



PC 1. 48

Consiliul General al Municipiului București

HOTĂRÂRE

Nr.: _____ din _____

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ)
P.U.Z. - STR. MAICA TEOFANA NR. 17, SECTOR 1, BUCUREȘTI

Având în vedere Expunerea de motive a Primarului General și Raportul de specialitate al Arhitectului Șef al Municipiului București și Avizul de Urbanism (CTATU – PMB);

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

Ținând cont de Raportul informării și consultării publicului redactat în conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/ 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului, pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și prevederile Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 136/ 2012;

Văzând documentele emise de:

- Primăria Sectorului 1 - Certificat de Urbanism Nr. 1497/90/T/25187 din 26.09.2013;
- Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism - D.U.A.T. a P.M.B.: - Aviz de Oportunitate: Nr. 33/03.12.2013;
- Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism - D.U.A.T. a P.M.B.: - Aviz Preliminar: Nr. 7/20.03.2014;
- Avizul APA NOVA nr. 91403023/12.02.2014 care menționează faptul că terenul este traversat de aducțiunea de apă (apeductul) V Arcuda-SP Nord Dn 2200mm și de zona de protecție sanitară cu regim sever aferentă aducțiunii de apă
- Avizul SNCFR nr. R.2/1/7 din 16.01.2014
- Avizul Ministerului Mediului și Schimbărilor Climatice - Agenția Regională pentru Protecția Mediului București – Decizia Etapei de Încadrare nr. 25 din 28.05.2014;
- Avizul Ministerului Sănătății nr. 4681 din 03.06.2014
- Avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare – P.M.B. nr. 1228579 din 28.03.2014,
- Avizul Comisiei Tehnice de Circulație - P.M.B. nr. 1226473/3183 din 27.03.2014,

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;
- P.U.G. – Municipiul București aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 269/21.12.2000 și prelungit cu H.C.G.M.B. nr. 324/2010, H.C.G.M.B. nr. 241/2011 și H.C.G.M.B. nr. 232/2012.

În temeiul prevederilor art. 36 alin. 2 lit. c, art. 36 alin. 5 lit. c, art. 45 alin. 2 lit. e, art. 85 și art. 115, alin. 1, lit. b, din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, se supune aprobării Consiliului General al Municipiului:

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

HOTĂRĂȘTE:

Art.1: Se aprobă documentația de urbanism “**P.U.Z. - STR. MAICA TEOFANA NR. 17, SECTOR 1, BUCUREȘTI**, în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef nr. 10/04.06.2014, prezentat în anexa 1, cu Planșa de Reglementări vizată spre neschimbare prezentată în anexa 2 și Regulamentul Local de Urbanism, reprezentând anexa 3.

Art.2: Prezenta documentație de urbanism are caracter de reglementare specifică și nu dă dreptul la construire până la obținerea autorizației de construire.

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

Art.4: Planul Urbanistic Zonal este valabil până la aprobarea unor alte reglementări urbanistice contrare.

Art.5: Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului București și Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1 vor aduce la îndeplinirea prevederilor prezentei hotărâri.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
București,2014

Contrasemnează,

SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
TUDOR TOMA



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

AVIZUL ARHITECTULUI ȘEF NR. 10/04.06.2014
PUZ – STR. MAICA TEOFANA NR. 17, SECTOR 1, BUCUREȘTI

BENEFICIAR: NIȚOI MOISE RAZVAN și MARCIU COSMIN CRISTIAN

ELABORATOR: S.C. Verticalia S.R.L. - Arh. Simona Elena D.E. Valeanu - R.U.R. - D, E

SOLICITARE PETENT 1231918 din 04.04.2014

SUPRAFAȚA REGLEMENTATĂ prin PUZ: Imobil format din teren în suprafață de 12.504,81mp (din acte) este proprietate particulară (în indiviziune) conform Contract de Vânzare-Cumpărare autentificat sub nr. 2441/27.12.2012 la B.N.P.A. "Miu și Molcuț". Conform Extras pentru informare a Cărții Funciare nr. 259489 emis de B.C.P.I. sector 1, în baza cererii nr. 56938 din 06.09.2013, proprietari sunt Marciu Cosmin Cristian (căsătorit cu Marciu Petronela Camelia) și Nițoi Moise Razvan (necăsătorit) suprafața măsurată a terenului este de 12.504,00mp este notată promisiunea de vânzare-cumpărare în favoarea S.C. Tineretului Park Residence S.R.L. și nu sunt înscrieri privitoare la sarcini.

AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU: Zona reglementată prin PUZ se află situată în sectorul I al Municipiului București.

PREVEDERI PUG/ PUZ APROBATE ANTERIOR:

Conform P.U.G.-M.B. aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000, completată cu H.C.G.M.B. nr. 324/17.11.2010, H.C.G.M.B. nr. 241/20.12.2011 și H.C.G.M.B. nr. 232/19.12.2012, amplasamentul ce face obiectul reglementării urbanistice propuse se încadrează parțial - în subzona L1e - locuințe individuale pe loturi subdimensionate cu/sau fără rețele edilitare, situate în afara perimetrelor de protecție, având următorii **indicatori urbanistici reglementați:** POT max = 60%; CUT maxim pentru înălțimi P = 0,6 mp. ADC/mp. teren, CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 1,2 mp. ADC/mp. teren, în cazul mansardelor, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC.; RH max = P+1E, H max = 7,0 metri și parțial în subzona A3 - subzona unităților mici și mijlocii productive și de servicii, având următorii **indicatori urbanistici reglementați:** POTmax=60%, CUT volumetric max=9,00 mc/mp. teren, H max = 9,00 m.

CERTIFICATUL DE URBANISM nr. 1497/90/T/25187 din 26.09.2013 eliberat de Primăria Sectorului I.

AVIZE ȘI ACORDURI CARE AU STAT LA BAZA EMITERII AVIZULUI ARHITECTULUI ȘEF: Avizul de oportunitate nr. 33/03.12.2013 emis de Primăria Municipiului București, Avizul Preliminar nr. 7/20.03.2014 emis de Primăria Municipiului București, avizul APA NOVA nr. 91403023/12.02.2014 care menționează faptul că terenul este traversat de aducțiunea de apă (apeductul) V Arcuda-SP Nord Dn 2200mm și de zona de protecție sanitară cu regim sever aferentă aducțiunii de apă, avizul SNCFR nr. R.2/1/7 din 16.01.2014, Avizul Ministerului Mediului și Schimbărilor Climatice - Agenția Regională Pentru Protecția Mediului București - Decizia etapei de încadrare nr. 25 din 28.05.2014, Avizul Ministerului Sănătății nr. 4681 din 03.06.2014, Avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare - P.M.B. nr. 1228579 din 28.03.2014, Avizul Comisiei Tehnice de Circulație - P.M.B. nr. 1226473/3183 din 27.03.2014, avizul O.C.P.I. nr. 14507 din 12.03.2014.

SE AVIZEAZĂ PLANUL URBANISTIC ZONAL,
CONFIGURAȚIA EDIFICABILULUI ȘI INDICATORII URBANISTICI
CONFORM PLANULUI DE REGLEMENTĂRI VIZAT SPRE NESCHIMBARE
PRECUM ȘI A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT

FUNCȚIUNI AVIZATE: ANSAMBLU REZIDENȚIAL CU DOTĂRI COMPLEMENTARE.

INDICATORI URBANISTICI AVIZAȚI:

U.T.R. L - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire cuplat sau izolat - POTmax=40% ; CUT max=1,00mp ACD/mp teren; RHmax=P+2E, Hmax=10,00m

RETRAGERI EDIFICABIL FAȚĂ DE LIMITELE DE PROPRIETATE: retragerile față de limitele de proprietate și distanțele dintre clădirile situate pe parcelă vor respecta planul de reglementări vizat spre neschimbare.

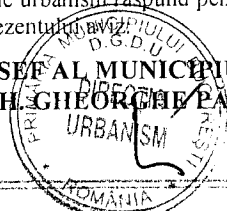
CIRCULAȚII / ACCESE: Parcarea și gararea autovehiculelor vor respecta Normele privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație aprobate prin H.C.G.M.B. nr. 66/2006. Accesul se va realiza conform avizului Comisiei Tehnice de Circulație a P.M.B.

Prezentul aviz este eliberat în temeiul Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul și poate fi folosit numai după aprobarea documentației de urbanism. Prezentul aviz modifică și completează prevederile documentațiilor de urbanism aprobate anterior. numai după aprobarea acesteia. Decizia privind aprobarea PUZ aparține C.G.M.B. conform competențelor stabilite prin Lege.

În conformitate cu art. 63 lit (g) din Legea 350/2001 privind Amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, elaboratorul și beneficiarul documentației de urbanism răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația de urbanism ce a stat la baza emiterii prezentului aviz.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. GHEORGHE PATRAȘCU

Sef serviciu *Justa*
Ciobanu.Oprescu.Olivia Ana



LOCUIRE
FOND CONSTRUIT PROPUS
SERVICII, AGREMENTE

Locuinte individuale si
colective mici cu maxim P+2 niveluri in
 regim de construire insrult, cuplat sau izolat

ALINIERE

LIMITA UTR DIN
 DOCUMENTATII DE URBANISM
 CORELATE

ACCES AUTO

ACCES PIETONAL

ZONA DE SIGURANTA A
 INTRASTRUCTURII FERROVIARE
 conform O.G. 12/1998 aprobata prin Legea 89/1999

ZONA DE PROTECTIE A
 INTRASTRUCTURII FERROVIARE
 conform O.G. 12/1998 aprobata prin Legea 89/1999

ZONA DE PROTECTIE SANITARA
 CU REGIM SEVER pentru apeductul
 Varcuda - SP Nord-Dn 2200 mm conform H.G.R.
 930/2005, SR 8591/1997

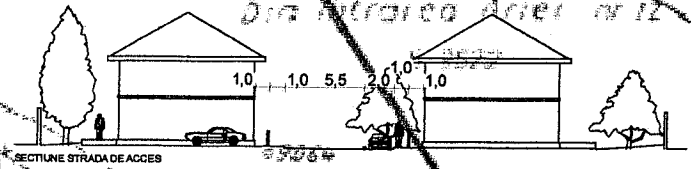
Proprietate privata + proprietate
 in indiviziune in folosinta
 exclusiva a lotului

PUD Str. Racordarii 12-18
Construire birouri S+P+2E
si hala de depozitare Parter

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
 DIRECTIA URBANISM
 STATI SPRE NESCHIMBARE

Nr. 10 din 04.06.2014

ARHITECT SE



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILITATII

SCALA 1:1000

Suprafata terenului (mp): 12504 Adresa imobilului: Str. Maica Teofana nr. 17, Sector 1

Parcela (3)

Nr. pt.	Coordonate punct. de contur	Longitudinal
	X (m)	Y (m)
41	332233.353	581023.490
42	332235.407	581070.390
43	332235.458	581032.779
44	332232.563	581023.950
45	332232.563	580999.899
46	332238.385	580943.471
47	332232.563	580943.471
48	332232.563	580999.899
49	332230.340	580999.899
50	332232.563	580999.899
51	332232.563	580999.899
52	332232.563	580999.899
53	332232.563	580999.899
54	332232.563	580999.899
55	332232.563	580999.899
56	332232.563	580999.899
57	332232.563	580999.899
58	332232.563	580999.899
59	332232.563	580999.899
60	332232.563	580999.899

8 (3) = 12504 mp p=548.287m

A. DATE REFERITOARE LA TEREN

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTI

INVENTAR DE COORDONATE

7094

332100

Conform Art. 39 al Regulamentului privind dobandirea dreptului de semnatura pentru documentatiile de amenajarea teritoriului si de urbanism, aprobat prin Hotararea Nr. 26/26.09.2006 a Consiliului Superior al RUR, acest proiect este proprietatea intelectuala a autorului si a Societatii Civile de Arhitectura Verticalia. Refolosirea planurilor sau a informatiilor continute de acestea, fara acordul scris al autorului, intra sub incidenta Legii Dreptului de Autor.

Steren studiat: 15616 mp;

Pentru terenul care a generat PUZ:

- Steren care a generat PUZ: 12504 mp (din acte) si 12335 mp (din masuratori)
- Suprafata individuala parcele: minim 193 mp; maxim 224 mp
- Suprafata totala parcele: 8327 mp (68%)
- Suprafata totala carosabil (drumuri si parcar): 2079 mp (17%)
- Locuri de parcare: 2 pt. fiecare locuinta + 4 vizitatori (total 88 locuri)
- Suprafata totala circulatii pietonale comune (trotoare): 552 mp
- Suprafata totala teren spatii comune (tehnic, club, acces): 1377 mp
- Total zona verde amenajata: min. 3700 mp (min. 30%)
- Total copaci plantati 122
- Regim inaltime: P+2E. Hmax la cornisa = 10 m
- SC casa = 65,7 mp; SC club = 76 mp
- SD casa = 187 mp; SD club = 76 mp
- POI max propus: 40% CUT max propus: 1.**

Nr. Inregistrare: 14502/03.03.2014

Copie conforma cu exemplarul din arhiva O.C.P.I. Bucuresti, eliberata de catre Serviciul de Arhivare si Cercetari, la data de 12.03.2014.

Tarifut: [] cu cianta nr. []

Referent: []

L.S. []

VERTICLIA
 architecturestudio

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA 1:500
PROIECTAT	ARH. S. VALEANU	[]	FEBRUARIE 2014
DESENAT	ARH. S. VALEANU	[]	

BENEFICIAR	PROIECT NR.
Nitoi Moise Razuan si Marciu Cosmin Cristian	100/2013
PUZ LOTIZARE Str. Maica Teofana, nr.17 Bucuresti, Sector 1	FAZA P.U.Z.
PLAN PROPUNERE REGLEMENTARI	PLANSĂ NR. 02U

Phone / Fax: 0040 21 222 05 75
 Verticlia arhitectură studiu
 Sector 1, URBEN, BUCURESTI

PLAN URBANISTIC ZONAL

LOTIZARE Str. Maica Teofana, Bucuresti, Sector 1

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

Capitolul 1. Dispozitii generale :

1. Rolul Regulamentului local de urbanism (RLU):

Conform PUG al Municipiului Bucuresti aprobat prin HCGMB 269/2000, amplasmentul se afla partial in L1e – locinte individuale pe loturi subdimensionate cu sau fara retele edilitare si in A3 – subzona unitatilor mici si mijlocii productive si de servicii.

Prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intreaga suprafata ce face obiectul PUZ si schimba prevederile PUG in UTR unic – L – locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri si regim de construire cuplat si izolat.

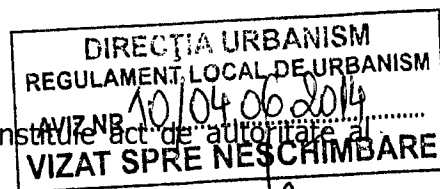
2. Baza legala a elaborarii:

La baza elaborarii RLU aferent PUZ stau :

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR Nr. 525/1996 si HGR Nr. 490/2011 privind completarea Regulamentului general de urbanism, aprobat prin HG nr. 525/1996
- Ghidul de aplicare al RGU aprobat prin ordinul MLPAT Nr. 21/N/10.04.2000
- Reglementarile cuprinse in PUG si in prescriptiile regulamentului local de urbanism aferente PUG, pentru zona ce face obiectul PUZ.
- Reglementarile din cadrul documentatiei PUZ Sos. Chitilei nr. 284-286 sector 1 (Modificare PUZ – Sos. Chitilei sector 1, aprobat prin H.C.L. Sector 1 nr. 56/2005) aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 280/15.07.2009, avand la baza Avizul de Urbanism nr. 27/1/67/04.07.2007/R/03.06.2009.
- Reglementarile din PUD Str. Racordarii nr. 12-18 (fost Str. Maica Teofana nr. 17/ lot ½) aprobat de catre Primaria Sectorului 1 in Sedinta de specialitate a consilierilor 23/17.11.2011, cu Avizul Arhitectului Sef nr. 14/4/08.11.2011 pentru Construire birouri S+P+2E si hala de depozitare Parter.
- Studiu privind impactul zgomotului si vibratiilor produse de calea ferata asupra sanatatii populatiei pentru plan urbanistic zonal lotizare Str. Maica Teofana, Bucuresti, Sector 1, elaborat de SC TRANSPROIECT 2001 SRL

3. Domeniul de aplicare :

Odata aprobat, impreuna cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate a administratiei publice locale.



Capitolul 2. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor :

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit:

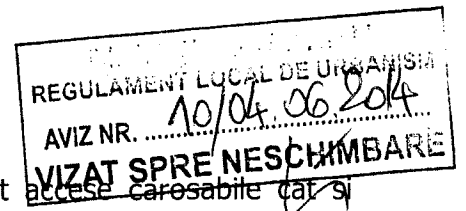
- Conform Ordinului comun al M.A.P.P.M. (nr. 214/RT/1999) – M.L.P.A.T. (nr. 16/NN/1999) si ghidului sau de aplicare, problemele de mediu se trateaza in cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului si planurilor de urbanism.
- Imobilele pe parcelele adiacente zonei studiate nu figureaza pe Lista Monumentelor Istorice actualizata prin Ordinul nr. 2314/2004 al ministrului Culturii.
- Se va pastra trama stradala existenta neschimbata.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public :

- Se vor respecta prevederile **Legii 10/1995** (Legea Calitatii in Constructii).
- Se va crea o trama de strazi private noi, artere de circulatie cu deservire locala de categoria III si IV cu functiune de acces la loturi si cu traseu infundat. Strazile noi vor deservi toate loturile din incinta inchisa, cu acces controlat prin bariere.
- Se va pastra, conform planului de reglementari, o **ZONA DE PROTECTIE SANITARA CU REGIM SEVER** pentru apeductul V Arcuda – SP Nord DN 2200 mm, conform HCG 930/2005, SR 8591/1997. Acesta zona de protectie sanitara se suprapune si cu **ZONA DE PROTECTIE A INFRASTRUCTURII FEROVIARE** conform OG 12/1998 aprobata prin Legea 89/1999. Pe o suprafata de 950 m², zona de protectie consta in zona verede amenajata, cu acces public controlat si acces liber tuturor proprietarilor de pe terenul initiator PUZ

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii :

- Cladirile se vor amplasa pe teren izolat astfel: retragerea cladirilor fata de aliniament va fi de minim 5 m, iar cladirile cuplate din incinta lotizata, retragerea cladirilor fata de aliniament va fi de minim 1.5 m.
- Cladirile se vor retrage fata de limitele laterale cu minim jumătate din inaltime, dar un mai puțin de 3m la loturile dreptunghiulare, si minim 2 m la cele trapezoidale in punctul cel mai apropiat de limita laterala, in zonele in care nu sunt alipite la calcan sau nu sunt alte prevederi urbanistice.
- Retragerile fata de limita posterioara vor fi la o distanta de cel puțin 5,00 metri.
- In interiorul parcelor si intre cladirile propuse in zona studiate se vor respecta distante egale cu jumătate din inaltimea celei mai inalte intre ele; distanta se poate reduce la jumătate din inaltime, dar nu mai puțin de 3.00 metri, numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura lumina naturala.



7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- Pentru fiecare parcela studiată se vor prevedea atât accesul pietonal, cât și accesul cu autovehicule.
- Gararea autoturismelor se va face, indiferent de regimul de înălțime al imobilului, în interiorul parcelei inițiator PUZ sau în interiorul celor trei parcele adiacente.
- Conform HCGMB Nr. 66/06.04.2006 Normelor privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pentru teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație pe teritoriul Municipiului București, numărul minim de locuri de parcare necesare subzonelor locuințelor semicolective / colective cu acces și lot folosit în comun este 2 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața construită desfășurată mai mare de 100 m².
- Se va asigura accesul autovehiculelor de intervenție în caz de incendiu conform P118/1999, NP 086/2005, I 18/2/2002, GP 063/2001

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară :

- Suplimentarea capacităților echipărilor edilitare existente;
- Modificarea racordurilor în funcție de necesități;

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții :

- Cele trei parcele adiacente terenului generator PUZ rămân neschimbate.
- Terenul generator PUZ va fi parcat în terenuri în suprafața minimă 180 m² și maximă 285 m², cu dimensiuni între 8.40 ÷ 13.00 m X 16.00 ÷ 20.40 m, conform planului de reglementări. Aceste terenuri vor avea statut juridic privat.
- Loturilor 7 ÷ 10, 12 ÷ 18, 35 ÷ 42 li se va desemna un loc de parcare în folosință exclusivă, pe terenul privat în indiviziune al tuturor proprietarilor care îl reprezintă carosabilul din incintă. Restul locurilor de parcare reglementate, 1 respectiv două locuri de parcare / lot se vor amenaja în interiorul parcelelor.
- Restul suprafeței terenului generator PUZ, reprezintă terenul privat în indiviziunea tuturor proprietărilor, suprafața totală carosabil (drumuri și parcuri) 2079 mp, suprafața totală circulației pietonale comune (trotuare) 552 mp, suprafața totală spații comune (tehnic, club) 1377 mp. Aceste suprafețe vor avea statutul juridic de proprietate privată în folosință comună în indiviziune.

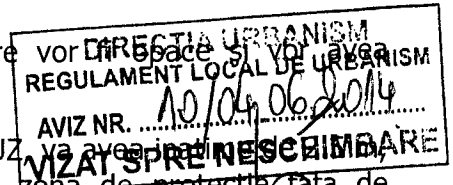
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi :

Spațiile verzi amenajate vor însuma o suprafață de minim 30% din suprafața terenului. Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.

Pe o suprafață de 950 m², în partea de sud-vest a terenului se reglementează ca zonă verde amenajată, fără vegetație înaltă și fără alte amenajări, platforme sau echipări edilitare, ca ZONA DE PROTECȚIE SANITARĂ CU REGIM SEVER A ADUCTIUNILOR DE APA, conform HGR 930/02.10.2005.

Separarea spre carosabil a terenurilor și domeniul stradal se va face cu garduri transparente de maxim 1,50 metri înălțime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de

gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi din beton și vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri.



Gardul de incinta, pe limita sudica a terenului generator PUZ va avea înălțimea de maxim 2,00 metri și va juca rol de bariera de sunet în zona de protecție față de infrastructura feroviara. Se vor monta panouri fonoabsorbante peste zidul de împrejmuire de la h=2,50m la 4,00m în partea sudica a incintei, la strada Maica Teofana, la zona verde amenajata și la spatele loturilor 27 - 30.

Se va amenaja la limita zonei de protecție sanitara cu regim sever a aductiunilor de apa, conform plansei de reglementari anexata, o perdea de vegetatie cu min. 15 copaci **15** copaci cu o înălțime de minim 10 m, care sa formeze o perdea cu mai puțin de 30% goluri între coroane.

Capitolul 3. Zonificarea functionala :

11. Unitati si subunitati functionale

Prezentul PUZ s-a intocmit pe baza avizului de oportunitate nr. 33/03.12.2013 eliberat de Primaria Municipiului Bucuresti.

UTR UNIC – L - locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat.

Capitolul 4. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale:

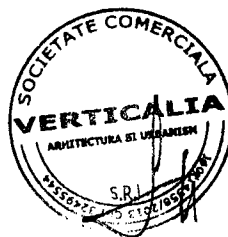
Funcțiunea zonei este de locuinte individuale si cuplate, situate in afara perimetrelor de protecție. Utilizari admise: locuinte individuale si colective mici; echipamente publice specifice zonei rezidentiale, scuaruri publice. Utilizari interzise: funcțiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc ca suprafata 250 mp ADC, care genereaza un trafic important de persoane si marfuri; activitati productive poluante, cu risc tehnologic; realizarea de false mansarde; anexe pentru cresterea animalelor, pentru productie sau subzistenta; constructii provizorii; instalarea in curti a panourilor pentru reclame; depozite en-gros, etc..

Înălțimea maxima a cladirilor este admisa a fi P+2E (10 metri).

POT maxim = 40%.

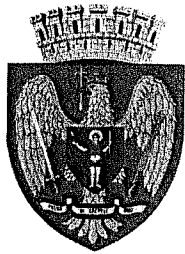
CUT maxim pentru înalțimi P = 1 mp. ADC/mp. teren

Data
Mai 2014



Intocmit,
Arh. Simona Valeanu





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

EXPUNERE DE MOTIVE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ)

P.U.Z. - STR. MAICA TEOFANA NR. 17, SECTOR 1, BUCUREȘTI

Având în vedere Legea administrației publice locale nr. 215/2001, cu modificările și completările ulterioare, și Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite prezenta **Expunere de motive**:

În conformitate cu prevederile Art. 32 coroborat cu Art. 50 și Art. 54-alin. (1) Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, NIȚOI MOISE RAZVAN și MARCIU COSMIN CRISTIAN în calitate de inițiatori, prin reprezentant/elaborator S.C. Verticalia S.R.L. - Arh. Simona Elena D.E. Valeanu - R.U.R. - D, E. a transmis Primăriei Municipiului București, documentația de urbanism „P.U.Z.- STR. MAICA TEOFANA NR. 17, SECTOR 1, BUCUREȘTI” în vederea avizării/aprobării.

La documentația de urbanism s-a prezentat Certificatul de Urbanism Nr. 1497/90/T/25187 din 26.09.2013 eliberat de Primăria Sectorului 1 a Municipiului București, care se precizează necesitatea elaborării P.U.Z.

Din analiza actelor anexate (piese scrise+piese desenate) s-au constatat următoarele detalii tehnice:

PREVEDERI P.U.G. / P.U.Z. APROBATE ANTERIOR:

Conform P.U.G.-M.B. aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000, completată cu H.C.G.M.B. nr. 324/17.11.2010, H.C.G.M.B. nr. 241/20.12.2011 și H.C.G.M.B. nr. 232/19.12.2012, amplasamentul ce face obiectul reglementării urbanistice propuse se încadrează în U.T.R. L1e – locuințe individuale pe loturi subdimensionate cu/sau fără rețele edilitare, situate în afara perimetrelor de protecție, având următorii **indicatori urbanistici reglementați**: POT max = 60%; CUT maxim pentru înălțimi P = 0,6 mp. ADC/mp. teren, CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 1,2 mp. ADC/mp. teren, în cazul mansardelor, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC.; RH max = P+1E, H max = 7,0 metri și parțial în subzona A3 – subzona unităților mici și mijlocii productive și de servicii, având următorii **indicatori urbanistici reglementați**: POTmax=60%, CUT volumetric max=9,00 mc/mp. teren, H max = 9,00 m.

Documentația de urbanism a fost programată și susținută în ședința Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism din cadrul Primăriei Municipiului București, în care, urmare a concluziilor asupra reglementărilor urbanistice/tehnice propuse, au fost emise Avizul de Oportunitate nr. 33/03.12.2013 și Avizul Preliminar nr. 7/20.03.2014.

S-au solicitat și prezentat în completarea documentației de urbanism avizele / acordurile Instituțiilor avizatoare competente: avizul APA NOVA nr. 91403023/12.02.2014 care menționează faptul că terenul este traversat de aducțiunea de apă (apeductul) V Arcuda-SP Nord Dn 2200mm și de zona de protecție sanitară cu regim sever aferentă aducțiunii de apă, avizul SNCFR nr. R.2/1/7 din 16.01.2014, Avizul Ministerului Mediului și Schimbărilor Climatice - Agenția Regională Pentru Protecția Mediului București – Decizia etapei de încadrare nr. 25 din 28.05.2014, Avizul Ministerului Sănătății nr. 4681 din 03.06.2014, Avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare – P.M.B. nr. 1228579 din 28.03.2014, Avizul Comisiei Tehnice de Circulație - P.M.B. nr. 1226473/3183 din 27.03.2014, avizul O.C.P.I. nr. 14507 din 12.03.2014.

Având în vedere faptul că s-au respectat prevederile legale în vigoare și faptul că Avizele / Acordurile sus menționate au fost favorabile, și au avizat documentația de urbanism „P.U.Z. - STR. MAICA TEOFANA NR. 17, SECTOR 1, BUCUREȘTI”, a fost emis Avizul Arhitectului Șef Nr. 10/04.06.2014, prin care s-au avizat următoarele reglementări urbanistice:

FUNȚIUNI AVIZATE: ANSAMBLU REZIDENȚIAL CU DOTĂRI COMPLEMENTARE.

INDICATORI URBANISTICI AVIZAȚI:

U.T.R. L – locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire cuplat sau izolat - POTmax=40% ; CUT max=1,00mp ACD/mp teren; RHmax=P+2E, Hmax=10,00.m

REGLEMENTĂRI CIRCULAȚII: Conform Planului de Reglementări avizat de Comisia Tehnică de Circulație - P.M.B., cu Aviz Nr. 1226473/3183 din 27.03.2014, împreună cu profilele transversale și longitudinale caracteristice. La nivel de autorizație de construire, parcare și gararea autovehiculelor și profilele transversale ale 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 H.C.G.M.B. Nr. 66/2006.

Se vor respecta toate condițiile, restricțiile și punctele de vedere impuse de avizele instituțiilor avizatoare competente solicitate prin avizul de oportunitate, avizul preliminar, precum și a legislației specifice în vigoare.

Dezbaterea publică s-a efectuat în conformitate cu prevederile Ordinului Nr. 2701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism și a H.C.G.M.B. NR. 136/ 2012.

Față de cele prezentate mai sus, Planul Urbanistic Zonal, având avizele și acordurile solicitate conform prevederilor legale în vigoare, se supune dezbaterii Consiliului General al Municipiului București, în conformitate cu prevederile 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.

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

PRIMAR GENERAL

Prof. dr. Spiru Mircea OPIRESCU





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ)

P.U.Z. - STR. MAICA TEOFANA NR. 17, SECTOR 1, BUCUREȘTI

Având în vedere Legea administrației publice locale nr. 215/2001, cu modificările și completările ulterioare, și Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite prezentul **Raport de specialitate**:

În conformitate cu prevederile Art. 32 coroborat cu Art. 50 și Art. 54-alin. (1) Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, NIȚOI MOISE RAZVAN și MARCIU COSMIN CRISTIAN în calitate de inițiatori, prin reprezentant/elaborator S.C. Verticalia S.R.L. - Arh. Simona Elena D.E. Valeanu - R.U.R. - D, E. a transmis Primăriei Municipiului București, documentația de urbanism „P.U.Z.- STR. MAICA TEOFANA NR. 17, SECTOR 1, BUCUREȘTI” în vederea avizării/aprobării.

La documentația de urbanism s-a prezentat Certificatul de Urbanism Nr. 1497/90/T/25187 din 26.09.2013 eliberat de Primăria Sectorului 1 al Municipiului București, prin care se precizează faptul că, este necesar elaborarea unei documentații de urbanism P.U.Z.

Din analiza actelor anexate (piese scrise+piese desenate) s-au constatat următoarele detalii tehnice:

PREVEDERI P.U.G. / P.U.Z. APROBATE ANTERIOR:

Conform P.U.G.-M.B. aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000, completată cu H.C.G.M.B. nr. 324/17.11.2010, H.C.G.M.B. nr. 241/20.12.2011 și H.C.G.M.B. nr. 232/19.12.2012, amplasamentul ce face obiectul reglementării urbanistice propuse se încadrează în U.T.R. L1e – locuințe individuale pe loturi subdimensionate cu/sau fără rețele edilitare, situate în afara perimetrelor de protecție, având următorii **indicatori urbanistici reglementați**: POT max = 60%; CUT maxim pentru înălțimi P = 0,6 mp. ADC/mp. teren, CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 1,2 mp. ADC/mp. teren, în cazul mansardelor, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC.; RH max = P+1E, H max = 7,0 metri și parțial în subzona A3 – subzona unităților mici și mijlocii productive și de servicii, având următorii **indicatori urbanistici reglementați**: POTmax=60%, CUT volumetric max=9,00 mc/mp. teren, H max = 9,00 m.

Documentația de urbanism a fost programată și susținută în ședința Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism din cadrul Primăriei Municipiului București, în care, urmare a concluziilor asupra reglementărilor urbanistice/tehnice propuse, au fost emise Avizul de Oportunitate nr. 33/03.12.2013 și Avizul Preliminar nr. 7/20.03.2014.

S-au solicitat și prezentat în completarea documentației de urbanism avizele / acordurile Instituțiilor avizatoare competente:

- Avizul APA NOVA nr. 91403023/12.02.2014 care menționează faptul că terenul este traversat de aducțiunea de apă (apeductul) V Arcuda-SP Nord Dn 2200mm și de zona de protecție sanitară cu regim sever aferentă aducțiunii de apă
- Avizul SNCFR nr. R.2/1/7 din 16.01.2014
- Avizul Ministerului Mediului și Schimbărilor Climatice - Agenția Regională pentru Protecția Mediului București – Decizia Etapei de Încadrare nr. 25 din 28.05.2014;
- Avizul Ministerului Sănătății nr. 4681 din 03.06.2014
- Avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare – P.M.B. nr. 1228579 din 28.03.2014,
- Avizul Comisiei Tehnice de Circulație - P.M.B. nr. 1226473/3183 din 27.03.2014,

Având în vedere faptul că s-au respectat prevederile legale în vigoare și faptul că Avizele / Acordurile sus menționate au fost favorabile, și au avizat documentația de urbanism „P.U.Z. - STR. MAICA TEOFANA NR. 17, SECTOR 1, BUCUREȘTI”, a fost emis Avizul Arhitectului Șef Nr. 10 / 04.06.2014, prin care s-au avizat următoarele reglementări urbanistice:

**FUNȚIUNI AVIZATE: ANSAMBLU REZIDENȚIAL CU DOTĂRI COMPLEMENTARE.
INDICATORI URBANISTICI AVIZAȚI:**

U.T.R. L – locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire cuplat sau izolat - POT_{max}=40% ; CUT max=1,00mp ACD/mp teren; RH_{max}=P+2E, H_{max}=10,00.m

REGLEMENTĂRI CIRCULAȚII: Conform Planului de Reglementări avizat de Comisia Tehnică de Cîrculații - P.M.B., cu Aviz Nr. 1226473/3183 din 27.03.2014, împreună cu profilele transversale și longitudinale caracteristice. La nivel de autorizație de construire, parcare și gararea autovehiculelor și profilele transversale ale 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 H.C.G.M.B. Nr. 66/2006.

Se vor respecta toate condițiile, restricțiile și punctele de vedere impuse de avizele instituțiilor avizatoare competente solicitate prin avizul de oportunitate, avizul preliminar, precum și a legislației specifice în vigoare.

Dezbaterea publică s-a efectuat în conformitate cu prevederile Ordinului Nr. 2701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism și a H.C.G.M.B. NR. 136/ 2012.

Față de cele prezentate mai sus, Planul Urbanistic Zonal, având avizele și acordurile solicitate conform prevederilor legale în vigoare, se supune dezbaterii Consiliului General al Municipiului București, în conformitate cu prevederile 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.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,

ARH. GHEORGHE PATRASCU





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

RAPORTUL INFORMARII ȘI CONSULTARII PUBLICULUI P.U.Z. - STR. MAICA TEOFANA NR. 17, SECTOR 1, BUCUREȘTI

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

Prin adresa nr. 1201209/18.11.2013 înregistrată la Primăria Municipiului București, NIȚOI MOISE RAZVAN și MARCIU COSMIN CRISTIAN în calitate de inițiator, prin reprezentant S.C. Verticalia S.R.L. - Arh. Simona Elena D.E. Valeanu - R.U.R. - D, E în calitate de proiectant de specialitate - elaborator al documentației de urbanism, a depus documentația de urbanism P.U.Z. - STR. MAICA TEOFANA NR. 17, SECTOR 1, BUCUREȘTI.

Ulterior, documentația de urbanism a fost prezentă pe pagina de internet a Primăriei Municipiului București în etapele stabilite de REGULAMENTUL LOCAL DE IMPLICARE A PUBLICULUI ÎN ELABORAREA SAU REVIZUIREA PLANURILOR DE URBANISM CE INTRĂ ÎN COMPETENȚA DE APROBARE A CONSILIULUI GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI, aprobat cu H.C.G.M.B. 136 / 2012, după cum urmează: Anunțul de intenție privind P.U.Z. - STR. MAICA TEOFANA NR. 17, SECTOR 1, BUCUREȘTI, Anunțul privind etapa elaborării P.U.Z. - STR. MAICA TEOFANA NR. 17, SECTOR 1, BUCUREȘTI, Anunțul privind etapa avizării P.U.Z. - STR. MAICA TEOFANA NR. 17, SECTOR 1, BUCUREȘTI.

Pe pagina de internet a Primăriei Municipiului București au fost afișate următoarele: certificat de urbanism, aviz de oportunitate, aviz preliminar, panouri, cereri, anunțuri de intenție, fotografiile cu panourile, Plan de Reglementări și Regulament de Urbanism, [www.pmb.ro/Urbanism/Consultarea publicului](http://www.pmb.ro/Urbanism/Consultarea_publicului).

Documentația de urbanism P.U.Z. - STR. MAICA TEOFANA NR. 17, SECTOR 1, BUCUREȘTI,, a fost afișată pe pagina de internet a Primăriei Municipiului București, la secțiunea Consultarea publicului / Anunț de intenție, elaborare, avizare. Aceste date s-au regăsit pe pagina de internet a Primăriei Municipiului București, la secțiunea Consultarea publicului, trecând prin toate fazele Anunț de intenție / Consultarea populației pe parcursul elaborării / Consultarea populației pe parcursul avizării. (anunțul de intenție – min. 15 zile; consultare pe parcursul elaborării – min. 15 zile; consultarea pe parcursul avizării – min. 15 zile).

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

- la sediul Primăriei Municipiului București - pagina de internet a www.pmb.ro, în cadrul audiențelor Arhitectului Șef,
- la sediul Primăriei Municipiului București în cadrul ședințelor Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului de consultare și avizare,
- la sediul Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București.

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

- Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces;

- Instituțiile abilitate de prevederile legale în vigoare, în AVIZAREA documentației de urbanism și a Regulamentului de urbanism aferent (Ministerul Mediului și Schimbărilor Climatice-Agenția pentru Protecția Mediului - Agenția Regională pentru Protecția Mediului București, P.M.B. prin Comisia de Coordonare Lucrări Edilitare, P.M.B. prin Comisia Tehnică de Circulație, S.C. APA NOVA S.A., S.C. SNCFR S.A., Ministerul Sănătății, O.C.P.I.).

5. Un rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare, inclusiv:

- Nu este cazul.

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

- Nu este cazul.

7. 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.

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

- Nu este cazul.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. PĂTRAȘCU GHEORGHE



Șef Serviciu *[Signature]*
Urb. Ciobanu Opreșcu Olivia Ana



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

DOCUMENTUL DE PLANIFICARE A PROCESULUI DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI P.U.Z. - STR. MAICA TEOFANA NR. 17, SECTOR 1, BUCUREȘTI

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

- Ministerul Mediului și Schimbărilor Climatice-Agenția pentru Protecția Mediului - Agenția Regională pentru Protecția Mediului București, P.M.B. prin Comisia de Coordonare Lucrări Edilitare, P.M.B. prin Comisia Tehnică de Circulație, S.C. APA NOVA S.A., S.C. SNCFR S.A., Ministerul Sănătății, O.C.P.I., alte persoane fizice sau juridice interesate.

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

- panouri la fața locului, postare pe pagina de internet a Primăriei Municipiului București, dezbateri publice la Agenția pentru Protecția Mediului, solicitarea avizelor/acodurilor autorităților competente.

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

Observațiile și propunerile vor fi transmise prin poștă – la sediul Primăriei Municipiului București – Str. Splaiul Independenței nr. 291-293, sector 6, București, la Registratura PMB; postate pe pagina de internet a PMB la secțiunea Urbanism – Consultarea publicului – Anunț de intenție/Consultarea pe parcursul elaborării/Consultarea pe parcursul avizării și la secțiunea Serviciul Urbanism @bucurești-primăria.ro.

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

Începând cu cererea privind Anunțul de intenție înregistrată la Primăria Municipiului București până la emiterea Avizului de Urbanism (anunțul de intenție – min. 15 zile, max 25 zile; consultare pe parcursul elaborării – min. 15 zile, max 25 zile; consultarea pe parcursul avizării – min. 15 zile, max 25 zile).

5. Datele de contact ale reprezentantului proiectantului, responsabil cu informarea și consultarea publicului;
BENEFICIAR: NIȚOI MOISE RAZVAN și MARCIU COSMIN CRISTIAN;
ELABORATOR: S.C. Verticalia S.R.L. - Arh. Simona Elena D.E. Valeanu - R.U.R. - D, E

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. PĂTRAȘCU GHEORGHE



Șef Serviciu

Urb. Ciobanu Opreșcu Olivia Ana





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

AVIZ PRELIMINAR NR. 7/20.03.2014

PUZ – STR. MAICA TEOFANA NR. 17, SECTOR 1, BUCUREȘTI

BENEFICIAR: NIȚOI MOISE RAZVAN și MARCIU COSMIN CRISTIAN

ELABORATOR: S.C. Verticalia S.R.L. - Arh. Simona Elena D.E. Valeanu - R.U.R. - D, E

SOLICITARE PETENT 12199602/19.02.2014

SUPRAFAȚA REGLEMENTATĂ prin PUZ: Imobil format din teren în suprafață de 12.504,81mp (din acte) este proprietate particulară (în indiviziune) conform Contract de Vânzare-Cumpărare autentificat sub nr. 2441/27.12.2012 la B.N.P.A. "Miu și Molcuș". Conform Extras pentru informare a Cărții Funciare nr. 259489 emis de B.C.P.I. sector 1, în baza cererii nr. 56938 din 06.09.2013, proprietarii sunt Marciu Cosmin Cristian (căsătorit cu Marciu Petronela Camelia) și Nițoi Moise Razvan (necăsătorit) suprafața măsurată a terenului este de 12.504,00mp este notată promisiunea de vânzare-cumpărare în favoarea S.C. Tineretului Park Residence S.R.L. și nu sunt înscrise privitoare la sarcini.

AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU: Zona reglementată prin PUZ se află situată în sectorul 1 al Municipiului București.

PREVEDERI PUG/PUZ APROBATE ANTERIOR:

Conform P.U.G.-M.B. aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000, completată cu H.C.G.M.B. nr. 324/17.11.2010, H.C.G.M.B. nr. 241/20.12.2011 și H.C.G.M.B. nr. 232/19.12.2012, amplasamentul ce face obiectul reglementării urbanistice propuse se încadrează parțial - în subzona L1e – locuințe individuale pe loturi subdimensionate cu/sau fără rețele edilitare, situate în afara perimetrelor de protecție, având următorii **indicatori urbanistici reglementați:** POT max = 60%; CUT maxim pentru înălțimi P = 0,6 mp. ADC/mp. teren, CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 1,2 mp. ADC/mp. teren, în cazul mansardelor, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0,6 din AC.; RH max = P+1E, H max = 7,0 metri și parțial în subzona A3 – subzona unităților mici și mijlocii productive și de servicii, având următorii **indicatori urbanistici reglementați:** POT max = 60%, CUT volumetric maxim = 9,00 mc. / mp. teren, H max = 9,00 m.

CERTIFICATUL DE URBANISM nr. 1497/90/T/25187 din 26.09.2013 eliberat de Primăria Sectorului 1.

AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 33/03.12.2013 emis de Primăria Municipiului București.

AVIZUL APA NOVA nr. 91403023/12.02.2014 care menționează faptul că terenul este traversat de aducțiunea de apă (apeductul) V Arcuda-SP Nord Dn 2200mm și de zona de protecție sanitară cu regim sever aferentă aducțiunii de apă.

AVIZUL SNCFR nr. R.2/1/7 din 16.01.2014.

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

FUNCȚIUNI AVIZATE: ANSAMBLU REZIDENȚIAL CU DOTĂRI COMPLEMENTARE.

INDICATORII URBANISTICI AVIZAȚI: U.T.R. L – locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire cuplat sau izolat - POTmax=40% ; CUT max=1,00mp ACD/mp teren; RHmax=P+2E, Hmax=10,00m

ACORDURI, AVIZE NECESARE EMITERII AVIZULUI ARHITECTULUI ȘEF: Avizul Ministerului Mediului și Schimbărilor Climatice - Agenția Regională pentru Protecția Mediului București; Avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare – P.M.B., Avizul Comisiei Tehnice de Circulație - P.M.B., suport topografic / cadastral vizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară al Municipiului București, alte avize conform legislației în vigoare. Dovada achitării tarifului de exercitare a dreptului de semnătură pentru specialistul care a elaborat documentația, conform prevederilor art. 56, alin (6) din Legea 350/2001 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

* În conformitate cu art. 63 litera (g) din legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, elaboratorul și beneficiarul documentației de urbanism răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația de urbanism ce a stat la baza emiterii prezentului aviz.

NOTĂ: Înainte de emiterea Avizului Arhitectului Șef și transmiterea pe circuitul de aprobare a documentației de urbanism, inițiatorul și elaboratorul au obligația să îndeplinească condițiile impuse de prevederile H.C.G.M.B. nr. 136/2012 prin care s-a aprobat Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajarea teritoriului ce intră în competența de aprobare a Consiliului General al Municipiului București.

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

Avizul de urbanism se va emite după obținerea și prezentarea tuturor avizelor solicitate prin prezentul aviz preliminar pentru varianta definitivă a PUZ și RLU care va îngloba și corela punctele de vedere ale instituțiilor avizatoare competente.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

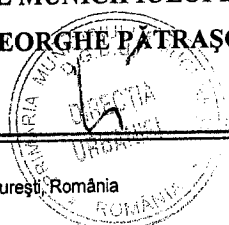
ARH. GHEORGHE PĂTRĂSCU

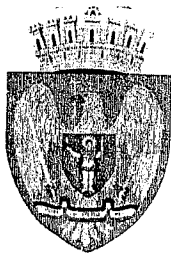
Șef serviciu
Ciobanu Opreșcu Olivia Ana

Splaiul Independenței nr. 291-293, cod poștal 060042, sector 6, București, România

Tel: 021.305.55.00 int. 1701

http://www.pmb.ro





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

APROBAT,
PRIMAR GENERAL,
Prof. Dr. Sorin Mircea OPRESCU

AVIZ DE OPORTUNITATE nr. 33/03.12.2013

Având în vedere, solicitarea nr. 1201209/18.11.2013 înregistrată la Primăria Municipiului București de către NIȚOI MOISE RAZVAN și MARCIU COSMIN CRISTIAN în calitate de inițiator prin reprezentant S.C. Verticalia S.R.L. - Arh. Simona Elena D.E. Valeanu - R.U.R. - D, E în calitate de proiectant de specialitate - elaborator al documentației de urbanism, a prevederilor Certificatul de urbanism nr. 1497/90/T/25187 din 26.09.2013 eliberat de Primăria Sectorului 1, București și a concluziilor ședinței Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism – P.M.B. din data de 27.11.2013, se emite prezentul aviz în vederea elaborării documentației:

PUZ – STR. MAICA TEOFANA NR. 17, SECTOR 1

I. DATE REFERITOARE LA TERENUL CE FACE OBIECTUL ELABORĂRII PUZ:

Imobil format din teren în suprafață de 12.504,81mp (din acte) este proprietate particulară (în indiviziune) conform Contract de Vânzare-Cumpărare autentificat sub nr. 2441/27.12.2012 la B.N.P.A. "Miu și Molcuț". Conform Extras pentru informare a Cărții Funciare nr. 259489 emis de B.C.P.I. sector 1, în baza cererii nr. 56938 din 06.09.2013, proprietari sunt Marciu Cosmin Cristian (căsătorit cu Marciu Petronela Camelia) și Nițoi Moise Razvan (necăsătorit) suprafața măsurată a terenului este de 12.504,00mp este notată promisiunea de vânzare-cumpărare în favoarea S.C. Tineretului Park Residence S.R.L. și nu sunt înscrieri privitoare la sarcini.

Prevederi PUG/PUZ aprobate anterior:

Conform P.U.G.-M.B. aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000, completată cu H.C.G.M.B. nr. 324/17.11.2010, H.C.G.M.B. nr. 241/20.12.2011 și H.C.G.M.B. nr. 232/19.12.2012, amplasamentul ce face obiectul reglementării urbanistice propuse se încadrează parțial - în subzona L1e – locuințe individuale pe loturi subdimensionate cu/sau fără rețele edilitare, situate în afara perimetrelor de protecție, având următorii **indicatori urbanistici reglementați**: POT max = 60%; CUT maxim pentru înălțimi P = 0,6 mp. ADC/mp. teren, CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 1,2 mp. ADC/mp. teren, în cazul mansardelor, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC.; RH max = P+1E, H max = 7,0 metri și parțial în subzona A3 – subzona unităților mici și mijlocii productive și de servicii, având următorii **indicatori urbanistici reglementați**: POT max = 60%, CUT volumetric maxim = 9,00 mc. / mp. teren, H max = 9,00 metri.

II. ELEMENTELE PRINCIPALE ALE DEZVOLTĂRII URBANISTICE PROPUSE:

Reglementări urbanistice propuse:

Funcțiuni: ANSAMBLU REZIDENȚIAL CU REGIM DE ÎNALȚIME P+1E+M/P+2E

Indicatorii urbanistici propuși: POTmax=40%;CUTmax=1,0mpADC/mpteren;RHmax=P+2E; Hmax=10,00mp.

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

1. TERITORIUL CARE URMEAZĂ SĂ FIE REGLEMENTAT PRIN PUZ:

- Zona de studiu –arealul delimitat de arterele str. Racordării, str. Lectorului, str. Maica Teofana, Calea Ferată amplasata în sudul imobilului care generează documentația.

- Se vor stabili reglementări cu caracter director pentru toata aria de studiu, iar reglementarea detaliată a modului de amplasare a obiectelor pe parcelă se va limita la parcela proprietate a inițiatorului pentru care s-a obținut și prezentat Certificat de urbanism.

2. CATEGORIILE FUNCȚIONALE ALE DEZVOLTĂRII ȘI EVENTUALE SERVITUTI:

- Retragerile față de limitele de proprietate vor fi stabilite astfel încât să fie asigurat vecinilor confortul urban și să existe posibilitatea dezvoltării echivalente/echilibrate pe parcelele învecinate.



- Se vor include documentațiile de urbanism în baza cărora s-au produs efecte de schimbare a reglementărilor urbanistice existente, elemente de infrastructură majoră existente, autorizate sau în curs de execuție. (P.U.Z. - Închidere inel median de circulație la zona nord - autostrada urbana tronson cuprins între Lacul Morii și Șoseaua Colentina).

- Propunerea de reglementare va respecta prevederile legale cu privire la zona de protecție a Apeductului, precum și zona de protecție de siguranță a caii ferate.

3. REGLEMENTĂRI OBLIGATORII ȘI DOTĂRI DE INTERES PUBLIC NECESARE:

- În vederea dezvoltării coerente se va avea în vedere propunerea unor funcțiuni conexe locuirii (comerț, servicii, grădiniță, etc) și vor fi marcate limitele de deservire ale acestora.

- Se va prezenta justificarea configurației de ansamblu ținându-se seama de modul de percepere de pe principalele trasee de circulație (existența mai multor posibilități de amplasare pentru același obiectiv, care impune o abordare comparată a soluțiilor, în scopul găsirii variantei optime de realizare). Aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate. Ilustrare de arhitectură privind soluția de urbanism propusă - perspective integrate în sit;

- Indicatorii urbanistici se vor stabili în funcție de principiile de compoziție privind soluția urbanistică

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

- Se vor defini spațiile destinate comunității.

- Bilanțul teritorial (existent – propus) se va trece obligatoriu pe Planul de reglementări urbanistice, și va cuprinde date pe funcțiuni și categorii de folosință a terenurilor și se vor menționa în UM și procent.

- Circulația terenurilor va fi reprezentată pe planul de reglementări, elementele analitice vor fi incluse în bilanțul teritorial.

- Regulamentul local de urbanism aferent documentației PUZ va cuprinde și detalia prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, materiale și culori, înălțimea minimă și maximă admisă, în conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice ale acestora.

- Se va preciza accesibilitatea la mijloacele de transport în comun.

- Documentația de urbanism se va realiza în format digital și format analogic, la scară 1/500, pe suport topografic realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsurători la teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, puse la dispoziție de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară al Municipiului București.

4. REGLEMENTĂRI PRIVIND ASIGURAREA ACESELOR, PARCAJELOR, UTILITĂȚILOR:

- Soluția urbanistică se va corela cu Studiul de Circulație din zonă, cu documentațiile de urbanism aprobate sau în curs de aprobare și cu vecinătățile;

- Reglementarea acceselor carosabile, pietonale, parcajelor (conform HCGMB nr. 66/2006), relația cu circulația din zonă, echiparea edilitară se va face în baza studiilor de specialitate. Circulațiile propuse se vor realiza astfel încât să se justifice integrarea fondului construit și a funcțiunii propuse.

- Se vor asigura utilitățile prin extinderea rețelelor publice și a echipamentelor speciale necesare.

5. CAPACITĂȚI ȘI INDICATORI MAXIMALI PENTRU VOLUMELE DE MARFĂ VEHICULATE, EMISII DE NOXE:

- Se vor analiza în funcție de studiile de circulație la nivel de Autorizație de construire.

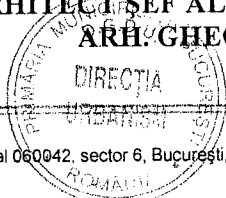
I.V. AVIZE/ACORDURI SOLICITATE PRELIMINAR ÎNTOCMIRII PUZ, CARE ÎȘI PĂSTREAZĂ VALABILITATEA ȘI PE PARCURSUL AVIZĂRII ȘI APROBĂRII, CU CONDIȚIA NEMODIFICĂRII PARAMETRILOR RELEVANȚI:

• Aviz Apa Nova; Avizul S.N.C.F.R.;

• **NOTA:** Se vor respecta condițiile impuse de prevederile H.C.G.M.B. nr. 136/2012 de aprobare a 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.

Prezentul aviz este eliberat în temeiul Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare 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.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. GHEORGHE PĂTRAȘCU





CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1497/90/T./25187 din 26.09.2013

ÎN SCOPUL: elaborării documentației pentru construirea unui ansamblu rezidențial având regim de înălțime P+1E+M.

Urmare a cererii adresate de⁽¹⁾ **NITOI MOISE RĂZVAN**
reprezentant al S.C. Tineretului Park Residence S.R.L.
cu domiciliul⁽²⁾ în județul municipiul orașul comuna București
satul sectorul 4 cod poștal
strada Ctin. Rădulescu Motru nr. 14 bloc 27 A, sc. B, et. 4, ap. 67
telefon/ fax E-mail
Înregistrată la nr. 25187 din 12.09.2013

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în București sectorul 1, cod poștal
strada Maica Teofana nr. 17 corp. sc. et. ap. sau
identificat prin⁽³⁾ Planuri cadastrale 1:500 și 1:2000

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism faza P.U.G. aprobată prin H.C.G.M.B.
nr. 269/2000 a cărei valabilitate a fost prelungită cu H.C.G.M.B. nr. 232/2012

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

Terenul intravilan în suprafață de 12.504,81mp este proprietate particulară (în indiviziune) conform Contract de Vânzare-Cumpărare autentificat sub nr.2441/ 27.12.2012 la B.N.P.A. "Miu și Molcuț" fiind înscrisă ipotecă legală, în favoarea vânzătorului, pentru preț datorat și neachitat.

Conform Extras pentru informare a Cărții Funciare nr.259489 emis de B.C.P.I. sector 1 în baza cererii nr.56938 din 06.09.2013, proprietari sunt Marciu Cosmin Cristian (căsătorit cu Marciu Petronela Camelia) și Nițoi Moise Răzvan (necăsătorită), suprafața măsurată a terenului este 12.504,00mp este notată promisiune de vânzare-cumpărare în favoarea S.C. Tineretului Park Residence S.R.L. și nu sunt înscriseri privitoare la sarcini. Situația juridică se va definitiva ulterior.

Imobilul nu este identificat în Lista Monumentelor Istorice actualizată în anul 2010.

2. REGIMUL ECONOMIC

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului București amplasamentul este cuprins parțial în subzona L1e - locuințe individuale pe loturi subdimensionate cu/sau fără rețele edilitare, situate în afara perimetrelor de protecție (Utilizări admise : locuințe individuale și colective mici ; echipamente publice specifice zonei rezidențiale, scuaruri publice. Utilizări interzise : funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc ca suprafață 250mp ADC, care generează un trafic important de persoane și mărfuri ; activități productive poluante, cu risc tehnologic ; realizarea de false mansarde ; anexe pentru creșterea animalelor pentru producție sau subzistența ; construcții provizorii ; instalarea în curți a panourilor pentru reclame ; depozite en-gros etc.), parțial în subzona A3 - unități mici și mijlocii productive și de servicii (Utilizări admise: activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren ; servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare - în suprafață maximă de 3.000 mp ADC, parcaje la sol și multietajate, stații de întreținere și reparații auto, stații de benzină, comerț, alimentație publică și servicii personale, locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanență sau securitatea unităților. Utilizări admise cu condiționări : activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani; -extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării; -se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni: 1) birouri incluzând oricare din următoarele utilizări: birouri profesionale sau de afaceri; servicii pentru afaceri; instituții financiare sau bancare; 2) activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări: producție manufacturieră ; birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară ; activități de cercetare - dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale; depozite și complexe vânzări en-gros. Utilizări interzise: activități poluante și care prezintă risc tehnologic, se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu).

Formular 6

Red. 2 ex. A.I.F. / 16.09.2013

pagina 1 din 4

3. REGIMUL TEHNIC:

Beneficiarul solicită Certificatul de Urbanism în vederea realizării unui ansamblu rezidențial cu regim de înălțime P+1E+M.

Întrucât suprafața terenului este mai mare de 3.000,00mp iar terenul se află în două U.T.R.-uri (A3 și L1e), condițiile de construire pe acest amplasament pot fi stabilite numai în baza unui P.U.Z. aprobat în condițiile legii.

În conformitate cu prevederile art. nr.32) al Legii 350/ 2001 - privind amenajarea teritoriului și urbanismul (cu modificările și completările ulterioare) (1) - "În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism: c) să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate..."

Amplasamentul este cel figurat pe planurile anexă.

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

2) Se vor respecta prevederile Ordinului 2701 din 2010 privind informarea și consultarea populației pe parcursul inițierii, elaborării, avizării și aprobării documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului.

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat în scopul declarat pentru/întrucât:
obținere Aviz de Oportunitate și promovare Plan Urbanistic Zonal

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE / DESFINȚARE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construire / desfințare solicitantul se va adresa autorităților competente pentru protecția mediului : Agenția pentru Protecția Mediului București.

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

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

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

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

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE VA FI ÎNȘOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

- a) Certificatul de urbanism ;
b) Dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții (copie legalizată), intabulat și Extras de Carte Funciară pentru informare actualizat la zi ;
c) Documentație tehnică pentru autorizarea lucrărilor de construire, în 2 ex. originale, luată în evidența O.A.R., verificată tehnic, însoțită de expert și însoțită de deviz lucrări.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism
—d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura

—d.2. Alte acorduri / declarații:

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

d.4. Studii de specialitate:

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

f) Dovada privind achitarea taxelor legale. Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni, de la data emiterii.

**PRIMARUL SECTORULUI I
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**

ANDREI IOAN CHILIMAN

ÎNTOCMIT,

Alexander Ioan Francisc

**SECRETAR,
REMUS ALEXANDRU MOLDOVEANU**

**ARHITECT ȘEF,
arh. ANDREI MARINESCU**

**ȘEF BIROU,
Cristian Gheorghe**

Achitat taxa de : **129,00** lei, conform chitanței nr. **1334824** din **12.09.2013**

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

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de până la data de

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

**PRIMARUL SECTORULUI 1
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**

SECRETAR,

ARHITECT ȘEF,

ÎNTOCMIT,

COORDONATOR COMPARTIMENT,

Data prelungirii valabilității:.....

Achitat taxa de: lei, conform chitanței nr. din

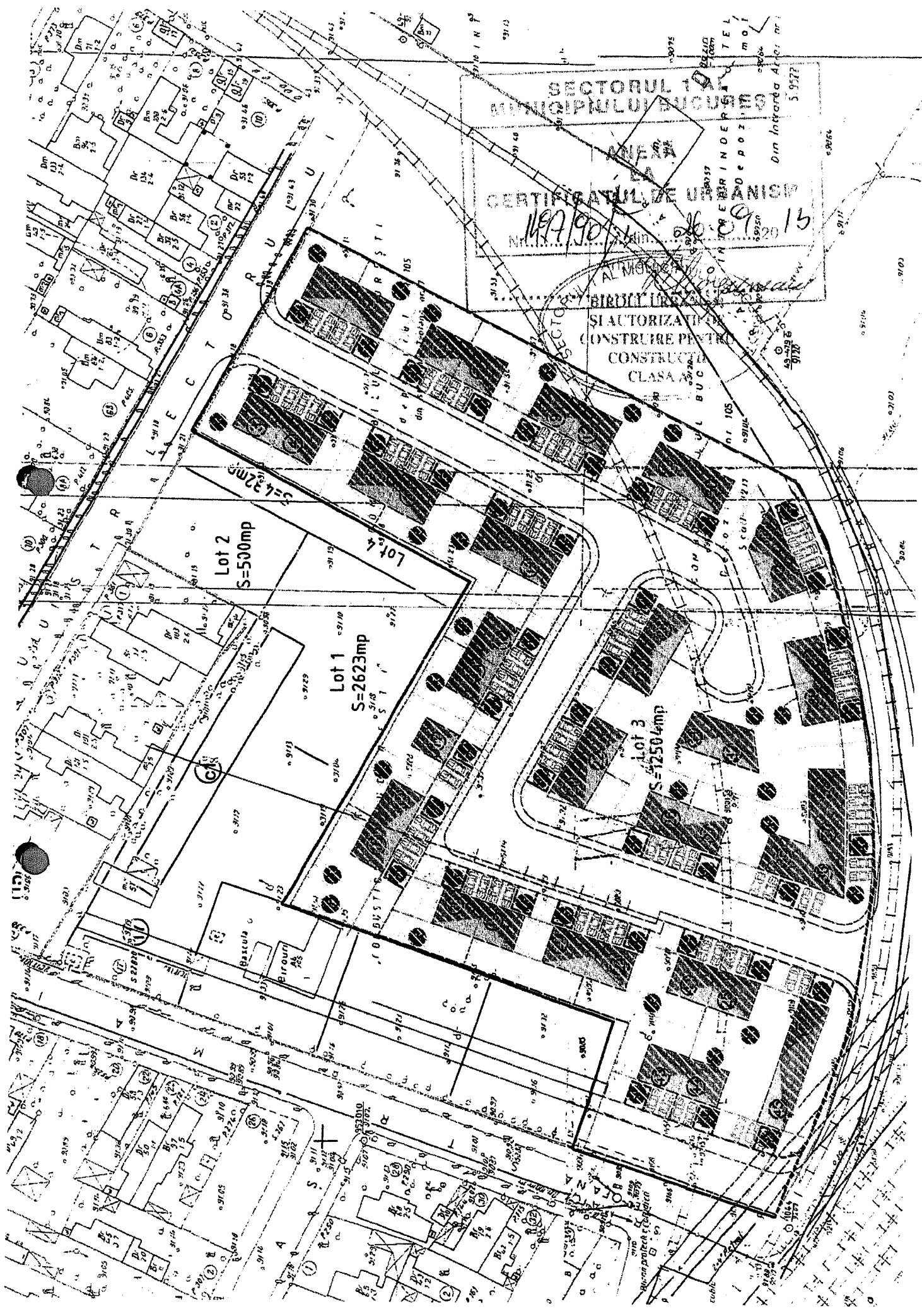
Transmis solicitantului la data de direct / ~~prin poștă~~.

SECTORUL 1
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICATUL DE URBANISM

nr. 1497/90 din 26.09.2013

SI AUTORIZATIILE
CONSTRUIRE PENTRU
CONSTRUCII
CLASA A 2-a

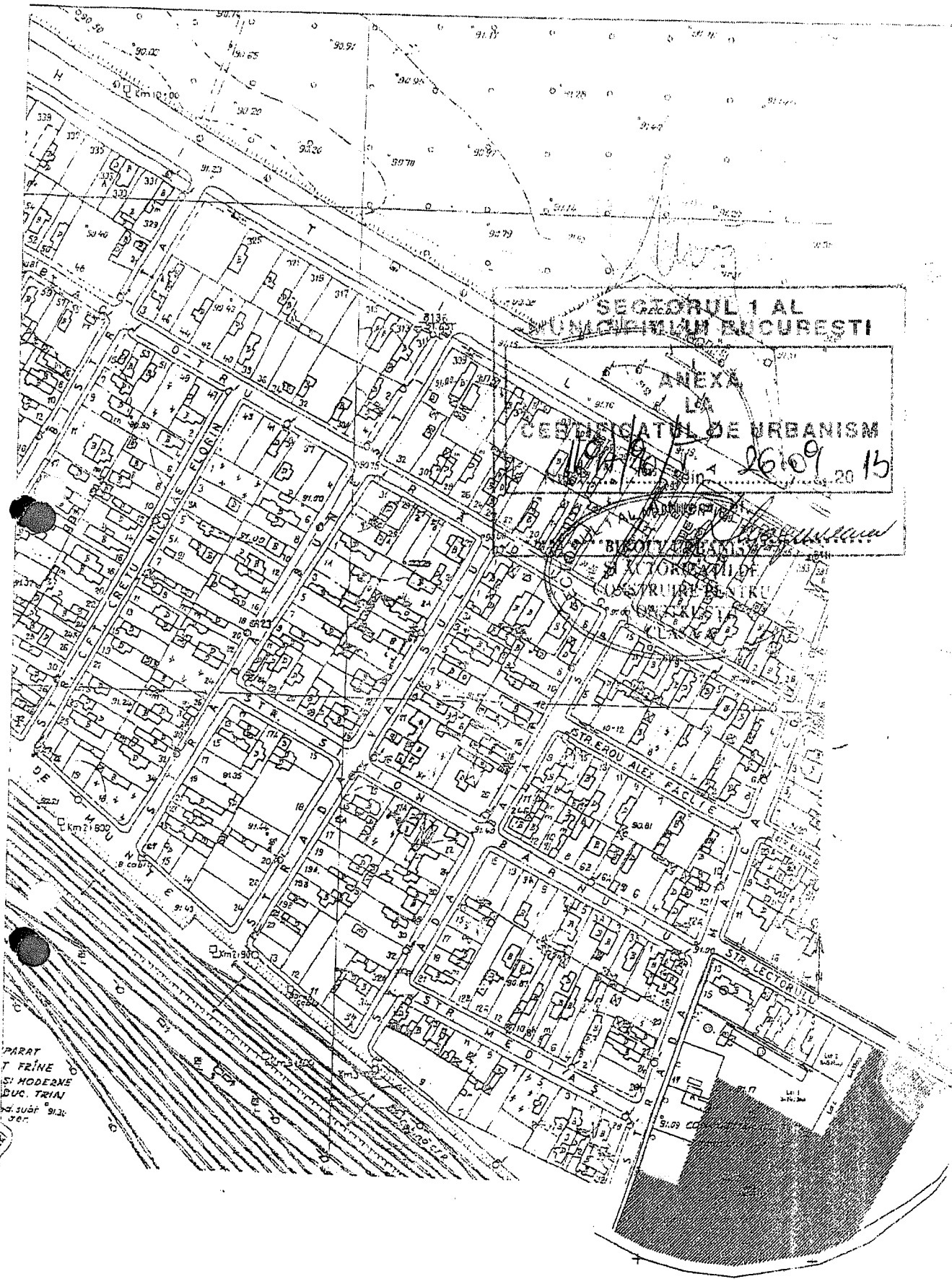


SECTORUL 1 AL
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM

26.09.15

[Handwritten signature]
SECRETAR GENERAL



PARAT
T FRINE
SI MODERNE
DUC. TRIAJ
si suat 912
ec.



Agenția pentru Protecția Mediului București

Nr. 6404/28.05.2014

A.P.M. BUCUREȘTI	
Al. Lacul Morii Nr. 1, Sector 6, București	
INTRARE	Nr. 6404
IEȘIRE	
Zi. 28	Luna 05 An 2014

**DECIZIA
ETAPEI DE ÎNCADRARE**

Nr. 25 din 28.05.2014

a Planului Urbanistic Zonal – "construire ansamblu rezidențial", Str. Maica Teofana nr. 17, sector 1, București

Ca urmare a notificării adresate de NIȚOI MOISE RĂZVAN pentru S.C. **TINERETULUI PARK RESIDENCE S.R.L.**, cu domiciliul în București, sect. 4, Str. Constantin Rădulescu Motru nr. 14, bl. 27A, sc. B, et. 4, ap. 67, înregistrată la A.P.M. București cu nr. 6404/11.03.2014, completată ulterior cu documentațiile nr. 8266/10.04.2014 și nr. 9933/15.05.2014

în urma analizei documentelor transmise și a verificării,

în urma parcurgerii etapei de încadrare,

în baza H.G. nr. 48/2013 privind organizarea și funcționarea Ministerului Mediului și Schimbărilor Climatice și pentru modificarea unor acte normative în domeniul mediului și schimbărilor climatice, a H.G. nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia și a O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată și modificată prin Legea nr. 265/2006, modificată și completată de O.U.G. nr. 114/2007 și O.U.G. nr. 164/2008, în conformitate cu H.G. nr. 1076/2004 (art. 13), **Planul Urbanistic Zonal – "construire ansamblu rezidențial"** – Str. Maica Teofana nr. 17, sector 1, București, **nu necesită evaluare de mediu, urmând să fie supus procedurii de adoptare fără aviz de mediu.**

Planul Urbanistic Zonal prevede soluționarea și reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului în suprafață totală de 12.504 mp din acte și 12.335 mp din măsurători - conform Certificatului de Urbanism nr. 1497/90/T/25187 din 26.09.2013, emis de Primăria Sectorului 1.

Obiectivul lucrării îl constituie construirea unui ansamblu rezidențial format din 42 de case cuplate (Hmax P+2E), club cu piscină și spa, în Str. Maica Teofana nr. 17, sector 1, București. Se mențin indicatorii urbanistici impuși prin Avizul Preliminar nr. 7/20.03.2014 emis de PMB-Direcția Urbanism: POTmax=40%, CUTmax=1,00 mp ACD/mp teren, RHmax=P+2E, Hmax=10,00 m.

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



Suprafața de spații verzi plantată pe teren natural (3700 mp) va fi amenajată și întreținută. Se vor planta 122 arbori.

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

Proiectul se va realiza numai cu respectarea condițiilor impuse prin studiul de impact efectuat și avizat favorabil de Institutul Național de Sănătate Publică București.

Motivale 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 sesiunii din data de 15.05.2014;
- lipsa comentariilor din partea publicului ca urmare a celor 3 anunțuri publice privind inițierea procesului de elaborare a PUZ-ului.

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

DIRECTOR EXECUTIV,
Chim. Simona Mihaela CATRINA



ȘEF SERVICIU AVIZE,
ACORDURI, AUTORIZAȚII,
Ing. Roxana COSTACHE

ÎNTOCMIT,
Geog. Maria-Iulia ALEXANDRU

APA NOVA
BUCUREȘTI



91403023 12.02.2014

NITOI MOISE RAZVAN
Str. Floarea Soarelui nr. 45, sector 4

București, 12 februarie 2014

Ref: RG 91403023; S1 – 14510272 din 31.01.2014
Obiect: AVIZ pentru Plan Urbanistic Zonal

Conform cererii dumneavoastră înregistrată la S.C. APA NOVA București S.A. cu numărul S1 – 14510272 din 31.01.2014, privind solicitarea avizului pentru Plan Urbanistic Zonal, pentru care s-a eliberat certificatul de urbanism cu nr. 1497/90/T/25187 din 26.09.2013, emis de Primăria Sectorului 1, vă informăm că:

Aplicabilitatea documentului se referă strict la adresa din str. Maica Teofana nr. 17, sector 1, București.

Rezoluție:

Se avizează întocmirea Planului Urbanistic Zonal, condiționat de:

- orice construcție ce urmează a se amplasa trebuie să respecte distanțele prevăzute în HGR nr. 930/2005 și SR-8591/1997 și anume min. 3,0 m față de rețelele publice de alimentare cu apă potabilă, de min. 2,0 m față de rețelele publice de canalizare, respectiv min. 10,00 m stânga-dreapta distanța măsurată de la peretele exterior al aducțiunii (apeductului) de apă (numai în afara zonei de protecție sanitară cu regim sever aferentă aducțiunii de apă) și Legea 241/2006 (ANRSC).

Precizări:

Pe planul de situație anexat s-au trasat aducțiunea de apă (apeductul) V Arcuda - SP Nord Dn 2200 mm, zona de protecție sanitară cu regim sever, precum și rețelele publice de alimentare cu apă potabilă și canalizare existente în zonă, cu eroarea rezultată din lipsa fondului de plan cadastru reactualizat, aflate în exploatarea S.C. APA NOVA București S.A., prin concesionare.

Aducțiunile de apă au fost executate ca investiții publice, de mare importanță pentru alimentarea cu apă potabilă a Capitalei și aparțin patrimoniului public al Municipiului București conform Legii nr. 213/1998.

În zona de protecție sanitară cu regim sever a aducțiunilor de apă constituită prin terenul situat la minimum 10,0 m stânga-dreapta generatoarelor exterioare ale aducțiunilor de apă sunt interzise: execuția construcțiilor, amenajărilor de orice fel sau activități care nu sunt legate de exploatarea și transportul apei potabile, conform HGR nr. 930/2005.

Zona de protecție sanitară cu regim sever aferentă aducțiunilor de apă (apeductelor) este de min. 10,0 m, distanță măsurată de la peretele exterior al aducțiunii de apă (apeductului) în conformitate cu Hotărârea de Guvern nr. 930/02.10.2005.

În zona de protecție sanitară cu regim sever aferentă aducțiunilor de apă (apeductelor) este interzisă executarea de construcții, amenajări sau desfășurarea de activități care nu sunt legate direct de exploatarea sursei și a instalațiilor de apă.

În conformitate cu Legea apelor nr. 107/1996, modificată și completată în anul 2004, dreptul de proprietate asupra surselor și instalațiilor de alimentare cu apă potabilă se extinde și asupra zonelor de protecție sanitară cu regim sever.

Terenul situat la adresa sus menționată este traversat de aducțiunea de apă (apeductul) V Arcuda - SP Nord Dn 2200 mm și de zona de protecție sanitară cu regim sever aferentă aducțiunii de apă (apeductului), conform plan anexat.

Accesul auto se va face numai din str. Lectorului (conform "Planului Propunere Reglementari" - planșa 05U).

S.C. APA NOVA BUCUREȘTI S.A.
Str. Aristide Demetriade nr. 2, sector 1, cod 010147
Capital Social subscris, integral vărsat: 53.497.460 LEI
C.I.F: RO12276949, O.R.C: J40/9006/1999
Tel.: 021.207.77.77; Fax: 021.312.44.37
<http://www.apanovabucuresti.ro>
E-mail: relatii.clienti@apanovabucuresti.ro

Georgiana ȘTEFAN

VEOLIA
ENVIRONNEMENT

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

Valabilitate:

Prezentul aviz a fost redactat pe **2 (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 și canalizare în zona studiată.

În cazul nerespectării întocmai și în totalitate a condițiilor arătate anterior, S.C. 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. 782/2009; nu se va utiliza la solicitarea autorizației de construire.

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

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

- 📍 sediul S.C. APA NOVA București S.A. din str. Aristide Demetriade nr. 2, Relații Clienți, program de luni până vineri între orele 08:00 – 17:00 și sâmbăta între orele 09:00 – 12:00
- ☎ 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

Mihaela CONSTANTINESCU
Director Comunicație Clienți
APA NOVA BUCUREȘTI





COMPANIA NAȚIONALĂ DE CĂI FERATE „CFR” -S.A.
BUCUREȘTI, ROMÂNIA
SUCURSALA „CREIR CF” BUCUREȘTI

Tel: 004-(021) 3182378 Fax : 004-(021)3182378 , CFR 133000
Registrul Comerțului J/40/8813/27.06.2003, C.U.I 15548207



CONSILIUL TEHNICO-ECONOMIC

Nr. R. 2 /1 /7 din 16.01.2014

PREȘEDINTE CTE

Ing. Laurențiu Maraloi

DOCUMENT DE AVIZARE

Denumirea obiectivului: PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) pentru un teren situat în vecinătatea liniei c.f. Chitila – București Baneasa de la km. 3+125 – 3+265 pe partea stângă la distanțe cuprinse între 12 m și 100 m față de axul liniei c.f.

Beneficiar: SC TINERETULUI PARK RESIDENCE SRL

Elaborator: SC MM DESIGN INTERNATIONAL SRL

Faza de avizare: Documentație pentru aviz de principiu (Doc. SC TINERETULUI PARK RESIDENCE SRL și adresa nr.P4/5/2014 a Serviciului Cadastru).

PREZENTARE GENERALA

SC TINERETULUI PARK RESIDENCE SRL deține un teren situat intravilanul Municipiului București, str. Maica Teofana, nr.17, pentru care dorește să obțină un aviz PUZ.

Pe terenul respectiv beneficiarul dorește „Construirea unui ansamblu rezidențial având regim de înălțime P+1E+M”.

Terenul este situat în vecinătatea liniei c.f. Chitila – București Baneasa de la km. 3+125 – 3+265 pe partea stângă la distanțe cuprinse între 12 m și 100 m față de axul liniei c.f.

Limita de proprietate CFR este la o distanță 7 m față de axul liniei c.f., materializată de către Serviciul Cadastru.

MENTIUNI

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

2. Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.12/07.07.1998, aprobată prin legea nr. 89/1999, republicată, prin cap.IV art. 29-32 și cap.VII art. 43,44 și 45, stabilește condițiile desfășurării activității în zona de siguranță și de protecție a infrastructurii feroviare publice astfel:

a). S-a instituit zona de siguranță a infrastructurii publice feroviare, în limita a 20 metri de o parte și de alta a căii ferate, zonă în care se amplasează instalații CFR. Pentru terenurile proprietate privată, aflate în această zonă, se poate proceda la expropriere pentru cauză de utilitate publică. În această zonă se amplasează numai construcții și instalații feroviare.

b). În baza aceleiași Ordonanțe, s-a instituit "zona de protecție a infrastructurii feroviare publice", cuprinzând terenurile limitrofe situate de o parte și de alta a căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a 100 metri de la calea ferată. În această zonă pot fi executate lucrări, potrivit reglementărilor emise de M.T. și se interzic o serie de activități sau amplasamente conform art.29 din Ordonanță.

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

4. CNCF,,CFR"SA – nu recomandă amplasarea construcțiilor în zona de protecție a caili ferate (fasie de 100 m la stînga și la dreapta caili ferate).Calea ferata ,ca factor agresiv, creeaza neajunsuri acestui amplasament; poluare fonica și vibratii produse de circulatia trenurilor.

5.Se va respecta cu strictete zona cadastrala CFR și zona de siguranta CFR.Se interzice incalcarea (ocuparea) terenului din zona cadastralaCFR.

6. Pentru construcțiile care se vor realiza pe zona luată în studiu și vor fi amplasate în zona de protecție a infrastructurii feroviare, se va solicita avizul Sucursalei CREIR CF Bucuresti și apoi se va obține autorizația MT conform Ordinului 158/1996.

7. La întocmirea documentației pentru construcțiile care se vor realiza în zonă, se va avea în vedere amplasarea lor în vecinătatea unor căi ferate electrificate de mare viteză.

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

8. Prezentul aviz este valabil pe durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism care însoțește documentatia.

Prezentul aviz își pierde valabilitatea, beneficiarul fiind obligat să obțină un nou aviz,daca;

- Certificatul de Urbanism a expirat

- Beneficiarul a adus modificari fata de documentatia care a facut obiectul avizului și care nu se mai înscrie în limitele avizului acordat.

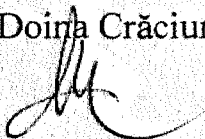
9. Prezentul aviz constituie **punct de vedere** al Sucursalei CREIR CF Bucuresti și nu înlocuiește avizul Companiei Naționale de Căi Ferate "CFR" – SA.

Ținînd seama de cele de mai sus, Consiliul Tehnico-Economic al Sucursalei „CREIR CF”București întrunit în data de 16 ianuarie 2014.

AVIZEAZĂ FAVORABIL

Lucrarea : PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) pentru un teren situat în vecinătatea liniei c.f. Chitila – Bucuresti Baneasa de la km. 3+125 – 3+265 pe partea stangă la distanțe cuprinse între 12 m și 100 m față de axul liniei c.f., ,avandu-se în vedere observatiile de la capitolul „Mentiuni”.

Secretar CTE-Ing. Doița Crăciun





CENTRUL NAȚIONAL DE MONITORIZARE A RISCURILOR DIN MEDIUL COMUNITAR

4681/03.06.2014

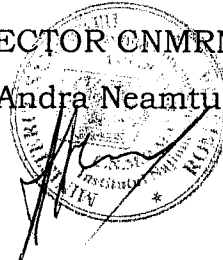
Către,

DI. NITOI MOISE RAZVAN
reprezentant al
S.C. TINERETULUI PARK RESIDENCE S.R.L.
Str. Ctin. Radulescu Motru nr.14
Bl. 2A, Sc. B, Ap.67
Sector 4, BUCURESTI

Ca raspuns la adresa dvs. inregistrata la INSP cu nr. 4681/22.04.2014, si a completarilor documentatiei din 22.05.2014, prin care ne solicitati un referat de evaluare a impactului zgomotului asupra sanatatii populatiei pentru proiectul: **“PUZ LOTIZARE Str. Maica Teofana, Sector 1, Bucuresti”**, va inaitam lucrarea solicitata.

DIRECTOR CNMRMC,

Dr. Andra Neamtu



**REFERAT DE EVALUARE A IMPACTULUI ZGOMOTULUI
ASUPRA SANATATII POPULATIEI**

privind proiectul

„ PUZ LOTIZARE Str. Maica Teofana nr. 17, Sector 1, Bucuresti”

Prezenta lucrare s-a intocmit la cererea proiectantului Arh. Urb. Simona Valeanu, pentru proiectul „P.U.Z. LOTIZARE Str. Maica Teofana nr. 17, Sector 1, Bucuresti” pe baza documentatiei tehnice prezentate care a cuprins:

- *Adresa nr. 7435/387/29.04.2014* emisa de DSPMB prin care se solicita efectuarea unui studiu de evaluare a impactului asupra sanatatii populatiei pentru proiectul “PUZ LOTIZARE Str. Maica Teofana nr. 17, Sector 1, Bucuresti” avand in vedere situarea obiectivului in vecinatatea liniei c.f.
- *Certificat de Urbanism nr.1497/90/T/25187/26.09.2013* eliberat de Primaria Sectorului 1 al Municipiului Bucuresti in scopul: elaborarii documentatiei pentru construirea unui ansamblu rezidential avand regim de inaltime P+1E+M in Str. Maica Teofana nr. 17, Sector 1, Bucuresti
- *Adresa nr. 91403023/12.02.2014* emisa de APA NOVA Bucuresti prin care se avizeaza intocmirea “PUZ LOTIZARE Str. Maica Teofana nr. 17, Sector 1, Bucuresti”.
- *Document de Avizare nr. R.2/1/7/16.01.2014* emis de „C.F.R.”-S.A. prin care se avizeaza favorabil lucrarea „PUZ LOTIZARE Str. Maica Teofana nr. 17, Sector 1, Bucuresti”.
- *Memoriu tehnic explicativ P.U.Z. LOTIZARE Str. Maica Teofana nr. 17, Sector 1, Bucuresti*, proiect nr.100/2013, proiectant general MM DESIGN INTERNATIONAL SRL, subproiectant S.C. VERTICALIA S.R.L., proiectat Arh. Urb. Simona Valeanu.
- *Regulament Local de Urbanism aferent P.U.Z. LOTIZARE Str. Maica Teofana nr. 17, Sector 1, Bucuresti*, subproiectant S.C. VERTICALIA S.R.L., proiectat Arh. Urb. Simona Valeanu.
- *Piese desenate*: Plan de incadrare sc.1:5000; Plan de incadrare in teritoriu sc.1:2000; Plan situatie existenta sc.1:1000; Plan propuneri reglementari

sc.1:500; Plan propunere echipare edilitara sc.1:500; Proprietatea asupra terenurilor sc.1:500.

- *Plan* – Masuri de protectie la zgomot – Nivelul de zgomot Lzi
- *Sectiune* – Masuri de protectie la zgomot – Nivelul de zgomot Lzi
- *Plan* – Masuri de protectie la zgomot – Nivelul de zgomot Lnoapte
- *Sectiune* – Masuri de protectie la zgomot – Nivelul de zgomot Lnoapte
- *Harta strategica de zgomot pentru cai ferate principale* cu un trafic mai mare de 30000 treceri/an – Ramura Baneasa – Depoul Bucuresti Triaj
- *Alte documente*

I. DETALII DE AMPLASAMENT

Documentatia studiaza terenul cu o suprafata de 15616,00 mp, situat in intravilanul municipiului Bucuresti si care cuprinde:

- lotul aflat pe str. Maica Teofana nr.17, nr. cad. 259489 initiator PUZ (12504 mp in acte si 12335 mp din masuratori) – propr. Nitoi Moise Razvan si Marciu Cosmin Cristian.
- loturile aflate in proprietate privata din str. Maica Teofana cu nr. cad. 241644, 241628 si 241299.
- domeniul public constand in trotuare si circulatii carosabile pana in axul carosabilului pe deschiderile loturilor spre str. Maica Teofana si str. Lectorului.

Zona studiata se constituie dintr-o insiruire de 3 loturi cu deschideri intre 26,6 si 27,3 m cu suprafete intre 646 si 672 mp si din lotul initiator PUZ care are dubla orientare la strada: spre vest - Str. Maica Teofana si nord - str. Lectorului.

Zona, incadrata in PUG-ul municipiului Bucuresti ca zona mixta, este neconstruita. Caracterul zonei, in special pe latura de nord si de vest este unul de locuire de periferie. Terenurile adiacente sunt incadrate in categoria de folosinta de locuire L1e (locuințe individuale pe loturi subdimensionate cu/sau fără rețele edilitare, situate in afara perimetrelor de protectie).

In imediata vecinatate, la sud, se afla linia c.f. Chitila – Bucuresti Baneasa de la km. 3+125 – 3+265 pe partea stanga la distante cuprinse intre 12 m si 100 de m fata de axul liniei c.f. Zona de siguranta a infrastructurii feroviare se suprapune partial (20 m x 2 m) pe coltul de sud-vest al terenului studiat.

Obiectul PUZ-ului il constituie lotizarea terenului generator de PUZ pentru construirea a 42 case cuplate si a unui club cu piscina si spa.

Terenul se va lotiza in 43 de loturi private si terenuri private in indiviziune, reprezentand drumuri private, alei, trotuare parcare si club privat cu terenul aferent.

Funcțiunea principala a zonei este una de locuire. Regimul de inaltime este P+2E, iar Hmax la cornisa = 10 m

Cladirile semi-cuplate se vor retrage fata de limitele laterale cu minim 3 m la loturile dreptunghiulare si minim 2 m la cele trapezoidale, in punctul cel mai apropiat de limita laterala.

Imprejmuirile vor fi de inaltime maxima 1,80 m, cu inchideri transparente si cu soclu opac de inaltime maxima 0,60 m.

Pe o suprafata de 950 mp, in partea de sud-vest a terenului, se reglementeaza zona verde amenajata ca ZONA DE PROTECTIE SANITARA CU REGIM SEVER A ADUCTIUNILOR DE APA.

Incinta terenului generator PUZ va fi imprejmuita cu gard din beton armat cu inaltimea de 2,50 m. Se vor monta panouri fonoabsorbante peste zidul de imprejmuire, de la 2,50 m pana la 4,00 m in partea sudica a incintei, la strada Maica Teofana, la zona verde amenajata si la spatele loturilor 27-30.

Se va amenaja zona verde de 950 mp, cu vegetatie joasa.

Se vor planta minim 15 copaci de inaltimea 10 m, care sa formeze o perdea vegetala, pe partea nordica a zonei verzi (inspre locuinte).

Dotari:

- alimentarea cu *energie electrica* se va realiza prin bransament la rețeaua din zona, luindu-se in considerare si posibilitatea amplasarii unui post Trafo.

- necesarul de *apa potabila* se va asigura prin extinderea capacitatilor instalatiilor de alimentare cu apa prin bransarea la reseaua de distributie cu care este echipata zona;
- *apele uzate menajere* se vor colecta in retelele de canalizare stradala propuse si evacua in reseaua de canalizare din zona.
- *apele pluviale* colectate de pe suprafetele strazilor vor fi colectate prin intermediul gurilor de scurgere cu sifon si depozit racordate la retelele de canalizare propuse;
- indepartarea *deseurilor menajere* se va realiza in europubele depozitate in spatii special amenajate, de unde prin serviciul de salubritate vor fi evacuate la rampa de gunoi a municipiului.
- *incalzirea si prepararea apei calde* va fi rezolvata cu surse proprii, centrale termice alimentate cu gaze naturale.
- Alimentarea cu *gaze* se va realiza prin racordarea la reseaua stradala din zona.

II. IDENTIFICAREA POTENTIALILOR FACTORI DE RISC SI DE DISCONFORT PENTRU SANATATEA POPULATIEI

Principalele domenii in care se manifesta potentialele surse de disconfort pentru starea de sanatate a populatiei ca urmare a investitiei „PUZ Lotizare Str. Maica Teofana, Bucuresti, sector 1” sunt :

- poluarea aerului;
- poluarea sonora;
- poluarea apelor;
- managementul deseurilor si poluarea solului.
- **Poluarea aerului**

Principalele surse de poluare ale aerului sunt:

a) In perioada de santier:

- praf, pulberi sedimentabile rezultate din operatiuni de excavare a solului si modelare a suprafetei;

- emisii rezultate de la mijloacele de transport (autobasculante, excavator, buldozar, macara, etc.) ce incarca, descarca si transporta materialele de constructie.

b) In perioada de exploatare

- emisii de gaze arse provenite de la arderea incompleta a combustibilului solid (gaz metan) de la centralele termice proprii;
- emisii fugitive de gaze de esapament de la autovehicule.

In documentatia tehnica depusa este mentionata amenajarea unor spatii destinate parcarilor pentru locatarii imobilelor **(cate 2 locuri de parcare pentru fiecare locuinta, respectiv pentru cele 42 de case cuplate si club; 65 locuri de parcare sunt plasate pe teren privat, iar restul de 23 de locuri pe teren privat in folosinta comuna - carosabil, cf. documentatiei tehnice, pag.8)**, care vor fi prevazute cu rigole si eventual filtre de denisipare si separator de grasimi, pentru ca in cazul de pierderi de ulei si benzina provenite de la autoturismele locatarilor, solul sa nu fie afectat.

Poluantii emisi, sunt in general cei specifici arderilor si fac parte din urmatoarele clase de poluanti: **asfixianti, iritanti, cancerigeni si toxici sistemici.**

In cazul obiectivului in cauza pot aparea in timpul constructiei si a manipularii pamantului, a pietrisului si a materialelor de constructie **emisii de praf** sub forma pulberilor sedimentabile care pot fi antrenate de curentii de aer, astfel incat principalul poluant al aerului in acest caz sunt **particulele in suspensie** din aer. Acestea pot fi gasite in aerul ambiant sub forma de praf, fum sau alte forme de aerosoli. Efectele pe sanatatea umana depind de marimea particulelor si de concentratia lor si pot fluctua cu variatiile zilnice ale nivelurilor fractiunii PM10 si PM2,5. Acestea includ efecte acute (cresterea mortalitatii zilnice, a ratei admisibilitatii in spitale prin exacerbarea bolilor respiratorii, a prevalentei folosirii bronhodilatatoarelor si antibioticelor).

Efectele pe termen lung se refera tot la mortalitatea si morbiditatea prin boli respiratorii.

Pentru particulele in suspensie valorile limita pentru protectia sanatatii umane trebuie sa fie in conformitate cu legislatia in vigoare (Legea nr.104/2011 – privind calitatea aerului inconjurator).

Oxidul de carbon este un **gaz asfixiant** care rezulta ca urmare a arderii combustibilului intr-o cantitate limitata – insuficienta-de aer. Gazele de esapament contin in medie 4% oxid de carbon in cazul motoarelor cu benzina si numai 0,1% in cazul motoarelor Diesel.Cantitatea de oxid de carbon emisa de mijloacele de transport reprezinta 64% din totalul emisiilor de CO. Prin blocarea unei cantitati de hemoglobina, monoxidul de carbon produce o hipoxie, determinand efecte imediate (acute) si efecte de lunga durata (cronice).

Efectele acute se intalnesc deobicei in cazul eliminarii continue de CO in spatii inchise care nu sunt prevazute cu sistem de ventilatie (de exemplu garaje care nu sunt prevazute cu ferestre sau acestea sunt inchise si in care motorul este pornit). Prin expuneri de lunga durata la concentratii mai scazute de CO pot aparea efecte secundare sau asa zis cronice. Acestea se refera in special la expunerile populatiei in cazul poluarii mediului ambiant si se caracterizeaza, la adult, prin favorizarea formarii placilor ateromatoase pe peretii vasculari si cresterea frecventei aterosclerozei, precum si prin aparitia cu frecventa mai crescuta a malformatiilor congenitale si a copiilor hipotrofici, cu mari implicatii sociale si economice.

Pentru oxidul de carbon valorile limita pentru protectia sanatatii umane trebuie sa fie in conformitate cu legislatia in vigoare (Legea nr.104/2011 – privind calitatea aerului inconjurator).

Oxizii de azot fac parte din grupul **poluantilor iritanti** si se formeaza prin sinteza directa, la temperatura ridicata din camera de ardere, din azotul si oxigenul din camera de combustie, iar gazele de esapament contin in medie 0,06% monoxid de azot la motoarele cu benzina si 0,04% la cele Diesel. Actiunea predominanta asupra aparatului respirator se traduce prin modificari functionale si/sau morfologice la nivelul cailor respiratorii sau a alveolei pulmonare. Acestea variaza in functie de timpul de expunere si de concentratia iritantilor in aerul inspirat. Cele mentionate se traduc clinic prin aparitia a

diferite modificari patologice: efecte imediate - leziuni conjunctivale si corneene, sindrom traheo-bronsic caracteristic, cresterea mortalitatii si morbiditatii populatiei prin afectiuni respiratorii si boli cardiovasculare, agravarea bronsitei cronice si aparitia perioadelor acute; si efecte cronice - cresterea frecventei si gravitatii infectiilor respiratorii acute si agravarea bronhopneumopatiei cronice nespecifice.

Pentru oxizii de azot valorile limita pentru protectia sanatatii umane trebuie sa fie in conformitate cu legislatia in vigoare (Legea nr.104/2011 - privind calitatea aerului inconjurator).

Poluantii toxici specifici, de tipul plumbului, fluorului, mercurului, cadmiului isi manifesta actiunea specifica asupra unor organe tinta, mai frecvent, rinichiul, ficatul, sistemul hematopoetic cu efecte grave asupra sanatatii expusilor.

Hidrocarburile neare din cauza insuficientei oxigenului sau a timpului scurt de stationare in camera de ardere sunt eliminate in atmosfera inaintea inceperii unui nou ciclu. Gazele de esapament contin in medie 0,5% hidrocarburi neare la motoarele cu benzina si numai 0,02% la cele Diesel.

In timpul arderii o parte din hidrocarburi sunt oxidate partial si eliminate ca aldehide, acizi organici sau radicali liberi ai acestora. Acesti produsi si in special radicalii liberi ai hidrocarburilor, impreuna cu monoxidul de azot si in anumite conditii atmosferice duc la formarea in atmosfera a unor poluanti secundari - **peroxiacetilnitrati** - deosebit de iritanti. Pe de alta parte, hidrocarburile policiclice aromatice sunt substante puternic cancerigene. Efectele lor biologice constau in cancerogeneza locala si sistemica cu localizari variate: piele, plaman, stomac, ficat, glanda mamara. Un automobil descarca in atmosfera 600 µg/h si cca 1 kg benzo (a) piren pe an .

Pentru benzen valorile limita pentru protectia sanatatii umane trebuie sa fie in conformitate cu legislatia in vigoare (Legea nr.104/2011 - privind calitatea aerului inconjurator).

In perioada de constructie poate sa apara o crestere locala a concentratiei poluantilor atmosferici, dar care va disparea dupa ce aceasta etapa va fi finalizata.

Pentru a evita pe cat posibil aceasta categorie de poluare vor fi **obligatorii** urmatoarele **masuri** :

a) In perioada de constructie:

- umezirea continua a cailor de acces (alei, drumuri, platforme de lucru, etc.);
- inconjurarea limitei obiectivului cu gard inalt de cel putin 2 m din panouri fonoizolante si plase cu inscripționarea cu placute de avertizare "santier", pentru a evita disconfortul persoanelor rezidente de pe proprietatile invecinate, creat de poluarea aerului si zgomotul produs de constructia obiectivului;
- supravegherea atenta a desfacerii si aprovizionării cu materiale de constructie;
- respectarea vitezei de deplasare a mijloacelor autovehiculelor in perimetrul incintei;
- eliminarea deseurilor rezultate in mod periodic prin contract cu firma specializata. Nu se vor depozita nici un fel de deseuri la limita obiectivului.

b) In perioada de exploatare

- se va imprejmui terenul viitorului cartier rezidential cu un gard compact inalt de cel putin 2,5 m in special pe latura de sud invecinata cu calea ferata (unde va fi dublat si de panouri fonoizolante), dublat de spatiu verde de aceeasi inaltime, in vederea reducerii poluarii, pe baza de proiectului existent.
- se interzic constructii de orice fel in zona de protectie a retelelor electrice ale caii ferate, fara avizul de amplasament al operatorului de transport si de sistem;
- se respecta zona de protectie aferenta sinelor de cale ferata;

- in partea de sud-vest a terenului invecinat cu zona de protectie sanitara cu regim sever a ADUCTIUNILOR DE APA este interzisa construirea oricarui fel de constructie civila sau/si constructie socio-cultural-administrativa, (HGR 930/2005 cap. III, art. 13, al. „b”). Zona va fi ingradita, si se va planta o perdea vegetala arborifera (copaci, pomi, etc.).

▪ **Poluarea sonora**

Principalele surse de zgomot si vibratii datorate construirii obiectivului sunt reprezentate de :

a) In perioada de santier;

- motoarele utilajelor de constructie (fierastrai mecanice, betoniere, etc.) si ale autovehiculelor (basculante, excavator, etc.);

b) In perioada de exploatare

- emisii sonore de la rulara vehiculelor din traficul rutier.

Cea mai importanta sursa de poluare sonora pentru zona studiata o constituie prezenta liniei de cale ferata - linia CF. Chitila- Bucuresti Baneasa.

Expunerea la zgomot reprezinta un factor de risc pentru sanatate.

Principala componenta a zgomotului urban provine de la mijloacele de transport de toate categoriile (trafic ferovial in principal, trafic stradal, manipulari de materiale, aprovizionare, deseuri, etc.).

Limitele de expunere la zgomot depind de intensitatea si frecventa sunetelor, de natura intermitenta sau continua a semnalului si de durata expunerii. S-a constatat ca zgomotele de intensitate scazuta, dar suparatoare, care patrund in locuinta omului din circulatia exterioara sau din incaperile invecinate, datorita actiunii lor permanente, ziua si noaptea, se constituie in niste iritanti cronici ai organismului uman.

Zgomotele pot ajunge la urechea interna si prin conductie osoasa. Astfel, zgomotele izolate de numai 40-50 dB sunt suficiente pentru a perturba odihna normala din timpul noptii.

In timpul zilei nocivitatea acelorasi zgomote de intensitate scazuta depinde in primul rand de gradul de solicitare psihica a organismului uman. Deosebit de afectati sunt cei care presteaza o munca intelectuala sau presupune un grad de concentrare sau atentie deosebita.

In acelasi timp organismul uman este supus unei solicitari nervoase de durata care, prin efectul sau cumulativ, care duce la afectiuni psihice sau organice grave ca: hipertensiune, diferite nevroze, etc.

Perioadele de timp caracteristice pentru aprecierea nivelului de zgomot exterior cladirilor si nivelului de zgomot la bordura trotuarului se aleg in conformitate cu prevederile STAS 6156/86.

Conform legislatiei in vigoare, starea de "sanatate" a populatiei, din punct de vedere acustic in zona unui obiectiv este stabilita de STAS 10.009/88, Acustica urbana - Limite admisibile ale nivelului de zgomot. In acest act normativ sunt prevazute valorile nivelului de zgomot echivalent (Lech) masurat la nivelul trotuarului si la 3m fata de fatada cladirilor de locuit, precum si la limita incintelor industriale.

In tara noastra limita maxima admisa in incaperi este de **35 dB(A) ziua si 30 dB(A) noaptea**, fapt conditionat de un fond sonor extern de maxim 55 dB(A)Lech la 1,5m inaltime fata de sol si 3 m de cladire, conform Ord. MS nr.119/04.02.2014, art.16.

Din documentatia depusa reiese ca terenul luat in studiu, generator de PUZ, este situat in partea periferica a Municipiului Bucuresti (partea de nord - vestica a Bucurestiului) in imediata vecinatate a caii ferate si a Garii Bucuresti Triaj si a accesului carosabil din str. Lectorului (Nord) si din str. Maica Teofana (Vest).

Aceste strazi fac parte din strazi de categoria a III-a - colectoare, care preiau fluxurile de trafic din zonele functionale si le dirijeaza spre strazile de legatura sau magistrale (cf. "Studiului privind impactul zgomotului si vibratiilor produse de calea ferata asupra sanatatii populatiei, pag.2. si plansei nr. O2U. - faza PUZ.)

Conform hartilor statice de zgomot anexate, pentru cai ferate principale cu un trafic mai mare de 30.000 treceri/an (ramura Baneasa – Depoul Bucuresti Triaj), indicatorul Ln (noapte) apartine intervalului 45 dB(A) - 59 dB(A), iar pentru Lzsn (zi – seara – noapte) intervalului 55dB(A) – 69 dB(A). (Plansa nr.02U).

Aceste valori depasesc norma maxima admisa, pentru zona de locuit astfel:

- pentru intreaga suprafata luata in studiu, valoarea maxima admisa este depasita pentru indicatorul Lzsn.
- pentru loturile nr.17-18, 21-22, 27-28, 29-30, 31-32 indicatorul Lzsn este depasit cu pana la ~ 14 dB(A);
- pe timp de noapte, indicatorul Ln este depasit pentru intreaga suprafata de lotizare.
- pentru ~ 2/3 din suprafata, depasirea este cu pana la 14 dB(A).

In Plansele depuse in documentatie sunt prezentate **masurile de protectie** care duc la diminuarea nivelului de zgomot cu 7,5 dB(A), pana la 10 dB(A), atat pe perioada de zi, cat si pe cea de noapte in zona lotului studiat. Acestea constau in:

- Imprejmuirea terenului cu gard din beton armat de 2,5 m
- plantarea unei perdele vegetale la limita incintei catre locuinte
- montarea unor panouri fonoabsorbante pe latura de sud, spre calea ferata peste zidul de imprejmuire, de la 2,50 m pana la 4,00 m.
- crearea unei perdele vegetale din 15 – 22 de copaci cu inaltimea de 4 m, pe partea nordica a zonei verzi (inspre locuinte).

In vederea diminuarii disconfortului sonor generat de construirea cartierului rezidential, se vor lua urmatoarele **masuri obligatorii**:

a) In perioada de constructie :

- Se vor utiliza mijloace de fonoizolare la elementele de constructie si imprejmuire;
- Se vor monta panouri fonoizolante la limita santierului ;

- Utilajele potential generatoare de zgomot se vor amplasa in spatii amenajate corespunzator (izolare fonica);

b) In perioada darii in folosinta a cartierului:

- Populatia care se va muta in viitoarele constructii, va fi instiintata in scris in legatura cu existenta caii ferate si eventualul disconfort sonor care, ar putea apare in zona, ca urmare a traficului feroviar.
- Se va imprejmui incinta terenului generator PUZ cu gard compact cu o inaltime de minim 2,5 m;
- Pe latura de sud a incintei, str. Maica Teofana, se vor monta panouri fonoabsorbante peste zidul de imprejmuire de la 2,5 m la 4 m; acesta va fi dublat de o perdea vegetala de copaci, pomi, arbori, cu scopul de ecranare a zgomotului generat de traficul feroviar din vecinatatea cartierului.
- Prin modul de constructie, amenajare, dotare si functionare se va evita producerea de disconfort in vecinatati prin zgomote cu o intensitate mai mare de 55 dB(A).

▪ **Poluarea surselor de apa**

Potentialele surse de poluare datorate construirii obiectivului sunt urmatoarele:

- apele uzate fecaloid-menajere,
- apele pluviale.

Asigurarea calitatii si cantitatii apei utilizate de indivizi si colectivitati este o conditie a prevenirii imbolnavirilor, a mentinerii si promovarii starii de sanatate a populatiei.

Calitatea apei este implicata in aparitia sau agravarea unor afectiuni cum ar fi: bolile cardiovasculare, distrofia endemica tireopata, caria dentara, intoxicatii cu nitrati, mercur, plumb, pesticide, cadmiu.

Jan

In consecinta asigurarea unei aprovizionari cu apa care sa asigure conditiile de calitate si cantitate a apei constituie un obiectiv esential al asigurarii sanatatii populatiei.

Substantele continute in apele reziduale, degradabile sau nu, pot afecta proprietatile organoleptice, fizice, chimice sau biologice ale apei. Compozitia apelor reziduale este de o mare diversitate, dupa specificul predominant, putand contine germeni patogeni, suspensii, substante organice, dar mai ales substante chimice toxice, de aici rezultand si aspectele epidemiologice, toxicologice, ecologice si economice ca rezultat al deversarii lor.

Vehicularea si diseminarea germenilor patogeni in mediul inconjurator prin intermediul apelor reziduale fac ca acestia sa vina in contact direct sau indirect cu organismul uman, provocand imbolnaviri care pot imbraca forme epidemice, endemice sau numai cazuri sporadice, fapt care determina rolul epidemiologic al reziduurilor lichide.

Al doilea aspect care este strans legat de cel epidemiologic este determinat de continutul in substante chimice toxice, putand conduce la intoxicatii umane in colectivitatile limitrofe acestor surse.

Riscurile pentru sanatate ale apelor reziduale fecaloid-menajere si pluviale

Apele reziduale fecaloid menajere reprezinta o mixtura complexa de compusi organici si anorganici de origine biologica si minerala. Acestea au in primul rand un bogat continut de agenti biologici (bacterii, virusuri, paraziti, fungi) .

- **Bacteriile** - pot fi in numar de 1-10 miliarde/ml apa reziduala fecaloid menajera, din care $10 - 15 \times 10^6/100$ ml coliformi totali, 30-40% din acestia fiind coliformi fecali. Flora patogena este reprezentata de Salmonella/2000 tipuri, Shigella (4 specii), Escherichia coli enteropatogen, Pseudomonas, Yersinia enterocolitica, Campylobacter jejuni, Vibrio cholerae, Leptospira.

- **Virusurile** - peste 120 virusuri diferite sunt excretate prin materiile fecale umane si urina, ele regasindu-se in apele fecaloid menajere.

- **Parazitii** - prezenta lor in apele reziduale fecaloid-menajere reprezinta unul din factorii de intretinere a manifestarilor endemice.

Dintre helminti sunt frecventi *Ascaris lumbricoides*, *Toxocara*, *Taenia solium* si *saginata*, *Strongiloides*. Protozoarele sunt reprezentate de *Entamoeba histolitica*, *Giardia lamblia*, *Balantidium coli* si *Cryptosporidium*. Apele reziduale fecaloid-menajere neepurate pot contine $1,8 \times 10^2$ - $2,4 \times 10^2$ chisturi de *Giardia*/l sau chiar mai mult ($1,4 \times 10^3$ chisturi/l).

Majoritatea autorilor afirma fara dubii ca aceste valori sunt in continua crestere, datorita morbiditatii prin giardioza foarte ridicata.

Prezenta chisturilor de *Giardia* a fost pusa in evidenta si in ape de suprafata nesupuse poluarii cu ape reziduale. *Giardia* este larg distribuita in natura si infectia a fost descrisa la mai mult de 40 de specii de animale cu sau fara habitat acvatic, care impreuna cu omul bolnav si purtatorul asimptomatic constituie rezervorul de infectie.

- **Alimentarea cu apa**

Alimentarea cu apa potabila a cartierului PUZ lotizare Str. Maica Teofana, Bucuresti, sector 1, se va executa prin bransarea la retea urbana existenta din zona.

- **Canalizarea**

Imobilele vor fi prevazute cu instalatii interioare de canalizare proprie racordate la sistemul de canalizare stradal existent din zona.

- **Apele pluviale**

Apele pluviale vor fi colectate si transportate prin burlanele constructiei in rigolele. Rigolele vor fi realizate cu o panta spre strada, apele pluviale deversand in rigolele stradale.

In **perioada executiei si exploatarei obiectivului**, trebuie respectate urmatoarele conditii, pentru prevenirea factorilor de risc de poluare a mediului si a afectarii confortului si sanatatii populatiei:

1. Se va respecta executia lucrarilor conform planurilor de proiectare a obiectivului, in conformitate cu legislatia in vigoare.
2. Se va asigura aprovizionarea cu apa potabila a obiectivului in cantitate corespunzatoare, conform legislatiei in vigoare;
3. Se vor respecta raporturile pe verticala si pe orizontala si distantele minime dintre conductele de apa potabila si retelele de canalizare si alte surse de insalubritate conform HGR nr. 930/200;
4. La realizarea instalatiilor de apa potabila si canalizare, se vor folosi numai materiale etanse, avizate/notificate sanitar pentru aceasta folosinta;
5. Racordurile, caminele de vizitare si bransamentele, vor fi perfect etanse;
6. Este interzis raspandirea pe sol si in zonele invecinate a apelor uzate.

▪ **Managementul deseurilor si poluarea solului**

a) Deseurile care rezulta din **activitatea de santier** (constructia viitorului cartier rezidential) sunt:

- depozitarea pe sol a unor materiale de constructie (beton, BCA, fier, lemn, deseuri ambalaje, etc.) care ar putea afecta calitatea solului;
- depozitarea pe sol a poluantilor emisi initial in aer de utilajele si mijloacele de transport utilizate la construirea imobilului;
- pierderile accidentale a unor produse petroliere (carburanti, lubrefianti) rezultate ca urmare a unor defectiuni ale utilajelor sau mijloacelor de transport folosite la construirea imobilului;
- deficiente in sistemul de colectare si stocare a apelor uzate rezultate pe santier, ce ar putea conduce la scurgeri accidentale cu efecte negative asupra calitatii solului si/sau subsolului;
- depozitarile temporare a unor materiale de constructie pe sol, dupa cum si depunerile accidentale de carburanti/lubrefianti, datorita unor defectiuni a utilajelor or mijloacelor de transport, vor trebui sa fie urmate de igienizare corespunzatoare a perimetrelor poluate.

b) Deseuri menajere

Deseurile menajere prin continutul lor bogat in material organic si incarcatura microbiana crescuta reprezinta in cazul colectarii si indepartarii defectuase un risc epidemiologic pentru populatie.

Deseurile menajere provenite de la personalul angajat de pe santier vor fi colectate si depozitate in recipiente inchise si depozitate in zona special amenajata si evacuate prin contractarea serviciilor de salubritate, pe baza de contract care asigura colectarea deseurilor solide menajere din zona.

Deseurile de ambalaje reprezentate de saci deteriorati de hartie, polietilena, ambalaje de plastic si metal sunt reciclabile, si ca atare vor fi colectate si sortate si stocate in spatii special amenajate, in vederea predarii acestora unor firme specializate si autorizate pentru reciclarea lor, pe baza de contract.

III. CONCLUZII SI CONDITII OBLIGATORII

In scopul minimizarii impactului asupra populatiei ca urmare a realizarii obiectivului, se vor respecta, recomandarile de mai sus, precum si **urmatoarele masuri si conditii obligatorii** :

1. Reducerea impactului fazei de executie prin limitarea timpului de executie si managementul adecvat al aprovizionarii cu materiale al santierului;
2. Se va respecta executia lucrarilor conform planurilor de proiectare a obiectivului, in conformitate cu legislatia in vigoare;
3. Supravegherea atenta a desfacerii si aprovizionarii cu materiale de constructie;
4. Apa potabile trebuie asigurata in cantitatea si calitatea recomandata de legislatia in vigoare;
5. Alimentarea cu apa potabila si evacuarea apelor uzate se vor realiza prin bransamente la reseaua de canalizare a localitatii pe baza unui proiect de specialitate;
6. Dimensionarea instalatiei interioare de alimentarea cu apa potabila, a instalatiei interioare de canalizare si a racordurilor la retelele de apa si canal se va face conform normelor de specialitate;

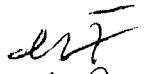


4. In timpul executiei obiectivului, vor fi puse la dispozitia lucratorilor toalete ecologice;
5. In timpul executiei constructiei si instalatiilor este interzisa intreruperea furnizarii apei potabile si a functionarii canalizarii, vecinilor.
6. Distanta dintre conductele de apa potabila si canalizare, interioare si exterioare, vor respecta distanta de protectie sanitara intre ele si fata de conductele celorlalte utilitati, conform HG 930/2005.
7. Se vor respecta in faza de proiectare PE si in executia obiectivului, toate recomandarile stipulate in avizele si aprobarile de specialitate;
8. Se vor respecta toate masurile enumerate la capitolele anterioare;
9. Obiectivul nu va fi dat in folosinta pana nu se va realiza bransarea la reseaua de apa potabila si canalizare a orasului.

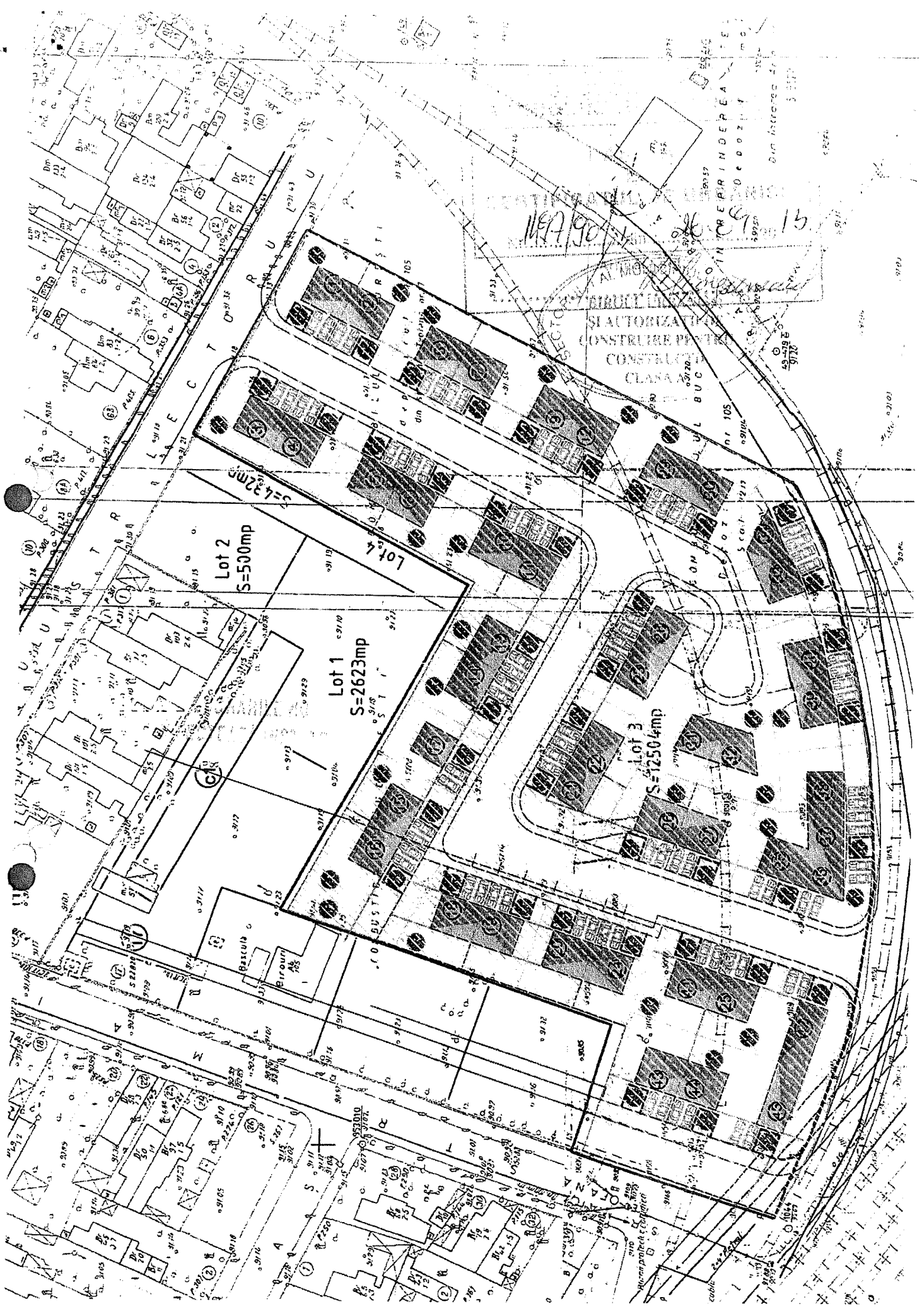
In concluzie consideram ca proiectul "PUZ lotizare Str. Maica Teofana, Bucuresti, sector 1", poate avea un impact pozitiv din punct de vedere social si administrativ in zona, iar eventualul impact negativ asupra sanatatii populatiei poate fi evitat prin respectarea conditiilor enumerate.

Materialul a fost efectuat, in baza documentatiei depuse si in contextul legislatiei actuale.

Orice modificare intervenita in documentatia depusa la dosar sau/si nerespectarea recomandarilor si conditiilor mentionate in acest material duce la anulara lui.

Intocmit,

Dr. Mihaela Fulga 
Arh. Monica Iancu 
Dr. Ancuta Vardianu 



1997/90

SI ACTOAZA DE
CONSTRUIRE PENTRU
CONSTRUCIA
CLASA A I

Lot 2
S=500mp

Lot 1
S=2623mp

S=72504mp
E 101

IN REPRINDEREA
06.0024

SECRET

SECRET

SECRET

SECRET

SECRET

SECRET

SECRET

SECRET

SECRET

SECRET

SECRET

SECRET

SECRET

SECRET

SECRET

SECRET

SECRET

SECRET

SECRET

SECRET

SECRET

SECRET

SECRET

SECRET

SECRET

SECRET

SECRET

SECRET

SECRET

SECRET

SECRET

SECRET



REGIA AUTONOMĂ DE DISTRIBUȚIE A ENERGIEI TERMICE BUCUREȘTI

Sr. Căminii Vecinii nr. 15, Sector 3, București, Cod 030254.
Telefon: 0372.148.000 (centralat); 021.312.99.06; Fax: 021.312.30.18;
IIR: R.C. J46 195 1981; C.I.F. RO361218; CONT: RO87 RNCB 0074 0064 2303 0001;
RO55 RNCB 0074 0064 2303 0092 - B.C.R. - Filiala sector 3



www.radet.ro; relatii@radet.ro

Nr.	8133
Destinatar:	NIȚOI MOISE RĂZVAN Reprezentant al SC Tineretului Park Residence SRL
Adresa:	Str. Constantin Rădulescu Motru nr. 14, ap. 27A, sc. B, sector 4, Bucuresti
În atenția:	
SUBIECT:	Aviz tehnic PUZ (conformitate) - str. Maica Teofana nr. 17, sector 1
Data:	19.03.2014
Nr. pag.	1

Urmare adresei dvs. înregistrată la RADET cu nr. 8133/10.03.2014, privind PUZ-ul – construire ansamblu rezidențial având regim de înălțime P+1E+M, în str. Maica Teofana nr. 17, sector 1, Bucuresti, conform CU nr. 1497/90/T/25187 din data de 26.09.2013, vă comunicăm avizul de principiu intrucât în interiorul limitelor PUZ-ului figurat pe planul atașat, RADET nu deține rețele de termoficare urbană.

Prezentul aviz constituie consultare pe parcursul proiectării, în vederea întocmirii Planului Urbanistic Zonal (nu tine loc de aviz definitiv), și este valabil 12 luni de la data emiterii.

Pentru obtinerea avizului DTAC aveti obligația de a reveni cu o nouă solicitare.

Avizul este valabil 12 luni de la data emiterii.

Cu stima,



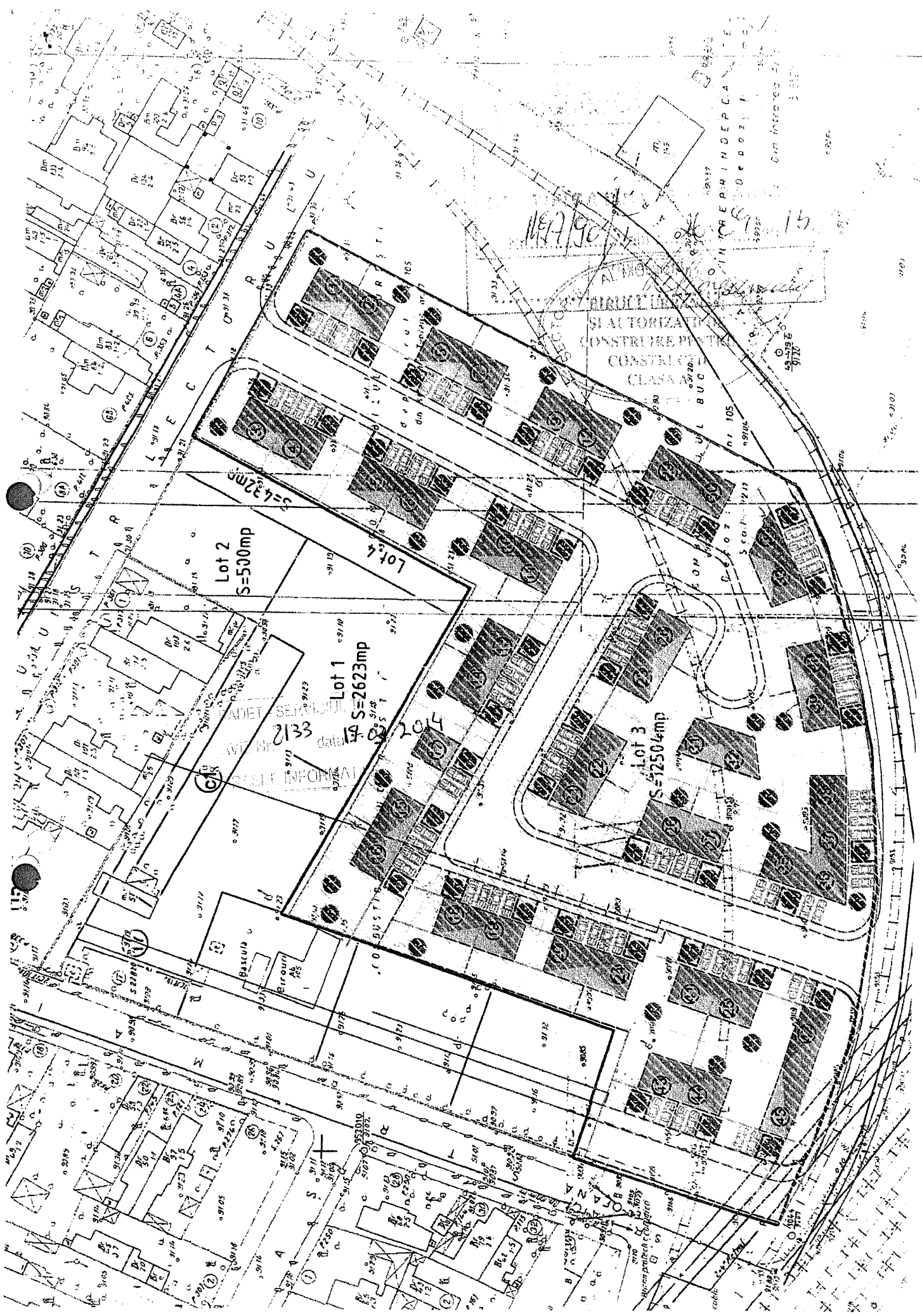
DIRECTOR GENERAL,

Marian AGIU

DIRECTOR DIRECTIA TEHNICA SI INVESTITII,

Mihail Ardenel VASILE

Directia Tehnica si Investitii
INTOCMIT SERVICIUL TEHNIC
FUNCTIA Ing. Roxana Ionescu
DATA 19.03.2014
Tel Centr 0372 757909/INT. 138



15

SI A T O R I Z A T O R I E P R O T E C T O R I E C O N S T R U C T I O N I C L A S S I F I C A T O R I E
L O B U C

Lot 2
S=500mp

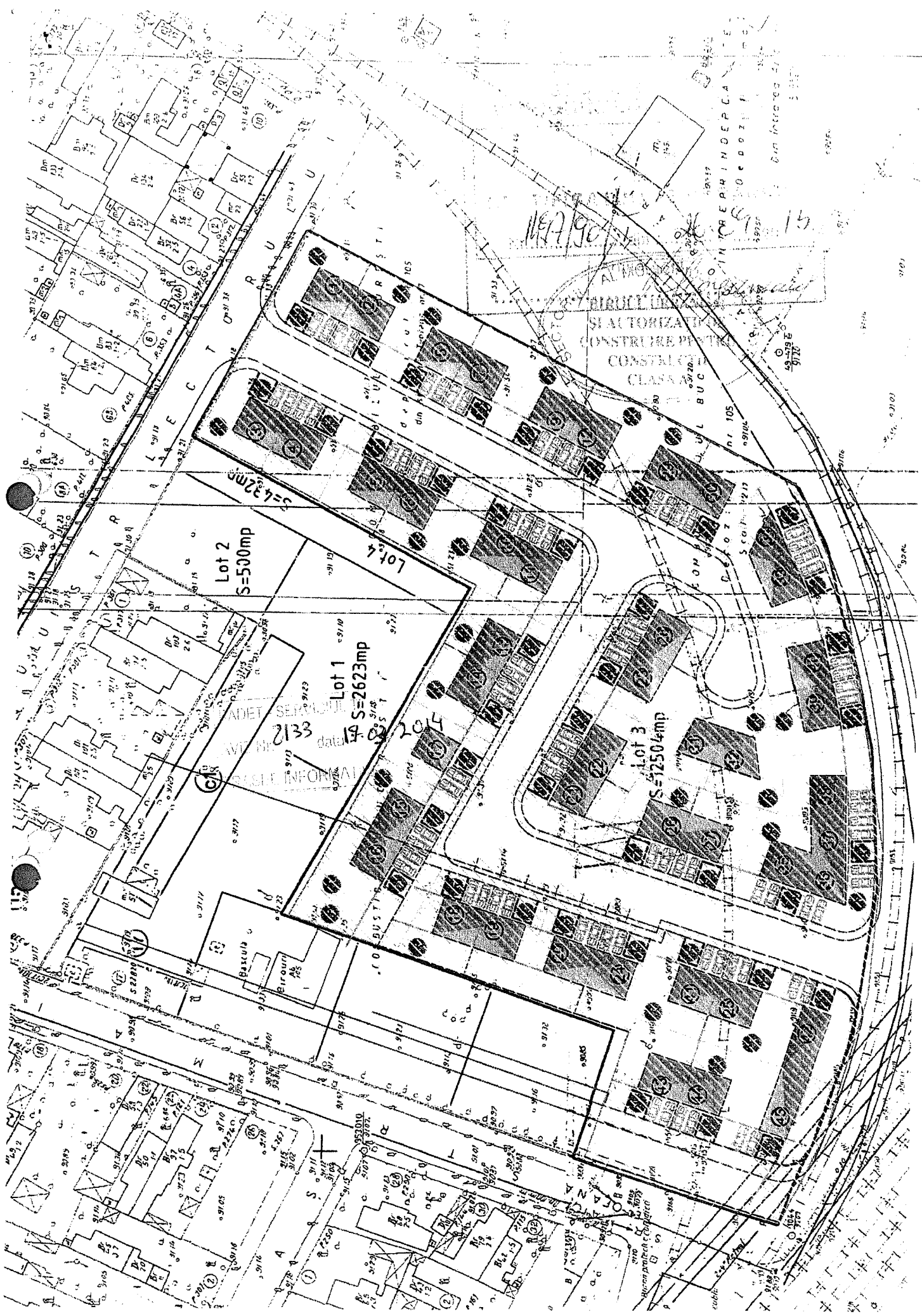
Lot 1
S=2623mp

Lot 3
S=12504mp

Lot 4

2133

204



CATRE
NITOI-MOISE RAZVAN

adresa: **STRADA Sura Mare, Nr. 1, Bl. 1A, Sc. D, Ap. 112,**
ETAJ 3, Loc. SECTOR 4, Jud. BUCURESTI

Referitor la cererea de aviz de amplasament inregistrata cu nr. 132111475 / 07.03.2014 pentru obiectivul **ELIB DOC PTR CONST UNUI ANSAMBLU REZIDENTIAL AVAD REGIM DE INALTIME P+1E+M** de la adresa: **STRADA Maica Teofana, Nr. 17, Loc. SECTOR 1, Jud. BUCURESTI - AVIZ DE OPORTUNITATE - PRINCIPIU - PUZ.**

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

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr. 132111475 / 13.03.2014

fară / cu urmatoarele conditii:

- Utilizarea amplasamentului propus, pentru obiectivul d-voastra, se poate face cu respectarea urmatoarelor conditii: *
DACA ESTE CAZUL, SE VOR RESPECTA DISTANTELE DE VICINATATE FATA DE LINIILE ELECTRICE AFLATE IN ZONA CONFORM NORMATIVELOR IN VIGOARE: ORDINUL ANRE nr.49/2007, PE 106/2003, NTE 007/08/00, SR 8591:97 SI LEGEA ENERGIEI ELECTRICE nr.123/2012
PREZENTUL AVIZ ESTE DE PRINCIPIU SI NU DA DREPTUL INCEPERII LUCRARILOR SI INTOCMIRII PLANULUI DE COORDONARE.

- Traseele retelelor electrice din planșa anexata sunt figurate informativ. Pe baza de comanda data de solicitant (executant) **UO MTJT BUC NORD** asigura asistenta tehnica suplimentara - **

- Executarea lucrarilor de sapaturi din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistenta tehnica suplimentara din partea **UO MTJT BUC NORD** 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 - **

- 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 micșoreze 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.

- Executantii sunt obligati 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. Executantii sunt direct raspunzatori 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 NORD** 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 rețeaua 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 retele 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 lei, s-a achitat cu chitanta nr. **1380 / 10.03.2014**
- Prezentul aviz este valabil pana la data de **26.09.2014**
- Prezentul aviz isi pierde valabilitatea in cazul nerespectarii planului de amplasament al obiectivului.
- Se anexeaza ...1... planuri de situatie vizate de **UO MTJT BUC NORD**

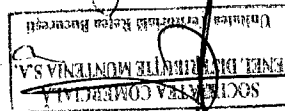
Redactat in 2 (doua) exemplare, din care unul pentru solicitant

Verificat

ing. David Viorica
VM

ISR,

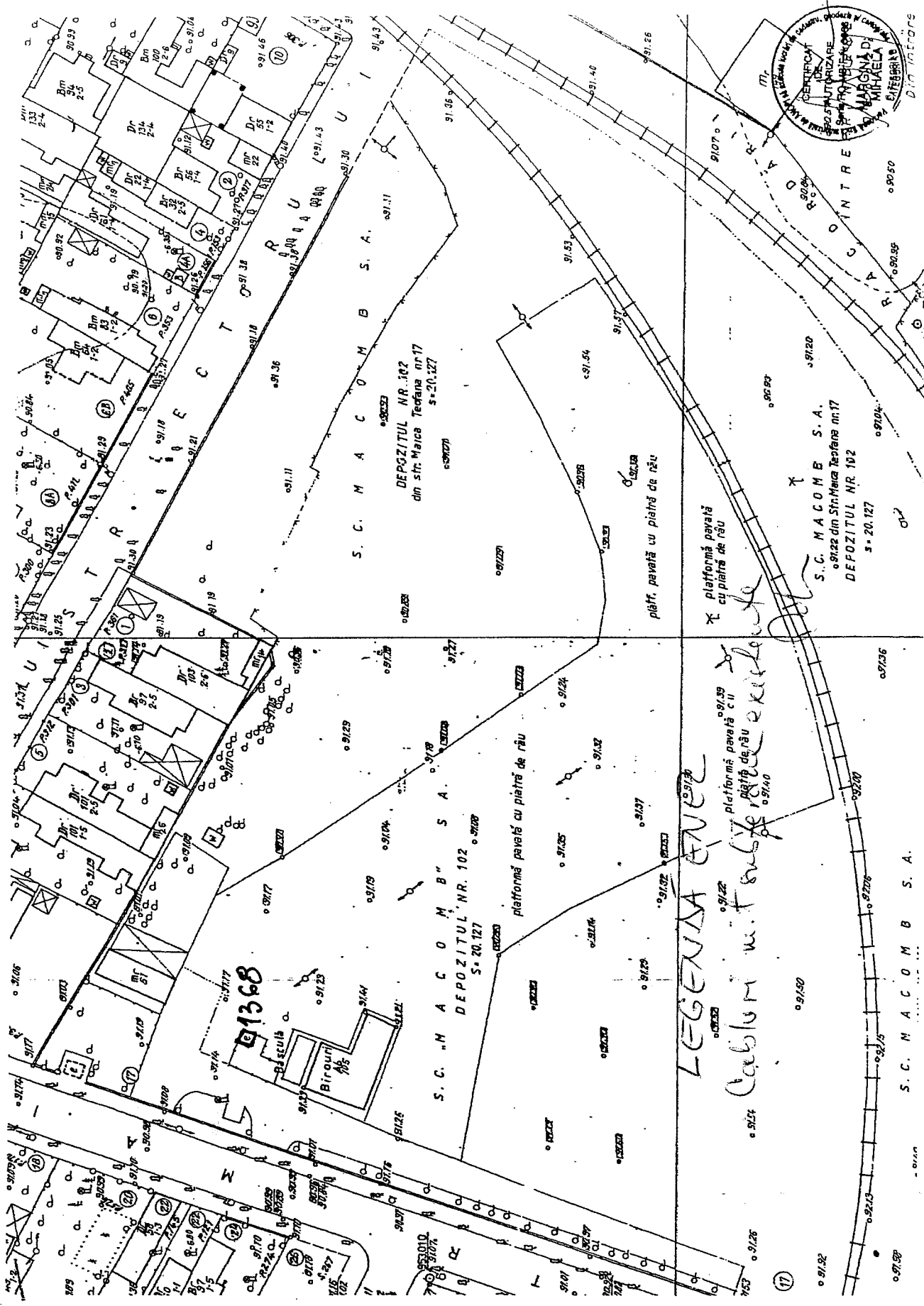
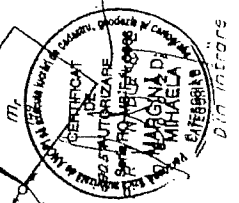
ing. Peste Mihai



Intocmit,

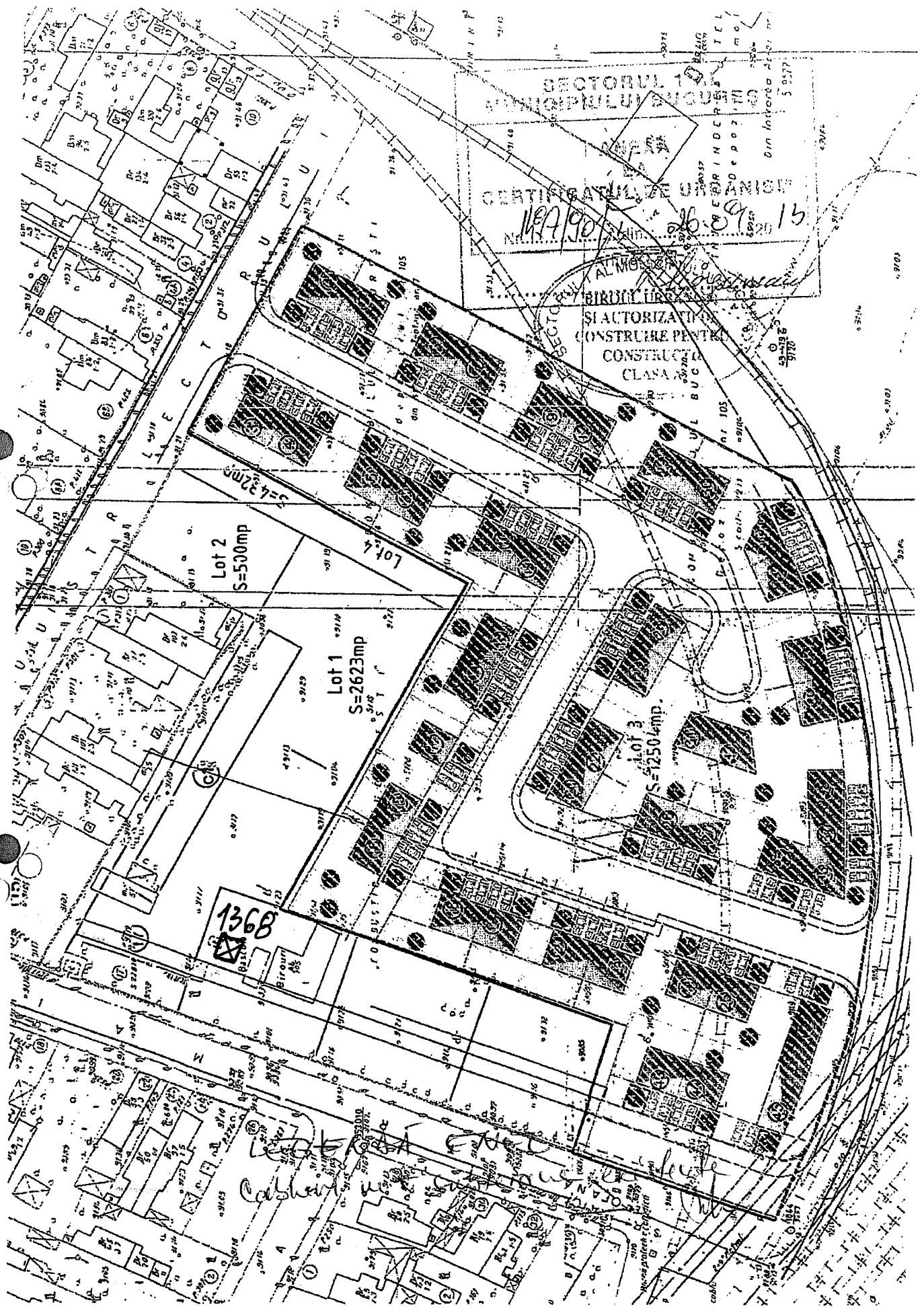
D. Munteanu M.
M





3

3



SECTORUL 1
MUNICIPALITATEA BUCURESTI
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 187/90 din 26.09.15
SI AUTORIZATIILE
CONSTRUIRE PENTRU
CONSTRUCIA
CLASA 20
LUL BUCURESTI

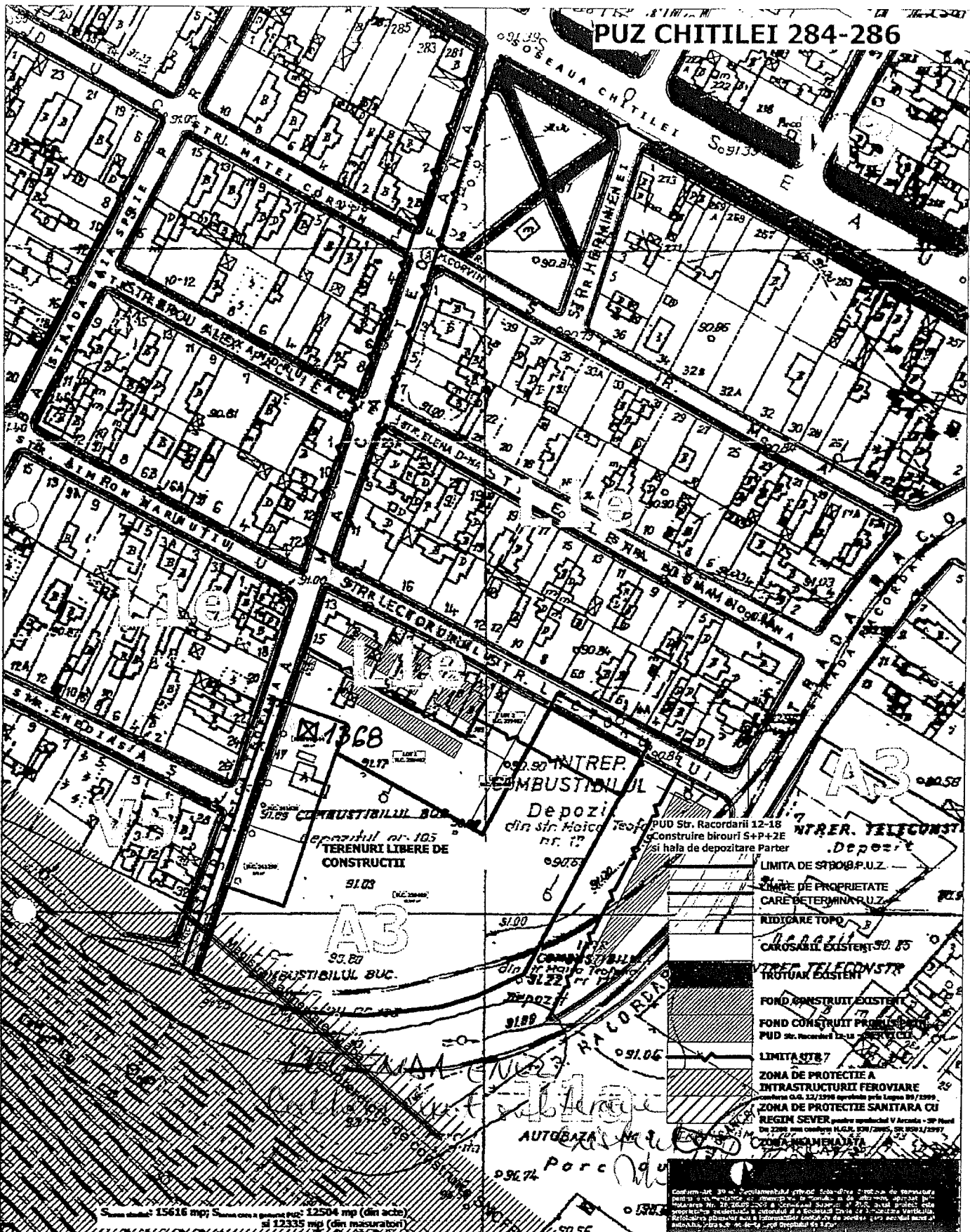
Lot 2
S=500mp

Lot 1
S=2623mp

Lot 3
S=1250mp

1368

PUZ CHITILEI 284-286

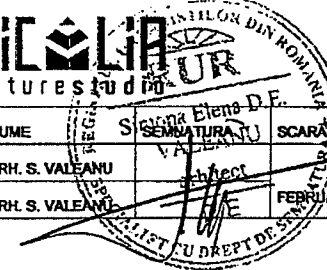


- LIMITA DE STRADA P.U.Z.
- ZIMBE DE PROPRIETATE CARE DETERMINA P.U.Z.
- RIDICARE TOPOG.
- CAROSANII EXISTENTI 30.85
- VITREI TELECONSTR. TRUTUAR EXISTENT
- FOND CONSTRUIT EXISTENT
- FOND CONSTRUIT PROMIS
- PUD str. Racordari 12-18
- LIMITA STR. 7
- ZONA DE PROTECTIE A INFRASTRUCTURII FERROVIARE
- ZONA DE PROTECTIE SANITARA CU REGIM SEVER
- ZONA DE PROTECTIE A...

Suprafata terenului: 15616 mp; Suprafata terenului cu constructii: 12504 mp (din acte) si 12335 mp (din masuratori)

				BENEFICIAR		PROIECT NR.
				Nitoi Moise Razvan si Marciu Cosmin Cristian		100/2013
SPECIFICATIE		NUME	SISTEM DE SCARA	PUZ LOTIZARE		FAZA P.U.Z.
PROIECTAT		ARR. S. VALEANU	SCARA 1:2000	Sector 1		
DESEINAT		ARR. S. VALEANU	FEBRUARIE 2014	PLAN SITUATIA EXISTENTA		PLANSA NR. 01U

Proiect nr. 00011/2013/01/20
 Verificat de arhitectura nr. 10
 Incheiat la: 17.02.2014
 Buletin nr. 1/2014, BUCURESTI



Confirmarea 39 al Consiliului Local privind aprobarea proiectului de amenajare a teritoriului urban si a planului de amenajare a teritoriului urban nr. 100/2013 si a planului de amenajare a teritoriului urban nr. 100/2013 si a planului de amenajare a teritoriului urban nr. 100/2013

Directia Operationala
Serviciu BEX si CAD
B-dul. Marasesti, nr. 4-6
Sect. 4, Bucuresti
Cod postal : 040254
Contact-retelebuc@distrigazsud.ro
Interlocutor: Manga Gheorghe

SC TINERETULUI PARK RESIDENCE
SRL – Nitoi Moise Razvan
Str. C-tin Radulescu Motru nr 14,
Bl 27A, sc B, ap 67,
Sector 4, Bucuresti

Nr. 11855 /Data 13.03.2014

Referitor la documentatia dvs. inregistrata cu nr. 7173 din 12.02.2014, prin care solicitati emiterea avizului de amplasament pentru lucrari de construire – **ansablu rezidential**, loc Bucuresti, sector 1, str. Maica Teofana nr 17, va restituim planul de situatie scara 1/500, completat cu datele solicitate si va transmitem urmatoarele:

1. Pe planul de situatie s-a trasat orientativ rețeaua de gaze naturale existenta, aflata in exploatarea societatii noastre;
2. Lucrarile de construire, sa nu afecteze sistemul de distributie al gazelor naturale.

In urma analizării documentației depuse se emite:

AVIZ FAVORABIL

Cu mentiunile:

1. Se vor respecta prevederile NTPEE-2008 si a Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012 cu privire la pastrarea zonelor de siguranta si protectie fata de conducta de gaze naturale;
2. Avizul nu este valabil și pentru bransamente (racord la utilitati).

Avizul este valabil 12 luni de la data eliberării, conform Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei si Comertului numai pentru amplasamentul obiectivului propus, conform planului anexat si a Certificatului de Urbanism nr. 1497/ 90/ T/ 25187 din 26.09.2013 emis de Primaria Sectorului 1 Bucuresti pentru faza PUD si PAC.

Vasile DRAGHICI
Sef Serviciu,
DIRECTIA OPERATIONALA



Manga Gheorghe
Operator CI

Intocmit Manga Gheorghe

Prezentul aviz este insotit de urmatoarele documente: Planul de situatie sc. 1:500

Achitat cu **Chitanta** /Ordinul de Plata nr. BRD / **07.03.2014**

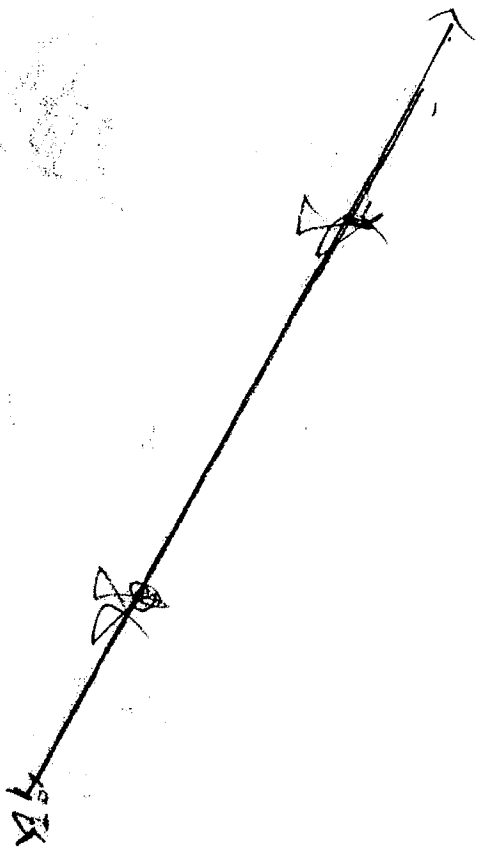
FOR 1 ER de

5-a Travel de 2014
13.04.2014

S.C. DISTRICTUL BURETA
RETELE S.R.L. BURETA
SECTORUL 1 ER
13.04.2014

loculiu nu are
loculiu nu are

S.C. DISTRICTUL SUD
RETELE S.R.L. G.D.F. SUEZ BUCURESTI
COMPARTIMENT 1 ER
SING. MANGA GEORGHE
13.03.2014





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

COMISIA DE COORDONARE

Nr. 1228579/28.03.2014

AVIZUL COMISIEI DE COORDONARE

FAZA DOCUMENTAȚII DE URBANISM

Din P.V. nr. 11/28.03.2014 al sedinței

Comisiei de Coordonare a P.M.B.

Nr. 1. SC MARA VIZION SRL cu sediul/domiciliul în București, Str. C-tin Radulescu Motru nr. 14, prezintă spre avizare documentația de preordonare a P.U.Z. – ului „STR. MAICA TEOFANA NR. 17 SECTOR 1”, împreună cu avizele întreprinderilor edilitare. În conformitate cu Dispoziția Primarului General nr. 782/03.06.2009, se avizează favorabil strict din punct de vedere al rețelelor edilitare planul de preordonare menționat mai sus cu condiții:

- se va respecta zona de protecție sanitară cu regim sever a apeductelor existente pe amplasament; zona de protecție de min. 10.00 m față de peretele exterior al apeductului;
- se vor respecta condițiile impuse prin avizele anexa la documentație;
- se va respecta planul de preordonare anexat avizului,
- documentația va continua procedura de avizare și aprobare în conformitate cu legislația în vigoare.
- prezentul aviz este valabil numai la faza PUZ.

**PREȘEDINTE – COMISIE,
DIRECTOR GENERAL,**

MADALIN DUMITRU

SECRETAR – COMISIE,

ing. ec. DRUMEN CONSTANTIN

**ARHITECT ȘEF AL
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,**

GHEORGHE PĂTRAȘCU

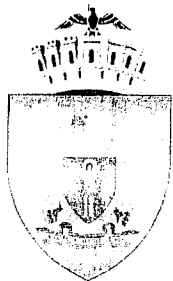
**REPREZENTANT
DU-COMISIE ,**

ing. ANDREI ZAHĂRESCU

FPS-2.3.2.6-02/2

Intocmit, ing. Camelia Puiu





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală de Infrastructură și Servicii Publice

Direcția Transporturi, Drumuri și Sistemul de Circulație

Nr. 3183 / 27.03.14...
Mar2074

1226473

Către

Arh. VĂLEANU SIMONA pentru

NIȚOI MOISE RĂZVAN ȘI MARCIU COSMIN

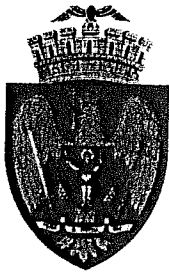
Str. Ion Neculce nr.73, Sector 1, București

În ședința Comisiei Tehnice de Circulație din data de 20.03.2014 s-a dat acordul de principiu pentru documentația „P.U.Z. ansamblu rezidențial P+1E+M / P+2E – str. Maica Teofana nr.17, sector 1”, conform certificatului de urbanism și planului anexat, cu condiția asigurării parcării în incintă, în conformitate cu prevederile HCGMB nr.66/2006.

Pentru avizul comisiei veți reveni la următoarea fază de proiectare, după aprobarea documentației P.U.Z. și obținerea Hotărârii Consiliului General al Municipiului București.

DIRECTOR EXECUTIV

ION DEDU



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Secretar General

Direcția Asistență Tehnică și Juridică

Serviciul Transparență decizională

2040/1/04.07.2014

ANUNȚ

În conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, se aduc la cunoștință publică următoarele proiecte de acte normative:

1. Proiect de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) –PUD Str. Cerceluș nr. 1, sector 3, București
2. Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) - P.U.Z. Str. MAICA TEOFANA Nr. 17, sector 1, BUCUREȘTI

Proiectele de acte normative, mai sus amintite, cu documentația de bază pot fi consultate:

- pe site-ul P.M.B. – www.pmb.ro;
- la sediul PMB, str. Splaiul Independenței nr. 291-293, sector 6.

Proiectele de acte normative se pot obține în copie, pe bază de cerere depusă la Centrul de Informare.

În conformitate cu prevederile art. 7, alin. 4 din Legea 52/2003 până la data de **19.07.2014**, 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. – str. Splaiul Independenței nr. 291-293, sector 6 – Direcția Asistență Tehnică și Juridică;
 - depuse la Centrul de Informare – P.M.B., B-dul Regina Elisabeta, nr. 42, sector 5;
- Materialele transmise vor purta mențiunea:

„Recomandare la proiect de act normativ”

DIRECTOR EXECUTIV

GEORGIANA ZAMFER



Sef serviciu,
Gabj Florea

Întocmit,
Consilier F. Dinu
04.07.2014

