Spatii verzi la sol 20%			699,6
Spatii verzi peste placa, subzol 10%			349,8
Accese, alei, parcuri			843



Parcela (1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,j+1)
	X [m]	Y [m]	
1	323158.955	589442.264	45.46
2	323159.666	589487.722	31.09
3	323160.099	589518.814	17.12
4	323174.522	589528.051	2.00
5	323176.211	589529.132	2.82
6	323178.286	589527.218	12.51
7	323188.686	589520.266	4.15
8	323192.678	589519.109	3.53
9	323196.135	589518.354	4.52
10	323200.532	589517.271	8.27
11	323208.570	589515.293	0.51
12	323209.057	589515.124	31.21
13	323207.468	589483.949	42.47
14	323206.705	589441.479	8.88
15	323197.816	589441.527	11.61
16	323186.209	589441.781	27.25

S(1)=3834.62mp P=253.490m

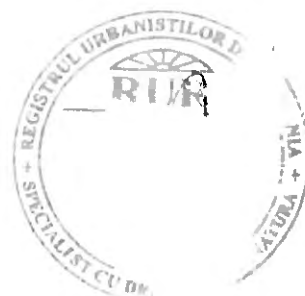


Profil Existent Calea Vacaresti Scara 1:250

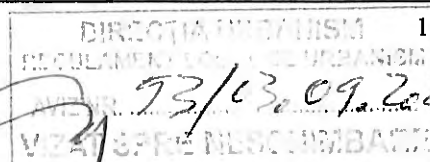
Proiectant	Beneficiar	Proiect
ELABORAT	NUME	442/2019
SEF PROIECT		P.U.Z.
PROIECTAT		Planşa nr. 05
DESENAT		
Scara	Titlu proiect:	P.U.Z. - Calea Vacaresti nr. 327-331
1/1000	Titlu planşa:	REGLEMENTARI URBANISTICE
01.10.2019		

Calea Vacaresti nr.327-331

SECTOR 4 BUCURESTI



P.U.Z. Calea Vacaresti nr. 327,329,331-SECTOR-4-BUCUREȘTI



6

9

CUPRINS:

1. Introducere

- 1.1 Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2 Obiectul lucrarii
- 1.3 Surse documentare

2. Stadiul actual al dezvoltarii

- 2.1 Evolutia zonei
- 2.2 Incadrare in localitate
- 2.3 Elemente ale cadrului natural
- 2.4 Circulatia
- 2.5 Ocuparea terenurilor
- 2.6 Echipare edilitara
- 2.7 Probleme de mediu
- 2.8 Optiuni ale populatiei

3. Premise de dezvoltare urbanistica

- 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2 Prevederi ale P.U.G
- 3.3 Valorificarea cadrului natural
- 3.4 Modernizarea circulatiei
- 3.5 Zonificare functionala-reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
- 3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7 Protectia mediului
- 3.8 Obiective de utilitate publica

4. Concluzii

53/03.09.2020

7

1.INTRODUCERE

STUDIUL P.U.Z. CUPRINDE O SUPRAFATA DE ANALIZA DE cca. 26 ha . TERENUL REGLEMENTAT ARE O SUPRAFATA DE 3835,00 MP.

1.2 Obiectul lucrarii

Prezentul **PLAN URBANISTIC ZONAL** are ca tema studierea **conditiilor de realizare a unor constructii definitive cu functiune mixta (Comert/servicii si locuire colectiva), cu regim de inaltime 2S+P+ 10E+11D.**

In prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Bucuresti, aprobat prin HCGMB nr. 269/2000, amplasamentul a fost cuprins in "**Cb3 = subzona polilor urbani principali** "

1.3 Surse documentare

Pentru intocmirea prezentului PLAN URBANISTIC ZONAL, s-a tinut cont de urmatoarele surse documentare:

-Planul Urbanistic General al Municipiului Bucuresti impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism, aprobate prin HCGMB nr. 269/2000.

-Plan Urbanistic Zonal Calea Vacaresti nr. 295-303, avizat cu aviz CTATU nr. 15/1/87/05.02.2009.

-Plan Urbanistic Zonal Strada Povestei nr. 6, 8, 10, 10A, 12 avizat cu aviz CTATU nr. 23/1/5/06.04.2010.

-Plan Urbanistic Zonal Strada Povestei nr. 16, 16A-18 avizat cu aviz CTATU nr. 2/2/27.01.2010.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 Evolutia zonei

Inainte de anul 1988, si propunerea de amenajare a lacului de acumulare Vacaresti, in zona se afla un cartier de locuinte individuale, cu terenuri ample, pe care se cultivau legume. Dupa 1990, marea parte a terenurilor dintre digul lacului Vacaresti si Calea Vacaresti au ramas neconstruite. In ultimii ani au aparut propuneri in zona terenului studiat, pentru construirea unor cladiri cu functiune mixta de locuire colectiva/ servicii/ comert.

Totodata, in zona exista un plan director de mobilitate, ce prevede extinderea retelei de infrastructura pentru deservirea tuturor parcelelor existente in zona, si care tine cont de vechea retea stradala existenta inainte de 1988.

2.2 Incadrare in localitate

Terenul se afla in SUD-ESTUL CAPITALEI, in sectorul 4 pe Calea Vacaresti, este situat in intravilan, are o suprafata totala de **3835,00 mp** conform actelor de proprietate.

Terenul este proprietatea BIG UP CONSTRUCT SRL, GROSVENOR CONSTRUCTION SRL si SP EURODOM RO SRL conform acte de proprietate si au urmatoarele vecinatati:

- la **NORD** – imobil proprietate privata;
- la **EST** – imobil proprietate privata si terenuri cu regim juridic incert;
- la **SUD** – imobil proprietate privata si terenuri cu regim juridic incert;
- la **VEST** - Calea Vacaresti

2.3 Elemente ale cadrului natural

Pe terenul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal nu se afla in prezent nici o constructie.

Vegetatia existenta este de tip spontan, deoarece terenul a fost neutilizat de mai multi ani.

2.4 Circulatia

Terenul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal beneficiaza de acces carosabil din Calea Vacaresti. Conform planului director, terenul va fi deservit si de intrarea Belciugatele.

2.5 Ocuparea terenurilor

Terenurile invecinate, aflate intre Calea Vacaresti si digul lacului Vacaresti, sunt in mare parte neconstruite. In prezent, la nord de teren se afla complexul de locuinte colective Asmita, iar la sud, complexul comercial Sun Plaza. La est de teren se afla Rezervatia Naturala „Delta Vacaresti”.

Spatiile verzi sunt prezente doar sub forma de vegetatie aferenta locuirii si vegetatie aparuta spontan pe terenurile neutilizate.

Regimul de proprietate este Proprietate Privata persoane fizice/juridice si Domeniu Public al Municipiului Bucuresti.

2.6 Echipare edilitara

In prezent ce a generat Planului Urbanistic Zonal, nu a facut obiectul unui studiu de retele.

In zona sunt prezente retele pentru toate utilitatile, ce deservesc blocurile de locuinte colective aflate in apropierea terenului studiat.

DIRECTIA
53/03.09.2020
9

2.7 Probleme de mediu

Zona cuprinsa in studiu pentru intocmirea Planului Urbanistic Zonal din Str. Povestei nr. 15, 15D, 17A, 19, nu prezinta probleme din punct de vedere al analizei de mediu si nici vegetatie valoroasa sau protejata.

Parametrii de fundare, natura terenului, adâncimea apei subterane si parametrii seismici caracteristici zonei sunt normali si nu sunt de natura sa ridice probleme deosebite.

Pentru Bucuresti parametrii seismici caracteristici sunt:

- zona seismica de calcul C
- grad seismic $K_s = 0,20$
- perioada de colt $T_c = 1,54$

2.8 Optiuni ale populatiei

Pentru imobilul din Calea Vacaresti nr.327-331, Primaria Sectorului 4 a emis Certificatul de Urbanism nr. 1076 din 27.09.2019, prin care se instiinteaza ca regulamentul de construire va fi creat in baza unui **PLAN URBANISTIC ZONAL** care va stabili posibilitatile de construire pe loturi si reglementarile accesului, documentatie care va fi aprobata conform legislatiei in vigoare (Hotarârea Consiliului General al Municipiului Bucuresti), cu participare publica.

3. PREMIZE DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

In prezent zona este in mare parte necostruita, dar exista 3 Planuri Urbanistice Zonale aprobate ce reglementeaza terenurile aflate in proximitatea zonei studiate. Sunt propuse 3 complexe cu functiune mixta cu regimuri maxime de inaltime cuprinse intre P+12E si P+25E.

Premizele propunerii sunt respectarea functiunilor reglementate prin PUZ-urile aprobate si amplasarea constructiilor fata de trama stradala propusa prin documentatiile de urbanism.

Pe terenul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal, nu se afla in prezent nici o constructie, pe teren dezvoltandu-se spontan vegetatie medie si inalta.

3.2 Prevederi ale P.U.G/P.U.Z.

În prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Bucuresti, amplasamentul a fost cuprins în "Cb3 = subzona polilor urbani principali".

3.3 Valorificarea cadrului natural

Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inerbate si plantate cu un arbore la fiecare 100,00 mp.

Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.

Parcagele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1.20 metri înălțime.

3.4 Modernizarea circulatiilor

Profilele functionale ale arterelor de circulatie vor fi corelate/corectate în scopul fluidizarii traficului urban si a unei corecte deserviri a orasului, în acord cu structura spatial compositionala a diferitelor zone si a întregului sistem urban.

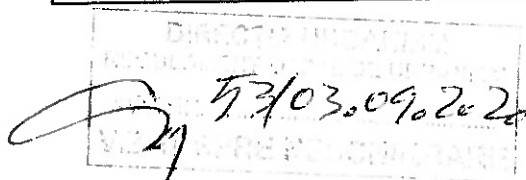
Prin Planul Urbanistic Zonal se propune o usoara modificare în traseul strazii Intrarea Belciugatele, care nu afecteaza nici un teren învecinat aflat în proprietate privata.

3.5 Zonificare functionala-reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Prin prezentul **PLAN URBANISTIC ZONAL**, se propune CONSILIULUI GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCURESTI aprobarea unui Regulament de Construire pentru realizarea unor constructii cu caracter definitiv în imobilul din Calea Vacaresti nr.327-331.

Conform dorintei beneficiarului se propune realizarea unor cladiri cu regim de înaltime **2S+P+10E+11D** cu functiunea **MIXTA (Comert/servicii/birouri si locuire colectiva)**.

Viitoarele constructii din Calea Vacaresti nr.327-331, imobil cu o suprafata totala de **3835,00 mp** conform actelor de proprietate, se va înscrie într-un edificabil maxim determinat de urmatoarele retrageri si alinieri conform **PLANSA nr. 5 = REGLEMENTARI URBANISTICE (scara 1:1000)** astfel:

 53/03.09.2020

- **retragere min. 10 m** pe limita NORD – imobil proprietate privata;
- **retragere min. 7.5 m** pe limita SUD – imobil proprietate privata;
- **retragere min. 5 m** pe limita VEST – de la aliniamentul Căii Vacaresti.
- **retragere min. 4 m** pe limita EST – imobil proprietate privata si 5 m de la viitorul aliniament al strazii Intrarea Belciugatele

Imobilul va respecta urmatorii indicatori de Bilant Maxim si anume:

P.O.T. max. = 70%

C.U.T. max. = 4 mp ADC/mp teren

R.H. max. = nu se limiteaza regimul de inaltime

R.H. propus = 2S+P+10E+11D

Reglementarile pentru zona imobilul din PUZ "Calea Vacaresti nr.327-331" cuprinse in PLANSA nr.5, au fost facute respectând **Regulamentul Local de Urbanism** aferent **PLANULUI URBANISTIC GENERAL al Municipiului Bucuresti** si prevederile cuprinse in **Certificatul de Urbanism**.

3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare

Utilitatile se vor rezolva prin racordarea la cele existente in zona numai cu acordul regiilor respective.

Constructia propusa va fi racordata la retelele tehnico-edilitare publice existente in zona conform avizelor obtinute la fazele ulterioare.

3.7 Protectia mediului

In zona terenului ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal nu se desfasoara activitate de productie; prin urmare, nu se impun masuri speciale de protectia mediului. Constructiile propuse nu constituie un potential obiectiv de risc, nu au un impact deosebit si nu afecteaza mediul inconjurator astfel incat nu sunt necesare masuri de reconstrucie ecologica a zonei propuse pentru amplasarea acestora.

Deseurile rezultate sunt deseuri menajere propriu – zise si se vor recicla selectiv; deseurile reciclabile (Pet – uri, sticle, ambalaje, etc.) vor fi colectate selectiv si

depozitate in containere speciale. Deseurile menajere propriu – zise vor fi colectate in pungi de plastic si depozitate in europubele.

3.8 Obiective de utilitate publica

Tipurile de proprietate asupra terenurilor: proprietate privata a persoanelor fizice si juridice.

Elementele ce vizeaza tipurile de proprietate asupra terenurilor se regasesc in PLANSA nr. 6, Regim Juridic, scara 1/1000.

4.CONCLUZII

Structurarea ansamblului conform reglementarilor urbanistice cuprinse in **PLANUL URBANISTIC ZONAL** permite realizarea unei constructii definitive cu functiunea **MIXTA (Comert/servicii/birouri si locuire colectiva)** si regim de inaltime **2S+P+10E+11D** si amenajari exterioare.

Pentru realizarea celor enumerate mai sus se vor lua urmatoarele masuri:

- aprobarea **PLANULUI URBANISTIC ZONAL** si intocmirea proiectului tehnic pentru obtinerea autorizatiei de construire;
- respectarea in faza de proiectare a conditiilor impuse prin avize si acorduri;
- respectarea in faza de construire a proiectului autorizat si consultarea proiectantului la fazele determinante conform normativelor in vigoare;
- realizarea spatiilor verzi si refacerea plantatiilor necesare ansamblului.
- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese carosabile/pietonale, circulatii interioare si parcaje.

Elaboratorul studiului considera intemeiata dorinta beneficiarului de realizarea investitiilor propuse prin **PLANUL URBANISTIC ZONAL** – realizarea unei constructii cu functiunea **MIXTA (Comert/servicii si locuire colectiva)** si regim de inaltime **2S+P+10E+11D** si amenajari exterioare, situata in Bucuresti, sector 4, **Calea Vacaresti nr. 327-331.**, atât din punct de vedere functional cât si pentru corectarea imaginii urbane a zonei studiate.

Intocmit,
Urb.



53/03.09.2020



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Direcția Urbanism – Serviciul Urbanism

SERVICIUL URBANISM

Nr. 10135 / 07.09.2020

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI PUZ – CALEA VĂCĂREȘTI NR. 327 - 331 / SECTOR 4

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

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

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

- **etapa anunț de intenție**
15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei /
perioada de desfășurare: 16.01.2020 - 31.01.2020
- **etapa de elaborare a propunerilor**
15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei /
perioada de desfășurare: 04.02.2020 - 20.02.2020
- **etapa de avizare a proiectului**
15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei /
perioada de desfășurare: 03.03.2020 - 18.03.2020
- **etapa de aprobare a PUZ** - proiectul de hotărâre privind aprobarea PUZ urmează a fi supus dezbaterii publice în conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare, prin procedura standard prin intermediul site-ului www.pmb.ro.
În etapa de avizare, PUZ a fost supus și procedurii de evaluare de mediu pentru planuri și programe ceea ce presupune informarea publicului interesat prin anunțuri repetate în mass-media asupra solicitării de emitere a avizului de mediu, declanșarea procedurii de evaluare și a parcurgerii etapei de încadrare, precum și publicarea deciziei etapei de încadrare în presa și pe portalul ARPMB.

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

Nu au fost organizate întâlniri.

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

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

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

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

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

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

* Proiectul nu a primit sesizări.

5. Numărul persoanelor care au participat la acest proces.

* Nefiind înregistrate sesizări, publicul nu a fost implicat.

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

*Nu este cazul

8 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.

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

Avizul Arhitectului Șef s-a emis cu respectarea prevederilor din avizele de specialitate:

- Avizul Preliminar nr. 12 / 25.02.2020 / PMB
- Avizul de Oportunitate nr.84 / 19.11.2019 / PMB
- Certificatul de Urbanism nr. 1076 / 53472 din 27.09.2019 / PS4
- Avizul Ministerului Mediului - APMB -- Decizia Etapei de Încadrare nr. 17 / 16.04.2020
- Avizul Comisiei Tehnice de Circulație / PMB - nr. 9738 / 15.04.2020
- Aviz de consultanță preliminară de circulație / SPU - nr. 1341 / 01.11.2019
- Avizul Comisiei de Coordonare Rețele / PMB - nr. 1847632 / 05.07.2020
- Autoritatea Aeronautică Civilă Română nr. 35877 / 2058 / 22.01.2020
- Avizul MAI / ISU nr. 503423 / 12.05.2020

Pe parcursul procesului de informare și consultare cu publicul, nu au fost depuse observații sau reclamații cu privire la documentația PUZ în discuție, aceasta fiind redactată cu respectarea normelor în vigoare privind aspectele urbanistice, configurarea elementelor de infrastructură / circulație și rețele edilitare, spațiile verzi amenajate, precum și condițiile de bună vecinătate: însoțire, ventilație, scurgerea apelor meteorice.

Potrivit prevederilor Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și a H.C.G.M.B nr.136/30.08.2012 privind aprobarea Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului ce intră în competența de aprobare a consiliului general al Municipiului București art.12. a), b) și c) s-a întocmit prezentul raport privind documentația PUZ – **CALEA VĂCĂREȘTI NR.327 - 331 / SECTOR 4.**

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

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

ARHITECT ȘEF AL MUNCICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. ȘTEFAN CĂLIN DUMITRAȘCU

Întocmit: Arh. C.Ciser
2 exemplare / 03.08.2020



REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind Planul Urbanistic Zonal
CALEA VĂCĂREȘTI NR. 327 - 331 / SECTOR 4

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

Amplasamentul care face obiectul documentației de urbanism **CALEA VĂCĂREȘTI NR.327 - 331 / SECTOR 4** se află în intravilanul Municipiului București pe teritoriul administrativ al Sectorului 4.

Încadrare funcțională:

- **Conform PUG-MB și RLU aferent**, aprobate cu HCGMB nr. 269 / 2000, cu completările ulterioare: **CB3 / poli urbani principali** – zone aflate în afara perimetrului central care grupează funcțiuni complexe, de importanță municipală și supramunicipală.

Indici urbanistici CB3:

- **POT max – 70 %** / posibil spor de 80% din terenul liber cu maxim 2 niveluri / 8,00m
- **CUT max – 4,5 mp ADC/ mp teren**
- **H maxim – nu se limitează înălțimea clădirilor**

Prin Certificatul de Urbanism nr. 1076 / 53472 din 27.09.2019 emis de Primăria Sectorului 4/ București, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, pentru obiectivul propus de beneficiar s-a stabilit necesitatea elaborării și aprobării unui Plan Urbanistic Zonal.

Conform prevederilor art. 47 al Legii nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Planul Urbanistic Zonal este instrumentul de 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 al Municipiului București.

Planul Urbanistic Zonal **CALEA VĂCĂREȘTI NR. 327 - 331 /SECTOR 4** se structurează pe următoarele obiective:

- **Corelarea intenției beneficiarului cu tendințele de dezvoltare din zona Văcărești, desfășurată între Calea Văcărești și parcul natural Văcărești, arie cu un potențial major de atractivitate urbană.**
- **Respectarea condiționărilor generate de proiectele de infrastructură din proximitatea amplasamentului și modernizarea rețelelor edilitare în scopul preluării obiectivului propus.**
- **Implementarea unui reper arhitectural de calitate într-o zonă în curs de structurare.**

PREVEDERI PUZ - RLU PROPUSE:

FUNCTIUNE: MIXT / BIROURI, SERVICII, COMERȚ, REZIDENȚIAL

INDICATORI URBANISTICI:

- POT max = 50 %
- CUT max = 4,0 mp ADC/mp teren
- RH max = 2S+P+10E / 11E - duplex
- H max = 45,00 m

Avizul Arhitectului Șef s-a emis în acord cu:

- Avizul Preliminar nr. 12 / 25.02.2020 / PMB
- Avizul de Oportunitate nr.84 / 19.11.2019 / PMB
- Certificatul de Urbanism nr. 1076 / 53472 din 27.09.2019 / PS4
- Avizul Ministerului Mediului - APMB – Decizia Etapei de Încadrare nr. 17 / 16.04.2020
- Avizul Comisiei Tehnice de Circulație / PMB - nr. 9738 / 15.04.2020
- Aviz de consultanță preliminară de circulație / SPU - nr. 1341 / 01.11.2019
- Avizul Comisiei de Coordonare Rețele / PMB - nr. 1847632 / 05.07.2020
- Autoritatea Aeronautică Civilă Română nr. 35877 / 2058 / 22.01.2020
- Avizul MAI / ISU nr. 503423 / 12.05.2020

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

Considerând că reglementarea dezvoltărilor urbanistice a Municipiului București este un obiectiv prioritar al administrației locale și având în vedere prevederile art. 155 alin. (5) lit. f) 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 – CALEA VĂCĂREȘTI NR. 327 - 331 / SECTOR 4**, împreună cu anexele sale, Avizul Arhitectului Șef, Planul de reglementări vizat spre neschimbare, Regulamentul Local de Urbanism aferent, însoțit de Raportul de specialitate al Arhitectului-Șef și Raportul Informării și Consultării Publicului.

**PRIMAR GENERAL,
GABRIELA FIREA**



Întocmit: arh.C.Ciser
1 exemplar 03.08.2020



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Direcția Urbanism – Serviciul Urbanism

SERVICIUL URBANISM

Nr. 10134 / 1.07.09.2020

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal

CALEA VĂCĂREȘTI NR. 327 - 331 / SECTOR 4

Prezentul Raport de Specialitate s-a redactat în conformitate cu prevederile art. 129 alin. 6 lit. c, art. 136 alin.(8) din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul Administrativ și ale Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Amplasamentul ce face obiectul documentației de urbanism **PUZ – CALEA VĂCĂREȘTI NR.327 - 331 / SECTOR 4** se află în intravilanul Municipiului București pe teritoriul administrativ al Sectorului 4.

Încadrare funcțională:

- **Conform PUG-MB și RLU aferent**, aprobate cu HCGMB nr. 269 / 2000, cu completările ulterioare:
CB3 / poli urbani principali – zone aflate în afara perimetrului central care grupează funcțiuni complexe, de importanță municipală și supramunicipală.

Indici urbanistici CB3:

- **POT max – 70 %** / posibil spor de 80% din terenul liber cu maxim 2 niveluri / 8,00m
- **CUT max – 4,5 mp ADC/ mp teren**
- **H maxim – nu se limitează înălțimea clădirilor**

Prin Certificatul de Urbanism nr. 1076 / 53472 din 27.09.2019 emis de Primăria Sectorului 4/ București, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, pentru obiectivul propus de beneficiar s-a stabilit necesitatea elaborării și aprobării unui Plan Urbanistic Zonal.

Conform prevederilor art. 47 al Legii nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Planul Urbanistic Zonal este instrumentul de 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 al Municipiului București.

Planul Urbanistic Zonal CALEA VĂCĂREȘTI NR.327, NR.329, NR.331 /SECTOR 4 se structurează pe următoarele obiective:

- **Corelarea intenției beneficiarului cu tendințele de dezvoltare din zona Văcărești, desfășurată între Calea Văcărești și parcul natural Văcărești, arie cu un potențial major de atractivitate urbană.**
- **Respectarea condiționărilor generate de proiectele de infrastructură din proximitatea amplasamentului și modernizarea rețelelor edilitare în scopul preluării obiectivului propus.**
- **Implementarea unui reper arhitectural de calitate într-o zonă în curs de structurare.**

PREVEDERI PUZ - RLU PROPUSE:

FUNCTIUNE: MIXT / BIROURI, SERVICII, COMERȚ, REZIDENȚIAL

INDICATORI URBANISTICI:

- POT max = 50 %
- CUT max = 4,0 mp ADC/mp teren
- RH max = 2S+P+10E / 11E - duplex
- H max = 45,00 m

Avizul Arhitectului Șef s-a emis în acord cu:

- Avizul Preliminar nr. 12 / 25.02.2020 / PMB
- Avizul de Oportunitate nr.84 / 19.11.2019 / PMB
- Certificatul de Urbanism nr. 1076 / 53472 din 27.09.2019 / PS4
- Avizul Ministerului Mediului - APMB – Decizia Etapei de Încadrare nr. 17 / 16.04.2020
- Avizul Comisiei Tehnice de Circulație / PMB - nr. 9738 / 15.04.2020
- Aviz de consultanță preliminară de circulație / SPU - nr. 1341 / 01.11.2019
- Avizul Comisiei de Coordonare Rețele / PMB - nr. 1847632 / 05.07.2020
- Autoritatea Aeronautică Civilă Română nr. 35877 / 2058 / 22.01.2020
- Avizul MAI / ISU nr. 503423 / 12.05.2020

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

Considerând că reglementarea dezvoltărilor urbanistice a Municipiului București este un obiectiv prioritar al administrației locale și având în vedere prevederile art. 155 alin. (5) lit. f) 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 – CALEA VĂCĂREȘTI NR.327 - 331 / SECTOR 4**, împreună cu anexele sale, Avizul Arhitectului Șef, Planul de reglementări vizat spre neschimbare, Regulamentul Local de Urbanism aferent, însoțit de Raportul de specialitate al Arhitectului-Șef și Raportul Informării și Consultării Publicului.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. ȘTEFAN CALIN DUMITRAȘCU

Întocmit: arh.C.Ciser
1 exemplar / 03.08.2020



APARATUL DE SPECIALITATE

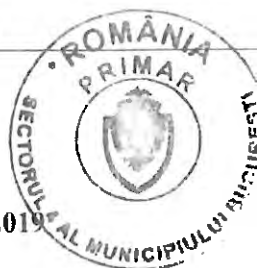
CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM

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

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

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1076 / 53472 din 31.07.2019



În scopul:

- ÎNTOCMIRE P.U.Z. (PLAN URBANISTIC ZONAL)
- CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCȚIUNE MIXTĂ (REZIDENȚIALĂ, SERVICII, COMERT)

Ca urmare a cererii adresate în municipiul cu domiciliul ,
în calitate de **reprezentant** legal al Societății **BIG UP CONSTRUCT S.R.L.** (C.U.I 33030784),
al Societății **GROSVENOR CONSTRUCTION S.R.L.** (32698310) și al Societății **S.P. EURODOM RO S.R.L.** (34778911), înregistrată la nr. 53472 din 31.07.2019,
pentru imobilul - teren - situat în municipiul **București**, sectorul 4, **CALEA VĂCĂREȘTI NR. 327, 329, 331** sau identificat prin **planuri cadastrale/ topografice** scara 1:500 și 1:2000,
în temeiul reglementărilor documentațiilor de urbanism faza **P.U.G.** (Plan Urbanistic General) al municipiului **București**, aprobată prin **Hotărârea Consiliului General al Municipiului București (HCGMB) nr. 269/2000** și **Hotărârile Consiliului General al Municipiului București nr. 324/2010, nr. 241/2011, nr. 232/2012, nr. 224/2015 și nr. 877/12.12.2018** (pentru prelungirea valabilității P.U.G.),
în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul din **Calea Văcărești nr. 327, 329, 331**, compus din **teren** intravilan, neîmprejmuit, în suprafață de **3835mp**, este proprietate particulară având următorii proprietari: Societatea **BIG UP CONSTRUCT S.R.L.** (deține 2191mp reprezentând cota de 57/100), Societatea **GROSVENOR CONSTRUCTION S.R.L.** (deține 804mp + 640mp reprezentând cota de 21/100 + 17/100) și Societatea **S.P. EURODOM RO S.R.L.** (deține 200mp reprezentând cota de 5/100) așa cum rezultă din extrasul de Carte Funciară pentru Informare -A.N.C.P.I. - Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 4, nr. 48000 / 19.07.2019, act anexat cererii.

Imobilul este intabulat în Cartea Funciară nr. 231978 Municipiul București Sectorul 4 și are Nr. cadastral / Nr. Topografic 231978.

În extrasul de Carte Funciară sus-menționat este notată existența litigiului în dosarul al Judecătoriei Sectorului 1 București.

Imobilul nu se află pe lista monumentelor istorice, actualizată.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosință actuală: *teren liber de construcții*.

Destinația zonei stabilită prin P.U.G.al municipiului București: *subzona polilor urbani principali*.

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

3. REGIMUL TEHNIC:

În conformitate cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) aferent Planului Urbanistic General (P.U.G.) al municipiului București aprobat prin HCGMB nr.269/2000, a cărui valabilitate a fost prelungită succesiv prin HCGMB nr. 324/2010, nr. 241/2011, nr.232/2012, nr.224/2015 și nr. 877/2018, imobilul este situat în subzona CB3 – subzona polilor urbani principali.

În subzona CB3 sunt prevăzute următoarele reglementări:

ARTICOLUL 1. UTILIZARI ADMISE:

- instituții și servicii publice supramunicipale și municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale;

- servicii financiar-bancare și de asigurări, poșta și telecomunicații (releu infostructură), servicii avansate manageriale, tehnice și profesionale (sedii de companii și firme în clădiri specializate); cercetare-dezvoltare, edituri, servicii pentru media; centre de informare, bibliotecă / mediatecă; activități asociative diverse; servicii profesionale, colective și personale, hoteluri pentru turismul de afaceri și alte spații de recepție, restaurante cofetării, cafenele, baruri, comerț, expoziții, recreere (cazino, dancing, cinema, centre de recreere, sport în spații acoperite), săli de conferințe, spectacole și cinema de diferite capacități cu serviciile anexe, locuințe cu partiu special pentru profesii libere, învățământ superior și de formare continuă;

- unități mici și mijlocii specializate în activități de producție abstractă și concretă în domeniul de vârf; activități manufacturiere și depozitare mic-gros legate de funcționarea polului terțiar, parcaje multietajate;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: întrucât realizarea acestor obiective se va derula în timp, se recomandă ca prin P.U.Z. terenul rămas neafectat în prima etapă și păstrat în rezervă să fie amenajat sumar ca un spațiu plantat accesibil locuitorilor, vegetația importantă urmând să facă parte din amenajarea definitivă a zonei

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE:

- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

- construcții provizorii de orice natură;

- depozitare en gros;

- depozitari de materiale re folosibile;

- 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.

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI): pentru reconstruirea zonelor de structurate, pentru terenuri libere sau cu statut juridic mixt se vor întocmi documentații P.U.Z., cu recomandarea unei lotizări cu parcele de minim 800 mp. și un front la strada de minim 18.0 metri în cazul fronturilor continue și de minim 24.0 metri în cazul fronturilor discontinue.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT: conform P.U.Z., cu următoarele condiții:

- în zonele constituite retragerea de la aliniament va fi de minim 6.0 metri de la aliniament;

- pentru zonele de structurate în reconstrucție, pentru operațiuni pe terenuri libere sau cu

-pag. 2 (din 7 pag.)-

statut juridic mixt, retragerea clădirilor publice va fi de 10.0 metri.

-clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime maximă față de aliniament care nu va depăși 20.0 metri.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: conform P.U.Z., cu următoarele condiționări;

-clădirile se vor retrage de la limitele laterale la o distanță egală cu 1/3 din înălțime, dar nu cu mai puțin de 5,0 metri;

-clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 metri;

-distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și cea posterioară ale parcelei este de minim 10.0 metri;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ: - clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele;

-distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.0 metri numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente ce necesită lumină naturală;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE: conform P.U.Z. cu următoarele condiții:

- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste

pasaje, măsurată pe aliniament, nu va depăși 30.0 metri.

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - 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 și vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20 m. înălțime;

- 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.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: nu se limitează înălțimea clădirilor.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: conform P.U.Z. cu următoarele recomandări :

- 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;

ARTICOLUL 12 - 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;

-se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;

-cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale;

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

ARTICOLUL 13 – SPAȚII PLANTATE: spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

-se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.0 cm.: în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul propriu sau în spațiile plantate publice din proximitate;

-pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;

-parcagele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1.20 metri înălțime;

-în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare, iar în zonele de versanți ale cornişelor Colentinei și Dâmboviței se recomandă speciile care prin tipul de rădăcini contribuie la stabilizarea pantelor

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI: gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de 2,00 metri, vor avea un soclu opac de circa 0,60 m., partea superioară fiind realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor fi dublate de gard viu; pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT): 70% cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 80 % cu clădiri cu maxim 2 niveluri (H. maxim = 8 metri) pentru diferite utilizări;

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT): 4,5 mp.ADC/mp.teren;

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

Posibilitatea/ modalitatea construirii pe acest teren va fi analizată printr-un Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) , necesar a fi legal aprobat.

Menționăm că în conformitate cu site-ul Primăriei Municipiului București este în dezbatere P.U.Z. Coordonator Calea Văcărești Sector 4.

Dacă se va întocmi un P.U.Z. distinct pentru construirea ansamblului solicitat, după aprobarea acestuia și în condițiile care vor fi menționate în acesta, în cazul posibilității de autorizare directă (fără un alt studiu de tip Plan Urbanistic de Detaliu), se poate solicita autorizație de construire.

Dacă nu se va întocmi un P.U.Z. distinct pentru construirea ansamblului solicitat și se va considera P.U.Z. Coordonator Calea Văcărești Sector 4, aprobat legal, se va solicita un nou certificat de urbanism care se va emite în condițiile acestuia.

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

-întocmire Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) ;

-elaborarea documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construire, după aprobare P.U.Z. .

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

Ministerul Mediului - Agenția Pentru Protecția Mediului București

Aleea Lacul Morii Nr.1 Sector 6 București

-pag. 4 (din 7 pag.)-

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

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

a) certificatul de urbanism (copie);

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

[x] Certificat rol fiscal.

[x] Acorduri legalizate proprietari vecini, în caz de intervenții la imobilele proprietăți vecine.

[x] Dovada stingerii litigiului notat în Cartea Funciară și radierea acestuia din Cartea Funciară.

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

[x] D.T.A.C.

[x] D.T.O.E.

[] D.T.A.D.

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

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

[x] alimentare cu apă

[x] gaze naturale

[x] canalizare

[x] telefonizare

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

[x] transport urban

[x] aviz Neteșii



Alte avize/acorduri

d.2) avize și acorduri privind:

- ☒ securitatea la incendiu, *conform legii, după caz*
- ☒ protecția civilă, *conform legii, după caz*
- ☒ sănătatea populației, *conform legii, după caz*

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

- ☒ avizul Comisiei de Circulație - PMB;
- ☒ avizul Brigăzii de Poliție Rutieră;
- ☒ avizul Autorității Aeronautice Civile Române, *conform legii, după caz* ;

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

- ☒ Studiu geotehnic verificat conform legislației în vigoare;
- ☒ Deviz general;
- ☒ Referate de verificare;
- ☒ Calculul coeficientului de transfer termic "G".
- ☒ Studiu de insorire
- ☒ HCGMB pentru P.U.Z.;

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

f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie): taxă autorizație de construire.

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate **24 (douăzeci și patru) luni** de la data emiterii.

Primarul Sectorului 4 al Municipiului București,



Daniel BALUȚĂ

p. Secretarul General al Sectorului 4,

Adriana DIMA
Dispoziția nr. 2089 din 08.08.2019

Arhitect-Șef,

Dan TUDOR

24 SEP 2019

Achitat taxa de: **42,35 lei** conform chitanței nr. 3774 din 31.07.2019.

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

-pag. 6 (din 7 pag.)-

C.U. nr. 1076 / 53472 din 27.01.2019

CALEA VĂCĂREȘTI NR. 327, 329, 331

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

se prelungește valabilitatea
Certificatului de urbanism

de la data de până la data de

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

Primarul Sectorului 4 al Municipiului București,

Secretarul General al Sectorului 4,

Arhitect-Şef,

Data prelungirii valabilității:

Achitat taxa de: lei, conform Chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de direct/prin poștă.

Şef Serviciu,

ing. Iuliana IORGA

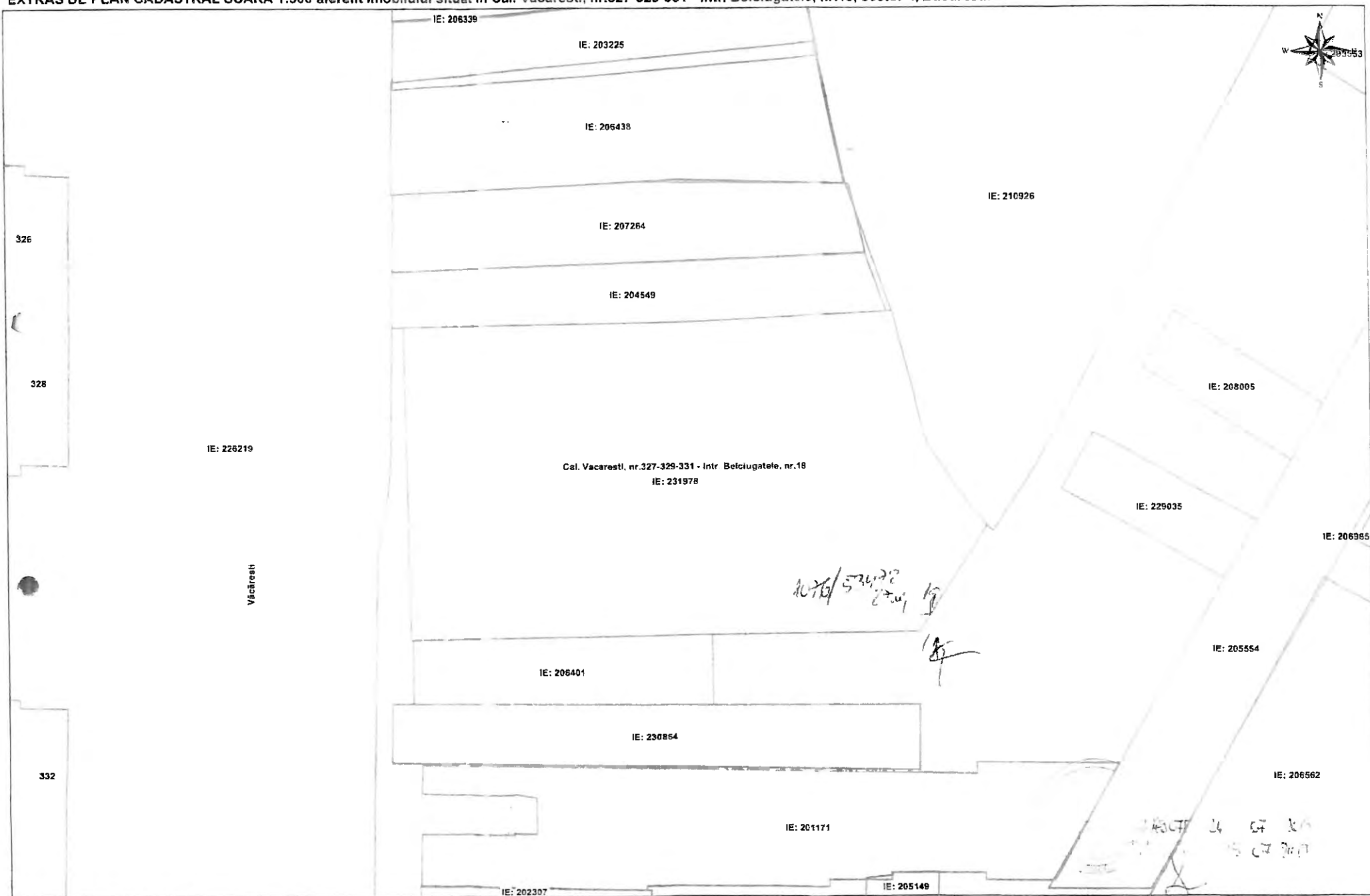
Întocmit,

arh. Argintaru Cristina

-pag. 7 (din 7 pag.)-



EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 aferent imobilului situat in Cal. Vacaresti, nr.327-329-331 - Intr. Belciugatele, nr.18, sector 4, Bucuresti.



- Documentatii cadastrale avizate
- Constructii inregistrate in sistemul integrat de cadastru si carte funcara

OCPI Bucuresti, B-dul Expozitiei, nr 1A, sector 1 Bucuresti
Data: 25.07.2019
Inlocuitor: Diaconu Vlad

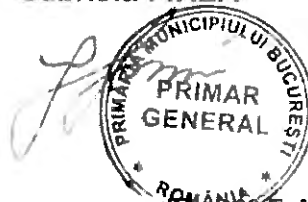


PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Direcția Urbanism

APROBAT,
PRIMAR GENERAL
Gabriela FIREA



Ca urmare a cererii adresate de **DACRA STUDIO SRL** / urb.

de elaborator al documentației de urbanism, cu sediul în București, sector 2, Strada Argetoiaia nr.5 reprezentant al inițiatorilor – **BIG UP CONSTRUCT SRL / GROSVENOR CONSTRUCTION SRL / S.P. EURODOM RO SRL**, înregistrată cu nr. 1779108 din data de 03.10.2019 – nr. 11703 / 04.10.2019 – DGUAT- DU/PMB, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ DE OPORTUNITATE

Nr. 74 din data de 14.11.2019
PENTRU ELABORAREA

PUZ – CALEA VĂCĂREȘTI NR.327, NR.329, NR.331 / SECTOR 4

Pentru **ANSAMBLU CU FUNCȚIUNI COMPLEXE SPECIFICE CB3 / MIXT - BIROURI, SERVICII, COMERȚ, REZIDENȚIAL**, generat de terenul în suprafață totală de **3835,00mp**, conform regimului juridic înscris în **Certificatul de Urbanism nr. 1076 / 53472 din 27.09.2019**, emis de **Primăria Sectorului 4 / București**. (Se prezintă Act de alipire terenuri – încheiere de Autentificare nr. emis de Societatea Profesională Notarială și / extras de Carte Funciară nr.65003 / 30.09.2019 – IE 231978).

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ:

- Conform planului anexă la prezentul aviz, aria de studiu este delimitată astfel:
Vest – Calea Văcărești / **Nord** – limite de proprietate / **Est** – traseu de stradă propus prin PUZ COORDONATOR CALEA VĂCĂREȘTI / SECTOR 4 / **Sud** – limite de proprietate

Încadrare funcțională

Conform PUG-MB:

PUG - MB / aprobat cu HCGMB nr. 269 / 2000, completată cu HCGMB nr.324/17.11.2010, HCGMB 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 HCGMB nr.877/21.12.2018)

CB3 / poli urbani principali – zone aflate în afara perimetrului central care grupează funcțiuni complexe de importanță municipală și supramunicipală.

Indici urbanistici CB3:

- **POT max – 70 %** / cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 80% cu clădiri cu maxim 2 niveluri / 8,00m
- **CUT max – 4,5 mpADC/mp teren**
- **H maxim – nu se limitează înălțimea clădirilor**

Condiții de construibilitate / conform PUG – MB / CB3:

Funcțiuni preponderente: funcțiuni complexe de importanță municipală / supramunicipală

Regim de construire: preponderent discontinuu

Amplasarea clădirilor față de aliniament: conform PUZ / în zonele destructurate retragere minimă - 10,00m.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale: 1/3 din înălțimea la cornișă – minim 5,00m.

Amplasarea clădirilor față de limita posterioară: 1/2 din înălțime – minim 5,00m.

Amplasare clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă: la distanță minimă de 1/2 din înălțimea la cornișă.

- Documentația de urbanism va fi întocmită la scara 1/500, pe suport topografic în coordonate Stereo '70, actualizat, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară OCPI – MB.
- Extrasele de Carte Funciară, la zi, se vor anexa la documentație în original.
- Se solicită analiza multicriterială a situației existente: încadrarea în reglementările urbanistice prevăzute de documentațiile aprobate (PUG, PUZ), alocare funcțională a terenurilor, densitatea de ocupare a parcelelor (POT și CUT) starea fondului construit, altimetrie.
- Prin Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ, pentru amplasament vor fi stabilite reglementări specifice (permisiuni și restricții) indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT, bilanț teritorial, etc).
- **NOTĂ: Amplasamentul se încadrează în PUZ COORDONATOR CALEA VĂCĂREȘTI / SECTOR 4, inițiat de Primăria Sectorului 4, documentația fiind în curs de avizare. Se solicită coordonarea propunerii PUZ – Calea Văcărești nr. 327, nr.329, nr.331 / sector 4 cu prevederile PUZ de interes public menționat / preluarea infrastructurii carosabile, integrare funcțională, indici urbanistici și alte prevederi.**

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

- **Funcțiune propusă:**
Funcțiuni complexe specifice CB3 / mixt - birouri, servicii, comerț, rezidențial

3. Indicatori urbanistici obligatorii:

- **POT min – max = 60 % - 70 %**
- **CUT min – max = 4,0 mp ADC/mp teren**
- **RH max = $2S+P+10 / 11E$**
- **H max = 45,00 m**

- **Retragerile minime ale zonei edificabile față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare se vor definitiva pe parcursul studiului, în etapa preliminară.**

- **Propunerea va fi în acord cu prevederile PUZ COORDONATOR CALEA VĂCĂREȘTI / SECTOR 4, inițiat de Primăria Sectorului 4, documentația fiind în curs de avizare.**

- Se va prezenta ilustrare de temă / arhitectură, volumetrie, desfășurări, în acord cu cadrul construit durabil și tendințele de dezvoltare urbană din zonă
- Valorile POT, CUT, H și RH max se vor definitiva în faza de elaborare a PUZ
- Reglementarea funcțională se limitează la parcela aflată în proprietatea inițiatorilor, pentru care s-a obținut și prezentat Certificat de Urbanism.

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

- Reglementarea circulațiilor, a acceselor și a echipării edilitare se vor fundamenta pe baza studiilor de specialitate: circulații / rețele edilitare. Aria de studiu va cuprinde suprafețele afectate de obiectivul propus și elementele de rețea majoră municipală existente în zonă precum și cele propuse prin PUG
- Asigurarea suprafețelor de teren necesare rezolvării circulațiilor auto și pietonale, a acceselor și echipării cu rețele tehnico-edilitare cât și modernizarea rețelei existente în scopul preluării obiectivului propus se va face prin grija proprietarului / dezvoltatorului și constituie condiție de avizare a PUZ;
- Se vor asigura accesele, circulațiile și necesarul de locuri de parcare conform HCGMB nr. 66/ 2006;
- Se va asigura o suprafață de min. 30% spațiu verde amenajat, cu scurgere naturală a apelor.

5. Capacitățile de transport admise:

- Se vor stabili pe baza studiului de circulație, prin avizul Comisiei Tehnice de Circulație.

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

- Pentru etapa de avizare a planului: Aviz de consultanță preliminară de circulație – SPU / PMB, ridicare topo-cadastrală stereo 70 vizată OCPI – MB, extrase de Carte Funciară actualizate, studiu geotehnic și alocare de număr poștal propriu pentru terenul unificat.
- Pentru etapa de aprobare a planului, după avizarea propunerilor preliminare: avizul Agenției pentru Protecția Mediului București / avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare /PMB / avizul Comisiei Tehnice de Circulație /PMB, avizul MAI /ISU, alte avize ce pot apărea ca necesare pe parcursul avizării planului, Certificat de Urbanism în termen de valabilitate și dovada achitării taxei de exercitare a dreptului de semnătură RUR.

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

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

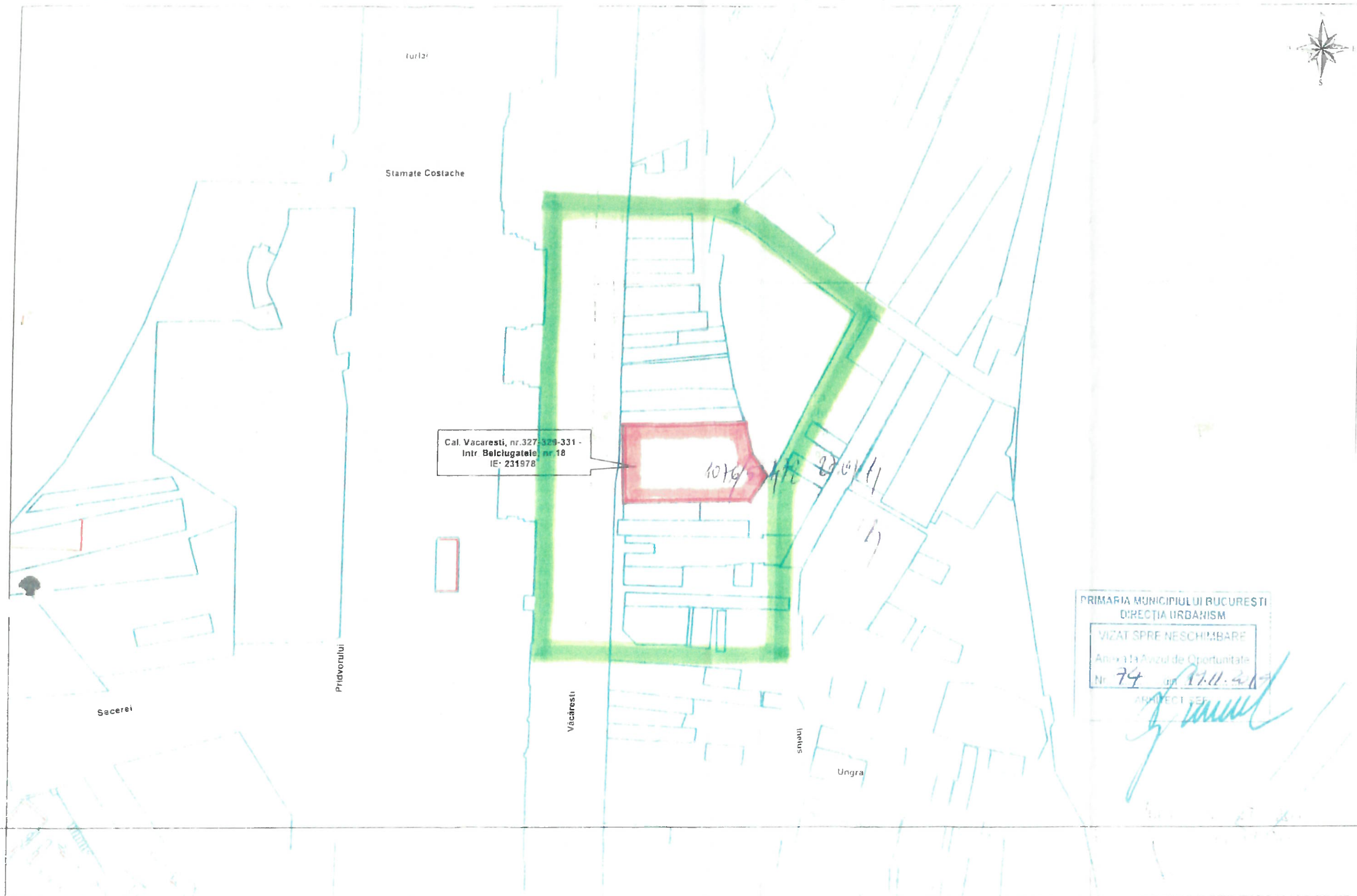
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a **Certificatului de Urbanism nr. 1076 / 53472 din 27.09.2019, emis de Primăria Sectorului 4 / București.**

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct la data de

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Arh. CĂLIN ȘTEFAN DUMITRAȘCU

Șef Serviciu
Arh. Cristina Topîrceanu

Întocmit: arh. C.Ciser
2 exemplare / 19.11.2019



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa 14 Avizul de Oportunitate
Nr. 74 din 17.11.2017
ARHITECT ȘEF

[Handwritten signature]



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului
Direcția Urbanism – Serviciul Urbanism

Ca urmare a cererii adresate de DACRA STUDIO SRL / - RUR / D20,E, în calitate de elaborator al documentației de urbanism, cu sediul în București, sector 2, Strada Argetoara nr.5 reprezentant al inițiatorilor – BIG UP CONSTRUCT SRL / GROSVENOR CONSTRUCTION SRL / S.P. EURODOM RO SRL, înregistrată cu nr. 1819277 din data de 31.01.2020 – nr. 1122 / 03.02.2020 – DGUAT- DU/PMB, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ PRELIMINAR

NR.12 / 2020

PUZ – CALEA VĂCĂREȘTI NR.327, NR.329, NR.331 / SECTOR 4

Generat de amplasamentul situat în București, Calea Văcărești nr. 327 – 329 – 331 / Sector 4, teren în suprafață totală de 3835,00mp, conform regimului juridic înscris în Certificatul de Urbanism nr. 1076 / 53472 din 27.09.2019, emis de Primăria Sectorului 4 / București. (Se prezintă Act de alioire terenuri – încheiere de Autentificare emis de Societatea Profesională Notarială – și / extras de Carte Funciară nr.65003 / 30.09.2019 – IE 231978).

INIȚIATORI:

BIG UP CONSTRUCT SRL
GROSVENOR CONSTRUCTION SRL
S.P. EURODOM RO SRL

PROIECTANT GENERAL: DACRA STUDIO SRL

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURĂ RUR: urb

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

PREVEDERI PUG/ PUZ APROBATE ANTERIOR:

Conform PUG-MB și RLU aferent / HCGMB nr. 269 / 2000, cu modificările și completările ulterioare **CB3 / poli urbani principali** – zone aflate în afara perimetrului central care grupează funcțiuni complexe de importanță municipală și supramunicipală.

Indici urbanistici CB3:

- **POT max – 70 %** / cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 80% cu clădiri cu maxim 2 niveluri / 8,00m
- **CUT max – 4,5 mpADC/mp teren**
- **H maxim – nu se limitează înălțimea clădirilor**

Condiții de construibilitate CB3 / conform PUG – MB:

Funcțiuni preponderente: funcțiuni complexe de importanță municipală / supramunicipală

Regim de construire: preponderent discontinuu

Amplasarea clădirilor față de aliniament: conform PUZ / în zone destructurate – retragere 10,00m.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale: 1/3 din înălțimea la cornișă – minim 5,00m.

Amplasarea clădirilor față de limita posterioară: 1/2 din înălțimea – minim 5,00m.

Amplasare clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă: la distanță minimă de 1/2 din înălțimea la cornișă.

REVEDERI PUZ - RLU PROPUSE:

FUNCȚIUNE: MIXT / BIROURI, SERVICII, COMERȚ, REZIDENȚIAL

INDICATORI URBANISTICI PRELIMINARI:

- POT max = 70 %
- CUT max = 4,0 mp ADC/mp teren
- RH max = 2S+P+10E / 11E - duplex
- H max = 45,00 m

• Retragerile minime ale zonei edificabile față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare vor respecta specificațiile planului de reglementări și ale Regulamentului Local de Urbanism aferent, vizate spre neschimbare.

- Retrageri față de profilul modernizat al Căii Văcărești: 5,00m
- Retrageri față de limitele laterale ale amplasamentului: sud - 7,50m / nord - 10,00m
- Retrageri față de limita posterioară: spre Strada Belciugatele - 5,00m / spre nord-est - 4,00m

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

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ: Rețelele edilitare aferente se vor realiza anterior rețelei stradale, modernizate și capacitate în scopul preluării obiectivului propus, prin grija inițiatorului.

SPAȚII VERZI: se va asigura spațiu verde amenajat 30% din aria amplasamentului, conform legislației pentru protecția mediului.

ACORDURI / AVIZE SPECIFICE ALE ORGANISMELOR CENTRALE SAU TERITORIALE PENTRU ETAPA DE APROBARE A PUZ:

- avizul Agenției pentru Protecția Mediului București,
- avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare / PMB,
- avizul Comisiei Tehnice de Circulație / PMB,
- avizul MAI / ISU

alte avize și acorduri ce pot apărea ca necesare pe parcursul avizării planului, Certificat de Urbanism în termen de valabilitate și dovada achitării taxei de exercitare a dreptului de semnătură RUR.

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.

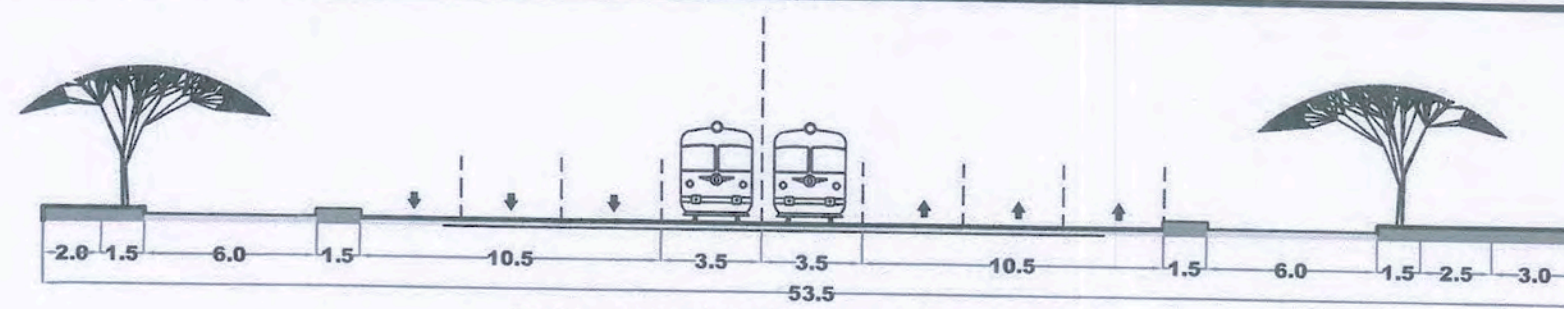
Avizul Preliminar poate fi folosit numai pentru obținerea acordurilor / avizelor instituțiilor competente. Avizul Arhitectului Șef se va emite după obținerea tuturor avizelor solicitate prin prezentul aviz preliminar, pentru varianta definitivă a PUZ și RLU.

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.

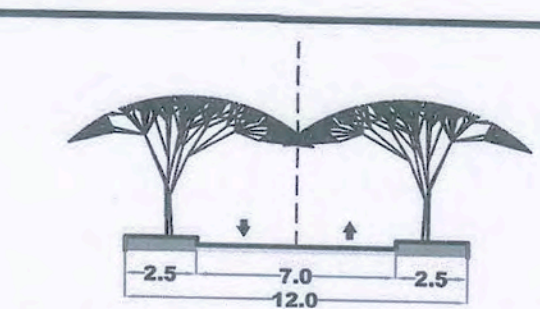
**ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. ȘTEFAN CĂLIN DUMITRAȘCU**

Șef Serviciu
Arh. Cristina Topîrceanu

Întocmit: Arh. C. Ciser
2 exemplare / 20.02.2020



Profil propus Calea Vacaresti Scara 1:250



Profil Propus Intrarea Belciugatele 1:250



P.U.Z. Calea Vacaresti nr. 327-331
Sector 4, Bucuresti

PLAN URBANISTIC ZONAL

5. REGLEMENTARI URBANISTICE

LEGENDA

- Limita proprietate - teren care a generat PUZ
Calea Vacaresti nr. 327-331 sector 4, Bucuresti
S teren = 3835 mp
- Limite proprietate conform ANCP
- Zona de studiu

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- Cb3-subzona polilor urbani principali
- L4a-Locuinte colective/Zone verzi adiacente functiunilor de locuire
- V1a - Parcuri, grădini, scuaruri și fâșii plantate publice;
- PUZ-uri aprobate/avizate anterior

CONSTRUCTII EXISTENTE/ Aprobate prin documentatii PUZ anterioare:

- Constructii locuire colectiva

CIRCULATII CONFORM PUZ-uri APROBATE:

- Circulatii carosabile
- Circulatii pietonale
- Spatii verzi adiacente circulatiilor

REGLEMENTARI:

- Edificabil maxim 2S+P+11E
*Peste alinierea stradala, balcoanele pot depasi cu maxim 1.5m edificabilul.
- Cladiri propuse cu functiune mixta propusa (servicii-comert- birouri-locuire)

- Teren rezervat pentru extinderea infrastructurii publice

- Acces carosabil

P.O.T max = 70%

C.U.T max = 4 adc/mp

Rh propus= 2S+P+10E+11D

H max- 45m

Bilant Teritorial

Criteriu	PUG	Existent	Propus
UTR	Cb3		Cb3
S teren		3835	
Suprafata de teren afectata de trama stradaia propusa			337
S construita propusa			1918
S desfasurata maxima			15340
POT	70	0	50
CUT	4.5	0	4
Rh max	nu se lim		P+11D
H max	nu se lim		45m
Spatii verzi la sol 20%			737
Spatii verzi terase/peste placa 10%			383.5
Accese, alei, parcuri			843

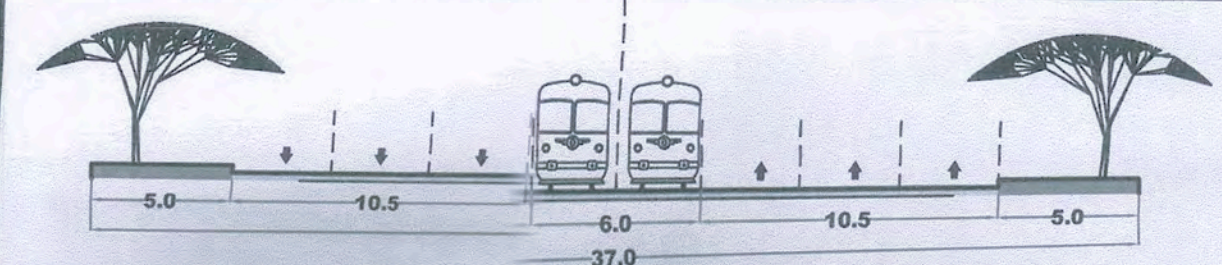


Parcela (1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(J,H+1)
	X [m]	Y [m]	
1	323158.955	589442.264	45.464
2	323159.666	589487.722	31.095
3	323160.099	589518.814	17.127
4	323174.522	589528.051	2.005
5	323176.211	589529.132	2.823
6	323178.286	589527.218	12.510
7	323188.686	589520.266	4.156
8	323192.678	589518.109	3.538
9	323196.135	589518.354	4.528
10	323200.532	589519.109	8.278
11	323208.570	589515.293	0.515
12	323209.057	589515.124	31.215
13	323207.468	589483.949	42.477
14	323206.705	589441.479	8.889
15	323197.816	589441.527	11.610
16	323186.209	589441.781	27.258

S(1)=3834.62mp P=253.490m

S(1)=3834.62mp P=253.490m



Profil Existent Calea Vacaresti Scara 1:250

Proiectant: [Redacted] Beneficiar: [Redacted] Proiect: 442/2019

ELABORAT: Nume [Redacted] Scara: 1/1000 Titlu proiect: P.U.Z. - Calea Vacaresti nr. 327-331

SEF PROIECT: [Redacted] Data: 01.10.2019 Titlu clasa: REGLEMENTARI URBANISTICE

PROIECTAT: [Redacted] Faza: P.U.Z.

DESENAT: [Redacted] Planșă nr. 05



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. 17 din 16.04.2020

Ca urmare a notificării adresate de S.C. GROSVENOR CONSTRUCTION S.R.L. cu sediul în Str. Traian, nr. 166, sector 2, București, privind planul urbanistic zonal PUZ – **Ansamblu cu funcțiune mixta (rezidențiala, servicii, comerț, birouri)**, amplasat în București, Sector 4, Calea Vacaresti, nr. 327, 329, 331, înregistrată la APM București cu nr. 5697/28.02.2020, 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 02.04.2020;
- în conformitate cu prevederile art. 5, alin.3, pct. a și a anexei nr. 1 – Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe,
- în lipsa comentariilor din partea publicului interesat.

Decide:

Planul urbanistic zonal PUZ – „ Ansamblu cu funcțiune mixta (rezidențiala, servicii, comerț, birouri)”, amplasat în București, Sector 4, Calea Vacaresti, nr. 327, 329, 331, 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 3835 mp. pentru care Primăria Municipiului București, Direcția Urbanism a emis Aviz Preliminar nr. 12/25.02.2020.



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI

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

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

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

Obiectivul lucrării îl constituie reglementarea urbanistică în vederea construirii unui ansamblu cu funcţiune mixtă - rezidenţială, servicii, comerţ, birouri - cu regim de înălţime 2S+P+10E/11E duplex în Bucureşti, Sector 4, Calea Vacaresti nr. 327, 329, 331

Indicatorii Urbanistici avizaţi (conform Aviz Preliminar nr. 12/25.02.2020 emis de Primăria Municipiului Bucureşti, Direcţia Urbanism) sunt:

$POT = \max 70\%$

$CUT_{\max} = 4.0 \text{ mp ADC/mp teren}$

$Rh_{\max} = 2S+P+10E/11E \text{ duplex}$

$H_{\max} = 45 \text{ m}$

Obiectivul propus de prezentul PUZ se va realiza cu respectarea tuturor condiţiilor impuse prin avizele tehnice de specialitate emise de instituţiile competente, conform Legii

Titularul avizului de mediu are obligaţia de a respecta avizele sau acordurile emise de alte instituţii.

Suprafaţa de spaţiu verde de 1049,4 mp (30% din suprafaţa terenului), din care 699,6 mp (20% din suprafaţa terenului) pe sol natural şi 349,8 mp (10 % din suprafaţa terenului) peste placă, subsol va fi amenajată şi întreţinută

Eventualele tăieri de arbori, toaletări sau transplantări, se vor realiza numai cu avizul favorabil emis de Primăria Municipiului Bucureşti – Direcţia Protecţia Mediului

Utilităţile se vor asigura prin racordarea la reţele publice de alimentare cu apă canalizată şi energie electrică, existente în zonă

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 şedinţei din data de 02.04.2020;
- informarea publicului s-a realizat ca urmare a celor 3 anunţuri publice privind iniţierea procesului de elaborare a PUZ-ului şi decizia etapei de încadrare a planului şi prin afişarea deciziei etapei de încadrare pe site-ul APM Bucureşti.

Elaboratorul şi beneficiarul documentaţiei de urbanism răspund pentru exactitatea şi veridicitatea datelor şi înscrisurilor cuprinse în documentaţia 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 şi completările ulterioare

DIRECTOR EXECUTIV,

Dr. Ing. Simona Mihaela ALDEA

ŞEF SERVICIU AVIZE, ACORDURI, AUTORIZAŢII.

Ing. Elena Gârban

Întocmit,

Ing. Andrei STROIAN



AGENŢIA PENTRU PROTECŢIA MEDIULUI BUCUREŞTI

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

E-mail: office@apmbuc.apm.ro; Tel. 021-430.66.77; Fax: 021-430.66.75

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



AUTORITATEA AERONAUTICĂ CIVILĂ ROMÂNĂ
ROMANIAN CIVIL AERONAUTICAL AUTHORITY

operator de date cu caracter personal înregistrat la ANSPDCP cu nr. 20425

Nr. 35877/ 2058 din:

BIG UP CONSTRUCT SRL
SC GROSVENOR CONSTRUCTION SRL
SP EURODOM RO SRL

Bucuresti, Aleea Deda nr. 4, et. 2, ap. 10, sector 2

Spre

știință: **1. R.A. ROMATSA**

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

Autoritatea Aeronautică Civilă Română emite prezentul

AVIZ DE PRINCIPIU

pentru documentația PUZ - construire ansamblu cu funcțiune mixtă (rezidențială, servicii, comerț), pe terenul situat în București, Calea Văcărești nr. 327, 329, 331, sector 4. Amplasamentul este situat în zona IV de servitute aeronautică civilă, la 11127,10 m sud față de axa pistei 07 - 25 a Aeroportului Internațional București Băneasa Aurel Vlaicu și la 249,20 m vest de pragul 07 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 66,31 m.

Amplasamentul obiectivului este definit de următoarele coordonate geografice: 44°24'10,67" latitudine N; 26°07'17,41" longitudine E.

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

1. Respectarea amplasamentelor și a datelor precizate în documentația transmisă spre avizare;
2. Prezentul aviz este emis ca urmare a analizei de specialitate din punct de vedere aeronautic, are caracter exclusiv tehnic și are la bază Certificatul de Urbanism nr. 1076/ 53472 din 27.09.2019;
3. Respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 45,00 m, respectiv cota absolută maximă de 111,31 m (66,31 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 45,00 m înălțimea maximă a construcțiilor);
4. Furnizarea de coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate numai de specialiști autorizați în domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnătură conform legislației aplicabile;
5. Organizarea de șantier / macaralele nu fac obiectul prezentului aviz. Pentru acestea se va solicita avizul AACR ulterior;

AACR CONTACT

Sos. București-Ploiești, nr. 38-40, RO-013695, București, sector 1, România
Tel: +40 21.208.15.08, Fax: +40 21.208.15.72/ 21.233.40.62,
Telex: LRBBYAYA, BUHTOYA, www.caa.ro

e-mail: dir.gen@caa.ro



AUTORITATEA AERONAUTICĂ CIVILĂ ROMÂNĂ
ROMANIAN CIVIL AERONAUTICAL AUTHORITY

operator de date cu caracter personal înregistrat la ANSPDCP cu nr. 20425

6. Obligația beneficiarului de a înștiința viitorii proprietari / chiriași / locatari cu privire la respectarea prevederilor cuprinse în prezentul aviz;
7. **Beneficiarul și proiectantul / elaboratorul documentației tehnice răspund pentru corectitudinea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația transmisă spre avizare;**
8. **Prezentul aviz are valabilitatea de un an de la data emiterii.**

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

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

DIRECTOR GENERAL

Armand PETRESCU

MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DEPARTAMENTUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
„Dealul Spîrii” BUCUREȘTI-ILFOV

NESECRET
Ex. nr. 1
Nr. 503423
București, 12.05.2020



Către,

GROSVENOR CONSTRUCTION S.R.L. prin doamna
Str. Traian Grozăvescu, nr. 19, sector 2, București

Urmare a adresei dumneavoastră, înregistrată la Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Dealul Spîrii” București-Ilfov cu nr. 503423 din 06.05.2020, vă precizăm faptul că, faza de proiect P.U.Z. pentru „ansamblu cu funcțiune mixtă (rezidențială, servicii, comerț)” conform Certificatului de Urbanism nr. 1076/53472 din 27.09.2019 emis de Primăria Sectorului 4 și Avizului Preliminar nr. 12 din 25.02.2020 emis de Primăria Municipiului București, în Calea Văcărești nr. 327, 329, 331, sector 4, București, nu face obiectul avizării/autorizării privind securitatea la incendiu, întrucât nu se încadrează în prevederile H.G.R. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și sau autorizării privind securitatea la incendiu.

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

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

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

INSPECTOR ȘEF
Colonel

dr. ing. SCHIOPU ORLANDO-CĂTĂLIN

NESECRET
11

Calea 13 Septembrie nr. 135, sector 5, București, cod poștal 050719
Tel: 021 207 55 00 / Fax: 021 316 51 10 E-mail: contact@isubif.ro

Nr. 4880

Destinatar: Societății BIG UP CONSTRUCT S.R.L. al Societății GROSVENOR CONSTRUCTION S.R.L. și al Societății S.P. EURODOM RO S.R.L. în calitate de reprezentant legal al

Adresa: Str. Mărțișor nr.21, et.3, ap.34, sector 4, București

În atenția: -

SUBIECT: Aviz tehnic P.U.Z. - în scopul "Construire ansamblu cu funcțiune mixtă (rezidențială, servicii, comert)", în Calea Văcărești nr. 327, 329, 331, sector 4, București

Data: 29.01.2020

Stimate domn,

Ca urmare a documentației dumneavoastră înregistrată la C.M.T.E.B. cu nr.4880/22.01.2020, prin care solicitați aviz tehnic P.U.Z. în scopul "Construire ansamblu cu funcțiune mixtă (rezidențială, servicii, comert)", în Calea Văcărești nr. 327, 329, 331, sector 4, București, conform C.U. nr. 1076/53472 din 27.09.2019, eliberat de Primăria Sectorului 4, București, vă comunicăm:

Aplicabilitatea documentului :

Se referă strict la elaborarea documentației P.U.Z. în scopul "Construire ansamblu cu funcțiune mixtă (rezidențială, servicii, comert)", în Calea Văcărești nr. 327, 329, 331, sector 4, București .

Rezoluție:

Se avizează documentația P.U.Z. în scopul "Construire ansamblu cu funcțiune mixtă (rezidențială, servicii, comert)", în Calea Văcărești nr. 327, 329, 331, sector 4, București .

Precizări :

- rețelele de termoficare cu terenurile și construcțiile aferente, aparțin Patrimoniului Public al Municipiului București, C.M.T.E.B. fiind administratorul acestora;
- orice construcție civilă, industrială sau de utilitate publică, trebuie să respecte legislația în vigoare, Legea 51/2006, Legea 325/1998, Legea 213/1998 și Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare, respectiv distanțele prevăzute în SR nr. 8591/1997, Normativul privind proiectarea și executarea sistemelor centralizate alimentate cu energie termică indicativ NP 058-02 (pentru rețele și puncte termice) și NP 029-02 (pentru rețele termice cu conducte preizolate) aprobat prin ordinul 940 din 02.07.2002.

1/2

DIRECȚIA TEHNICĂ - DEZVOLTARE - SERVICIUL TEHNIC
ÎNTOCMIT CRISTIAN NICOLAE POPA
FUNCȚIA INGINER
DATA 29.01.2020
TELEFON 0372757909

41

398

Responsabilități beneficiar:

- în cazul în care se întâlnesc rețele de termoficare, nefigurate de societatea noastră pe plan, se va solicita prezența reprezentanților C.M.T.E.B. - S.T. Sector 4 (tel. 0372757400; 0372757004) la fața locului și vor fi respectate distanțele în plan orizontal cât și în plan vertical, între canalele termice, respectiv conductele îngropate direct în pământ și cele care fac obiectul prezentului aviz, conform normativelor în vigoare, coroborate cu SR 8591/1-97;

Valabilitate:

Prezentul aviz a fost redactat pe 2 (două) pagini și are valabilitatea C.U. nr. 1076/53472 din 27.09.2019, în baza căruia a fost emis. În cazul nerespectării întocmai și în totalitate a condițiilor menționate mai sus, C.M.T.E.B. nu-și asumă nicio reponsabilitate, calitatea de act legal a prezentului aviz devenind nulă.

Cu stimă,

DIRECTOR GENERAL

David Alexandru



DIRECTOR DIRECȚIA TEHNICĂ – DEZVOLTARE,

Adriana STOLOJAN

ȘEF SERVICIU TEHNIC,

Emil PIROȘCA

2/2

DIRECȚIA TEHNICĂ – DEZVOLTARE · SERVICIUL TEHNIC
ÎNTOCMIT CRISTIAN NICOLAE POPA
FUNCȚIA INGINER
DATA 29.01.2020
TELEFON 0372757909

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 aferent imobilului situat in Cal. Vacaresti, nr.327-329-331 - Intr. Belciugatele, nr.18, sector 4, Bucuresti.

IE: 205339

IE: 203225

IE: 206438

IE: 207264

IE: 204549

IE: 210926

IE: 208005

IE: 229035

IE: 205965

Cal. Vacaresti, nr.327-329-331 - Intr. Belciugatele, nr.18
IE: 231978

IE: 206401

IE: 230864

IE: 201171

IE: 202307

IE: 205149

COMPANIA MUNICIPALĂ
TERMOENERGETICĂ BUCUREȘTI S.A.
SERVICIUL TEHNIC
AVIZ NR. 1880
DATA 29.01.2015
TRASEE INFORMATIVE - REțele PRIMARE SI SECUNDARE

IE: 205554

IE: 206562



Văcărești

CONF

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



Data: 09.01.2020

Numar de inregistrare:100/05/03/01/4890

CĂTRE: reprezentant al
BIG UP CONSTRUCT S.R.L. și al S.P. EURODOM RO S.R.L.

AVIZ FAVORABIL

SUBJECT:

Aviz: „P.U.Z.+D.T.A.C. – Construire ansamblu cu functiune mixta (rezidentiala, servicii, comert)”, Calea Vacaresti, nr. 327, 329, 331, sector 4, Bucuresti.

Urmare adresei dvs., vă înapoiem un plan de situație si va comunicam avizul Telekom referitor la lucrarile menționate în subiect ,cu urmatoarele precizari :

Lucrarile proiectate nu afecteaza instalatiile de telecomunicatii existente.

Pentru rețelele tehnico-edilitare aferente acestui obiectiv, beneficiarul va obține avizul Telekom, în baza unei documentații tehnice de specialitate.

Eventualele modificări referitoare la lucrările propuse în planul alăturat, impun solicitarea unui alt aviz de la unitatea noastră.

Pentru orice avarie produsă instalațiilor de telecomunicații, cei vinovați vor fi sancționați conform Codului Penal art. 217 – 219.

In conformitate cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului București nr.16 din 1994 anexa nr. 1 a, prezentul aviz este valabil 1 an de la data emiterii.

Responsabil eliberare Avize Tehnice
Florica Anton



IE 20633R

IE 203225

IE 206438

IE 210926

IE 207264

IE 204549

IE 206005

IE 226219

Cal. Vacaresti, nr 327-329-331 - Intr. Belciugatele, nr 18
IE 231978

IE 229035

IE 205985

IE 204554

IE 206401

IE 230864

IE 206567

IE 201171

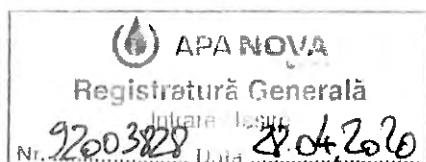
IE 202307

IE 205149



332
LUCRARILE NU
AFECTEZA INST TC

în calitate de reprezentant legal
al Societății BIG UP CONSTRUCT SRL
al Societății GROSVENOR CONSTRUCTION SRL
și al Societății S.P. EURODOM RO SRL
reprezentant



Adresa de corespondență
aleea Deda nr. 4, bl. 10, sector 2, București

București, 28 aprilie 2020

Ref: RG 92003828; S4 - 20511605 din 14.04.2020
Obiect: AVIZ Plan Urbanistic Zonal

Conform cererii dumneavoastră înregistrată la Registratura Apa Nova București S.A. cu numărul S4 - 20511605 din 14.04.2020, prin care solicitați traseul rețelelor publice de apă potabilă și canalizare existente în zona Calea Văcărești nr. 327, 329, 331, sector 4, în vederea întocmirii Planului Urbanistic Zonal pentru construire ansamblu cu funcțiune mixtă (rezidențială, servicii, comerț), conform certificatului de urbanism nr. 1076/53472 din 27.09.2019, cu o valabilitate de 24 luni, emis de Primăria Sectorului 4, vă informăm că:

Aplicabilitatea documentului se referă strict la adresa Calea Văcărești nr. 327, 329, 331, IE 231978, sector 4, București.

Rezoluție:

Se avizează întocmirea Planului Urbanistic Zonal, condiționat de respectarea distanțelor prevăzute în HG nr. 930/2005 și SR 8591/1997 și anume: minimum 3.0 m față de rețelele publice de alimentare cu apă potabilă respectiv minimum 2.0 m față de rețelele publice de canalizare.

Precizări:

Pe planul de situație anexat s-au trasat rețelele publice de alimentare cu apă potabilă și canalizare existente pe Calea Văcărești, cu eroarea rezultată din lipsa fondului de plan cadastru reactualizat, aflate în exploatarea Apa Nova București S.A., prin concesionare.

Rețelele publice de alimentare cu apă potabilă și canalizare aparțin Patrimoniului Public al Municipiului București, Apa Nova București S.A. a concesionat serviciul la rețelele publice de apă-canal.

Apa Nova București S.A. atrage atenția asupra posibilelor instalații interioare de apă-canal existente pe terenul supus studiului. Instalațiile interioare de apă-canal nu sunt în exploatarea prin concesionare la Apa Nova București S.A. și nu va fi responsabilă, în nici un



fel, de daunele produse terților ca urmare a afectării instalațiilor interioare de apă-canal prin lucrările propuse pe amplasamentul studiat.

Pe Calea Văcărești, Apa Nova București S.A. deține în exploatare (prin concesiune) rețea publică de alimentare cu apă potabilă (Dn 800 mm existentă în galerie) și rețea publică de canalizare (Dn 150 cm) cu rol de transport.

Întrucât în zona proprietății dvs. Apa Nova București S.A. deține doar rețele publice apă-canal cu rol de transport, este necesară extinderea rețelelor publice de apă potabilă și canalizare, pentru alimentarea cu apă potabilă, asigurarea debitelor necesare pentru refacerea rezervei de apă intangibilă de combatere a incendiilor, evacuarea apelor uzate menajere și gestiunea apelor pluviale colectate în incintă a viitorului ansamblu rezidențial.

Traseele extinderilor rețelelor publice de apă potabilă și canalizare vor fi obligatoriu în domeniul public (intrarea Belciugatele) cu legătură în rețelele de apă-canal proiectate pe str. Povestei, se vor realiza prin contribuția financiară a solicitantului și se vor executa în conformitate cu prescripțiile Apa Nova București S.A.

În vederea obținerii avizului de principiu pentru extinderea rețelelor publice de apă-canal și execuție branșament de apă potabilă și racord de canalizare (proiect comun), veți reveni la Apa Nova București S.A., cu o nouă solicitare ce trebuie să cuprindă planuri cadastrale cu propunerile de extindere a rețelelor publice de apă-canal, inclusiv cu branșamentul de apă potabilă și racordul de canalizare, corelate cu proiectul de extindere rețele publice de apă-canal pentru imobilul de la adresa str. Povestei nr. 10, sector 4.

Având în vedere amploarea dezvoltării imobiliare este necesară prezentarea unui proiect tehnic integral (partea de rețele publice și branșamente/racorduri, respectiv planul de rețele interioare care să cuprindă branșarea/racordarea fiecărui imobil din incintă la apă și canalizare, sistemul separativ din incintă cu bazine, stații de pompare, etc) spre avizare și apoi aprobare în CTE - Apa Nova București S.A. (și CTE - PMB dacă privește redimensionări/extinderi de rețele publice de apă-canal).

Menționăm că prezența rețelelor publice de apă potabilă și canalizare din zona studiată nu înseamnă că există disponibil de debit de apă potabilă și capacitate de preluare la canalizare pentru viitorul obiectiv.

Orice lucrare trebuie să respecte legislația în vigoare, respectiv prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Normei speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică aprobată prin HG nr. 930/2005, SR nr. 8591/1997, Legii serviciului de alimentare cu apă și canalizare nr. 241/2006, Regulamentul cadru al serviciului de alimentare cu apă și canalizare, aprobat prin Ordinul 88/2007 al Autorității Naționale de Reglementare pentru Serviciile Publice de Gospodărie Comunală / Regulamentul serviciului de alimentare cu apă și canalizare, al Municipiului București aprobat prin H.C.G.M.B nr. 820/21.11.2018 și Hotărârea nr. 102/23.03.2020 privind aprobarea "Normelor pentru avizarea, autorizarea, coordonarea și execuția lucrărilor de infrastructură (tehnică- edilitare și stradale) de pe teritoriul Municipiului București".

Valabilitate:

Prezentul aviz a fost redactat pe 3 (două) pagini și este valabil pe o perioadă de 12 luni de la data emiterii, în concordanță cu datele și cerințele specificului investiției, cuprinse în cererea

și actele depuse de către client, coroborate cu condițiile de asigurare a serviciului la rețelele publice de apă potabilă și canalizare în zona studiată.

În cazul nerespectării întocmai și în totalitate a condițiilor arătate anterior, Apa Nova București S.A. nu-și asumă nicio responsabilitate, calitatea de act legal a prezentului aviz devenind nulă.

Prezentul aviz pentru întocmirea Planului Urbanistic Zonal a fost emis în conformitate cu Dispoziția Primarului General al Municipiului București nr. 812/2014; nu se va utiliza la solicitarea autorizației de construire.

Nerespectarea procedurii legale de autorizare a construcțiilor și instalațiilor se sancționează de către organele abilitate în conformitate cu prevederile 24-35 din Legea 50/1991 și conduce la desființarea lucrărilor executate ilegal.

Prezentul aviz nu înlocuiește Autorizația de Construire și nici Ordinul de începere a Lucrărilor. Obligativitatea obținerii acestor documente revine în sarcina beneficiarului lucrărilor.

S-a aplicat holograma numărul 0034661.

Rămânem bineînțeles la dispoziția dvs. pentru detaliile suplimentare pe care le considerați necesare la:

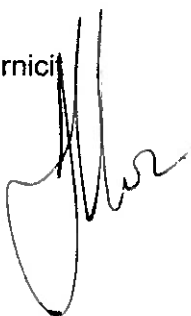
☐ Serviciul Relații Clienți din str. Dinu Vintilă nr. 11, sector 2, clădirea Euro Tower, parter, program de luni până vineri între orele 07:30 – 18:30

{ telefon 021.207.77.77 sau *7777

@ online relatii.clienti@apanovabucuresti.ro sau pe formularul de contact relații clienți de pe site-ul www.apanovabucuresti.ro

Apa Nova București S.A. prin împuternicit

Andi Bogdan MORARU
Director Direcția Rețele Apă



Nr.: 644/20.01.2020

Către,

SC GROSVENOR CONSTRUCTION SRL

Urmare adresei dumneavoastră, înregistrată la STB SA cu numărul 644/14.01.2020, privind proiectul cu denumirea „PUZ – Construire ansamblu cu funcțiune mixtă (rezidențială, servicii, comerț) – Calea Văcărești, numerele 327, 329, 331, sector 4”, conform Certificat de Urbanism – Primăria Sector 4 numărul 1076/53472 din 27.09.2019, vă restituim planul de situație anexat, comunicându-vă următoarele:

1. Pe Calea Văcărești funcționează mijloace de transport în comun (autobuze, troleibuze și tramvaie), STB are în concesiune linii de tramvai, iar în trotuare, stâlpi care susțin rețeaua electrică aeriană de contact tramvaie/troleibuze.
2. Fundațiile stâlpilor STB SA pentru susținerea rețelelor de contact tramvaie/troleibuze ocupă de la limita trotuarului un spațiu de 1,65x1,65x1,90 m.
3. Pe planul de situație, anexat la aviz, scara 1:500, s-au figurat stâlpii STB SA care susțin rețeaua electrică aeriană de contact tramvaie/troleibuze.
4. Acest aviz este valabil numai pentru faza PUZ a proiectului.
5. Pentru următoarea fază PAC, dumneavoastră veți reveni cu o nouă cerere de aviz însoțită de două planuri de situație, scara 1:500, șampilate și avizate spre neschimbare, având figurat accesul/accesele în incinta viitorului ansamblu rezidențial, anexă la Certificatul de Urbanism și avizul Comisiei Tehnice de Circulație din cadrul Primăriei Municipiului București.
6. În cazul în care realizarea accesului/acceselor din Calea Văcărești, în incinta viitorului ansamblu rezidențial, vor afecta stâlpul/stâlpi STB SA, veți emite o comandă de execuție pentru demontarea/reamplasarea stâlpului/stâlpilor cât și a stâlpului/stâlpilor simetric/simetrice de pe celălalt trotuar împreună cu toate instalațiile electrice aferente. Pentru informații suplimentare, se va lua legătura la STB SA – Divizia Transport Electric, Producție, Reparații și Infrastructură – Secția RES, telefon 021.450.32.24. sau 021.450.13.48
7. Valoarea lucrărilor privind demontarea/reamplasarea stâlpului/stâlpilor și a stâlpului/stâlpilor simetric/simetrice de pe celălalt trotuar împreună cu toate instalațiile electrice aferente acestora vor fi suportate din devizul investiției de bază.

49

66

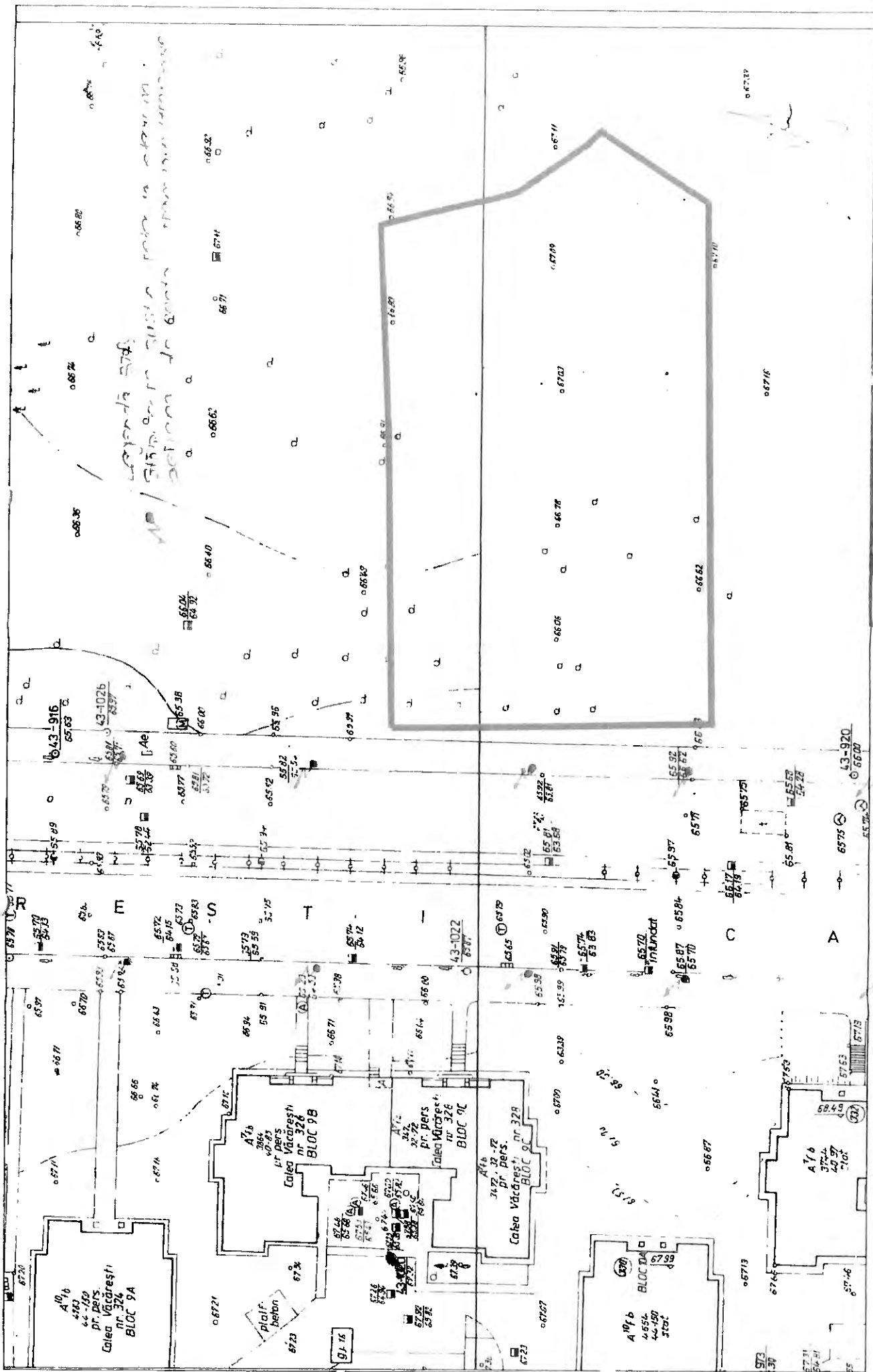
8. Coordonarea și obținerea autorizației de construire pentru lucrările STB SA cad în sarcina dumneavoastră.

9. Valabilitatea prezentului aviz este de 12 luni de la data emiterii, numai cu respectarea condițiilor menționate mai sus. Nerespectarea condițiilor impuse în aviz duce la anularea acestuia.

ANDREI GEORGE CRECI

DIRECTOR GENERAL





Proiectant		S.C. UNICRA		București, Str. Armatei nr. 1	
Elaborat		S.C. STUDIO SRL		București, Str. Armatei nr. 1	
Scrie		1/500		1/500	
Data		01.10.2019		01.10.2019	
Proiectat		P.U.Z. - Calea Vacărești nr. 327, 329, 331		P.U.Z. - Calea Vacărești nr. 327, 329, 331	
Desenat		P.U.Z. - Calea Vacărești nr. 327, 329, 331		P.U.Z. - Calea Vacărești nr. 327, 329, 331	

50

45

Nr. înregistrare 297113023 / 14.01.2020

Bucuresti, Str. Braziliei, Nr. 2-4

Tel. 021 2065332 Fax. 021 3173900

Spre stiinta MAGAZIN ENEL MIRCEA
VODA

CATRE

GROSVENOR CONSTRUCTION SRL

adresa: STRADA Traian, Nr. 166, Ap. CAM 2, Cod postal
021524, Loc. SECTOR 2, Jud. BUCURESTIReferitor la cererea de aviz de amplasament înregistrată cu nr. 297113023 / 14.01.2020 pentru obiectivul
INTOCMIRE PUZ de la adresa: CALEA Vacaresti, Nr. 327, 329, 331, Loc. SECTOR 4, Jud. BUCURESTI conform
C.U. nr. 1076 / 53472 / 27.09.2019

FAZA PUZ.

In urma analizei documentatiei pentru amplasamentul obiectivului mentionat, se emite:

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr. 297113023 / 15.01.2020
fara / cu urmatoarele conditii:

- Utilizarea amplasamentului propus, pentru obiectivul d-voastra, se poate face cu respectarea urmatoarelor conditii: * **PREZENTUL AVIZ ESTE DE PRINCIPIU - PUZ NU POATE FI UTILIZAT PENTRU OBTINEREA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE SI NU DA DREPTUL INCEPERII LUCRARILOR DE EXECUTIE.**
- Traseele retelelor electrice din planşa anexata sunt figurate informativ. Pe baza de comanda data de solicitant (executant) **UO MTJT BUC SUD** asigura asistenta tehnica suplimentara U.O. SUD - tel. 021/2065813 d-na. ing
- Executarea lucrarilor de sapaturi din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistenta tehnica suplimentara din partea **UO MTJT BUC SUD** cu respectarea normelor de protectia muncii specifice. In caz contrar solicitantul, respectiv executantul va suporta consecintele pentru orice deteriorare a instalatiilor electrice existente si consecintele ce decurg din nealimentarea cu energie electrica a consumatorilor existenti precum si raspunderea in cazul accidentelor de natura electrica sau de alta natura **NU SE VOR EXECUTA SAPATURI IN ZONA PROPUASA . ****
- Distantele minime si masurile de protectie vor fi respectate pe tot parcursul executiei lucrarilor.
- In zonele de protectie ale LEA nu se vor depozita materiale, pamant prevazut din sapaturi, echipamente, etc. care ar putea sa micşoreze gabaritele. Utilajele vor respecta distantele minime prescrise fata de elementele retelelor electrice aflate sub tensiune si se va lucra cu utilaje cu gabarit redus in aceste zone.
- Executantul este obligat sa instruiasca personalul asupra pericolelor pe care le prezinta executia lucrarilor in apropierea instalatiilor electrice aflate sub tensiune si asupra consecintelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalatiilor electrice si daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorarii instalatiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovati de nerespectarea conditiilor din prezentul aviz. Executantul este direct raspunzator de producerea oricaror accidente tehnice si de munca.
- **Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare.** Pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivului sau, daca obiectivul exista si se dezvoltă (cu cresterea puterii fata de cea aprobata initial), veti solicita la **UO MTJT BUC SUD** aviz tehnic de racordare **

Informatii privind alimentarea cu energie electrica:

*** In zona de aparitie a noului obiectiv exista retea electrica de distributie.....

DA ☒NU ☐

*** Noul obiectiv poate fi racordat la reţeaua existentă

DA ☐NU ☒

Informatiile de la pct. 1 si 2 sunt orientative. Solutia de alimentare cu energie electrica se va definitiva in cadrul Fisei de solutie sau Studiului de Solutie, in cazul in care sunt necesare lucrari in 110KV, MT sau extindere de reţele in JT.

La depunerea documentatiei in vederea obtinerii autorizatiei de construire a obiectivului, proiectantul general va mentiona solicitarea obtinerii sau nu a autorizatiei de construire pentru instalatia de alimentare cu energie electrica.



Legenda

- * 1 pentru aviz favorabil fara conditii se va inscrie "Nu este cazul"
- * 2 pentru aviz favorabil cu conditii se vor inscrie distantele minime de apropiere si incrucisare intre obiectivul propus si retelele electrice (LEA sau LES) existente in zona, in conformitate cu prescriptiile energetice in vigoare
- ** daca nu sunt conditii se va inscrie "Nu este cazul"
- *** se bifeaza casuta corespunzatoare situatiei

- In cazul in care in zona mai sunt si alte instalatii electrice care nu apartin **SC ENEL Distributie Muntenia SA**, solicitantul va obtine obligatoriu avizul de amplasament si de la proprietarul acelor instalatii electrice (TRANSELECTRICA, HIDROELECTRICA, TERMOELECTRICA, alti detinatori de instalatii, dupa caz)
- Tariful de emitere a avizului de amplasament, in valoare de **113,05 lei**, s-a achitat cu chitanta nr
- Prezentul aviz este valabil pana la data de **27.09.2021**
- Prezentul aviz isi pierde valabilitatea in cazul nerespectarii planului de amplasament al obiectivului
- Se anexeaza 1 planuri de situatie vizate de **UO MTJT BUC SUD**

Redactat in 2 (doua) exemplare, din care unul pentru solicitant

ISR,

Verificat *ing. SUTU L.*



Intocmit,

ing. DANIEL C.

F03/P-01-11 rev 1



221000002971130231401200000000078

P.U.Z. Calea Vacaresti nr. 327,329,331
Sector 4, Bucuresti

PLAN URBANISTIC ZONAL
5. REGLEMENTARI URBANISTICE

LEGENDA

- Linie propozitie - limit care a gresitului P.U.Z.
- Calea Vacaresti nr. 327,329,331 Sector 4, Bucuresti
- Linie propozitie conform ANCPH

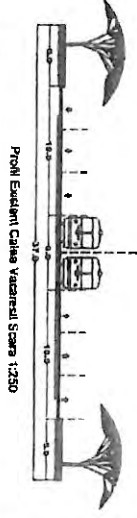
ZONIFICARE FUNCTIONALA

- C223 C23 - zona de polu urban primar
- L4 - Locuinte colective / C23 - zona de polu urban primar
- V4 - Parcuri, gradini, scolare si sportivitate publica

REGLEMENTARI

- C223 C23 - zona de polu urban primar
- L4 - Locuinte colective / C23 - zona de polu urban primar
- V4 - Parcuri, gradini, scolare si sportivitate publica

- C223 C23 - zona de polu urban primar
- L4 - Locuinte colective / C23 - zona de polu urban primar
- V4 - Parcuri, gradini, scolare si sportivitate publica
- C223 C23 - zona de polu urban primar
- L4 - Locuinte colective / C23 - zona de polu urban primar
- V4 - Parcuri, gradini, scolare si sportivitate publica



Profil Propus Intrarea Bucurestilor 1:250

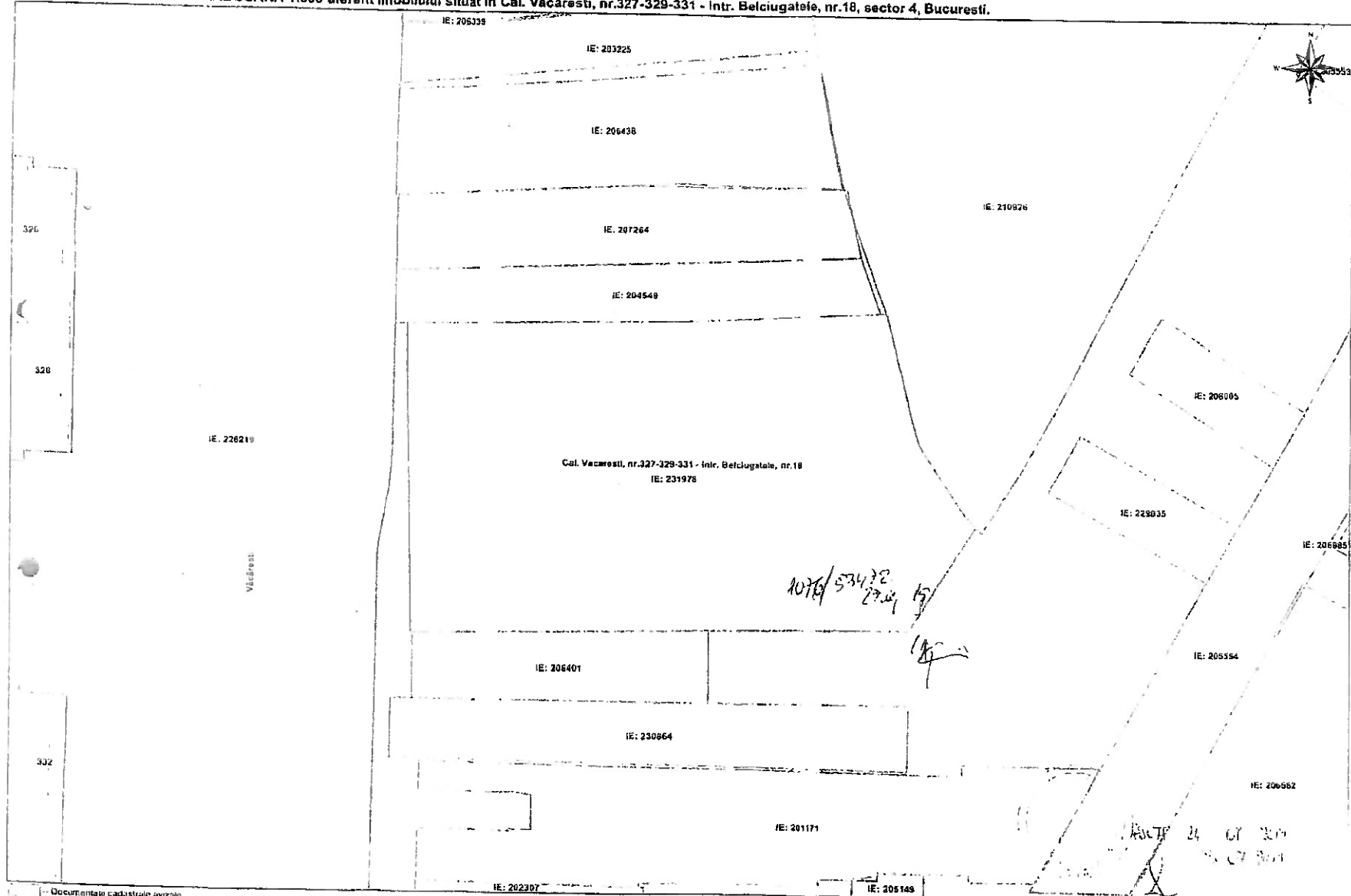


SCALA	1:250
PROIECTANT	ING. ...
VERIFICATOR	ING. ...
APROBAT	ING. ...
DATA	...

Handwritten notes in Romanian:
 1. Adresa este pe strada 128
 2. Proiectul este al unei strazi
 3. In zona de constructii
 54

47

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 aferent imobilului situat in Cal. Vacaresti, nr.327-329-331 - Intr. Belciugatele, nr.18, sector 4, Bucuresti.



-- Documentatie cadastrala avizata
-- Construcii inregistrata in sistemul integrat de cadastru si cartea funciara

DCP Bucuresti, B-dul Erazmilor, nr.1A, sector 3, Bucuresti
Data: 25.07.2019
Inlocuit: Olesanu Vlad



NETCITY TELECOM

Fișa de înregistrare la Registratura NR 2290/2020
Fișa de înregistrare la Registratura NR 340/23196/2017
Sediul social: Bd. Ion Ionescu de la Brad, nr. 56, sector 1, București

Aviz de Principiu

(Prezentul aviz este valabil numai cu Certificatul de Urbanism cu numărul de înregistrare menționat până la data de expirare a acestuia)

SERIA: [12643CS] / [2020-01-20]

Catre:

[**S.C. GROSVENOR CONSTRUCTION SRL**]
[Strada Traian nr. 166, Corp 1, Camera 2, Sector 2, Bucuresti]

Date despre documentație: (date despre documentația depusă de clienți)

În conformitate cu Ordinul MTCT 1430/05 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/91, republicată, HCGMB nr. 16/94, HCGMB nr. 105/2006, HCGMB nr. 86/2006, HCGMB nr. 252/2008.

Urmare a cererii dumneavoastră înregistrată la Registratura NETCITY TELECOM numărul: [**NC95/14-01-2020**]

privind proiectul propus, cu regimul tehnic:

[**Intocmire PUZ în vederea construirii unui ansamblu cu funcțiune mixta la adresa Calea Vacaresti nr. 327, 329, 331, Sector 4, București**]

pentru care s-a eliberat certificatul de urbanism cu seria:

[**1076/53472/27-09-2019**], emis de [**Primaria Sector 4**]

Adresa Lucrării: (date despre adresa lucrării declarate în certificatul de urbanism)

Calea Vacaresti, Sector 4, București

Rezoluție: ♦ (rezoluția Dept. Planificare - Proiectare Rețea)

Vă facem cunoscut **AVIZUL DE PRINCIPIU FAVORABIL** pentru traseul propus, cu respectarea regimului juridic, economic, tehnic și a tuturor avizelor și condițiilor impuse de certificatul de urbanism. Pe traseul proiectat de dumneavoastră, Neticity Telecom [x] **NU deține** rețele în acea zonă.

Aplicabilitate:

Prezentul document se referă strict la traseele străzii [**Calea Vacaresti, Sector 4, București**] conform certificatului de urbanism nr. [**1076/53472/27-09-2019**] eliberat de [**Primaria Sector 4**].

Preambul:

Ca urmare a semnării contractului de concesiune nr. 4290/02.06.2008, aprobat prin HCGMB 106/2005, Neticity Telecom a primit dreptul exclusiv de realizare și exploatare a infrastructurii asociate pentru telecomunicații a Municipiului București - Rețelei Metropolitane de Fibra Optică a Municipiului București (R.M.F.O.M.B.). Prin contractul de concesiune, Neticity Telecom are obligația...

56

48

Prin prezenta, Municipiul Bucuresti a aprobat proiectul de constructii asociate pe termen lung al administratiei Municipiului Bucuresti, urmas de la expirarea perioadei de valabilitate a contractului, deoarece acesta sa intre in patrimoniul Municipality. In vederea respectarii obligatiilor din contractul de concesiune, este necesar ca orice lucrare de extindere trasament sa nu puna in pericol calitatea serviciilor oferite de Necity Telecom, utilitatilor infrastructurii asociate, respectiv realizarea propriu-zise a statelor.

Conditii tehnice si operationale generale ce vor fi transferate Autorizatiei de Construire:

In baza HCGMB 108/2008, se va rezerva in trotuar, un spatiu cu latimea de 0.5m, adancimea de 0.8m, cota masurata avand ca puncte de reper frontul de aliniere a constructiilor si partea carosabila a strazii (distanța se masoara de la frontul de aliniere a constructiilor (denumit aliniament cladiri) +2m, conform SR EN 8591/1997 distanta fata de fundatii cladiri unde e cazul, spre fata dinspre calea de rulare a bordurii ce margineste partea carosabila), in vederea instalarii Retelei Metropolitane de Fibra Optica a Municipiului Bucuresti (R.M.F.O.M.B.), cu respectarea SR EN 8591/1997, SR 9570/1-89, a ordinului Ministerului Transporturilor nr. 47/27.01.1998, dispozita Primarului General - DPG nr. 963/22.07.2009.

Prezentul AVIZ DE PRINCIPIU ARE ROL CONSULTATIV PENTRU FAZA DE STUDIU DE FEZABILITATE NU TINE LOC DE AVIZ DE TRASEU SI NU SERVESTE EMITERII AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE.

Graficul de executie a lucrarii dumneavoastra va trebui anuntat si vizat de Necity Telecom in vederea coordonarii lucrarilor pe strada [Calea Vacaresti, Sector 4, Bucuresti].

Conditii impuse de normativele in vigoare: (norme si normative in vigoare aplicabile)

Orice lucrare trebuie sa respecte legislatia in vigoare, Legea 50/1991 republicata cu modificarile si completarile ulterioare precum si a normelor metodologice de aplicare a Legii aprobate prin Ordinul MLFTL nr. 1943/2001, respectiv distantele prevazute in SR EN 8591/1997 care reglementeaza distantele dintre diferite retele edilitare amplasate in subteran in plan si modul in care se realizeaza intersectiile dintre acestea, ordinul M.T. nr. 47/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor Tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii in localitatile urbane. Dupa executarea lucrarilor subterane, acestea trebuie marcate si reperate pe teren conform SR 9570/1-89. In conformitate cu SR EN 8591/1997, distanta in plan orizontal fata de canalizatia de telecomunicatii trebuie sa fie intre 0.5m - 2m, functie de tipul de retea edilitara ce se doreste a se construi.

Conditii cu privire la executarea lucrarilor: ♦ (aspecte de ordin tehnic)

Efectuarea sapaturilor in apropierea monotuburilor FeID (Polietilena de Inalta Densitate) de telecomunicatii se va face numai cu luarea tuturor masurilor de protectie a monotuburilor si a izolatiei acestora, pentru a se evita degradarea si a se asigura continuitatea functionarii, precum si accesul pentru exploatare si interventii, respectiv prin convocarea reprezentantilor Necity Telecom. Se va evita circulatia si stationarea utilajelor grele pe traseul monotuburilor FeID, depozitarea materialelor de constructii sau a pamantului rezultat din sapaturi pe traseele retelelor noastre, pe capacele caminelor de tragere, guri de vizitare. In zonele de paralelism si intersectii, lucrarea se va executa obligatoriu prin sapatura manuala si se vor monta sprijiniri pentru evitarea avariilor provocate de eventuale surpari.

La trasarea in teren a lucrarilor proiectate, pe durata executiei acestora si ori de cate ori situatia din teren o impune vor fi convocati delegatii Necity Telecom pentru acordarea asistentei tehnice.

Stantia de Ingereria Tehnica, unitatea de proiectare anunta reprezentantii

de operațiuni și Mentenanță al Necity Telecom la telefon 031.425.97.03 (sau Dispecerat 031.425.97.05 respectiv pe fax la 031.425.97.02) cu min. 48 ore înainte de data de începere a lucrărilor pentru delegarea unei persoane, în prezenta cărui se vor efectua studiile necesare pentru poziționarea cablului R.M.F.O.M.B. existente la traseu, proiectat și predarea amplasamentului.

Predarea amplasamentului se va face pe baza de proces verbal încheiat cu reprezentanții societății noastre. După predarea amplasamentului, dacă este necesară prezenta delegatilor Necity Telecom pe durata execuției lucrărilor și ori de câte ori situația din teren o impune, pentru acordarea de asistență tehnică, convocarea se va face prin fax la 031.425.97.02 sau scrisoră, cu plată anticipată.

În cazul în care se întâlnesc rețele telecomunicații aparținând Necity Telecom configurate de noi pe plan (afiate în conservare sau în funcțiune) sau se constată o neconcordanță între planurile monituburilor telefonice aferente Rețelei Metropolitane de Fibra Optică Necity trasate de noi și situația reală de pe teren, aveți obligația să respectați distanțele prevăzute de normativele în vigoare și să solicitați prezenta la fața locului a reprezentanților Necity Telecom pentru modificare pe planuri sub semnătură și încheierea de proces verbal între părți care să reflecte situația din teren.

În cazul în care lucrările dumneavoastră mai sus menționate, vor afecta amplasamentul Rețelei Metropolitane de Fibra Optică a Municipiului București - Necity (R.M.F.O.M.B.), aveți obligația să modificați traseul R.M.F.O.M.B., veți revedea lucrări de deviere și/sau protejare a rețelei de telecomunicații R.M.F.O.M.B., pentru care se vor prezenta la Necity Telecom documentațiile specifice pentru analiză și avizare dar numai în cazuri deosebite și bine justificate tehnic, contravaloarea lucrărilor de proiectare și execuție a acestor lucrări vor fi suportate de către investitorul lucrărilor. Înainte de demararea procedurilor de proiectare a acestor lucrări, se va solicita în mod obligatoriu punctul de vedere al Departamentului de Planificare și Proiectare Rețea din cadrul Necity Telecom (telefon 031.425.97.03) în vederea stabilirii parametrilor rețelei nou proiectată. Proiectarea lucrărilor urmează să se realizeze cu societăți agreate de Necity Telecom. Pentru urmărirea lucrărilor se va încheia cu Necity Telecom un contract de asistență tehnică și de dirigentie de șantier.

Responsabilitati:

Mentionăm ca distrugerea, avarierea sau degradarea prin intervenții, parțială sau totală, din culpa sau intenționat, a unor părți din rețeaua publică R.M.F.O.M.B. sau a oricaror instalații tehnico-edilitare, provocată cu ocazia execuției lucrărilor proiectate va fi remediată prin grija și pe cheltuiala dumneavoastră, fără a fi exonerati de plata daunelor sau eventualelor pagube produse cu aceste ocazii, atât Necity Telecom, prepușilor Necity Telecom cât și terților care utilizează rețeaua Necity.

În condițiile existenței unor avarii pe rețelele societății noastre dar și a nerespectării condițiilor de execuție solicitate prin prezentul aviz, Necity Telecom își declină orice responsabilitate în legătură cu pagubele produse obiectivului pentru care se solicită avizul.

Excluderi:

Necity Telecom își rezervă dreptul de a modifica oricând configurația și topologia rețelei proprii fără notificare prealabilă către Beneficiarul avizului.

Valabilitate: (condiții de valabilitate a prezentului document)

Prezentul Aviz de Principiu NU TINE LOC DE AVIZ DE TRASEU ȘI NU SERVEȘTE EMITERII AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE, exemplarul numărul 2 al prezentului Aviz de Principiu se arhivează la Arhiva societății noastre și este valabil în condițiile începerii execuției în perioada de 12 luni de la data emiterii, numai împreună cu certificatul de urbanism nr. [1076/53472/27-09-2019], emis de [**Primăria Sector 4**]. În caz contrar, aveți obligația de a vă prezenta la Necity Telecom, pentru prelungirea valabilității sau reactualizarea avizului, după caz. În cazul în care se renunță la execuția lucrării înainte de expirarea termenului de valabilitate a avizului sunteți obligați să ne comunicați în scris acest fapt prin fax la nr. 031.425.97.02.

Se va tine cont de prezentul aviz, obligativitatea instiintarii Netcity Telecom de catre beneficiarul lucrarii cu cel putin 10 (zece) zile, inainte de inceperea lucrarilor de executie aferente proiectului pentru care se elibereaza prezentul Aviz, in scopul coordonarii lucrarilor, si cu cel putin 48 ore pentru predarea amplasamentului.

Incetare valabilitate aviz:

În cazul înscrîsurilor din anul al 10-lea, în calitate de președinte companiei noi
sua, Calitatea de act legal al prezentului Aviz de Principiu revine lui și
neavîntu.

Semnături: (semnături Netcity Telecom)

Intocmit:
Monica Raduca

Verificat:
Adrian Mihai

Aprobat:
Adrian Racasan



DISCLAIMER: Prezentul aviz nu înlocuiește Autorizația de Construire și nici Ordinul de începere a Lucrărilor. Obligativitatea obținerii acestor documente revine în sarcina beneficiarului lucrării.

Predat / primit exemplar: (date despre persoana care primește Avizul) - 4 pagini inclusiv aceasta

Am primit un exemplar din prezentul Aviz de Principiu seria:

12643CS/2020-01-20

ridicat in data de:

Numele și prenumele (în clar)

Legitimată cu B/Ci:

Semnatura:

CNP-ul persoanei care ridică avizul:

Platit cu OP nr: [x]

la data de: 2020-01-17

Formular cod. NCY-AV2-P-13112009-Rv01

Directia Operationala
Departament Mentenanta Specializata
B-dul. Marasesti, nr. 4-6
Sect. 4, Bucuresti
Cod postal: 040254
Contact online: www.distrigazsud-retele.ro
Interlocutor: Luminita Dobrea

LUNCA ALEXANDRU reprezentant
legal al BIG UP CONSTRUCTION SRL,
al GROSVENOR CONSTRUCTION SRL
si al S.P. EURODOM RO SRL
Str. Martisor, nr. 21
Ap 34, loc. Bucuresti, sector 4

Nr/data: 314795369 /20 01 2020 RG

Referitor la solicitarea dumneavoastra inregistrata cu nr. 314795369 din 14.01.2020 privind eliberarea avizului de principiu pentru **intocmire si elaborare plan urbanistic zonal PUZ -CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNE MIXTA (REZIDENTIALA, SERVICII, COMERT)** in loc. Bucuresti, sector 4, str. Calea Vacaresti, nr. 327, 329, 331 (C.F./nr.cad.: 231978 Bucuresti, sector 4) in urma analizei documentelor depuse, va restituim planul de situatie scara 1:500 vizat de societatea noastra, proiect nr. 442/2019, elaborat de DACRA STUDIO SRL, Arh Urb completat cu datele solicitate si va comunicam urmatoarele:

Conform planului de situatie prezentat, in zona analizata Distrigaz Sud Retele nu detine retele de distributie sau alte instalatii de gaze naturale.

Lucrarile viitoare propuse prin PUZ **nu afecteaza** conductele de distributie gaze naturale aflate in exploatarea Distrigaz Sud Retele.

In urma analizării documentației depuse se emite:

AVIZ DE PRINCIPIU PUZ

Cu mentiunile.

1. Avizul nu este valabil pentru obtinerea Autorizatiei de Construire si reprezinta o informare asupra retelelor de gaze naturale existente in zona studiata in vederea elaborarii documentatiei PUZ.
2. Dezvoltarea retelei de distributie gaze naturale se va face in regim de medie presiune, in functie de solicitarile din zona respectiva, in conformitate cu prevederile Regulamentului privind racordarea la sistemul de distributie a gazelor naturale aprobat prin Ordinul 32/2017 publicat in M.O.344/2018, cu modificarile ulterioare, cu Ordinul ANRE nr. 97/2018, publicat in M.O. 447/29.05 2018, Ordinul ANRE nr. 165/2018, publicat in M.O. 769/6.10.2018.
3. Amplasarea de obiective noi, constructii noi si/sau lucrări de orice natură in proximitatea conductelor de distributie a gazelor naturale, a statiilor, a racordurilor sau a instalatiilor de utilizare gaze naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea si exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018 (distanțe minime admise pentru regimul de medie presiune, conform tabel 1 si 2), prevederilor Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificarile si completarile ulterioare si Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei si Comertului.
4. Avand in vedere ca sistemul de distributie gaze naturale este un sistem dinamic, intr-o continua modificare, prin Certificatele de Urbanism emise in vederea construirii si amenajarii terenului, veti solicita si avizul societatii noastre.
5. **Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii, numai pentru elaborare PUZ.**
6. Avizul este emis in conformitate cu prevederile Ordinului 477/2003 al Ministerului Economiei si Comertului numai pentru amplasamentul obiectivului propus, conform planului anexat si Certificatului de Urbanism nr 1076/53472 din 27.09.2019 eliberat de Primaria Sectorului 4 al Municipiului Bucuresti

Adrian DOBREA
Sef Departament,
DIRECTIA OPERATIONALA

Luminita Dobrea
Operator Cerere Informatii

Prezentul aviz este insotit de urmatoarele documente: plan de situatie sc 1:500, plan gis 1:1000
Tabelul 1 si 2 din NTPEE; Achitat cu chitanta FV nr. 124806 din data 13.01.2020, factura nr. 1904448232



STRAZOR

PRIDVORULUI PRIDVORULUI
59347319 59347319

PRIDVORULUI PRIDVORULUI
59347319 59347319

PRIDVORULUI PRIDVORULUI
59347319 59347319

PRIDVORULUI PRIDVORULUI
59347319 59347319

PRIDVORULUI PRIDVORULUI
59347319 59347319

PRIDVORULUI PRIDVORULUI
59347319 59347319

Strada PRIDVORULUI

Calcea VACARESTI

DISTRICAZ SUD
RETELE

314795369
20.01.2020
VACARESTI 327 329.331 Bloc d
50 01 2020
1 1000

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 aferent imobilului situat in Cal. Vacaresti, nr.327-329-331 - Intr. Belciugatele, nr.18, sector 4, Bucuresti

IE 206339

IE 203225



IE 206438

IE 210926

IE 207264

IE 204549

IE 208005

IE 226215

Cal. Vacaresti, nr 327-329-331 - Intr. Belciugatele, nr 18
IE: 231978

IE 229035

IE 208965

For info 16.11.2019

IE 205554

*314405, 2019
20.07.2019*

IE 206401

IE 230864

IE 205567

IE 201171

IE 202307

IE 205149

Documentatie cadastrala avizata

... constructii inregistrate in sistemul integrat de cadastru si carte funciara

OCPI Bucuresti, R-40, F-02/01, nr 1A, sector 4, Bucuresti
Data: 29.07.2019
Inform. Cladirea: 1/1



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului
Serviciul Proiecte Urbane

Nr. intrare PMB: 1781669/10.10.2019

Nr. ieșire PMB: 1781669/2470/1341/01 .11.2019

Aviz tehnic de consultanță preliminară de circulație nr. 1341/01 - 11.2019
Categoria A2 - "Zonă urbană", tip 4 - analiză prospectivă de trafic

Solicitant : S.C. DACRA STUDIO SRL
București, sector 2, Str. Argetoiaia nr. 5, mansardă
Se solicită ridicarea avizului de la Registratura PMB

Spre știință: Primăria Sectorului 4 al Municipiului București
Direcția Arhitect Șef
București, Sector 4, Bd. Metalurgiei nr.12-18, GRAND ARENA, et.1

Amplasament: București, Sector 4, Calea Văcărești nr. 327-329-331

1. Situația existentă

Terenurile cu adresa poștală în București, Sector 4, Calea Văcărești nr. 327-329-331 care fac obiectul prezentului Aviz tehnic de consultanță preliminară de circulație, delimitate/marcate pe planurile cadastrale anexate cererii adresate DGUAT- SPU, nu sunt adiacente Căii Văcărești ci sunt adiacente unui teren de o lățime variabilă, cuprinsă între 2,00-5,00m în dreptul terenurilor analizate; artera de circulație la care raportăm analiza de trafic solicitată prezintă următoarele caracteristici:

- Calea Văcărești este o arteră de circulație ce are, în dreptul terenului analizat, un prospect de cca. 36,50m lățime, compus din carosabil de 27,00m, ce include și zonă proprie de tramvai, trotuar de 4,50m adiacent proprietăților cu numere poștale impare și trotuar de cca 5,00m adiacent proprietăților cu numere poștale pare (conform planului cadastral sc. 1:500, vizat de OCPI, anexat cererii dvs.).

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

- Planul Urbanistic General al Municipiului București (PUG) aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București (HCGMB) nr. 269/2000, prelungit cu HCGMB nr. 877/12.12.2018;
- Planul Urbanistic Zonal "PUZ Pasaj Suprateran Mihai Bravu - Splaiul Unirii", aprobat prin HCGMB nr. 79/28.04.2011, valabil până la aprobarea unei alte documentații de urbanism cu un conținut diferit;

Bd. Regina Elisabeta nr. 47, cod poștal 050013 sector 5 București, România
Tel. 021 305 55 00
<http://www.pmb.ro>



- Planul Urbanistic Zonal Coordonator "PUZ Zona de nord Sector 4", aflat în faza de elaborare a propunerilor, conform informațiilor postate pe site-ul www.pml.ro la rubrica Urbanism.
- „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 pe teritoriul Municipiului București”, aprobate prin HCGMB nr. 66/06.04.2006.

3. Prevederi generale și detalii de reglementare

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

• **Reglementările de circulație aprobate prin PUZ „Pasaj Suprateran Mihai Bravu – Splaiul Unirii” prevăd pentru Calea Văcărești realizarea unui prospect compus din următoarele componente:**

- trotuar de 3,00m adiacent proprietăților cu numere poștale pare,
 - zonă verde de aliniament de 1,50m adiacentă carosabilului,
 - carosabil de 6,00m (două benzi de circulație pe sens)
 - zonă verde de 1,50m
 - carosabil de 10,50m (trei benzi de circulație pe sens)
 - zonă proprie de tramvai de 7,00m,
 - carosabil de 10,50m (trei benzi de circulație pe sens)
 - zonă verde de 1,50m,
 - carosabil de 6,00m (două benzi de circulație pe sens)
 - zonă verde de aliniament de 1,50m adiacentă carosabilului,
 - pistă pentru biciclete de 2,50m,
 - trotuar de 3,00m adiacent terenului analizat.
- (conform profilului transversal P1 din planșa de Reglementări urbanistice).

• **„PUZ Zona de nord Sector 4” se află în etapa de elaborare a propunerilor dar, în această etapă, prospectele arterelor existente și propuse nu sunt prezentate.**

• **Conform HCGMB nr. 66/06.04.2006, punctul B, capitolul I, art. 1:** „Prevederile prezentelor Norme privind asigurarea lățimii profilelor transversale ale arterelor de circulație din rețeaua stradală a orașului se vor aplica la elaborarea proiectelor pentru realizarea tuturor obiectivelor și amenajărilor pe teritoriul Municipiului București”.

4. Concluzii și recomandări

• **Certificatul de Urbanism nr. 1076/53472/27.09.2019, eliberat de Primăria Sector 4, a fost emis pentru întocmire PUZ și elaborarea documentației pentru autorizația executării lucrărilor de construire. Documentațiile care se vor întocmi vor fi analizate/avizate în Comisia Tehnică de Circulație a PMB.**

• **Informații exacte și detaliate privind reglementările de circulație prevăzute prin „PUZ Zona de nord Sector 4”, aflat în etapa de elaborare a propunerilor se pot obține numai după aprobarea acestora în C.G.M.B.**

- Datele conținute în prezentul Aviz tehnic de consultanță preliminară a DGUAT-SPU, au un caracter informativ, fiind necesare corelării la scara teritoriului municipal a acțiunilor de realizare a obiectivelor de utilitate publică, **conform H.C.G.M.B. 136 din 30.05.2002; informațiile sunt necesare în etapa preliminară** de elaborare a documentației tehnice de specialitate în conformitate cu legislația în vigoare. Prezentul Aviz tehnic de consultanță preliminară, **nu înlocuiește avizul Comisiei Tehnice de Circulație a Primăriei Municipiului București.**
- Informații suplimentare se pot obține de la direcțiile și serviciile de urbanism ale **Primăriei Municipiului București și ale Primăriei Sectorului 4 al Municipiului București.**
- Avizul tehnic de consultanță preliminară de circulație a fost achitat cu chitanța Seria A 07, nr. 234940 din 10.10.2019. în valoare de 60,00 lei.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
Arh. Ștefan Galin DUMITRASCU



ȘEF SERVICIU,
Elena BĂDOIU

Întocmit în 3 (trei) exemplare: arh. A. Asanache (())



COMISIA DE COORDONARE
Nr. 1847632/ 15.07.2020

AVIZUL COMISIEI DE COORDONARE

Din P.V. nr. 12/04.06.2020 al sesiunii
Comisiei de Coordonare a P.M.B.

Nr. 7. GROSVENOR CONSTRUCTION SRL cu sediul/domiciliul în București Str. Traian nr. 166, sector 2, prezintă spre avizare documentația de precoordonare a „P.U.Z. – ului „CALEA VĂCĂREȘTI NR. 327 - 331 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 82,25 mc/zi ce va fi asigurat din gospodărie proprie alimentat din rețeaua publică de apă;

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

- la faza DTAc beneficiarul va reveni cu o solicitare de aviz STB – conform aviz STB nr. 644/20.01.2020

- costul extinderii rețelelor edilitare și eventualele echipamente necesare funcționării corespunzătoare a acestora, va fi suportat în totalitate de către beneficiar;

- * la faza de Autorizare de Construire se va prezenta un studiu de impact privind interacțiunea dintre elementele mediului urban și „ansamblul funcțiune mixtă RHmax= 2S+P+10E/ 11E duplex Calea Văcărești nr. 327 – 331 sector 4, București”, la structura hidrogeologică existentă, cu prezentarea măsurilor de preservare a sistemului existent. Acest studiu va putea fi utilizat de către municipalitate în vederea constituirii unei baze de date specializate.”

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

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

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

**PREȘEDINTE COMISIE,
DIRECTOR GENERAL
Daniel ISTRATE**

**VICEPREȘEDINTE COMISIE,
DIRECTOR EXECUTIV,
Cătălina GUȘAVAN**

**SECRETAR COMISIE,
Cătălina IORDACHE**

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

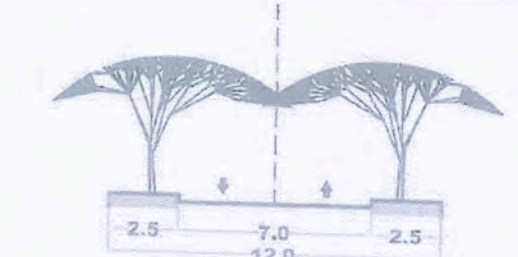
**REPREZENTANT COMISIE DU,
Valentina IONESCU**

FPS-2.3.2.6-02/2

Intocmit, ing. Camelia Puiu



Profil propus Calea Vacaresti Scara 1:250



Profil Propus Calea Vacaresti Scara 1:250

P.U.Z. Calea Vacaresti nr. 327-331
Sector 4, Bucuresti

PLAN URBANISTIC ZONAL

5. REGLEMENTARI URBANISTICE

LEGENDA

- Limita proprietate - teren care a generat PUZ
Calea Vacaresti nr. 327-331 sector 4, Bucuresti
S teren = 3835 mp
- Limite proprietate conform ANCP



CONSTRUCTII EXISTENTE

- Cb3-subzona polilor urbani principali
- L4a-Locuinte colective/Zone verzi adiacente functiunilor de locuire
- V1a - Parcuri, grădini, scuaruri și fâșii plantate publice;
- PUZ-uri aprobate/avizate anterior

REGLEMENTARI:

- Edificabil maxim 2S+P+11E
*Peste alinierea stradala, balcoanele pot depasi cu maxim 1.5m edificabilul.
- Ciadir propuse cu functiune mixta propusa (servicii-comert- birouri-locuire)
- Teren rezervat pentru extinderea infrastructurii publice
- Acces carosabil

CONSTRUCTII EXISTENTE prin documentatii PUZ an

- Constructii locuire colective

CIRCULATII CONFORM P

- Circulatii carosabile
- Circulatii pietonale
- Spatii verzi adiacente circulatiilor

Bilant Teritorial

Criteriu	PUG	Existenti	Propus
UTR	Cb3		Cb3
S teren		3835	
Suprafata de teren afectata de trasa stradala propusa			337
S construita propusa			1918
S desfasurata maxima			15340
POT	70	0	50
CUI	4.5	0	4
Rh max	nu se lim		P+11D
H max	nu se lim		45m
Spatii verzi			737
Spatii verzi			383.5
Spatii verzi			843

Parcela (1)

pon

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latun D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	323158.955	589442.264	45.464
2	323159.886	589487.722	31.095
3	323160.099	589518.814	17.127
4	323174.522	589528.051	2.005
5	323176.211	589529.132	2.823
6	323178.288	589527.218	12.510
7	323188.686	589520.266	4.156
8	323192.678	589519.109	3.538
9	323196.135	589518.354	4.528
10	323200.532	589517.271	8.276
11	323208.057	589515.124	12.510
12	323207.489	589483.949	42.477
13	323206.705	589441.479	4.885
14	323197.816	589441.527	11.610
15	323186.203	589441.781	27.358

S(1)=3834.62m P=253.490m

S(1)=3634.62mp P=253.490m

Profil Existent Calea Vacaresti Scara 1:250

ELABORAT: [Redacted]
PROIECTAT: [Redacted]
DESINAT: [Redacted]

Scara: 1/1000
Data: 01.10.2019

P.U.Z. - Calea Vacaresti nr. 327-331
REGLEMENTARI URBANISTICE

RETELE EXISTENTE

- c - Retea canalizare menajera
- a - Retea apa potabila
- e - Retea electrica subterana
- T - Retea telefonie
- tm - Retea termoficare primara 2 DN700 mm
- Stalpi care sustin reteaia electrica aeriana de contact tramvaie-troleibuze

RETELE PROIECTATE

- c - Retea canalizare menajera
- c - Retea canalizare pluviala
- a - Retea apa potabila
- g - Retea gaze
- fo - Retea fibra optica
- e - Retea electrica
- GA - Gospodarie de apa menajer si incendiu, dotata cu rezervor tampon si grupuri de pompare
- BR - Bazin de retentie
- SH - Separator de hidrocarburi
- PT - Post trafo
- CA - Camin apometru
- CR - Camin racord canalizare

NOTA

Conform aviz Apa Nova nr. 92003828 / 28.04.2020, traseele extinderilor retelelor publice de apa potabila si canalizare vor fi obligatoriu in domeniul public (intrarea Belciugatele) cu legatura in retelele de apa-canal tributia financiara a solicitantului si se vor executa

proiectatae pe Str. Povestei, se vor realiza prin con SA.
in conformitate cu prescriptiile Apa Nova Bucuresti



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Transporturi

COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE

Nr. 9738 / 15.04.2020

Apr1403

1837364

Către

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

Str. Arghețoaia nr.5, Sector 2, București

În ședința extraordinară restrânsă a Comisiei Tehnice de Circulație din data de 14.04.2020 s-a dat acordul de principiu, din punct de vedere al circulației rutiere și pietonale, pentru documentația „P.U.Z. Calea Văcărești nr.327, 329, 331, sector 4”, conform certificatului de urbanism nr.1076/53472/27.09.2019, avizului preliminar de urbanism cu nr.12/25.02.2020, studiului de circulație nr.662/februarie 2020 elaborat de P.F.A. ing. Radu Terioiu și planului anexat la aviz, cu condiția asigurării parcării în incintă, în conformitate cu prevederile HCGMB nr.66/2006.

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

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

PREȘEDINTE COMISIE

MIHAI TEODORESCU

VICEPREȘEDINTE COMISIE

FILIP ATANASIU

Întocmit: A.F. - 2 exemplare - 15.04.2020

Bd Regina Elisabeta nr 47, cod poștal 050013, sector 5, București, România
Tel 021 305 55 00
[http //www.pmb.ro](http://www.pmb.ro)

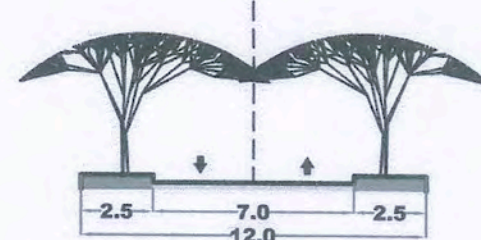


69

20



Profil propus Calea Vacaresti Scara 1:250



Profil Propus Intrarea Belciugatele 1:250



P.U.Z. Calea Vacaresti nr. 327-331
Sector 4, Bucuresti

PLAN URBANISTIC ZONAL

5. REGLEMENTARI URBANISTICE

LEGENDA

- Limita proprietate - teren care a generat PUZ
Calea Vacaresti nr. 327-331 sector 4, Bucuresti
S teren = 3835 mp
- Limite proprietate conform ANCP
- Zona de studiu

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- Cb3-subzona polilor urbani principali
- L4a-Locuinte colective/Zone verzi adiacente functiunilor de locuire
- V1a - Parcuri, grădini, scuaruri și fașii plantate publice;
- PUZ-uri aprobate/avizate anterior

CONSTRUCTII EXISTENTE/ Aprobate prin documentatii PUZ anterioare:

- Constructii locuire colectiva

CIRCULATII CONFORM PUZ-uri APROBATE:

- Circulatii carosabile
- Circulatii pietonale
- Spatii verzi adiacente circulatiilor

REGLEMENTARI:

- Edificabil maxim 2S+P+11E
*Peste alinierea stradala, balcoanele pot depasi cu maxim 1.5m edificabilul.
- Cladiri propuse cu functiune mixta (servicii-comert- birouri-locuire)
- Teren rezervat pentru extinderea infrastructurii publice

- ▶ Acces carosabil

P.O.T max = 70%

C.U.T max = 4 adc/mp

Rh propus = 2S+P+10E+11D

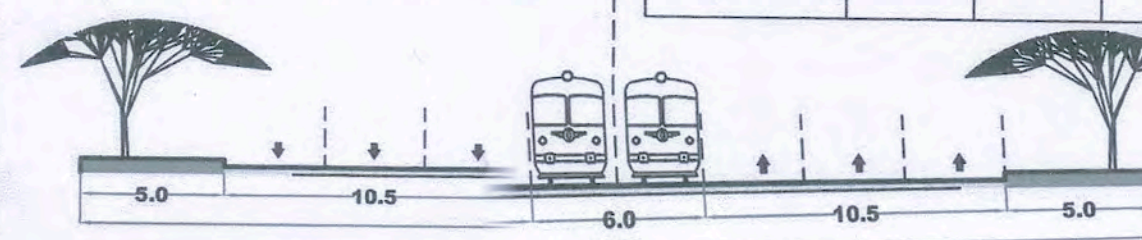
H max = 45m

COMISIA TEHNICA DE CIRCULATIE A MUNICIPIULUI BUCURESTI Bilant Teritorial



Parcela (1)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	323158.955	589442.264	45.464
2	323159.666	589487.722	31.095
3	323160.099	589518.814	17.127
4	323174.522	589528.051	2.005
5	323176.211	589529.132	2.823
6	323178.288	589527.218	12.510
7	323188.688	589520.266	4.156
8	323192.678	589519.109	3.538
9	323196.135	589518.354	4.528
10	323200.632	589517.271	8.278
11	323208.570	589515.293	0.515
12	323209.057	589515.124	31.215
13	323207.468	589483.949	42.477
14	323206.705	589441.479	8.889
15	323197.818	589441.527	11.610
16	323186.209	589441.781	27.258
S(1)=3834.62mp P=253.490m			

	Existent	Propus
PUG		
Cb3		
S teren	3835	
Suprafata de teren afectata de trasa stradala propusa		337
Suprafata de teren ramasa neafectata		3498
S construita propusa		1918
S desfasurata maxima		15340
POT	70	50
CUT	4.5	4
Rh max	nu se lim	P+11D
H max	nu se lim	45m
Spatii verzi la sol 20%		699.6
Spatii verzi peste placa, subsol 10%		349.8
Accese, alei, parcuri		843



Profil Existent Calea Vacaresti Scara 1:250

ELABORAT	NUME	Scara	1/1000	Tитул проєкту:	P.U.Z. - Calea Vacaresti nr. 327-331	P.U.Z.
PROIECTAT		Data	01.10.2019	Tитул класе:	REGLEMENTARI URBANISTICE	Plansa nr. 05
DESENAT						

PLAN URBANISTIC ZONAL

Calea Vacaresti nr.327-331

**SECTOR 4
BUCURESTI**



CUPRINS:

1. Introducere

- 1.1 Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2 Obiectul lucrarii
- 1.3 Surse documentare

2. Stadiul actual al dezvoltarii

- 2.1 Evolutia zonei
- 2.2 Incadrare in localitate
- 2.3 Elemente ale cadrului natural
- 2.4 Circulatia
- 2.5 Ocuparea terenurilor
- 2.6 Echipare edilitara
- 2.7 Probleme de mediu
- 2.8 Optiuni ale populatiei

3. Premise de dezvoltare urbanistica

- 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2 Prevederi ale P.U.G
- 3.3 Valorificarea cadrului natural
- 3.4 Modernizarea circulatiei
- 3.5 Zonificare functionala-reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
- 3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7 Protectia mediului
- 3.8 Obiective de utilitate publica

4. Concluzii

1.INTRODUCERE

STUDIUL P.U.Z. CUPRINDE O SUPRAFATA DE ANALIZA DE cca. 26 ha . TERENUL REGLEMENTAT ARE O SUPRAFATA DE 3835,00 MP.

1.2 Obiectul lucrarii

Prezentul **PLAN URBANISTIC ZONAL** are ca tema studierea **conditiilor de realizare a unor constructii definitive cu functiune mixta (Comert/servicii si locuire colectiva), cu regim de inaltime 2S+P+ 10E+11D.**

In prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Bucuresti, aprobat prin HCGMB nr. 269/2000, amplasamentul a fost cuprins in "**Cb3 = subzona polilor urbani principali** "

1.3 Surse documentare

Pentru intocmirea prezentului PLAN URBANISTIC ZONAL, s-a tinut cont de urmatoarele surse documentare:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Bucuresti impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism, aprobate prin HCGMB nr. 269/2000.

- Plan Urbanistic Zonal Calea Vacaresti nr. 295-303, avizat cu aviz CTATU nr. 15/1/87/05.02.2009.

- Plan Urbanistic Zonal Strada Povestei nr. 6, 8, 10, 10A, 12 avizat cu aviz CTATU nr. 23/1/5/06.04.2010.

- Plan Urbanistic Zonal Strada Povestei nr. 16, 16A-18 avizat cu aviz CTATU nr. 2/2/27.01.2010.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 Evolutia zonei

Inainte de anul 1988, si propunerea de amenajare a lacului de acumulare Vacaresti, in zona se afla un cartier de locuinte individuale, cu terenuri ample, pe care se cultivau legume. Dupa 1990, marea parte a terenurilor dintre digul lacului Vacaresti si Calea Vacaresti au ramas neconstruite. In ultimii ani au aparut propuneri in zona terenului studiat, pentru construirea unor cladiri cu functiune mixta de locuire colectiva/ servicii/ comert.

Totodata, in zona exista un plan director de mobilitate, ce prevede extinderea retelei de infrastructura pentru deservirea tuturor parcelor existente in zona, si care tine cont de vechea retea stradala existenta inainte de 1988.

2.2 Incadrare in localitate

Terenul se afla in SUD-ESTUL CAPITALEI, in sectorul 4 pe Calea Vacaresti, este situat in intravilan, are o suprafata totala de **3835,00 mp** conform actelor de proprietate.

Terenul este proprietatea BIG UP CONSTRUCT SRL, GROSVENOR CONSTRUCTION SRL si SP EURODOM RO SRL conform acte de proprietate si au urmatoarele vecinatati:

- la **NORD** – imobil proprietate privata;
- la **EST** – imobil proprietate privata si terenuri cu regim juridic incert;
- la **SUD** – imobil proprietate privata si terenuri cu regim juridic incert;
- la **VEST** - Calea Vacaresti

2.3 Elemente ale cadrului natural

Pe terenul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal nu se afla in prezent nici o constructie.

Vegetatia existenta este de tip spontan, deoarece terenul a fost neutilizat de mai multi ani.

2.4 Circulatia

Terenul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal beneficiaza de acces carosabil din Calea Vacaresti. Conform planului director, terenul va fi deservit si de intrarea Belciugatele.

2.5 Ocuparea terenurilor

Terenurile invecinate, aflate intre Calea Vacaresti si digul lacului Vacaresti, sunt in mare parte neconstruite. In prezent, la nord de teren se afla complexul de locuinte colective Asmita, la sud, complexul comercial Sun Plaza. La est de teren se afla Rezervatia Naturala „Delta Vacaresti”.

Spatiile verzi sunt prezente doar sub forma de vegetatie aferenta locuirii si vegetatie aparuta spontan pe terenurile neutilizate.

Regimul de proprietate este Proprietate Privata persoane fizice/juridice si Domeniu Public al Municipiului Bucuresti.

2.6 Echipare edilitara

In prezent ce a generat Planului Urbanistic Zonal, nu a facut obiectul unui studiu de retele.

In zona sunt prezente retele pentru toate utilitatile, ce deservesc blocurile de locuinte colective aflate in apropierea terenului studiat.

2.7 Probleme de mediu

Zona cuprinsa in studiu pentru intocmirea Planului Urbanistic Zonal din Str. Povestei nr. 15, 15D, 17A, 19, nu prezinta probleme din punct de vedere al analizei de mediu si nici vegetatie valoroasa sau protejata.

Parametrii de fundare, natura terenului, adâncimea apei subterane si parametrii seismici caracteristici zonei sunt normali si nu sunt de natura sa ridice probleme deosebite.

Pentru Bucuresti parametrii seismici caracteristici sunt:

- zona seismica de calcul C
- grad seismic $K_s = 0,20$
- perioada de colt $T_c = 1,54$

2.8 Optiuni ale populatiei

Pentru imobilul din Calea Vacaresti nr.327-331, Primaria Sectorului 4 a emis Certificatul de Urbanism nr. 1076 din 27.09.2019, prin care se instiinteaza ca regulamentul de construire va fi creat in baza unui **PLAN URBANISTIC ZONAL** care va stabili posibilitatile de construire pe loturi si reglementarile accesului, documentatie care va fi aprobata conform legislatiei in vigoare (Hotarârea Consiliului General al Municipiului Bucuresti), cu participare publica.

3. PREMIZE DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

In prezent zona este in mare parte necostruita, dar exista 3 Planuri Urbanistice Zonale aprobate ce reglementeaza terenurile aflate in proximitatea zonei studiate. Sunt propuse 3 complexe cu functiune mixta cu regimuri maxime de inaltime cuprinse intre P+12E si P+25E.

Premizele propunerii sunt respectarea functiunilor reglementate prin PUZ-urile aprobate si amplasarea constructiilor fata de trama stradala propusa prin documentatiile de urbanism.

Pe terenul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal, nu se afla in prezent nici o constructie, pe teren dezvoltandu-se spontan vegetatie medie si inalta.

3.2 Prevederi ale P.U.G/P.U.Z.

În prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Bucuresti, amplasamentul a fost cuprins în **“Cb3 = subzona polilor urbani principali”**.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inerbate si plantate cu un arbore la fiecare 100,00 mp.

Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.

Parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1.20 metri înălțime.

3.4 Modernizarea circulatiilor

Profilele functionale ale arterelor de circulatie vor fi corelate/corectate in scopul fluidizarii traficului urban si a unei corecte deserviri a orasului, in acord cu structura spatiala compositionala a diferitelor zone si a intregului sistem urban.

Prin Planul Urbanistic Zonal se propune o usoara modificare in traseul strazii Intrarea Belciugatele, care nu afecteaza nici un teren invecinat aflat in proprietate privata.

3.5 Zonificare functionala-reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Prin prezentul **PLAN URBANISTIC ZONAL**, se propune CONSILIULUI GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCURESTI aprobarea unui Regulament de Construire pentru realizarea unor constructii cu caracter definitiv in imobilul din Calea Vacaresti nr.327-331.

Conform dorintei beneficiarului se propune realizarea unor cladiri cu regim de inaltime **2S+P+10E+11D** cu functiunea **MIXTA (Comert/servicii/birouri si locuire colectiva)**.

Viitoarele constructii din Calea Vacaresti nr.327-331, imobil cu o suprafata totala de **3835,00 mp** conform actelor de proprietate, se va inscrie intr-un edificabil maxim determinat de urmatoarele retrageri si alinieri conform **PLANSA nr. 5 = REGLEMENTARI URBANISTICE (scara 1:1000)** astfel:

- retragere min. 10 m pe limita NORD – imobil proprietate privata;
- retragere min. 7.5 m pe limita SUD – imobil proprietate privata;
- retragere min. 5 ml pe limita VEST – de la aliniamentul Căii Vacaresti.
- retragere min. 4 ml pe limita EST – imobil proprietate privata si 5 m de la viitorul aliniament al strazii Intrarea Belciugatele

Imobilul va respecta urmatorii indicatori de Bilant Maxim si anume:

P.O.T. max. = 70%

C.U.T. max. = 4 mp ADC/mp teren

R.H. max. = nu se limiteaza regimul de inaltime

R.H. propus = 2S+P+10E+11D

Reglementarile pentru zona imobilul din PUZ "Calea Vacaresti nr.327-331" cuprinse in PLANSA nr.5, au fost facute respectând **Regulamentul Local de Urbanism** aferent **PLANULUI URBANISTIC GENERAL al Municipiului Bucuresti** si prevederile cuprinse in **Certificatul de Urbanism**.

3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare

Utilitatile se vor rezolva prin racordarea la cele existente in zona numai cu acordul regiilor respective.

Constructia propusa va fi racordata la retelele tehnico-edilitare publice existente in zona conform avizelor obtinute la fazele ulterioare.

3.7 Protectia mediului

In zona terenului ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal nu se desfasoara activitate de productie; prin urmare, nu se impun masuri speciale de protectia mediului. Constructiile propuse nu constituie un potential obiectiv de risc, nu au un impact deosebit si nu afecteaza mediul inconjurator astfel incat nu sunt necesare masuri de reconstrucie ecologica a zonei propuse pentru amplasarea acestora.

Deseurile rezultate sunt deseuri menajere propriu – zise si se vor recicla selectiv; deseurile reciclabile (Pet – uri, sticle, ambalaje, etc.) vor fi colectate selectiv si

depozitate in containere speciale. Deseurile menajere propriu – zise vor fi colectate in pungi de plastic si depozitate in europubele.

3.8 Obiective de utilitate publica

Tipurile de proprietate asupra terenurilor: proprietate privata a persoanelor fizice si juridice.

Elementele ce vizeaza tipurile de proprietate asupra terenurilor se regasesc in PLANSA nr. 6, Regim Juridic, scara 1/1000.

4. CONCLUZII

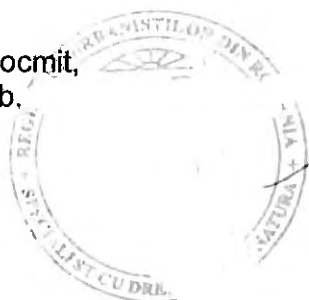
Structurarea ansamblului conform reglementarilor urbanistice cuprinse in **PLANUL URBANISTIC ZONAL** permite realizarea unei constructii definitive cu functiunea **MIXTA (Comert/servicii/birouri si locuire colectiva)** si regim de inaltime **2S+P+10E+11D** si amenajari exterioare.

Pentru realizarea celor enumerate mai sus se vor lua urmatoarele masuri:

- aprobarea **PLANULUI URBANISTIC ZONAL** si intocmirea proiectului tehnic pentru obtinerea autorizatiei de construire;
- respectarea in faza de proiectare a conditiilor impuse prin avize si acorduri;
- respectarea in faza de construire a proiectului autorizat si consultarea proiectantului la fazele determinante conform normativelor in vigoare;
- realizarea spatiilor verzi si refacerea plantatiilor necesare ansamblului.
- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese carosabile/pietonale, circulatii interioare si parcaje.

Elaboratorul studiului considera intemeiata dorinta beneficiarului de realizarea investitiilor propuse prin **PLANUL URBANISTIC ZONAL** – realizarea unei constructii cu functiunea **MIXTA (Comert/servicii si locuire colectiva)** si regim de inaltime **2S+P+10E+11D** si amenajari exterioare, situata in Bucuresti, sector 4, Calea Vacaresti nr. 327-331., atât din punct de vedere functional cât si pentru corectarea imaginii urbane a zonei studiate.

Intocmit,
Urb.



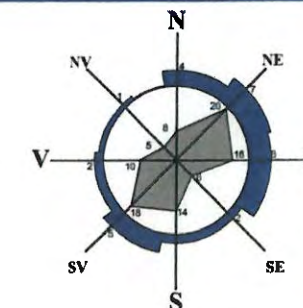
SCARA 1:2000 aferent imobilului situat in Cal. Vacaresti, nr.327-329-331 - Intr. Belciugatele, nr.18, sector 4, Bucuresti.

P.U.Z. Calea Vacaresti
nr. 327-331
Sector 4, Bucuresti

PLAN URBANISTIC ZONAL

1. INCADRARE IN LOCALITATE

LEGENDA



 Limita proprietate - teren care a generat
PUZ
Calea Vacaresti nr. 327-331 sector 4, Bucuresti
S teren = 3835 mp

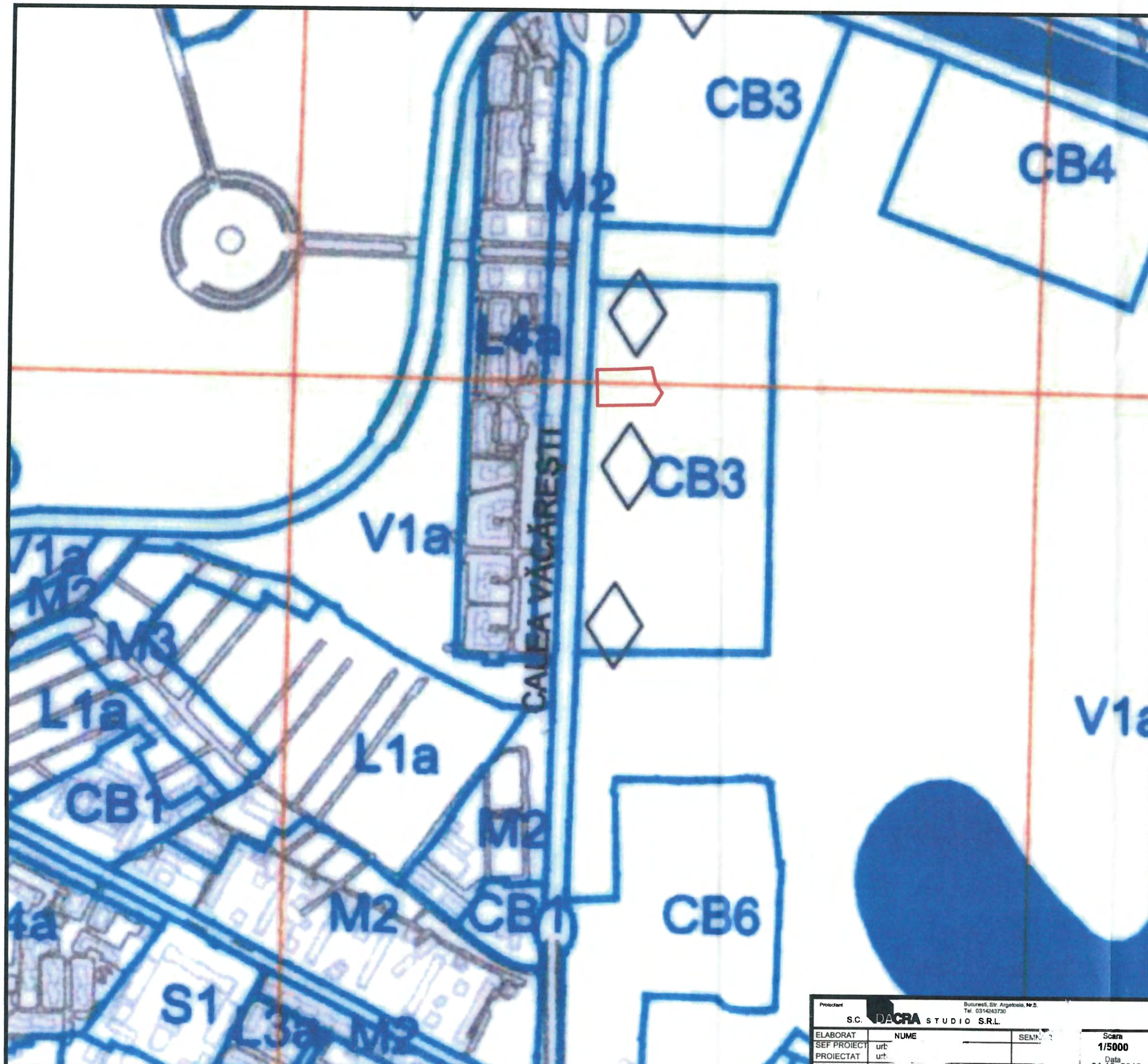
Cal. Vacaresti, nr. 327-329-331
Intr. Belciugatele, nr. 18
IE: 231978



Proiectant: S.C. DACRA STUDIO S.R.L.		
ELABORAT	NUME	SEMPNA
SEF PROIECT	urt	
PROIECTAT	urt	
DESENAT		

Beneficiar: BIG UP CONSTRUCT SRL, GROSVENOR CONSTRUCTION SRL si SP EURODOM RO SRL	
Scara 1/2000	Titlu proiect: P.U.Z. - Calea Vacaresti nr. 327-331
Date 01.10.2019	Titlu plansa: INCADRARE IN LOCALITATE

Proiect 442/2019
Plan P.U.Z.
Plan nr. 01

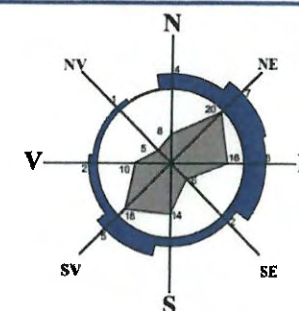


P.U.Z. Calea Vacaresti
nr. 327-331
Sector 4, Bucuresti

PLAN URBANISTIC ZONAL

2. INCADRARE IN PUG

LEGENDA



Limita proprietate - teren care a generat
PUZ
Calea Vacaresti nr. 327-331 sector 4, Bucuresti
S teren = 3835 mp



59

Proiectant S.C. DACRA STUDIO S.R.L. Bucuresti, Str. Argetosia, Nr. 5. Tel. 0314043730			Beneficiar BIG UP CONSTRUCT SRL, GROSVENOR CONSTRUCTION SRL si SP EURODOM RO SRL		
ELABORAT	NUME	SEMP	Scara	Titlu proiect	Proiect
SEF PROIECT	urb		1/5000	P.U.Z. - Calea Vacaresti nr. 327-331	442/2019
PROIECTAT	urb		Data	Titlu planşa	Faza
RECEPUT			04.10.2019	INCADRARE IN PUG	P.U.Z.
					Planşa nr. 02

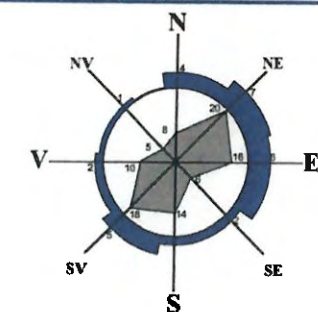


P.U.Z. Calea Vacaresti
nr. 327-331
Sector 4, Bucuresti

PLAN URBANISTIC ZONAL

3. INCADRARE IN ORTOFOTOPLAN

LEGENDA



Limita proprietate - teren care a generat
PUZ
Calea Vacaresti nr. 327-331 sector 4, Bucuresti
S teren = 3835 mp



Leo

Proiectant S.C. DACRA STUDIO S.R.L. Bucuresti, Str. Argetoala, N. Tel. 0314543730		Beneficiar BIG UP CONSTRUCT SRL, GROSVENOR CONSTRUCTION SRL si SP EURODOM RO SRL		Proiect 442/2019
ELABORAT	NUME	Scara 1/5000	Titlu proiect P.U.Z. - Calea Vacaresti nr. 327-331	Faza P.U.Z.
SEF PROIECT	urb	Data 01.10.2019	Titlu planse INCADRARE IN ORTOFOTOPLAN	Planşa nr. 03
PROIECTAT	urb			
DESENAT				

4. SITUATIA EXISTENTA

LEGENDA

- Limita proprietate - teren care a generat PUZ
Calea Vacaresti nr. 327-331 sector 4, Bucuresti
S teren = 3835 mp
- Limite proprietate conform ANCP

ZONIFICARE FUNCTIONALA

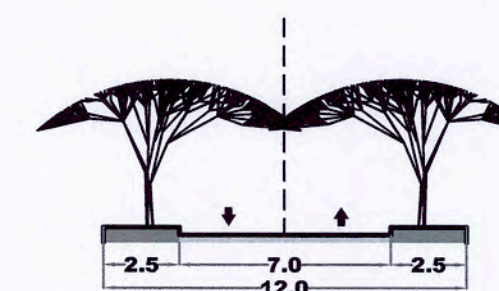
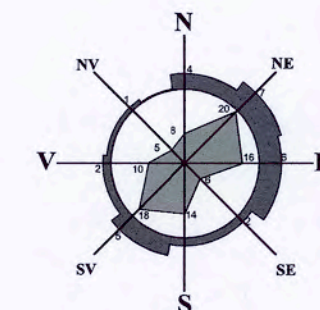
- Cb3-subzona polilor urbani principali
- L4a-Locuinte colective/Zone verzi adiacente functiunilor de locuire
- V1a - Parcuri, grădini, scuaruri și fâșii plantate publice;
- PUZ-uri aprobate/avizate anterior

CONSTRUCTII EXISTENTE/ Aprobate prin documentatii PUZ anterioare:

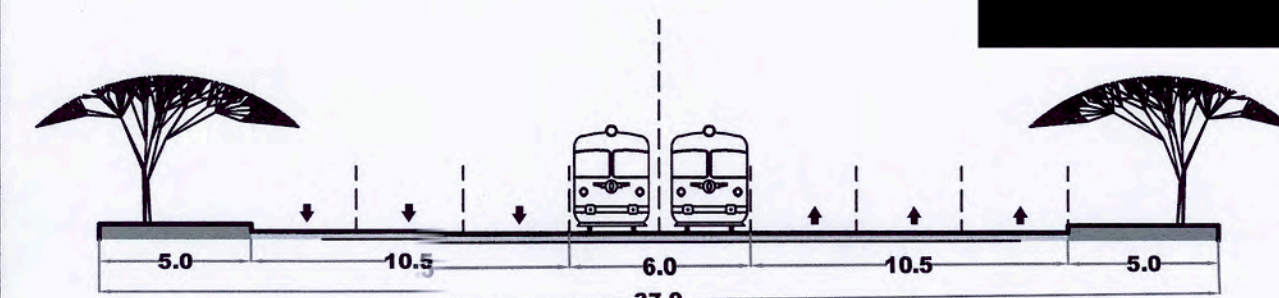
- Constructii locuire colectiva
- Constructii mixte locuire/comert/ servicii

CIRCULATII CONFORM PUZ-uri APROBATE:

- Circulatii carosabile
- Circulatii pietonale
- Spatii verzi adiacente circulatiilor



Profil Propus Intrarea Belciugatele 1:250



Profil Existent Calea Vacaresti Scara 1:250

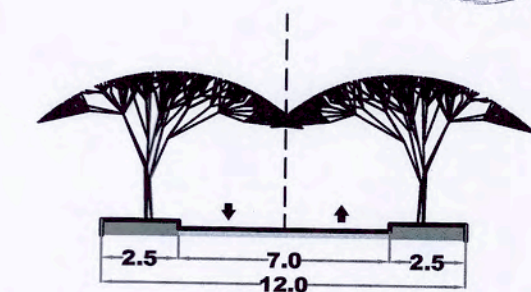
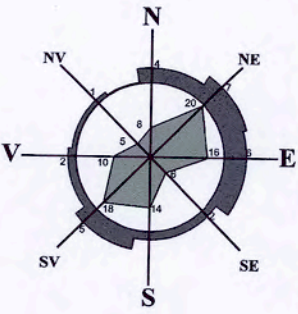
6. REGIM JURIDIC

LEGENDA

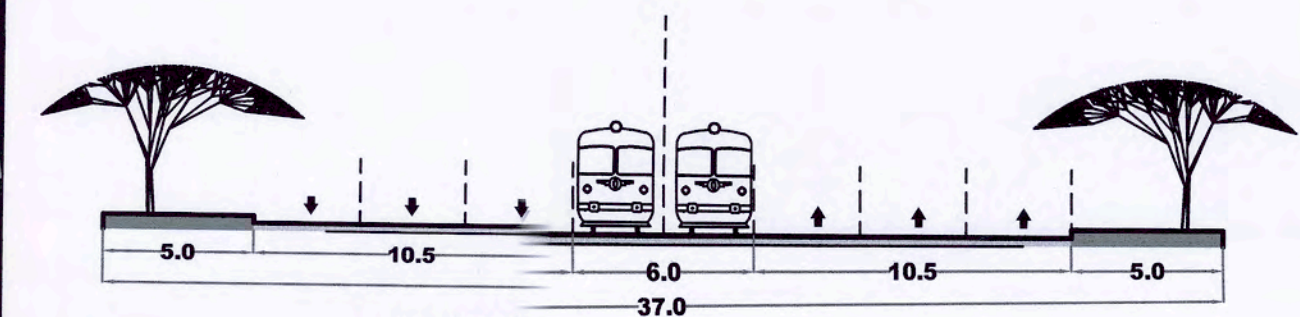
-  Limita proprietate - teren care a generat PUZ
Calea Vacaresti nr. 327-331 sector 4, Bucuresti
S teren = 3835 mp
-  Limite proprietate conform ANCP

Tipuri de proprietate asupra terenurilor:

-  Proprietatea privata a persoanelor
fizice si juridice
-  Domeniul public al Municipiului
Bucuresti/ terenuri cu situatie juridica incerta
-  Teren ce se va expropria pentru
extinderea infrastructurii publice



Profil Propus Intrarea Belciugatele 1:250



Profil Existent Calea Vacaresti Scara 1:250

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 1521 / 2019

Întocmit astăzi, **18/12/2019**, privind cererea **80769** din **26/11/2019**
având aviz de începere a lucrărilor cu nr din

1. Beneficiar: GROSVENOR CONSTRUCTION SRL

2. Executant:

3. Denumirea lucrărilor recepționate: Construire ansamblu cu funcțiune mixta (rezidentia, servicii, comerț)

4. Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI conform avizului de începere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
1076/53472	27.09.2019	act administrativ	Primaria Sector 4

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 1521 au fost recepționate 1 propuneri:

- * Procesul Verbal de Recepție a fost acordat pentru imobilul situat în Calea Vacaresti nr. 327-329-331, sector 4, București, identificat cadastral cu IE 231978, conform art. 262(a) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în cartea funciara aprobat prin ODG 700/2014 cu modificările și completările ulterioare. Mentionam ca acest aviz nu confera nici un drept de proprietate și nici opozabilitate față de evidentele cadastral - juridice ale institutiei noastre. Autorizatul raspunde pentru masurarea imobilului indicat de proprietar, pentru corectitudinea întocmirii documentatiei și corespondenta acesteia cu realitatea din teren și cu actele doveditoare ale dreptului de proprietate puse la dispoziție de proprietar. Autorizatul este obligat să execute măsurătorile la teren.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
Nu există erori topologice.		

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inginer Șef

Inspector
Monica Toma



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Patrimoniu

Serviciul Cadastru

Număr: 1802937/19757 Data: 24 12 2019

-S.C. GROSVENOR CONSTRUCTION S.R.L.

Str. Traian nr. 166 ,Corp 1 Cam.2 sector 2 Bucuresti

-S.C. BIG UP CONSTRUCT S.R.L.

Bl Ghe. Sincai nr.15B,camera 1 Etaj 2,Ap.22 sector 4 Bucuresti

-S.C. EURODOM RO S.R.L.

Bl Ghe. Sincai nr.15B,camera 1 Etaj 2,Ap.22 sector 4 Bucuresti

Spre știință:

Primăria sectorului 4

Direcția Generală de Taxe și Impozite Locale Sector 4

Urmare solicitarii dumneavoastră înregistrate la Primăria Municipiului București sub nr. 1802937/12.12.2019 și la Direcția Patrimoniu sub nr. 19757/13.12.2019 cu privire la atribuirea adresei administrative pentru imobilul situat în Bucuresti *Calea Vacaresti nr.,,327,329,331 si Intr. Belciugatele nr. 18"* sector 4, urmare a verificărilor efectuate, potrivit evidențelor deținute până în prezent, vă aducem la cunoștință următoarele:

Imobilul în suprafață totală de **3835 m.p.** pentru care O.C.P.I. Bucuresti a deschis cartea funciara nr. **231978** (conform extrasului de carte funciara nr. 83259/03.12.2019 eliberat de OCPIB-BCPI sector 4) ,ce face obiectul Actului de alipire cu încheiere de autentificare nr.) din 18.07.2019 la SPN) notarul public) între imobilele din Calea Vacaresti nr.327,329,331 si Intrarea Belciugatele nr.18 (anterior sectiune din fostul imobil din Calea Vacaresti nr. 329) provenite din Contractul de vanzare cumparare cu încheiere de autentificare nr.) la SPN *Tabarana Sandina si Cosma Aurel* , Contractul de vanzare cumparare cu încheiere de autentificare nr.) la SPN *Tabarana Sandina si Cosma Aurel* , Contractul de vanzare cumparare cu încheiere de autentificare nr.) la SPN) , Contractul de vanzare cumparare cu încheiere de autentificare nr.) la SPN) , va purta provizoriu **numărul administrativ 327-331 pe Calea Văcărești sector 4 , București.**

Identificarea imobilului s-a făcut în baza extrasului de carte funciara emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București nr. 83259/03.12.2019, imobilul fiind individualizat prin numărul cadastral **231978** .

Orice neînțelegeri cu privire la identificarea și măsurarea parcelelor de teren, precum și cu privire la proprietarii acestora, se vor soluționa de către instanțele judecătorești fără implicarea Consiliului General al Municipiului București, respectiv Primăriei Municipiului București.

Definitivarea adresei administrative se va face după întabularea/notarea dreptului de proprietate în Cartea Funciara cu adresa administrativă atribuită prin prezenta, anexarea dovezii întabulării/notarii în Cartea Funciara precum si cu certificat fiscal cu adresa menționată .

Prezenta este valabilă 60 de zile de la data emiterii, servește numai la evidențierea imobilului în cadrul procedurii de publicitate imobiliară și nu conferă nici un alt drept.

Cu stimă,

Director executiv,
Mariana PERSUNARU

Întorsit,
Sef serviciu,
ing. Dragoș RENAUD

Conform H.C.G.M.B. nr. 236/2018, s-au încasat 8 RON cu chitanța nr. 239862



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Direcția Urbanism – Serviciul Urbanism

SERVICIUL URBANISM
Nr. 11981 / 26.10.2020

MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CABINET SECRETAR GENERAL

27 OCT. 2020

INTRARE
IEȘIRE NR. 2929

CĂTRE: SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Spre știință: DACRA STUDIO SRL /
Strada Argetoala nr. 5 / sector 2

Vă transmitem alăturat, în vederea demarării procedurilor legale de aprobare, proiectul de hotărâre privind documentația de urbanism PUZ – CALEA VĂCĂREȘTI NR. 327-331 / SECTOR 4, cu mențiunea că, în conformitate cu Nota dvs. nr. 4173/6/12.10.2015, înregistrată la DGDU cu nr. 10850/13.10.2015, în raport cu prevederile art. 6 din Legea 52/ 2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, documentația conține date cu caracter personal.

Dosarul conține un număr de 72 file (reprezentând piese scrise și planșe desenate), după cum urmează:

Proiect Hotărâre CGMB

- Hotărâre - proiect - 1 exemplar (1 filă);
- Referat de aprobare PG - 1 exemplar (1 filă) - original;
- Raportul de specialitate al Arhitectului Șef - 1 exemplar (1 filă) - original
- Raportul informării și consultării publicului - 1 exemplar (1 filă) - original

Avize PUZ

- Avizul Arhitectului Șef nr. 53.103.09.2020 / anexe: plan reglementări și Regulamentul Local de Urbanism vizate spre neschimbare / 2 exemplare (3 file) - original;
- Aviz Preliminar nr. 12 / 25.02.2020 / PMB / 1 filă și plan anexă / 1 ex. - copie
- Aviz de Oportunitate nr. 74 / 19.11.2019 / PMB / 2 file și plan anexă / 1 ex. - copie
- Certificatul de Urbanism nr. 1076 / 53472 din 27.09.2019 / PS4 - valabil 24 luni / 4 file-2 planuri / 1 ex. - copie

Avize speciale:

- Avizul Ministerului Mediului - Agenția pentru Protecția Mediului București - Decizia Etapei de Încadrare nr. 17 / 16.04.2020 / 1 filă / 1 ex. - copie
- Avizul Comisiei Tehnice de Circulație / PMB - nr. 9738 / 15.04.2020 / 1 filă - plan anexă / 1 ex. - copie
- Aviz de consultanță preliminară de circulație / SPU - nr. 1341 / 01.11.2019 / 2 file / 1 ex. - copie
- Avizul Comisiei de Coordonare Rețele / PMB - nr. 1847632 / 05.07.2020 / 1 filă - plan anexă / 1 ex. - copie
- Autoritatea Aeronautică Civilă Română nr. 35877 / 2058 / 22.01.2020 / 1 filă / 1 ex. - copie
- Avizul MAI / ISU nr. 503423 / 12.05.2020 / 1 filă / 1 ex. - copie
- Avize rețele edilitare / Termoenergetica / Telekom / Apa Nova / STB / e-distribuție / netcity / distrigaz-sud / 14 file / 1 ex. - copie

- Taxa RUR / factura RUR nr. 1024009 / 23.07.2020 / 1 filă / 1 exemplar - copie.

Documentație PUZ completă / parte scrisă / parte desenată:

- Memoriu de prezentare - 4 file / 1 exemplar - copie
- Parte grafică - 5 planuri de urbanism / 1 exemplar - copii

Cadastru / acte proprietate / situație juridică terenuri:

- Act alipire imobile Calea Văcărești nr. 327-329-331 / autentificare nr. 859 / 18.07.2019 / Societatea prof. notarială Tăbăra Sândina și Cosma Aurel / 4 file / 1 ex. - copie
- Referat admitere alipire imobile / OCPIB - nr. 46186 / 11.07.2019 / 1 filă / 1 ex. - copie
- Proces Verbal Recepție alipire OCPIB - nr. 1521 / 26.11.2019 / 1 filă / 1 ex. - copie
- Extras CF teren alipit - nr. 48073 / 21.07.2020 / 2 file / 1 ex. - copie
- Alocare număr poștal propriu / PMB - Patrimoniu - nr. 11802937 / 19757 / 24. 12. 2019

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

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. ȘTEFAN CĂLIN DUMITRAȘCU

Întocmit: Arh. C. Ciser
3 exemplare / 03.08.2020