

# PUNCTUL NR. 72

## HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal  
STR. JANDARMERIEI, NR. 2, SECTOR 1

Având în vedere Expunerea de motive a Primarului General al Municipiului București și Raportul de specialitate al Direcției Urbanism și Amenajarea Teritoriului;

Văzând raportul Comisiei de Urbanism și Amenajarea Teritoriului și avizul Comisiei Juridice și de Disciplină din cadrul Consiliului General al Municipiului București:

Luând în considerare documentele obținute de la :

- Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism - PMB : Aviz de urbanism nr. 20/3/24.06.2009/R/05.05.2010 (aviz și planșa – 2 exemplare)
- Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului: Aviz nr. 37/2010
- Agenția Regională pentru Protecția Mediului București: Adresa nr. 4029/329/08.03.2010
- Comisia de coordonare Lucrări Edilitare a PMB: Aviz nr. 892037/19.02.2010
- Comisia Tehnică de Circulație – PMB: Acord de principiu nr. 856861/11960/04.09.2009
- Ministerul Apărării Naționale – Statul Major General: Aviz nr. D/1108/07.07.2010
- Serviciul Român de Informații - U.M. 0362 București: Aviz nr. 60/219/01.07.2010
- Ministerul Administrației și Internelor : Aviz nr. 1.111.542/1/01.07.2010
- Primăria Municipiului București – DUAT: Aviz de oportunitate nr. 32/14.04.2010
- Primăria Sectorului 1: Certificat de Urbanism nr. 217/4/J/3709/18.03.2010

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;

HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

PUG – Municipiul București aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 269/21.12.2000, cu modificările și completările ulterioare

Legii nr. 52/2003, privind transparența decizională în administrația publică;

În temeiul prevederilor art. 36 alin. 2, lit. c, art. 36 alin. 5, lit. c și art. 45 alin. 2 lit. e din Legea administrației publice locale nr. 215 /2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
HOTĂRĂȘTE:

Art. 1: Se aprobă Planul Urbanistic Zonal – "STR. JANDARMERIEI, NR. 2, SECTOR 1" – pentru o suprafața de teren  $S=7060,00$  mp – teren proprietate persoană juridical

Conform PUG Municipiul București aprobat prin HCGMB nr. 269/2000, amplasamentul se încadrează în Unitatea Teritorială de Referință Zona A4 – zonă activităților productive – sere

Indicatori urbanistici reglementați:  $POT_{max}=80\%$ ;  $CUT_{max}$  volumetric = 9;  $H_{max}=9,00$

Condiții de construire aprobate:

Funcțiuni: locuințe

Indicatori urbanistici:  $POT_{max}=50\%$ ;  $CUT_{max}=2,5$ ;  $R_{maxH}=2S+P+5E$

Art. 2. Prezenta documentație reprezintă regulamentul de urbanism și nu dă dreptul la construire.

Art. 3 Se abrogă toate prevederile contrare cuprinse în proiectele urbanistice anterior aprobate.

Art. 4 Perioada de valabilitate a prezentei documentații de urbanism este de 5(cinci) ani .

Art. 5. Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului București, vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri

---

*Această hotărâre a fost adoptată în ședința ... a Consiliului General al Municipiului București din data de ...*

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL  
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
TUDOR TOMA

**RAPORT DE CONSTATARE**  
privind verificarea proiectului de hotarare a CGMB

**1. Obiect:** proiect de hotarare privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Str. Jandarmeriei, nr. 2, sector 1

**2. Initiator:** Directia Generala de Dezvoltare, Investitii si Planificare Urbana – Directia Urbanism si Amenajarea Teritoriului

**3. Cadru legal:** Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;

Legea 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 H.C.G.M.B. nr. 269/21.12.2000, cu modificările și completările ulterioare

Legii nr. 52/2003, privind transparența decizională în administrația publică;

Legea nr. 215/2001, privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare

**4. Documente existente la dosar**

Expunere de motive a PG

Raport de specialitate al direcției de specialitate (initiatorul)

Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism - PMB :  
Aviz de urbanism nr. 20/3/24.06.2009/R/05.05.2010 (aviz si plansa – 2 exemplare)

Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului: Aviz nr. 37/2010

Agenția Regională pentru Protecția Mediului București: Adresa nr. 4029/329/08.03.2010

Comisia de coordonare Lucrări Edilitare a PMB: Aviz nr. 892037/19.02.2010

Comisia Tehnică de Circulație – PMB: Acord de principiu nr. 856861/11960/04.09.2009

Ministerul Apărării Naționale – Statul Major General: Aviz nr. D/1108/07.07.2010

Serviciul Român de Informații - U.M. 0362 București: Aviz nr. 60.219/01.07.2010

Ministerul Administrației și Internelor : Aviz nr. 1.111.542/1/01.07.2010

Primaria Municipiului București – DUAT: Aviz de oportunitate nr. 32/14.04.2010

Primaria Sectorului 1: Certificat de Urbanism nr. 217/4/J/3709/18.03.2010

Centrul de Planificare Urbana si Metropolitana Bucuresti - Aviz tehnic de consultanta preliminara de circulatie nr. 206/CPUMB/24.04.2009

Anunt publicitate – DATJ

Declaratie pe propria raspundere SC VOLUTHEMA PROPERTY DEVELOPER

SA

Extras de carte funciara (nr. 30456 pt adresa str. Jandarmeriei nr. 2 sect. 1)

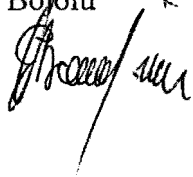
Plan de amplasament si delimitare a bunului imobil scara 1:2000

**5. Aspecte juridice semnalate:**

Nu am constatat probleme deosebite

Consilier juridic

Gheorghe Bojoiu



Data 23.09.2010



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

## Cabinet Primar General

### EXPUNERE DE MOTIVE privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal STR. JANDARMERIEI NR. 2, SECTOR 1

Legea nr. 453/2001, pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor stipulează obligația administrației publice locale de a elibera certificate de urbanism și autorizații de construire pe baza documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate după cum urmează :

- pentru terenuri amplasate în localități, pe baza planurilor urbanistice (PUZ, PUD) aprobate și a regulamentelor aferente acestora .

Conform PUG Municipiul București aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 269/2000, amplasamentul se încadrează în Unitatea Teritorială de Referință Zona A4 – zona activităților productive - sere .

**Indicatori urbanistici reglementați:** POT<sub>max</sub>=80%; CUT<sub>max</sub>volumetric=9; H<sub>max</sub>=9,00 m.

**FUNȚIUNI AVIZATE :** locuințe.

**INDICATORI URBANISTICI AVIZAȚI:** POT<sub>max</sub>=50%, CUT<sub>max</sub> =2,5; R<sub>max</sub>H =2S+P+5E.

Planul Urbanistic Zonal, având Avizul Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism-CTATU-PMB și alte avize solicitate conform prevederilor legale în vigoare, conform prevederilor art. 45- alin. 2-lit. e, art. 36-alin. 2-lit. c și art. 36-alin. 5-lit. c din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, se supune dezbaterii Consiliului General al Municipiului București .

**In scopul de mai sus, prezentăm spre dezbateră alăturatul proiect de hotărâre .**

PRIMAR GENERAL,

Prof. Dr. SORIN MIRCEA OPRESCU





# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală de Dezvoltare, Investiții și  
Planificare Urbană

Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului

## RAPORT

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal  
STR. JANDARMERIEI NR. 2, SECTOR 1

Legea nr. 453/2001, pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor stipulează obligația administrației publice locale de a elibera certificate de urbanism și autorizații de construire pe baza documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate după cum urmează :

- pentru terenuri amplasate în localități, pe baza planurilor urbanistice (PUZ, PUD) aprobate și a regulamentelor aferente acestora .

Conform PUG Municipiul București aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 269/2000, amplasamentul se încadrează în Unitatea Teritorială de Referință Zona A4 – zona activităților productive - sere .

**Indicatori urbanistici reglementați:** POT<sub>max</sub>=80%; CUT<sub>max</sub>volumetric=9; H<sub>max</sub>=9,00 m.

**FUNȚIUNI AVIZATE :** locuințe.

**INDICATORI URBANISTICI AVIZAȚI:** POT<sub>max</sub>=50%, CUT<sub>max</sub> =2,5; R<sub>max</sub>H =2S+P+5E.

Planul Urbanistic Zonal, având Avizul Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism-CTATU-PMB și alte avize solicitate conform prevederilor legale în vigoare, conform prevederilor art. 45- alin. 2-lit. e, art. 36-alin. 2-lit. c și art. 36-alin. 5-lit. c din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, se supune dezbaterii Consiliului General al Municipiului București .

Certificăm faptul că documentația prezentată spre dezbateri C.G.M.B. conține toate avizele solicitate prin Avizul de urbanism nr. 20/3/24.06.2009/R/05.05.2010.

Arhitect Șef al municipiului București,

Arh. Gheorghe Patrascu





# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală de Dezvoltare, Investiții și  
 Planificare Urbană

Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Nr. 908780/05.05.2010

## AVIZ DE URBANISM nr. 20/3/24.06.2009/R/05.05.2010

**PUZ – STR. JANDARMERIEI NR. 2, SECTOR 1**

*Prezentul Aviz este emis in baza AVIZULUI DE OPORTUNITATE NR. 32/14.04.2010 si inlocuieste Avizul de urbanism nr. 20/3/24.06.2009, urmare a revizuirii procedurii de avizare conform prevederilor Legii nr. 242/2009 privind aprobarea O.G. nr. 27/2008 pentru modificarea si completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul*

**BENEFICIAR:** SC VOLUTHEMA PROPERTY DEVELOPER SRL

**ELABORATOR:** SC PZP ARHITECTURA SRL

**SUPRAFAȚA STUDIATĂ prin PUZ:** S=7060,00 mp teren proprietate persoana juridica;

**AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU:** Amplasamentul este situat in Zona de Nord a Municipiului Bucuresti, avand ca repere urbane str. Jandarmeriei-Padurea Baneasa-D.N. 1, sector 1.

**PREVEDERI PUG/PUZ APROBATE ANTERIOR:** PUG Municipiul Bucuresti – Zona A4 – zona activitatilor productive - sere .

**Indicatori urbanistici reglementati:** POTmax=80%; CUTmaxvolumetric=9; Hmax=9,00 m.

### SE AVIZEAZĂ PLANUL URBANISTIC ZONAL, CONFIGURATIA EDIFICABILULUI ȘI INDICATORII URBANISTICI CONFORM PLANULUI DE REGLEMENTĂRI VIZAT SPRE NESCHIMBARE

**FUNȚIUNI AVIZATE :** locuinte .

**INDICATORI URBANISTICI AVIZAȚI:** POTmax=50%, CUTmax =2,5; RmaxH =2S+P+5E.

**CIRCULAȚII, ACCESE:** parcare și gararea autovehiculelor și 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.

**ACORDURI, AVIZE NECESARE PENTRU APROBARE:** Aviz de la Comisia de coordonări lucrări edilitare -PMB, Aviz de la Agenția Regională pentru Protecția Mediului București, Aviz de la Ministerul Dezvoltării, Regionale și Locuinței, Avizul Comun (SRI, Ministerul Aparării, M.A.I), Aviz de la Comisia Tehnică de Circulație - PMB, Aviz Oficiul de Cadastru al Municipiului Bucuresti, alte avize conform legislației în vigoare .

In conformitate cu adresa nr. 2/15.01.2009 emisa de Comisia Juridica si de Disciplina – C.G.M.B : Extras de Carte Funciara la zi pentru imobilul ce a generat PUZ; Declaratie Notariala din care sa rezulte ca proprietarii imobilelor cuprinse in aria de studiu au fost informati de catre beneficiarul studiului de urbanism de propunerea ce urmeaza a fi aprobata in C.G.M.B., si ca acesta isi asuma orice consecinte juridice ce ar putea decurge din afectarea dreptului de proprietate al acestora .

\* Avizele si acordurile obtinute in baza Avizului de urbanism nr. 20/3/24.06.2009 isi mentin valabilitatea, intrucat reglementarile urbanistice cuprinse in prezentul Aviz sunt neschimbate.

\* In conformitate cu prevederile art. 63 lit. g din Legea nr. 350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare, elaboratorul documentației de urbanism răspunde pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația de urbanism ce a stat la baza emiterii avizului de urbanism.

\* La nivel de A.C. se vor respecta prevederile O.M.T.C.T. nr. 1730/21.09.2006.

Prezentul aviz modifică și completează prevederile documentațiilor de urbanism avizate anterior, este valabil 5 (cinci) ani și poate fi folosit numai după aprobarea documentației de urbanism.

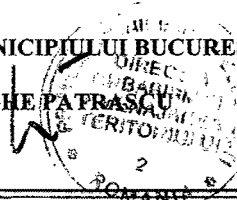
Certificatul de urbanism se va elibera respectând datele tehnice solicitate prin acest aviz.

Șef serviciu,  
ing. Ioana Balaurea

Referent,  
ing. Victor Mapea

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

ARH. GHEORGHE PAFRASCU

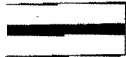


FPS-21-01/7

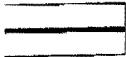


# GENDA

## LINEE



Limita terenului care a generat PUZ/ limita zonei studiate



Aliniere

## ACTIONI



L3a - Zona locuinte colective si activitati conexe, spatiu verde interstital



Padure



Spatiu verde si alei pietonale in cadrul incintei

## REGULATI



Circulatii carosabile



Acces auto parcare subterana



Circulatii pietonale / trotuare



Acces pietonal



Profile stradale propuse si mentinute prin PUZ avizat CTU-AT nr 41/1/14 din 03.10.07

Arhitect General:



PZP ARHITECTURA

Arhitect de Specialitate | Specialty Designer

PAUL MITACHE PFA

Pachet | Pack

documentatie PUZ  
PUZ documentation



Project number:

**P228 | 2008**

# URBANISM

# PUZ str. Jandarmeriei nr 2, sector 1

Adresa: Jandarmeriei nr 2, Sector 1, Bucuresti  
Client: Voluthema Property Developer

# REGULAMENTARI URBANISTICE

# URBAN REGULATION

Proiect | Project Leader

B. PAUL MITACHE

Arhitect | Designer

M.H. VERONICA TUDOR

Arhitect | Designer

M.B. CRISTINA ANA

Date:

2009 06 22

scale format  
1:1000 A0

variant **C**

03

01



România

**MINISTERUL DEZVOLTĂRII  
REGIONALE ȘI TURISMULUI**  
Direcția Generală Dezvoltare  
Teritorială

Nr. 16165 11607/05.05. 2010

București, bd. Dinicu Golescu nr. 38 , sector 1  
Telefon/fax : 0372.114.515

Către,

**S.C. PZP ARHITECTURA S.R.L.**  
Str. Ion Oteteleşanu nr. 2, sector 1, București

**AVIZ nr. 37/ 2010**

Denumire: „P.U.Z. - Locuințe - str. JANDARMERIEI nr. 2, sector 1, București”

Elaborator: S.C. PZP ARHITECTURA S.R.L.  
Beneficiar: S.C. VOLUTHEMA PROPERTY DEVELOPER S.R.L.

În baza Art. 18, lit. h) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

**Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului**

emite următorul

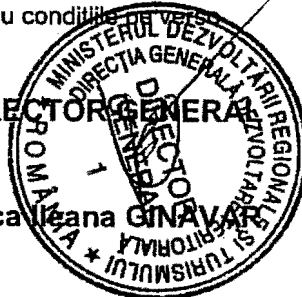
**AVIZ**

privind documentația

„P.U.Z. - Locuințe - str. JANDARMERIEI nr. 2, sector 1, București”  
cu condițiile

DIRECTOR GENERAL

Anca Ileana GINAVAR



Înainte de aprobarea documentației de către Consiliul local, acesta are obligația de a verifica modul în care au fost preluate în documentație condițiile impuse prin avize.



**CONDIȚII :**

**1. Indicatori urbanistici:**

POT max. = 50 %,

CUTmax.= 2,5 mp. ADC/mp teren,

Rmax.h = 2S + P + 5E

2. Circulațiile, accesele și parcările vor respecta prevederile H.C.G.M.B. nr.66/2006, iar gararea/parcarea se vor asigura exclusiv în incinta proprietății.

3. Elaboratorul și beneficiarul documentației de urbanism răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația prezentată pentru avizare.

**DIRECȚIA GENERALĂ  
DEZVOLTARE TERITORIALĂ**

**CONSILIER SUPERIOR**

**CASANDRA ROȘU** 



**AGENȚIA REGIONALĂ PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI**

Nr. 4029/329/08.03.2010

**DECIZIA  
ETAPEI DE INCADRARE  
a Planului Urbanistic Zonal - Locuinte  
Amplasament: strada Jandarmeriei nr. 2, sector 1, Bucuresti**

Ca urmare a notificarii adresate de **S.C. VOLUTHEMA PROPERTY DEVELOPER S.A.** cu sediul in Bucuresti, sect. 4, str. Splaiul Unirii nr. 16, inregistrata la A.R.P.M. Bucuresti cu nr. 4029/329/03.09.2009 si a completarii ulterioare inregistrate cu nr. 4346/29.09.'09; nr. 257/19.01.'10 si nr. 846/25.02.'10 in urma analizarii documentelor transmise si a verificarii, in urma parcurgerii etapei de incadrare, in baza HGR nr. 1635/2009 privind organizarea si functionarea Ministerului Mediului si Padurilor, a Hotararii Guvernului nr. 459/2005 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului, cu modificarile si completările ulterioare si a OUG nr. 195/2005 privind protectia mediului, aprobata si modificata prin Legea nr. 265/2006, modificata si completata de O.U.G. nr. 114/2007 si OUG nr. 164/2008, in conformitate cu HGR nr. 1076/2004 (art. 13), Planul Urbanistic Zonal Locuinte - strada Jandarmeriei nr. 2, sector 1, Bucuresti, **nu necesita evaluare de mediu, urmand sa fie supus procedurii de adoptare fara aviz de mediu.**

Planul Urbanistic Zonal prevede solutionarea si reglementarea din punct de vedere urbanistic a suprafetei de 7060 mp (7.107, 42 mp din masuratorile cadastrale, conf. Certificatului de Urbanism nr. 2845/34/J/25813 din 26.08.2008 emis de Primaria Sectorului 1).

Obiectivul lucrarii il constituie realizarea unui imobil cu functiunea de locuinte avand regimul maxim de inaltime 2S+P+5E.

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

Suprafata de spatii verzi in procent de minim 30 % din suprafata terenului generator, va fi amenajata si intretinuta.

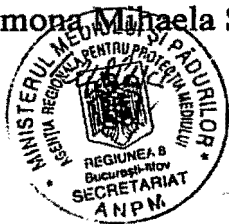
Se vor respecta prevederile P.U.G. referitoare la utilizari interzise.

Motivele care au stat la baza luarii deciziei sunt urmatoarele :

- planul urbanistic zonal analizat nu are efecte semnificative asupra mediului;
- opiniile exprimate, pe baza criteriilor relevante prevazute in anexa nr.1 la H.G. nr. 1076/2004, de membrii Comitetului Special Constituit in cadrul sedintei din data de 21.01.2010;
- lipsa comentariilor din partea publicului ca urmare a celor 3 anunturi publice privind initierea procesului de elaborare a PUZ-ului .

Elaboratorul si beneficiarul documentatiei de urbanism raspund pentru exactitatea si veridicitatea datelor si inscrisurilor cuprinse in documentatia de urbanism ce a stat la baza emiterii prezentei.

DIRECTOR COORDONATOR,  
chim. Simona Mihaela Saceanu



SEF SERVICIU AUTORIZARE SI  
CONTROLUL CONFORMARII,  
ing. Roxana Costache

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'RC'.

INTOCMIT,  
ing. Laurentiu Constantinescu

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'L. Constantinescu'.



# Primăria Municipiului București

## Direcția Generală de Dezvoltare, Investiții și Planificare Urbană

B-dul Regina Elisabeta 47, sector 5, București, România  
Tel.: 305 55 09; tel. centrală: 305 55 00 int. 1120; fax: 305 55 57  
<http://www.bucuresti-primaria.ro>



SMC certifiat ISO 9001:2000



SMM certifiat ISO 14001:2004

COMISIA DE COORDONARE  
Nr. 892037/19.02.2010

### AVIZUL COMISIEI DE COORDONARE

FAZA DOCUMENTAȚII DE URBANISM

Din P.V. nr. 6/19.02.2010 al sesiunii

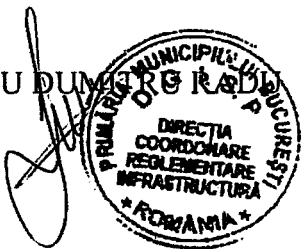
Comisiei de Coordonare a P.M.B.

Nr. 10. SC PZP ARHITECTURA SRL cu sediul/domiciliul în București, str. Brezoianu nr. 23-25 prezintă spre avizare documentația de preordonare a P.U.Z. – ului „STR. JANDARMERIEI NR.2, SECTOR 1, BUCUREȘTI”, împreună cu avizele scrise ale întreprinderilor edilitare. În conformitate cu Dispoziția Primarului General nr. 782/03.06.2009, se avizează favorabil din punct de vedere al rețelelor edilitare planul de preordonare menționat mai sus cu condițiile:

- se vor respecta condițiile impuse prin avizele anexa la documentație;
- se va respecta planul de preordonare anexat avizului.

PREȘEDINTE – COMISIE,

ALEXANDRU DUMITRESCU



SECRETAR – COMISIE,

ing. ec. DRUMEN CONSTANTIN

ARHITECT ȘEF AL

MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

GHEORGHE PĂTRAȘCU

REPREZENTANT

DUAT-COMISIE,

ing. ANDREI ZAHARESCU

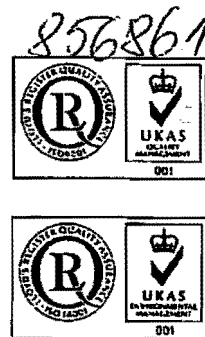
FPS-2.3.2.6-02/2



# Primăria Municipiului București

## Direcția Generală Infrastructură și Servicii Publice

B-dul Regina Elisabeta 47, sector 5, București, România  
Tel/fax: 305 55 35; tel.centrală : 305 55 00, int. 1252  
<http://www.bucuresti-primaria.ro>



### Direcția Transporturi, Drumuri, Sistemizarea Circulației

Nr. 11960 / 04.09.2009.....

856861

Sept0338

Către

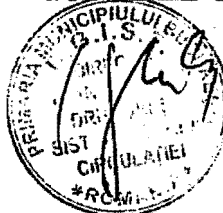
S.C. PZP ARHITECTURA S.R.L.

În ședința Comisiei Tehnice de Circulație din data de 03.09.2009 s-a dat acordul de principiu, din punct de vedere tehnic al circulației rutiere și pietonale, pentru documentația „P.U.Z. imobil de locuințe, situat pe str. Jandarmeriei nr. 2, sector 1”, conform avizului de urbanism nr.20/3/24.06.2009 eliberat de D.U.A.T. și planului anexat, cu asigurarea unui număr de locuri de parcare în incintă, în conformitate cu H.C.G.M.B. nr. 66/2006.

Pentru avizul comisiei veți reveni la următoarea fază de proiectare, faza P.A.C.

DIRECTOR EXECUTIV

ION DEDU



Către,

S.C. PZP ARHITECTURA S.R.L.  
BUCUREȘTI  
AVIZ NR. D/1108

La C.U. nr. 217/4/J/3709 din 18.03.2010;

În baza prevederilor art. 56, alin. 1, din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare și a Ordinului Comun al M.L.P.A.T., M.I., S.R.I. și M.Ap.N. nr. M.30/1995, **Statul Major General avizează favorabil PLANUL URBANISTIC ZONAL** pentru terenul în suprafață de 7.060,00 mp, situat în intravilanul municipiului București, str. Jandarmeriei nr. 2, sectorul 1, în vederea realizării obiectivului „Construire imobil de locuințe cu un regim de înălțime 2S+P+5E”. Beneficiar: S.C. VOLUTHEMA PROPERTY DEVELOPER S.A.

Avizul este condiționat de:

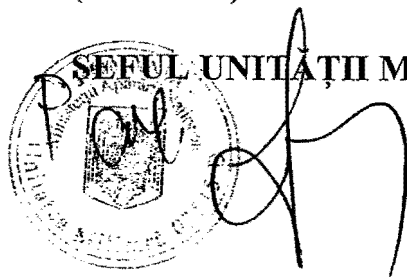
- respectarea cu strictețe a limitelor amplasamentului, zonelor funcționale și înălțimii maxime a construcției prevăzute în documentație;
- neafectarea, sub nicio formă, a activităților militare, terenurilor, construcțiilor sau instalațiilor, de orice fel, aflate în administrarea Ministerului Apărării Naționale.

Nu poate fi folosit pentru eliberarea autorizației de construire.

Încălcarea oricărei condiții de mai sus atrage de la sine atât anularea avizului, cât și răspunderea juridică a beneficiarului.

De asemenea, vă informăm asupra faptului că, o unitate de aviație a M.Ap.N. dispusă în apropierea obiectivului de investiții care face obiectul prezentului P.U.Z., execută activități aeronautice zilnic, timp de 24 de ore, după un program aleatoriu. Astfel, după realizarea obiectivului de investiții, M.Ap.N. nu va fi răspunzător de zgomotul (perturbațiile, vibrațiile sonore) produse ca urmare a activității de zbor.

Pentru eliberarea avizului specific al Statului Major General, în vederea obținerii autorizației de construire, este necesar să ne transmiteți documentația tehnică (D.T.A.C.) aferentă obiectivului de investiții, conform prevederilor H.G. nr. 62/1996.



ROMÂNIA  
SERVICIUL ROMÂN DE INFORMAȚII  
U.M. 0362 BUCUREȘTI  
Nr. 60.219 din 01.07.2010

Ex. nr. 1

Către

S.C. „PZP ARHITECTURA” S.R.L.  
- București, , sector 1 -

La solicitarea dumneavoastră, înregistrată la Serviciul Român de Informații cu nr. 60.219 din 10.06.2010, referitoare la “Plan Urbanistic Zonal” pentru amplasamentul din municipiul București, str. Jandarmeriei nr. 2, sector 1, beneficiar S.C. „VOLUTHEMA PROPERTY DEVELOPER” S.A., potrivit datelor și duratei de valabilitate prevăzute în Certificatul de Urbanism nr. 217/4/J/3709 din 18.03.2010, eliberat de Primăria Sectorului 1, vă comunicăm că, în conformitate cu prevederile art. 56 alin. (1) din Legea nr. 350/2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare, **s-a avizat favorabil** documentația depusă de dumneavoastră.

După obținerea certificatului de urbanism în vederea eliberării autorizației de construire, instituția noastră va elibera un nou aviz de specialitate.

Nerespectarea documentației conduce la anularea avizului dat de instituția noastră.

Vă restituim alăturat documentația.

/ȘEFUL UNITĂȚII,





*Către*

**S.C. PZP ARHITECTURA S.R.L.**  
București, str. Oteteleşanu nr. 2, sector 1

La adresa dumneavoastră referitoare la documentația tehnică „Plan Urbanistic Zonal – Imobil de locuințe cu regim de înălțime 2S+P+5E ” – str. Jandarmeriei nr. 2, sector 1, municipiul București, beneficiar: S.C. VOLUTHEMA PROPERTY DEVELOPER S.A., în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 și precizările aprobate prin Ordinul comun al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, Ministerului Apărării Naționale, Serviciului Român de Informații și Ministerului Administrației și Internelor nr.3422/1995, vă comunicăm **avizul de principiu**, cu respectarea următoarei condiții:

- înălțimea clădirii ce se va construi să nu depășească 22 m.

Prezentul aviz a fost eliberat în baza Certificatului de Urbanism nr. 217/4/J/3709 din 18.03.2010 emis de Primăria Sectorului 1 București și este valabil numai însoțit de planul de încadrare în zonă vizat de noi spre neschimbare.

Prezenta adresă nu se substituie celorlalte avize impuse, după caz, de legislația privind regimul zonei de frontieră; regimul armelor, munițiilor, substanțelor toxice periculoase; prevenirea și stingerea incendiilor sau alte prevederi legale în vigoare.

Nerespectarea documentației conduce la anularea avizului dat de unitatea noastră.



NESECRET

Telefon/Fax:3151248;311.08.07 Fax:312.44.21.

e-mail:patrimoniul.dl@mai.gov.ro

RO-București, str. Eforie nr. 3 sector 5





# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală de Dezvoltare, Investiții și  
 Planificare Urbană

Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Nr. 905121/14.04.2010

APROBAT  
PRIMAR GENERAL,  
Prof. Dr. Sorin Mircea OPRESCU

## AVIZ DE OPORTUNITATE nr. 32/14.04.2010

Avand in vedere solicitarea SC VOLUTHEMA PROPERTY DEVELOPER SRL in calitate de beneficiar, SC PZP ARHITECTURA SRL in calitate de proiectant, dezbaterile CTATU-PMB din data de 24.06.2009 si Certificatul de urbanism nr. 2174/J/3709/18.03.2010 eliberat de Primaria Sectorului 1, se emite prezentul aviz in vederea elaborării documentației:

### PUZ – STR. JANDARMERIEI NR. 2, SECTOR 1

**TERENUL CE FACE OBIECTUL ELABORĂRII PUZ :** O suprafață de teren  $S=7060,00$  mp teren proprietate persoana juridica, situat in Zona de Nord a Municipiului Bucuresti, avand ca repere urbane str. Jandarmeniei-Padurea Bancasa-D.N. 1, sector 1.

**PREVEDERI PUG/PUZ APROBATE ANTERIOR:** PUG Municipiul Bucuresti – Zona A4 – zona activitatilor productive - sere .  
Indicatori urbanistici reglementati:  $POT_{max}=80\%$ ;  $CUT_{maxvolumetric}=9$ ;  $H_{max}=9,00$  m.

#### ELEMENTELE PRINCIPALE ALE DEZVOLTĂRII URBANISTICE PROPUSE:

Funcțiuni propuse : locuinte .

Indicatori urbanistici propuși:  $POT_{max}=50\%$ ,  $CUT_{max}=2,5$ ;  $R_{maxH}=2S+P+5E$ .

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

##### 1. TERENUL CARE URMEAZĂ A FI REGLEMENTAT PRIN PUZ:

- Planul de reglementări urbanistice și de regim juridic al terenurilor va fi întocmit în mod obligatoriu pe suport topo-cadastral vizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară al Municipiului București și anexat la documentația de urbanism.
- Reglementarea circulațiilor și a echipării edilitare se va argumenta în mod obligatoriu pe baza studiilor de specialitate.
- Circulația terenurilor va fi reprezentată pe planul de reglementări, elementele analitice vor fi incluse în bilanțul teritorial.
- Bilanțul teritorial va cuprinde datele referitoare la existent, propus și efect, în UM și %.

##### 2. CATEGORIA/ CATEGORIILE FUNCȚIONALĂ/ FUNCȚIONALE A/ ALE DEZVOLTĂRII ȘI EVENTUALE SERVICIURI:

- $H_{max}$  se va exprima în metri și niveluri;
- reglementarea Coeficientului de Utilizare al Terenului maxim propus va respecta prevederile legale în vigoare;
- reglementarea spațiilor verzi va respecta prevederile legale în vigoare privind protecția mediului.
- parcare și gararea autovehiculelor și 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.

##### 3. REGLEMENTARI OBLIGATORII SI DOTĂRI DE INTERES PUBLIC NECESARE:

- Asigurarea utilităților prin extinderea rețelelor publice și a echipamentelor speciale necesare.

##### 4. AVIZE/ ACORDURI SOLICITATE PRELIMINAR ÎNTOCMIRII PUZ, CARE ÎȘI PĂSTREAZĂ VALABILITATEA ȘI PE PARCURSUL AVIZĂRII ȘI APROBĂRII, CU CONDIȚIA NEMODIFICĂRII PARAMETRILOR RELEVANȚI:

NOTA: Prezentul Aviz este eliberat în temeiul LEGII nr. 342/2009 privind aprobarea O.G. nr. 27/2008 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și reprezintă punctul de vedere al structurii de specialitate din PMB. Soluția urbanistică poate suferi modificări pe parcursul procedurii de avizare și aprobare a PUZ. Decizia privind aprobarea PUZ aparține CGMB conform competenței stabilite prin lege.

Seș serviciu,  
ing. Ioana Balaurca

ARHITECT SEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

ARH. GHEORGHE PĂTRAȘCU



Intocmit,  
ing. Victor Manca





**CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
CENTRUL DE PLANIFICARE URBANĂ ȘI METROPOLITANĂ BUCUREȘTI**

**No. 206 / CPUMB / 24.04.2009**

**Aviz tehnic de consultanță preliminară de circulație nr. 100 / 24.04.2009**  
**Categoria A2 - "zonă urbană", tip 4 - analiză prospectivă de trafic**

**Solicitant:** PZP ARHITECTURA  
București, sector 1, Strada Ion Oțeteleșanu nr. 2, Etaj 2

**Spre știință:** PRIMĂRIA SECTORULUI 1 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului  
București, Sector 1, Bd. Banu Manta nr. 7 - 9

**Amplasament:** București, sector 1, Strada Jandarmeriei nr. 2 și 2A

**1. Situația existentă**

Parcelele cu adresele poștale București, sector 1, Strada Jandarmeriei nr. 2 și 2A, care fac obiectul prezentului Aviz tehnic de consultanță preliminară de circulație, delimitat/marcat pe planurile topo-cadastrale anexate cererii adresate Centrului de Planificare Urbană și Metropolitană București, sunt delimitate de Strada Jandarmeriei la partea sud – estică și de aleile de acces perimetrare acestora; arterele de circulație la care raportăm analiza de trafic solicitată prezintă următoarele caracteristici:

Strada Jandarmeriei este o arteră de circulație, componentă a sistemului de deservire locală, de categoria a III-a și are un prospect adiacent terenului analizat de 16,00m; prospectul arterei este compus din carosabil de 7,00m și trotuare de 1,50m; între trotuar și limita de proprietate a terenului în discuție este un spațiu verde de 1,00m, iar adiacent proprietăților cu numere poștale impare este un spațiu verde de 5,00m;

Aleea de acces la proprietăți situată la partea sud - vestică a terenului în discuție are un prospect nemodernizat și nesistematizat de circa 5,00m lățime;

Aleea de acces la proprietăți situată la partea nord - vestică a terenului în discuție are un prospect nemodernizat și nesistematizat de circa 3,50m lățime;

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

- Planul Urbanistic General (PUG) și Regulamentul Local de Urbanism (RLU) ale Municipiului București, aprobate prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București H.C.G.M.B. nr. 269/2000 încadrează terenul cu adresa poștală București, sector 1, Strada Jandarmeriei nr. 2 și 2A, delimitat conform planurilor topo-cadastrale anexate cererii adresate Centrului de Planificare Urbană și Metropolitană București, în Unitatea Teritorială de Referință " A4 – zona de activități productive - sere".
- Planul Urbanistic Zonal "P.U.Z. – Jandarmeriei 1 – 3A, Sector 1 – Municipiul București", aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București cu nr. 8/28.01.2009.

### **3. Prevederi generale și detalii de reglementare**

- Prin reglementările PUG / PUZ sunt aprobate caracteristicile sistemului de circulație, obiectivele în palierul strategiei de dezvoltare urbană, precum și corelare/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 cuprinse în documentațiile de urbanism aprobate prevăd următoarele:

- **Încadrarea Străzii Jandarmeriei în sistemul secundar de circulație, de categoria a II-a, componentă cu funcțiunea de tronson al Drumului Expres și va avea un prospect de 30,00m lățime; prospectul propus va fi compus dintr-un carosabil de 16,00m (câte două benzi de circulație pe sens de câte 4,00m, spațiu verde central, separator al sensurilor de circulație de 4,00m și trotuare de 3,00m lățime fiecare, separate prin zone verzi de aliniament de 2,00m. Dezvoltarea carosabilului propus se va realiza către ambele limite de proprietate.**

- **Realizarea la partea sud - vestică a parcelei analizate a unei artere de circulație, componentă a sistemului de deservire locală, de categoria a III-a, de 10,00m lățime; prospectul arterei va fi compus din carosabil de 7,00m și trotuare de câte 1,50m lățime fiecare. Dezvoltarea prospectului arterei propuse se va realiza cu menținerea axului longitudinal al arterei de circulație către proprietățile adiacente;**

- **Realizarea la partea nord - vestică a parcelei analizate a unei artere de circulație, componentă a sistemului de deservire locală, de categoria a III-a, de 10,00m lățime; prospectul arterei va fi compus din carosabil de 7,00m și trotuare de câte 1,50m lățime fiecare. Dezvoltarea prospectului arterei propuse se va realiza cu menținerea axului longitudinal al arterei de circulație către proprietățile adiacente.**

### **4. Concluzii și recomandări**

- **Prevederile de sistematizare și modernizare a circulației cuprinse în documentațiile de urbanism aprobate, afectează parțial terenul cu adresa poștală București, sector 1, Strada Jandarmeriei nr. 2 și 2A delimitat/marcat conform planurilor topo-cadastrale anexate cererii adresate Centrului de Planificare Urbană și Metropolitană București.**

**În vederea realizării prospectului Străzii Jandarmeriei, este necesară rezervarea unei suprafețe de teren delimitată de un segment de dreaptă situat la minim 13,00m față de bordura existentă adiacentă proprietăților cu numere poștale pare, pe toată lățimea terenului, către interiorul acestuia;**

- **Întrucât teritoriul de referință în care este situată parcela în discuție are numai reglementări de ordin general aprobate prin PUG / RLU, iar Planurile Urbanistice Zonale menționate nu prezintă reglementări de dezvoltare urbană pentru parcela analizată, este necesară elaborarea unei documentații tehnice de palier Plan Urbanistic Zonal.**

Documentația va cuprinde reglementări pentru întreg teritoriul de referință în care este situat terenul analizat, structurarea spațial-compozițională / reconfigurarea funcțională a acestuia, precum și rezervarea suprafețelor necesare dezvoltării tramei stradale principale. Prin această documentație se vor stabili reglementări de amplasare / aliniere, căi de circulație, accese carosabile și pietonale, spații plantate, condiții de echipare edilitară, etc.

Caracteristicile componentelor funcționale ale prospectelor arterelor de circulație existente sau propuse (carosabil, trotuare și spații verzi de aliniament), vor putea fi precizate numai după aprobarea documentației complexe de palier PUZ, în Consiliul General al Municipiului București.

Documentația PUZ va fi întocmită de către firme specializate, abilitate pentru această categorie de lucrări de urbanism și amenajarea teritoriului, și, va urma procedura de avizare / aprobare conform legislației în vigoare.

- **Datele conținute în prezentul Aviz tehnic de consultanță preliminară a CPUMB, au un caracter informativ, fiind necesare corelării la scara teritoriului municipal a acțiunilor de realizare a obiectivelor de utilitate publică, conform HCGMB nr. 136 din 30.05.200; 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 și nici Avizul Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului a Primăriei Municipiului București.**

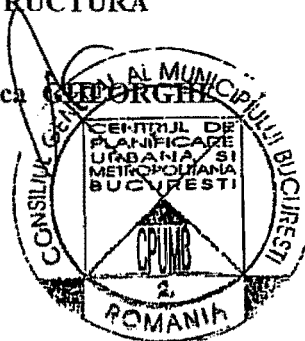
• Informații suplimentare se pot obține de la direcțiile și serviciile de urbanism ale Primăriei Municipiului București și ale Primăriei Sectorului 1 al Municipiului București.

• Municipiul București este un oraș dinamic din punct de vedere al dezvoltării urbanistice. Ca urmare, datele conținute în prezentul aviz se pot modifica în funcție de strategia de dezvoltare a orașului raportată la noile cerințe europene.

## CENTRUL DE PLANIFICARE URBANĂ ȘI METROPOLITANĂ BUCUREȘTI<sup>1</sup>

p. DIRECTOR  
INFRASTRUCTURĂ

Ing. Rodica



SECȚIA CIRCULAȚIE,

MUNICIPALĂ ȘI METROPOLITANĂ

Ing. Elena BOGHINĂ - Șef, Secție

RESPONSABIL LUCRARE,

Ing. Claudia MIHĂILĂ

<sup>1</sup>Consiliul General al Municipiului București - Centrul de Planificare Urbană și Metropolitană București, Cod Fiscal 4631730  
Adresa: Strada Academiei, 3-5, Sector 3, Cod Poștal: 030011, București, România  
Tel/Fax+4021-3134768, Tel+4021-3155399, +4021-3145495