



## HOTĂRÂRE

Nr. .... din .....

### privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal / PUZ STRADA SERGENT NIȚU VASILE NR.9 / SECTOR 4

Având în vedere Expunerea de motive a Primarului General, Raportul de specialitate al Arhitectului Șef al Municipiului București;

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

Văzând documentele emise de:

- **Aviz Preliminar nr. 6 / 17.01.2018 / PMB**
- **Aviz de Oportunitate nr. 36 / 27.06.2017 / PMB**
- **Certificatul de Urbanism nr. 995 / 32424 din 25.08.2016**
- **Avizul Ministerului Mediului - Agenția pentru Protecția Mediului București – Decizia Etapei de Încadrare nr. 51 / 20.07.2018**
- **Avizul Comisiei Tehnice de Circulație / PMB - nr. 5698 / 15.05.2018**
- **Avizul Comisiei de Coordonare Rețele Edilitare / PMB - nr. 1659173 / 14.09.2018**
- **Avizul Ministerului Afacerilor Interne / Inspectoratul pentru Situații de Urgență – nr. 807334 / 12.03.2018**

Ținând cont de Raportul informării și consultării publicului;

Ținând seama de prevederile:

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

- PUG - Municipiul București aprobat prin HCGMB nr. 269/ 21.12.2000, cu modificările și completările ulterioare;
- Cu respectarea prevederilor Legii nr. 52 /2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;
- În temeiul prevederilor art. 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, cu modificările și completările ulterioare.

## **CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**

### **HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1** Se aprobă PUZ – STRADA SERGENT NIȚU VASILE NR.9 / SECTOR 4, în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef nr. 69 din 19.11.2018 prevăzut în Anexa 1, Planul de Reglementări vizat spre neschimbare prezentat în Anexa 2 și Regulamentul Local de Urbanism, reprezentând Anexa 3.

**Art.2** Planul Urbanistic Zonal ce face obiectul prezentei hotărâri are caracter de reglementare specifică și nu dă dreptul la construire până la emiterea autorizației de construire.

**Art.3** Documentația de urbanism ce face obiectul prezentei hotărâri este valabilă până la aprobarea unei documentații de urbanism coincidente ce conține reglementări diferite.

**Art.4** Anexele nr. 1, nr. 2 și nr. 3 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.5** Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului București și al Primarului Sectorului 4 vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

GEORGIANA ZAMFIR

București, ..... 2018



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea  
Teritoriului  
Direcția Urbanism



## SERVICIUL URBANISM

Ca urmare a cererii adresate de [redacted] în calitate de inițiator al documentației de urbanism, cu sediul în București, Strada Anton Colorian nr.77, prin reprezentant SC CUMULUS ARCHITECTURE SRL / urb [redacted] – RUR / D,E – elaboratorul PUZ, cu sediul în București, Strada Ion Brezoianu nr.23-25, corp B, etaj 3, depusă cu nr.1674405 / 25.10.2018, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

## AVIZ

NR. 69 / 19.11.2018

PENTRU

### PUZ – STRADA SERGENT NIȚU VASILE NR.9 / SECTOR 4

GENERAT DE IMOBILUL situat în București, Strada Sergent Nițu Vasile nr.9 / sector 4, în suprafață de 4.493,00mp, proprietate persoană privată – [redacted] / conform regimului juridic consemnat în Certificatul de Urbanism nr. 995 / 32424 din 25.08.2016, emis de Primăria Sectorului 4 / București, cu termen de valabilitate prelungit până la data de 24.08.2019.

INIȚIATOR: [redacted]

ELABORATORUL DOCUMENTAȚIEI: SC CUMULUS ARCHITECTURE SRL

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURĂ RUR: urb. [redacted] / RUR – D,E

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

PREVEDERI PUG / PUZ APROBATE ANTERIOR:

- Conform PUG-MB și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București, aprobate cu HCGMB nr. 269/2000 cu completările ulterioare și prelungit prin HCGMB nr.232/2012, amplasamentul este cuprins în Unitatea Teritorială de Referință CB3 - subzona polilor urbani principali.

Indicatori urbanistici reglementați / CB3

POT max = 70 %

CUT max = 4,5 mp ADC /mp teren

H max = reglementată prin PUZ

• Condiții de amplasare, echipare și conformare a clădirilor (PUG-MB / CB3):

- Amplasarea clădirilor față de aliniament: retragerea față de aliniament va fi de minim 6.00 m.
- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor: retragere față de limitele laterale 1/3 din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5,00m / retragere față de limita posterioară –1/2 din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5,00m.
- Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă: clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00m.
- Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor: înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente.

## PREVEDERI PUZ - RLU PROPUSE:

**FUNCȚIUNE:**                    **LOCUIRE COLECTIVĂ / FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

### **INDICATORI URBANISTICI:**

- POT max = 55 %
- CUT max = 3,1 mp ADC /mp teren
- RH max = 3S+P+M+8E
- H max = 35,00m

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

- Retrageri față de aliniament: 1,00m - 6,00m (limita parcelei spre Domeniul Public este curbă, iar retragerea variabilă între dimensiunile menționate)
- Retrageri față de limitele laterale: minim 1/3 din înălțimea la cornișă propusă (nord - 25,00m / sud -10,00m)
- Retrageri față de limita posterioară: 5,00m
- Distanțe între edificabilele distincte propuse ( P+8E ): minim 1/2 din înălțimea la cornișă - 15,00m.

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

**ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ:**    Rețelele edilitare aferente obiectivului propus se vor realiza anterior rețelei stradale. Este obligatorie racordarea clădirilor propuse la rețelele edilitare urbane, modernizate și capacitate în scopul preluării încărcării survenite prin implementarea obiectivului.

Se avizează, favorabil Planul Urbanistic Zonal STRADA NIȚU VASILE NR.9, SECTORUL 4, BUCUREȘTI cu respectarea condițiilor din acordurile/avizele specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru etapele de avizare/aprobare a P.U.Z

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

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 995 / 32424 din 25.08.2016, emis de Primăria Sectorului 4 / București, cu termen de valabilitate prelungit până la data de 24.08.2019.

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



Șef Serviciu Urbanism  
Arh. Cristina Teșirceanu

Întocmit:  
Arh. C. Ciser  
4 exemplare / 08.11.2018



## Ansamblu de locuințe colective cu funcțiuni conexe PUZ

 MEMORIU DE PREZENTARE ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM **P17-001 | 2017**

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL STRADA SERGENT VASILE NIȚU, NR.9

Terenul reglementat prin P.U.Z. face parte dintr-un important nucleu strategic de dezvoltare a Municipiului situat în afara zonei centrale, care va putea oferi o echilibrare funcțională și noi calități estetic-configurative la nivelul întregului oraș, în condițiile unei oferte diversificate și parțial imediat accesibile investitorilor.

Parcela va fi reglementată respectând prevederile unității teritoriale de referință CB3 – subzona polilor urbani principali.

### SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

Se admit următoarele utilizări funcționale:

- instituții și servicii publice financiar-bancare și de asigurări, servicii avansate manageriale, tehnice și profesionale;
- activități asociative diverse;
- servicii profesionale;
- restaurante, cofetării, cafenele, baruri, comerț, expoziții, recreere, sport în spații acoperite;
- săli de conferințe;
- locuințe cu partiu special pentru profesioni libérale;
- unități mici și mijlocii specializate în activități de producție abstractă și concretă în domenii de vârf;
- activități manufacturiere și depozitare mic-gros legate de funcționarea polului terțiar.

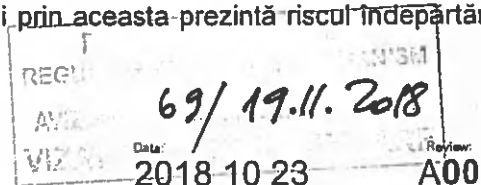
#### ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Întrucât realizarea obiectivelor propuse prin P.U.Z. se va derula în timp, se recomandă ca terenul rămas neafectat în prima etapă și păstrat în rezervă să fie amenajat sumar ca un spațiu plantat accesibil locuitorilor, vegetația importantă urmând să facă parte din amenajarea definitivă a zonei.

#### ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări funcționale:

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



CUMULUS ARCHITECTURE

Titlu proiect | Project Title:

# Ansamblu de locuințe colective cu funcțiuni conexe

Faza | Phase:

## PUZ

Adresa | Address:  
Client | Client:

9, Strada Vasile Nju, Sector 4, BUCUREȘTI  
S.C. VLAD EXIMS.R.L.

Numar proiect | Project number:

**MEMORIU DE PREZENTARE ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**P17-001 | 2017**

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

## SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

### ARTICOLUL 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Se consideră construibile parcelele de minim 800 mp și un front la strada de minim 24.0 metri în cazul fronturilor discontinue.

### ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Retragerea de la aliniament va fi de minim 6.0 metri la nivelul parterului înalt, cu înălțimea minimă de 3,5 metri. La nivelul etajelor superioare se admit ieșiri în consolă care pot depăși retragerea minimă de 6.0 metri de la aliniament.

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

### ARTICOLUL 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

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

Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin 5,0 metri.

### ARTICOLUL 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

Clădirile vor respecta între la distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce la o treime înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 6,0 metri numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente ce necesită lumină naturală.

## CUMULUS ARCHITECTURE

Titlu proiect | Project Title:

Ansamblu de locuințe colective cu funcțiuni conexe  
PUZ

Faza | Phase:

Adresa | Address:  
Client | Client:9, Strada Vasile Năzu, Sector 4, BUCUREȘTI  
S.C. VLAD EXIM S.R.L.

Numar proiect | Project number:

## MEMORIU DE PREZENTARE ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

P17-001 | 2017

## ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică.

În cazul fronturilor continue la stradă se va putea asigura un acces carosabil suplimentar pentru aprovizionare, folosit ocazional conform unui orar prestabilit și care va evita orele de vârf. Acesta se va face printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor. Distanța dintre aceste pasaje, măsurată pe aliniament, nu va depăși 30.0 metri.

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

## ARTICOLUL 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în construcții supra / subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20 m înălțime. În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare, ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj comun multietajat. Aceste parcaje vor fi situate la distanța de maxim 150 metri.

## ARTICOLUL 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Nu se limitează înălțimea clădirilor.

## ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

## ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

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

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV. Cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

Pag.

Pachet | Pack:

14

avizul arhitectului șef





CUMULUS ARCHITECTURE

Titlu proiect | Project Title:

# Ansamblu de locuințe colective cu funcțiuni conexe PUZ

Faza | Phase:

Adresa | Address:  
Client | Client:

8, Strada Vasile Nitu, Sector 4, BUCUREȘTI  
S.C. VLAD EXIM S.R.L.

Numar proiect | Project number:

MEMORIU DE PREZENTARE ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

P17-001 | 2017

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

## ARTICOLUL 13. SPAȚII PLANTATE

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp. Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.0 cm. În cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul propriu sau în spațiile plantate publice din proximitate.

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

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

În zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

## ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

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

## SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

### ARTICOLUL 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. maxim = 55% cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 60 % cu clădiri cu înălțimea maximă de 4 metri pentru diferite utilizări.

### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim = 3,1 mp ADC/mp.

ÎNTOCMIT:

ARH. URB. [REDACTED]

TEL - 021 / 311 11 51  
FAX - 021 / 311 11 58

ȘEF PROIECT:

ARH. URB. [REDACTED]

Pag. Păchet | Pack:

15 avizul arhitectului șef

CUMULS ARCHITECTURE | Ion Brezolanu 23-25 | J402182/24.02.2017 | CUI 37101233

Date

2018 10 23

Revizor

A00

tel +40 (0)21 3111151 [REDACTED]

www.cumulus.one



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea  
Teritoriului  
Direcția Urbanism - Serviciul Urbanism



## EXPUNERE DE MOTIVE PUZ – STRADA SERGENT NIȚU VASILE NR.9 / SECTOR 4

318

Prezenta Expunere de motive s-a redactat în conformitate cu prevederile Legii administrației publice locale nr. 215/ 2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare și ale Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Amplasamentul care face obiectul documentației de urbanism PUZ – STRADA SERGENT NIȚU VASILE NR.9 / SECTOR 4 se află în intravilanul Municipiului București pe teritoriul administrativ al Sectorului 4.

- Conform PUG-MB și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București, aprobate cu HCGMB nr. 269/2000 cu completările ulterioare, amplasamentul este cuprins în subzona funcțională CB3 – poli urbani principali.  
POT maxim – 70% / CUT – 4,5 mp ADC/mp teren / H maxim – fără restricții.

Prin Certificatul de Urbanism nr. 995 / 32424 din 25.08.2016, emis de Primăria sectorului 4 / București, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, pentru obiectivul propus de beneficiar s-a stabilit necesitatea elaborării și aprobării unui Plan Urbanistic Zonal.

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

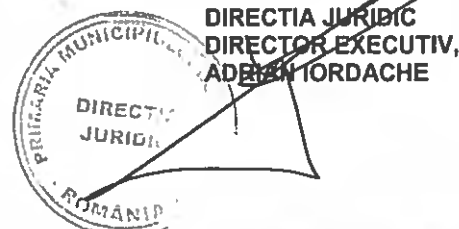
Planul Urbanistic Zonal STRADA SERGENT NIȚU VASILE NR.9 / SECTOR 4 se concentrează pe următoarele obiective:

- Corelarea intenției beneficiarului cu tendințele de dezvoltare specifice polilor urbani ai metropolei în plină expansiune, cu atractivitatea și conflictele inerente.
- Generarea unui pol real de interes urban, cu capacitate de răspuns la exigențele diversificate ale vieții actuale și în acord cu principiile dezvoltării durabile.
- Crearea unui reper architectural într-o zonă urbană în curs de structurare.

Proiectul de hotărâre privind aprobarea PUZ – STRADA SERGENT NIȚU VASILE NR.9 / SECTOR 4, împreună cu anexele sale, Avizul Arhitectului Șef nr. 69 / 19.11.2018, Planul de Reglementări vizat spre neschimbare și Regulamentul Local de Urbanism aferent, însoțit de Raportul de specialitate al Arhitectului-șef, Expunerea de motive a Primarului General și Raportul Informării și Consultării Publicului nr.13826 / 19.11.2018, potrivit prevederilor art. 45, alin. 2, lit. e, art. 36, alin. 2, lit. c și art. 36, alin. 5, lit. c, din Legea administrației publice locale nr. 215/ 2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se supune dezbaterii Consiliului General al Municipiului.

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

PRIMAR GENERAL,  
GABRIELA FIREA



DIRECȚIA JURIDIC  
DIRECTOR EXECUTIV,  
ADELEA IORDACHE

Întocmit: Arh. C. Ciser  
2 exemplare / 05.11.2018



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea

Teritoriului

Direcția Urbanism

Nr. 13824 / 19.11.2018



## RAPORT DE SPECIALITATE

### privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal / PUZ STRADA SERGENT NIȚU VASILE NR.9 / SECTOR 4

Prezentul **RAPORT DE SPECIALITATE** s-a redactat în conformitate cu prevederile Legii administrației publice locale nr. 215/ 2001, cu modificările și completările ulterioare și ale Legii 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Amplasamentul care face obiectul documentației de urbanism PUZ – STRADA SERGENT NIȚU VASILE NR.9 / SECTOR 4 se află în intravilanul Municipiului București pe teritoriul administrativ al Sectorului 4.

- Conform PUG-MB și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București, aprobate cu HCGMB nr. 269/2000 cu completările ulterioare, amplasamentul este cuprins în subzona funcțională CB3 – poli urbani principali.

POT maxim – 70% / CUT – 4,5 mp ADC/mp teren / H maxim – fără restricții.

Prin Certificatul de Urbanism nr. 995 / 32424 din 25.08.2016, emis de Primăria sectorului 4 / București, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, pentru obiectivul propus de beneficiar s-a stabilit necesitatea elaborării și aprobării unui Plan Urbanistic Zonal.

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

**Planul Urbanistic Zonal STRADA SERGENT NIȚU VASILE NR.9 / SECTOR 4** se concentrează pe următoarele obiective:

- Corelarea intenției beneficiarului cu tendințele de dezvoltare specifice polilor urbani ai metropolei în plină expansiune, cu atractivitatea și conflictele inerente.
- Generarea unui pol real de interes urban, cu capacitate de răspuns la exigențele diversificate ale vieții actuale și în acord cu principiile dezvoltării durabile.
- Crearea unui reper arhitectural într-o zonă urbană în curs de structurare.

Avizul Arhitectului Șef s-a emis în acord cu:

- **Avizul Preliminar nr. 6 / 17.01.2018 / PMB**
- **Avizul de Oportunitate nr. 36 / 27.06.2017 / PMB**
- **Certificatul de Urbanism nr. 995 / 32424 din 25.08.2016**
- **Avizul Ministerului Mediului - Agenția pentru Protecția Mediului București – Decizia Etapei de Încadrare nr. 51 / 20.07.2018**
- **Avizul Comisiei Tehnice de Circulație / PMB - nr. 5698 / 15.05.2018**
- **Avizul Comisiei de Coordonare Rețele Edilitare / PMB - nr. 1659173 / 14.09.2018**
- **Avizul Ministerului Afacerilor Interne – nr.807334 / 12.03.2018**

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

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal **STRADA SERGENT NIȚU VASILE NR.9 / SECTOR 4**, împreună cu anexele sale **Avizul Arhitectului Șef nr. 69 / 19.11.2018** Planul de Reglementări vizat spre neschimbare și Regulamentul Local de Urbanism aferent, însoțit de Raportul de Specialitate al Arhitectului Șef, Expunerea de Motive a Primarului General și Raportul Informării și Consultării Publicului, potrivit prevederilor art. 45, alin. 2, lit. e, art. 36, alin. 2, lit. c și art. 36, alin. 5, lit. c, din Legea administrației publice locale nr. 215/ 2001, cu modificările și completările ulterioare, se supune dezbaterii Consiliului General al Municipiului.

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

**ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**

**ARH. ȘTEFAN CĂȘIN DUMITRAȘCU**





**SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
PRIMAR**



**\*APARATUL DE SPECIALITATE\***

**B-dul George Coșbuc nr. 6-16, sector 4, București  
Tel. : +40-21-335.92.30 / Fax. : +40-21-337.07.90**

**CERTIFICAT DE URBANISM**

Nr. ....<sup>995</sup> / 32424 din...<sup>25.08</sup>...2016

**În scopul : informații urbanistice /elaborarea documentației pentru  
întocmire PUZ (Plan Urbanistic Zonal)**

Ca urmare a cererii adresate de [redacted] (CNP [redacted]), cu domiciliul în municipiul București sectorul 4, cod poștal ...-..., [redacted], nr. [redacted], telefon/fax ...-..., e-mail : [redacted], înregistrată la nr. 32424 din 19.07.2016.

pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în, municipiul București, Sectorul.4, cod poștal ...-..., STRADA NIȚU VASILE, NR.9 sau identificat prin : planuri cadastrale / topografice scara 1: 500 și 1:2000.

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

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

**SE CERTIFICĂ:**

**1. REGIMUL JURIDIC :** Teren în suprafață totală de 4.493mp aparținând d-nei [redacted] potrivit contract de vânzare-cumpărare autenticat cu nr. [redacted] la Biroul Notarului Public Asociați [redacted] cu sediul în Bd.Regina Elisabeta, nr.30, sc.A,ap.14 și 17 sector 5.

Conform extrasului de Carte Funciară nr.207082, eliberat de OCPI București , sector 4,imobilul este înscris în CF n[redacted], avand nr. Cadastral [redacted] – teren.

Imobilul nu se afla pe lista monumentelor istorice, actualizata .

**2. REGIMUL ECONOMIC :** Folosinta actuală: Teren – curte – liber de construcții;  
Destinație stabilită prin P.U.G.al municipiului București: CB3 - subzona polilor urbani principali.  
Imobilul este cuprins în zona fiscală de tip «A» a municipiului București.

**3. REGIMUL TEHNIC:** În conformitate cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) aferent Planului Urbanistic General (P.U.G.) al municipiului București aprobat prin HCGMB nr.269/2000, prin HCGMB nr. 324 / 2010, nr. 241/ 2011, nr. 232/2012 și nr.224/2015, imobilul este situat în subzona polilor urbani principali (CB3)

În baza documentației tehnice și a avizelor legale, în conformitate cu prevederile PUG al Municipiului București, posibilitatea construirii se poate realiza în urma studierii unui Plan Urbanistic Zonal întocmit și avizat conform legislației în vigoare necesar a fi legal aprobat și



13

24

**numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de Arhitectul Șef și aprobate de PRIMARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI.**

**UTILIZĂRI ADMISE**

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

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

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

**UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

CB3 - întrucât realizarea acestor obiective se va derula în timp, se recomandă ca prin P.U.Z. terenul rămas neafectat în prima etapă și păstrat în rezervă să fie amenajat sumar ca un spațiu plantat accesibil locuitorilor, vegetația importantă urmând să facă parte din amenajarea definitivă a zonei.

-se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap motor.

– se vor asigura circulații și piațete pietonale, precum și scuaruri atractive pentru recreere în cadru urban, în pondere de minim 10% din suprafața de teren.

– în proximitatea aeroporturilor se va respecta avizul autorității aeronautice privind condițiile impuse de culoarului de zbor.

**UTILIZĂRI INTERZISE-** se interzic:

- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați; - activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; - construcții provizorii de orice natură; - depozitare en-gros; - depozitări de materiale re folosibile; - platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; - lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;

CU...<sup>995</sup>.....32424...<sup>25.08</sup>.....2016

Str.Nițu Vasile nr.9

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

### CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

#### CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- în zonele constituite, parcelele sunt considerate construibile direct dacă respectă următoarele condiții:

##### clădiri sub P+4 niveluri

- pentru funcțiunea de birouri până la P+4 niveluri = 200 metri;
- front minim la stradă = 8,0 metri;
- raportul între laturile parcelei nu depășește raportul 1/3;

##### clădiri peste P+4 niveluri

- pentru funcțiunea de birouri – suprafața minimă = 350 metri;
- front minim la stradă = 12,0 metri;
- raportul între laturile parcelei nu depășește raportul 1/3;
- pentru reconstruirea zonelor destructurate, pentru terenuri libere sau cu statut juridic mixt se vor întocmi documentații P.U.Z., cu recomandarea unei lotizări cu parcele de minim 800 mp. și un front la strada de minim 18.0 metri în cazul fronturilor continue și de minim 24.0 metri în cazul fronturilor discontinue.

#### AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform P.U.Z., cu următoarele condiții:- în zonele constituite retragerea de la aliniament va fi de minim 6.0 metri de la aliniament; - pentru zonele destructurate în reconstrucție, pentru operațiuni pe terenuri libere sau cu statut juridic mixt, retragerea clădirilor publice va fi de 10.0 metri. - clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime maximă față de aliniament care nu va depăși 20.0 metri.
- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR - conform P.U.Z., cu următoarele condiționări; - clădirile se vor retrage de la limitele laterale la o distanță egală cu 1/3 din înălțime, dar nu cu mai puțin de 5,0 metri; clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o



15

CU.....995.....32424.....2016  
Str.Nițu Vasile nr.9

distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 metri;

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

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele;

- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6,0 metri numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente ce necesită lumină naturală;

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

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică;

- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje, măsurată pe aliniament, nu va depăși 30.0 metri.

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

#### STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

- locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în construcții supra / subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20 m. înălțime; în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare, ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj comun multietajat; aceste parcaje vor fi situate la distanța de maxim 150 metri.

#### ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR



Str.Nițu Vasile nr.9

\*) în toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea.

- pentru clădirile foarte înalte (peste 45 metri) se va prezenta justificarea configurației de ansamblu ținându-se seama de modul de percepere de pe principalele trasee de circulație, de pe splaiuri și de pe cornișele Dâmboviței și Colentinei.

- în cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 50,0 metri dacă strada are 6 sau 4 fire de circulație și pe o lungime de 25,0 metri dacă strada are 2 fire de circulație; dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte.

- nu se limitează înălțimea clădirilor.

- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR - conform P.U.Z cu următoarele recomandări : - aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor (similar unui centru de afaceri), cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

#### CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

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

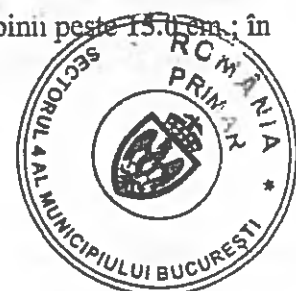
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;

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

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

#### - SPAȚII PLANTATE

- spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.0 cm; în



CU.....<sup>995</sup>.....32424<sup>2P. 3</sup>.....2016  
Str.Nișu Vasile nr.9

cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul propriu sau în spațiile plantate publice din proximitate;- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1.20 metri înălțime;- în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare, iar în zonele de versanți ale cornișelor Colentinei și Dâmboviței se recomandă speciile care prin tipul de rădăcini contribuie la stabilizarea pantelor.

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

- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

– POT maxim 70% cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 80 % cu clădiri cu maxim 2 niveluri (H. maxim = 8 metri) pentru diferite utilizări;

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CB 3 - CUT maxim = 4,5 mp.ADC/mp.teren

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

#### 4. REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTATIILOR DE URBANISM SI REGULAMETELOR LOCALE, AFERENT:

POSSIBILITATEA ANALIZARII CONSTRUIRII PE ACESTE PARCELE SE POATE FACE PRINTR-O DOCUMENTATIE PUZ (PLAN URBANISTIC ZONAL) ELABORATA SI FINANTATA PRIN GRIJA PERSOANEI FIZICE INTERESATE, NUMAI IN BAZA UNUI AVIZ PREALABIL DE OPORTUNITATE ÎNTOCMIT DE STRUCTURA SPECIALIZATĂ CONDUSĂ DE ARHITECTUL-ŞEF ŞI APROBAT DE PRIMARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCURESTI SI SUPUS APROBARII AUTORITATII PUBLICE COMPETENTE.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru : informații urbanistice/elaborarea documentației pentru întocmire PUZ.

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

#### OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

**Ministerul Mediului- Agentia Pentru Protectia Mediului Bucuresti**  
**Aleea Lacul Morii Nr.1 Sector 6 Bucuresti**

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

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

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

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

**5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE DESFINȚARE/CONSTRUIRE va fi însoțită de următoarele documente:**  
**a) certificatul de urbanism (copie);**

CU.....<sup>995</sup>.....32424.....<sup>205</sup>.....2016

Str.Nițu Vasile nr.9

b) dovada titlului asupra imobilului) - teren și construcții- copie legalizată și extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi;  
-acordurile legalizate la notariat ale proprietarilor imediat învecinați, în cazul în care prin respectivele lucrări de desființare/construire se intervine la proprietățile vecine (*inclusiv pentru lucrări de împrejmuire, în cazul în care gardurile noi nu se vor construi exclusiv pe terenul legal detinut de solicitanți*);

c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale) luată în evidența OAR, verificată tehnic, însoțită de expert și însoțită de evaluare lucrări construire:

D.T.A.C.                       D.T.O.E., după caz                       D.T.A.D.

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

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

alimentare cu apă                       gaze naturale                       canalizare                       telefonizare  
 alimentare cu energie electrică                       salubritate                       alimentare cu energie termică  
 transport urban                       aviz ELCEN                       aviz RADET

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu (pentru construire imobil)  
 protecția civilă                       sănătatea populației

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

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

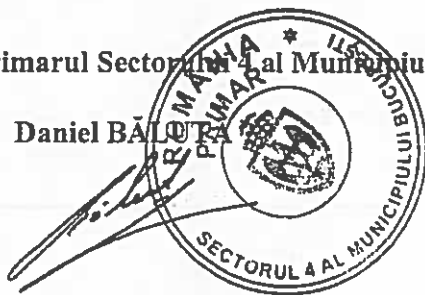
Studiu geotehnic;  
 Expertiza tehnică  
 Deviz general;  
 Referate de verificare;  
 Calculul coeficientului de transfer termic "G".

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

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

Primarul Sectorului 4 al Municipiului București

Daniel BĂLUȚĂ



24 AUG 2016

Secretarul Sectorului 4,

Gabriela ANGHELOIU

Arhitect Șef,

Daniel SĂRĂMIDĂ

Achitat taxa de: 48 lei, conform Chitanței nr.155244 din 19.07.2016.

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,

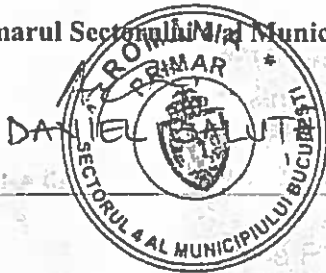
CU...<sup>995</sup>.....32424...<sup>25.08</sup>.....2016  
Str.Nițu Vasile nr.9

se prelungeste valabilitatea  
Certificatului de urbanism

de la data de <sup>25.08.2018</sup>..... până la data de <sup>24.08.2019</sup>.....

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

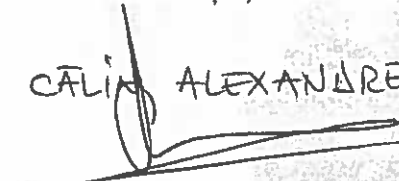
Primarul Sectorului 4 al Municipiului București



Secretar,

  
DIANA ANCA ARTENE

Arhitect Șef,

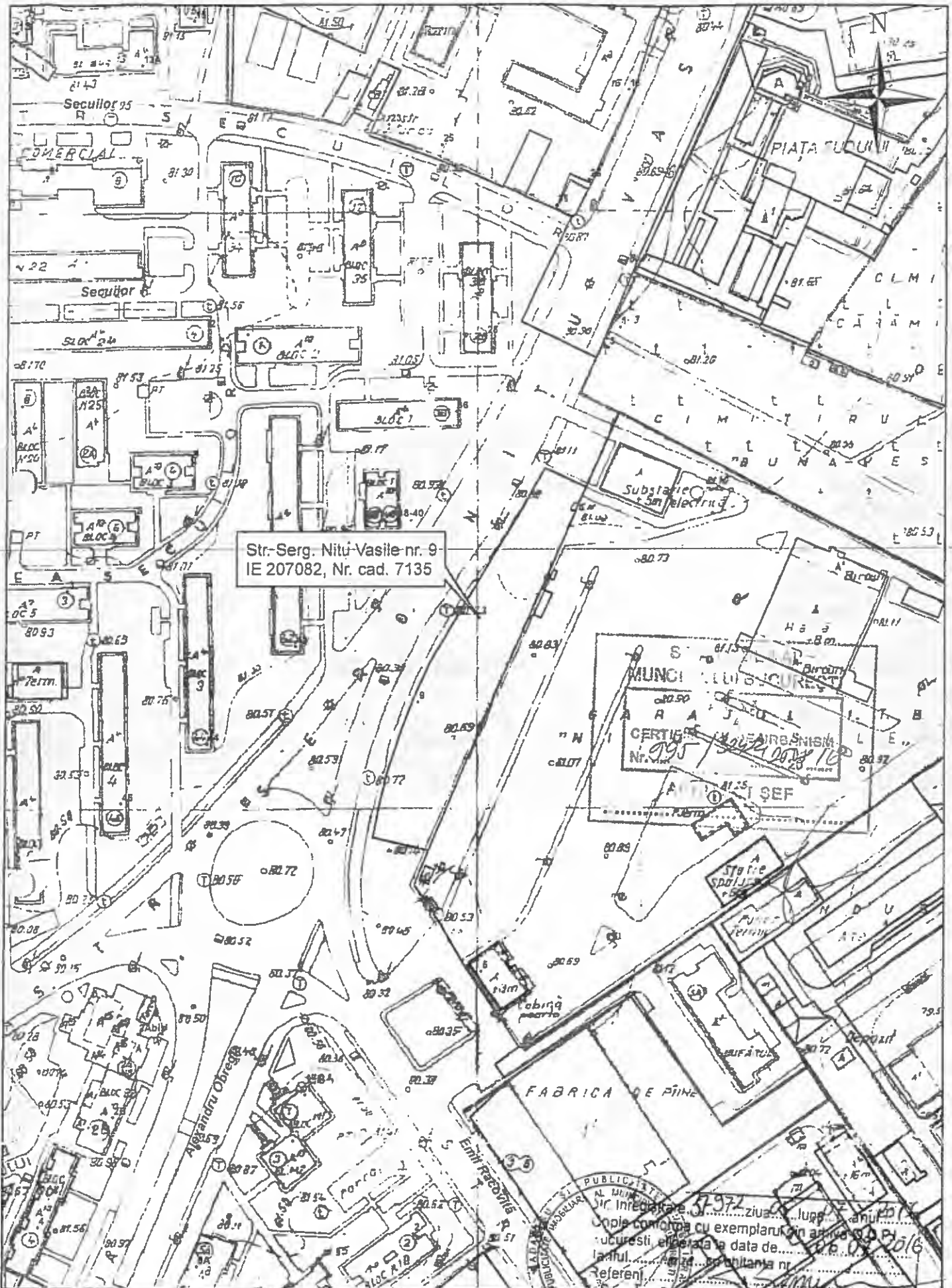
  
CALIN ALEXANDRESCU

Data prelungirii valabilității: <sup>25.07.2018</sup>.....

Achitat taxa de: <sup>16.00</sup>..... lei, conform Chitanței nr. <sup>15937</sup>..... din <sup>18.07.2018</sup>..... transmis  
solicitantului la data de ..... direct/prin poștă

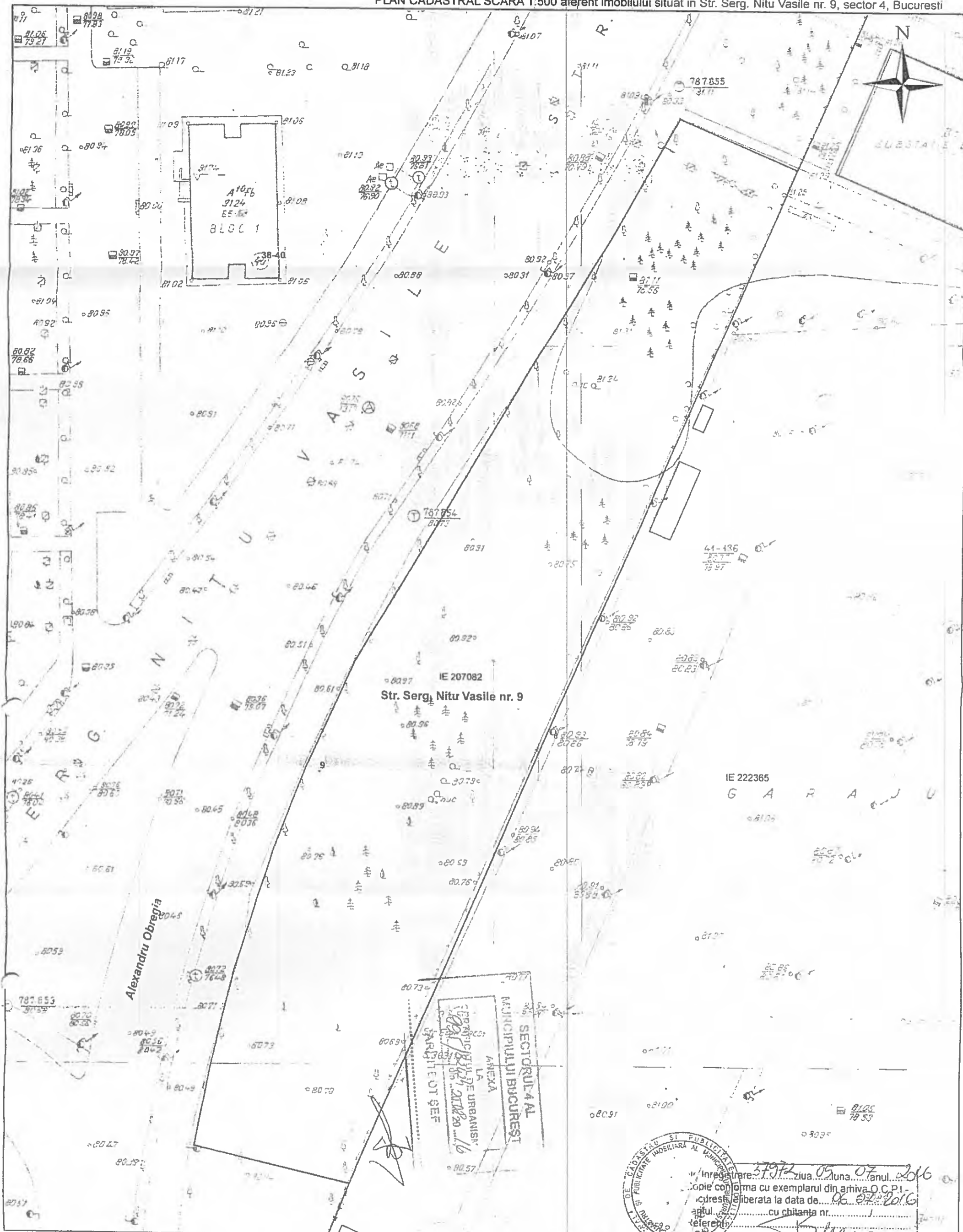
  
Intocmit 27.07.2018  
Cons. Iordache Elena

PLAN DE INCADRARE IN ZONA SCARA 1:2000 aferent imobilului situat in Str. Serg. Nitu Vasile nr. 9, sector 4, Bucuresti



- contur imobile cadastrate
- constructiile introduse in sistemul integrat de cadastru si carte funciara

OCPI Bucuresti, B-dul E. Poniștelor 1A, sector 1, Bucuresti  
Intocmit: Tamara Semeniuc



- contur imobile cadastrale  
 - constructii introduse in sistemul integrat de cadastru si carte funciara

Inregistrare: 37972 ziua 05 luna 07 anul 2016  
 Copie conforma cu exemplarul din arhiva OCPI -  
 cupresa eliberata la data de 06.07.2016  
 agul. cu chitanta nr. \_\_\_\_\_  
 referent: \_\_\_\_\_

OCPI Bucuresti, B-dul Expozitiei nr. 1A, sector 1, Bucuresti  
 Data: 06.07.2016  
 Intocmit: Tamara Semencuc

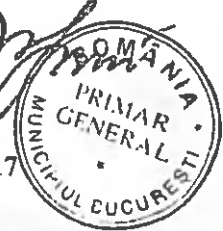


**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**  
Direcția Generală Dezvoltare Urbană  
**Direcția Urbanism**

Serviciul Urbanism

APROBAT,  
PRIMAR GENERAL,  
GABRIELA FIREA

AVIZ DE OPORTUNITATE nr. 361 27-06-2017



Având în vedere, solicitările înregistrate la Primăria Municipiului București cu nr. 1485466/16.02.2017; nr. 1508062/05.05.2017 și nr. 1512570/19.05.2017, de către [redacted] în calitate de inițiator/beneficiară a documentației de urbanism, prin elaborator S.C. arxstudio ARCHITECTURE S.R.L. - U.R.B. RUR [redacted] a prevederilor Certificatului de urbanism nr. 995/32424/25.08.2016 eliberat de Primarul Sectorului 4, București, și a concluziilor ședinței Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism din cadrul Primăriei Municipiului București din data de 31.05.2017, se emite prezentul aviz în vederea elaborării documentației:

**PUZ – STR. SERGENT NIȚU VASILE NR. 9, SECTORUL 4, BUCUREȘTI**

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

Amplasamentul ce face obiectul studiului urbanistic, este situat în Sectorul 4 al Municipiului București, în intravilanul Municipiului București, având o suprafață de 4493,00 mp.

**Prevederi PUG/PUZ aprobate anterior:**

Conform Regimului tehnic prezentat în Certificatul de urbanism nr. 995/32424/25.08.2016 eliberat de Primarul Sectorului 4, București, amplasamentul care face obiectul studiului urbanistic se încadrează în 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; H.C.G.M.B. nr. 232/19.12.2012 și H.C.G.M.B. nr. 224/15.12.2015) în Unitatea Teritorială de Referință U.T.R. CB3 – Subzona poliilor urbani principali, caracterizată de următorii indicatori urbanistici:

- POT<sub>max</sub>=70%;
- CUT<sub>max</sub>=4,5 mpADC/mp teren.
- H<sub>max</sub>-nu se limitează înălțimea clădirilor.

**II. ELEMENTELE PRINCIPALE ALE DEZVOLTĂRII URBANISTICE PROPUSE:**

**Reglementare generală**

**Funcțiuni propuse:** LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI CONEXE

**Indicatorii urbanistici propuși:**

POT=44,30%; CUT=3,40 mpADC/mp teren; Rh<sub>max</sub>=4S+P+16.





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

#### **1. TERITORIUL CARE URMEAZĂ SĂ FIE REGLEMENTAT PRIN PUZ:**

Planul de organizare al zonei studiate - conform planului anexă.

Se vor stabili reglementări cu caracter director, inclusiv pentru spațiul public, utilitățile publice, legăturile rutiere, iar reglementarea funcțională și a densității de ocupare se va limita la parcela de teren pentru care s-a obținut și prezentat Certificat de urbanism.

#### **2. CATEGORIILE FUNCȚIONALE ALE DEZVOLTĂRII ȘI EVENTUALE SERVITUȚI:**

Argumentarea soluției urbanistice se va face în corelare cu reglementarea orientativă pentru zona studiată, având în vedere reglementările urbanistice și indicatori urbanistici existenți și propuși : regim de construire, aliniere, înălțime, POT, CUT și funcțiuni .

#### **3. REGLEMENTĂRI OBLIGATORII ȘI DOTĂRI DE INTERES PUBLIC NECESARE:**

- Documentație de urbanism va fi realizată în format digital și format analogic, la scară adecvată, în funcție de tipul documentației, 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, în care vor fi reprezentate distinct toate parcelele și servituțiile aferente lor.

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

- Se vor include documentațiile de urbanism legal aprobate și în vigoare, în baza cărora s-au produs efecte de schimbare a reglementărilor urbanistice existente, elemente de infrastructură majoră existente, autorizate sau în curs de execuție .

- Bilanțul teritorial (existent – propus) trecut obligatoriu pe planșa de reglementări, va cuprinde date referitoare la existent și propus, menționate în UM și %, pe funcțiuni și categorii de folosință a terenurilor.

- Asigurarea utilităților publice/private se va face prin extinderea rețelelor publice și a echipamentelor speciale necesare.

- Circulația terenurilor, și elementele analitice vor fi incluse în bilanțul teritorial și prezentat în Planul de reglementări urbanistice aferent Avizului Arhitectului Șef;

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

#### **4. REGLEMENTĂRI PRIVIND ASIGURAREA CIRCULAȚIILOR, ACCESELOR, PARCAJELOR, UTILITĂȚILOR:**

- Reglementarea acceselor carosabile, pietonale și a parcajelor se vor face cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006.

- Echiparea cu infrastructură va fi realizată în baza studiilor de specialitate.

- Se recomandă dezvoltarea traseelor pietonale, amenajarea peisajeră a spațiilor publice și a spațiilor verzi cu acces nelimitat destinate locuitorilor.

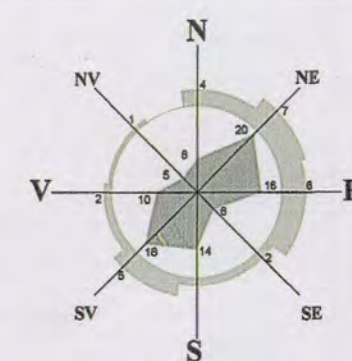
#### **5. CAPACITĂȚI ȘI INDICATORI MAXIMALI PENTRU VOLUMELE DE MARFĂ VEHICULATE, EMISII DE NOXE:**

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

#### **6. ACORDURI/AVIZE SPECIFICE ALE ORGANISMELOR CENTRALE ȘI/SAU TERITORIALE PENTRU ETAPELE DE AVIZARE/APROBARE A P.U.Z. :**

**Pentru etapa de avizare :** Studiu de fundamentare privind organizarea circulației și transporturilor + Ilustrare de arhitectură privind modul de rezolvare a acceselor și parcărilor subterane+Avizul Comisiei Tehnice de Circulație – P.M.B.; Avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare a P.M.B., alte avize ce pot apărea ca necesare pe parcursul avizării.

**Pentru etapa de aprobare, după avizarea propunerilor preliminare:** Avizul I.S.U., Avizul Autorității Aeronautice Civile; Avizul Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București; Dovada achitării taxei de exercitare a dreptului de semnătură R.U.R., Extrase de Carte Funciara la zi; Certificat de urbanism valabil, alte avize conform legislației în vigoare.



**P.U.Z.**  
**AVIZ DE ÎNȚIERE**  
 STR. SERGENT NIȚU VASILE NR.9  
 ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE  
 CU FUNCȚIUNI CONEXE  
 CU REGIM DE ÎNĂLȚIME 4S+P+16E  
**PLAN DE AMPLASAMENT**

**LEGENDA**

Teren care a generat P.U.Z.

Tabel de coordonate  
 Numar cadastral 207082

| Nr. Pct. | X [m]      | Y [m]      |
|----------|------------|------------|
| 1        | 321880.216 | 589256.268 |
| 2        | 321692.757 | 589258.675 |
| 3        | 321706.683 | 589261.937 |
| 4        | 321724.782 | 589267.759 |
| 5        | 321737.496 | 589272.877 |
| 6        | 321753.471 | 589279.849 |
| 7        | 321797.005 | 589305.417 |
| 8        | 321818.458 | 589318.313 |
| 9        | 321835.584 | 589327.819 |
| 10       | 321827.939 | 589345.237 |
| 11       | 321674.798 | 589279.422 |

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
 DIRECȚIA URBANISM  
 VIZAT ȘI NESCUSURAT  
 Anexa la Avizul de Început  
 Nr. 36 din 27.05.2017  
 ARHITECT ȘEF



**CB3 - POLI URBANI PRINCIPALI**  
**P.O.T. maxim 70%**  
**C.U.T. maxim 4,5**



PROIECTANT: **ARXTUDIO ARCHITECTURE**  
 BENEFICIAR: **S.C. VLAD EXIM S.R.L.**

Acest proiect și informațiile conținute în el sunt produsul ARXTUDIO SRL și sunt destinate exclusiv folosirii de către persoana careia i-au fost adresate. Nici o informație sau imagine din acest mesaj și documentele atașate lui nu pot fi copiate sau reproduse, integrale sau parțiale, decât pentru scopul pentru care au fost create și numai cu acordul scris al ARXTUDIO SRL și în condițiile Legii Dreptului de Autor și ale legislației în vigoare.

Sef proiect: arh. PAUL RAZVAN PUCHICI  
 Proiectat: arh. IULIA PĂTRU  
 Verificat: urb. CRISTINA ANA

Scara: 1:2000  
 Data: 04.05.2017  
 Titlu planșă: PLAN DE AMPLASAMENT

ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI CONEXE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME 4S+P+16E STR. SERGENT NIȚU VASILE, NR. 9

Proiect nr.: 16-73  
 Faza: AVIZ DE ÎNȚIERE  
 Planșă nr.: U02.2



**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**  
Direcția Generală Dezvoltare Urbană  
Directia Urbanism

Amare la solicitările și completările transmise Primăriei Municipiului București de către [redacted] inițiator al documentației de urbanism, prin S.C. CUMULUS ARCHITECTURE S.R.L. - U.R.B. [redacted] elaborator al documentației de urbanism, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

**AVIZ PRELIMINAR**

NR. 6170/2018

PENTRU

**PUZ – STR. SERGENT NIȚU VASILE NR. 9,  
SECTORUL 4, BUCUREȘTI**

**GENERAT DE IMOBILUL :** situat în București, în Sectorul 4 al Municipiului București, în intravilanul Municipiului București, cu o suprafață de 4493,00 mp.

**INIȚIATOR :** [redacted]

**PROIECTANT:** S.C. CUMULUS ARCHITECTURE S.R.L.

**SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURĂ RUR:** U.R.B. [redacted]

**AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONA STUDIATĂ ÎN PUZ:**

Zona studiată prin PUZ se află în Sectorul 4 al Municipiului București, în Zona de Sud, în intravilanul Municipiului București.

**PREVEDERI PUG/PUZ APROBATE ANTERIOR:**

Conform Regimului tehnic prezentat în Certificatul de urbanism nr. 995/32424/25.08.2016 eliberat de Primarul Sectorului 4, București, amplasamentul care face obiectul studiului urbanistic se încadrează în 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; H.C.G.M.B. nr. 232/19.12.2012 și H.C.G.M.B. nr. 224/15.12.2015) în Unitatea Teritorială de Referință U.T.R. CB3 – Subzona polilor urbani principali, caracterizată de următorii indicatori urbanistici:

- POT<sub>max</sub>=70%;
- CUT<sub>max</sub>=4,5 mpADC/mp teren.
- H<sub>max</sub>-nu se limitează înălțimea clădirilor.

**PREVEDERI P.U.Z. - RLU PROPUSE :**

**Functiuni propuse:** LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI CONEXE

**Indicatorii urbanistici propuși:**

POT<sub>max</sub> = 55,00%;

CUT<sub>max</sub> = 3,10 mpADC/mpteren;

R<sub>hmax</sub> = 3S+P+M+8E.

**CIRCULAȚII ȘI ACCESE:** Parcarea, 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.

**ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA:** Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică.

**ACORDURI/AVIZE SPECIFICE ALE ORGANISMELOR CENTRALE ȘI/SAU TERITORIALE PENTRU ETAPELE DE AVIZARE/APROBARE A P.U.Z. :**

Avizul I.S.U.; Avizul Comisiei Tehnice de Circulație – P.M.B.; Avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare – P.M.B.; Avizul Agenției pentru Protecția Mediului București; Extrase de Carte Funciară actualizate; Dovada achitării taxei de exercitare a dreptului de semnătură R.U.R.; Certificat de urbanism în termen de valabilitate.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexă, vizată.

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

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

Avizul Arhitectului Șef se va emite după obținerea și prezentarea tuturor avizelor solicitate prin prezentul aviz preliminar pentru varianta definitivă a P.U.Z. și R.L.U.

Soluția urbanistică și valorile indicatorilor urbanistici, pot suferi modificări, în funcție de condițiile impuse în acordurile/avizele organismelor centrale și/sau teritoriale.

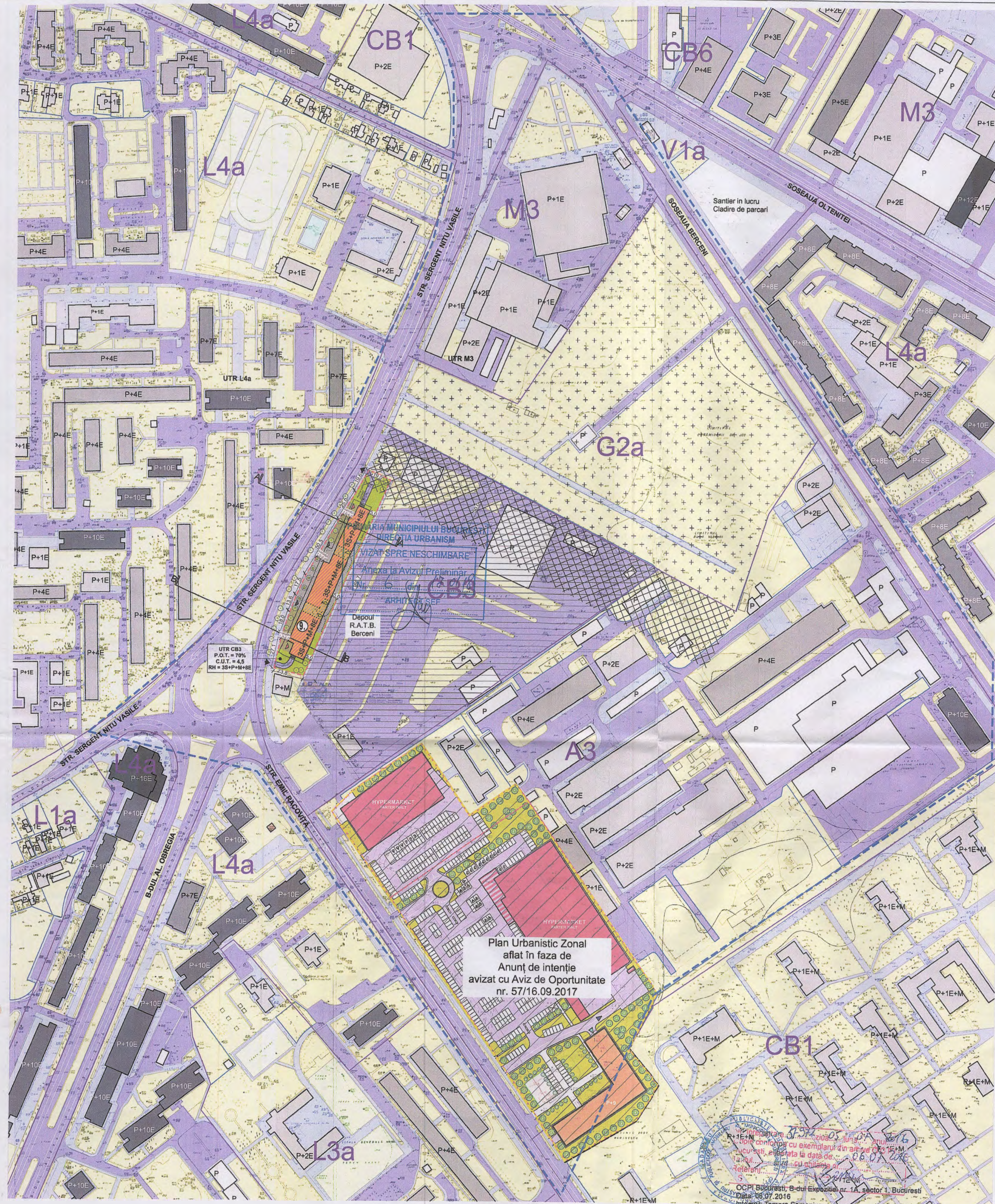
ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

ARH. DIANA OCTEANU



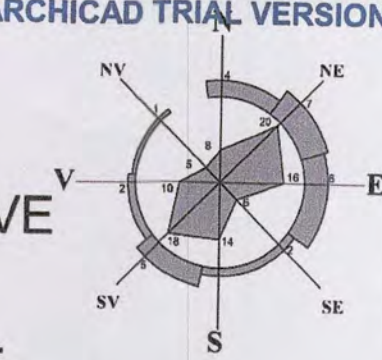
Întocmit,  
Expert ing. Victor Manea





**P.U.Z.**  
**STR. SERGENT NIȚU VASILE NR.9**  
**ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE**  
**CU FUNCȚIUNI CONEXE**  
**CU REGIM DE ÎNĂLȚIME 3S+P+M+8E**  
**REGLEMENTĂRI URBANISTICE**

ARCHICAD TRIAL VERSION



**BILANȚ TERITORIAL**

|   | SUPRAFAȚĂ TEREN                      | EXISTENT    |            | PROPUS      |      | INDICATORI URBANISTICI |
|---|--------------------------------------|-------------|------------|-------------|------|------------------------|
|   |                                      | MP          | %          | MP          | %    |                        |
| 1 | Teren în proprietate                 | 4493        | 100        | -           | -    | -                      |
| 2 | Arie construită / Proiectia clădirii | -           | -          | 2 472       | 55   | P.O.T. = 55%           |
| 3 | Arie desfășurată suprațerană         | -           | -          | 13 872      | -    | C.U.T. = 3,1           |
| 4 | Circulații carosabile                | -           | -          | 197         | 4,4  |                        |
| 5 | Circulații pietonale                 | -           | -          | 1 320       | 29,5 | <b>33,9%</b>           |
| 6 | Spații verzi amenajate               | -           | -          | 285         | 6,3  |                        |
| 7 | Spații verzi pe sol natural          | -           | -          | 1 068       | 23,7 | <b>30%</b>             |
|   | <b>TOTAL</b>                         | <b>4493</b> | <b>100</b> | <b>4493</b> |      |                        |

| TIPURI DE APARTAMENTE |                          | NR         | %          | NECESAR DE PARCARI |
|-----------------------|--------------------------|------------|------------|--------------------|
| 1                     | Apartmente cu 2 camere   | 56         | 53,8       | 67                 |
| 2                     | Apartmente cu 3 camere   | 48         | 46,2       | 58                 |
|                       | <b>TOTAL APARTAMENTE</b> | <b>104</b> | <b>100</b> | <b>125</b>         |

| FUNCȚIUNI CONEXE |  | MP          | NECESAR DE PARCARI |
|------------------|--|-------------|--------------------|
| 3                | Spații comerciale                      | 1135        | 53                 |
| 4                | Birouri                                | 1594        | 32                 |
|                  | <b>TOTAL</b>                           | <b>2729</b> | <b>85</b>          |
|                  | <b>TOTAL NECESAR LOCURI DE PARCARE</b> |             | <b>210</b>         |

| SUBSOLURI GARAJ |          | MP   | LOCURI DE PARCARE ASIGURATE |
|-----------------|----------|------|-----------------------------|
| 5               | Subsol 1 | 2398 | 217                         |
| 6               | Subsol 2 | 2398 |                             |
| 7               | Subsol 3 | 2398 |                             |

Tabel de coordonate  
 Numar cadastral 207082

| Nr. | X [m]      | Y [m]      |
|-----|------------|------------|
| 1   | 321680.216 | 589256.266 |
| 2   | 321692.757 | 589258.675 |
| 3   | 321706.683 | 589261.937 |
| 4   | 321724.782 | 589267.759 |
| 5   | 321737.496 | 589272.677 |
| 6   | 321753.471 | 589279.849 |
| 7   | 321797.005 | 589305.417 |
| 8   | 321818.458 | 589318.313 |
| 9   | 321835.584 | 589327.819 |
| 10  | 321827.939 | 589345.237 |
| 11  | 321674.798 | 589279.422 |

**LEGENDA**

- LIMITE**
- Parcela care a generat P.U.Z.
  - Limita zonei studiate prin P.U.Z.
  - Limite de proprietate
  - Limite UTR
  - Limite edificabil
  - P.U.Z. elaborat concomitent, aflat în faza de Anunț de intenție
- ZONIFICARE EXISTENTA**
- construcții existente - P
  - construcții existente - P+1E, P+2E
  - construcții existente - P+3E, P+4E
  - construcții existente - P+7E, P+8E
  - construcții existente - P+10E
  - construcții existente - P+16E
  - carosabil
  - trotuar
  - spații verzi existente
  - parcuri / scuaruri
  - depoziții R.A.T.B.
- REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE**
- construcții propuse - comerț, servicii și locuințe colective Rh=3S+P+M+8E
  - amenajare pietonală
  - spații verzi amenajate
  - spații verzi pe sol natural
  - carosabil
  - distanța de siguranță sanitară față de cimitir 50m
  - acces auto garaj subsol / acces auto ocazional
  - acces pietonal comerț / acces pietonal locuințe

**REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE**

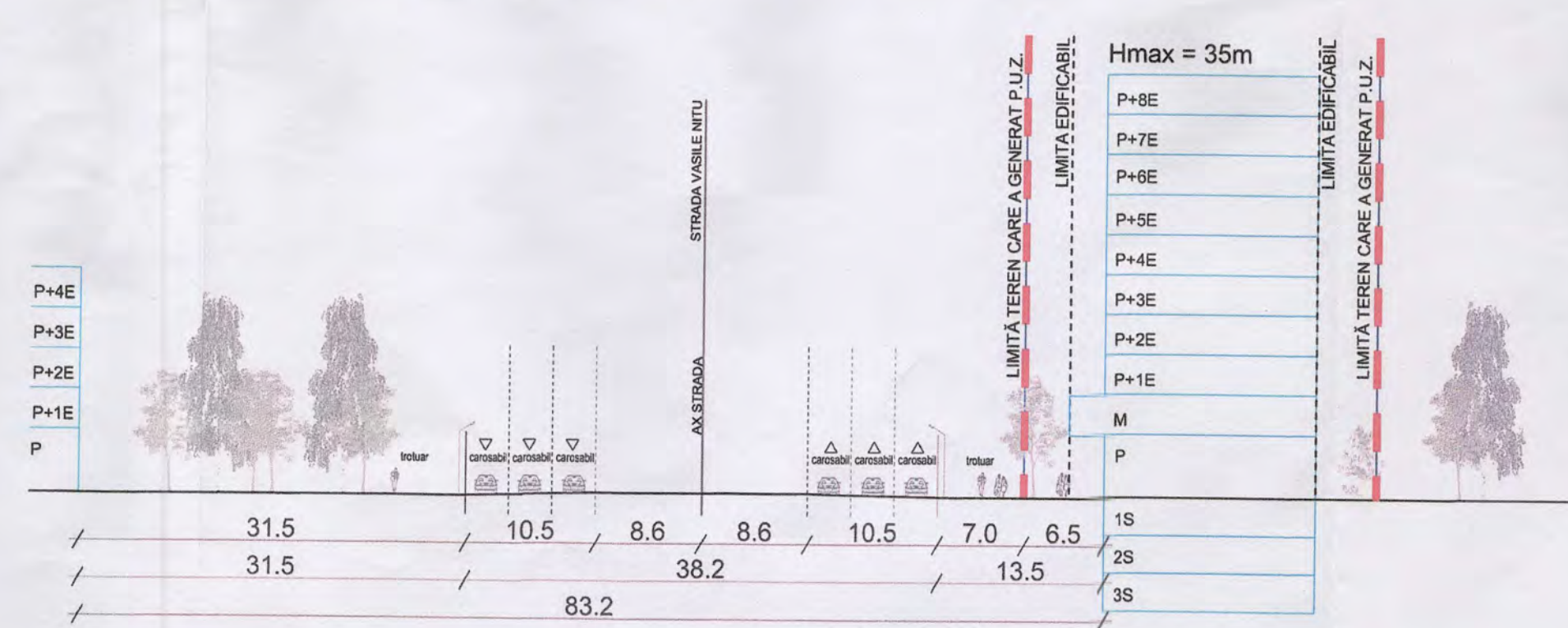
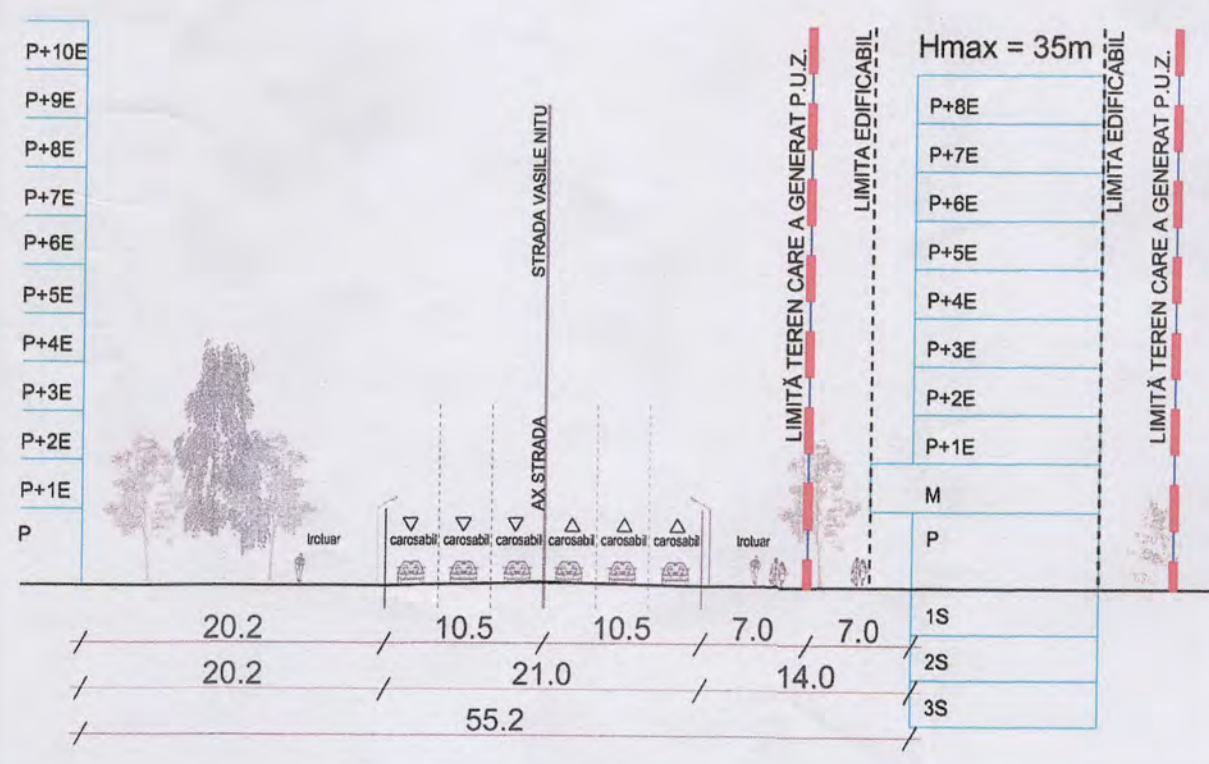
**CB3 - POLI URBANI PRINCIPALI**

P.O.T. maxim **70%**  
 C.U.T. maxim **4,5**

Rh = **3S+P+M+8E**  
 H maxim = **35m**  
 H minim între clădirile de pe aceeași parcele = **H/2**

**SEMNIȚAȚIE DENUMIRI UTR**

- L1a - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție
- L3a - subzona locuințelor colective medii cu P+3 - P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate
- L4a - subzona locuințelor colective înalte cu P+5 - P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate
- CB1 - subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate
- CB3 - subzona poliilor urbani principali
- CB6 - centrul internațional de studii ecumenice Vacaresti
- M3 - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri
- A3 - subzona unităților mici și mijlocii productive și de servicii
- G2a - subzona cimitirelor
- V1a - parcuri, grădini, scuaruri și fâșii plantate publice



**CUMULUS**

**ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI CONEXE**

Proiectant general/General designer:  
**CUMULUS** S.C. CUMULUS ARCHITECTURE S.R.L. | 2021/03/01/17, NO 37101233, București, Str. Ion Brăzeanu 23-25, Corp B, Etaj 3

**CUMULUS**  
 S.C. CUMULUS ARCHITECTURE S.R.L. CUI 37101233  
 BUCUREȘTI, ROMÂNIA 62

Pachet/Package: Nume pachet/Package name  
 PLAN URBANISTIC ZONAL

Proiect/Project:  
 Plan Urbanistic Zonal  
 Ansamblu de locuințe colective, cu funcțiuni conexe

Adresa/Address: Str. Sergent Nițu Vasile nr.9, sector 4, București  
 Beneficiar/Client: S.C. VLAD EXIM S.R.L.

Specialitate/Speciality:  
 Urbanism

Faza/Phase:  
 Plan Urbanistic Zonal

Proiect nr./Project no.: P17-001

Planșă/Drawing:  
 Reglementări urbanistice

Format: A1  
 Desen nr./Drawing no.: U 05

Șef proiect/Chief Architect: Arh. Urb. Puchid Paul Razvan  
 Proiectant/Designer: Arh. Urb. Iulia Pătru  
 Intocmit/Drawn: Arh. Urb. Iulia Pătru

Scara/Scale: 1:2000  
 Revizii/Revision: 00

Data/Date: 11.2017  
 Faza Internă/Internal phase: PUZ

Note: Informații din această planșă reprezintă intenția arhitecturală. În funcție de situația existentă în condiții de execuție proiectul poate fi modificat din partea constructorului înainte de fabricație, astfel ca execuția să fie realizată.  
 Note: The information from this table represents the architect's intention. According to the situation existing in the contract, the designer may require from the constructor, with a view to their approval, working drawings, construction details, and prototype material.  
 S.C. CUMULUS ARCHITECTURE S.R.L., București, str. Ion Brăzeanu nr. 23-25, corp B, et. 3, CUI 37101233, J402162/2017



MINISTERUL MEDIULUI

|  |                 |
|--|-----------------|
| A.P.M. BUCUREȘTI                           |                 |
| Al. Lacul Morii Nr. 1, Sector 6, București |                 |
| INTRARE                                    | Nr. 4928        |
| IEȘIRE                                     |                 |
| Zi 20                                      | Luna 04 An 2018 |



## Agencia Națională pentru Protecția Mediului Agencia pentru Protecția Mediului București

### DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. 51 din 20.07.2018

Ca urmare a notificării adresate de [redacted], cu domiciliul în Str. [redacted] nr. [redacted], prin CUMULUS ARCHITECTURE S.R.L., cu sediul în Str. Ion Brezoianu nr. 23-25, București, sector 1, privind planul urbanistic zonal PUZ – Ansamblu funcțiuni mixte – locuințe și servicii – Str. Serg. Nițu Vasile nr. 9, sector 4, București, înregistrată la APM București cu nr. 4928/21.02.2018, în baza:

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

#### Agencia pentru Protecția Mediului București

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 14.06.2018;
- în conformitate cu prevederile art. 5, alin.3, pct. a și a anexei nr. 1 – Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- în lipsa comentariilor din partea publicului interesat

decide:

Planul urbanistic zonal PUZ – Ansamblu funcțiuni mixte – locuințe și servicii – Str. Serg. Nițu Vasile nr. 9, sector 4, București, titular [redacted], prin CUMULUS ARCHITECTURE S.R.L. nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.

Planul Urbanistic Zonal prevede soluționarea și reglementarea din punct de vedere a indicatorilor urbanistici a arealului în suprafață de 4493 mp (pentru care Primăria Sectorului 4 a emis Certificatul de Urbanism nr. 995/32424 din 25.08.2016 și Primăria Municipiului București a emis Avizul Preliminar nr. 6/17.01.2018).



AGENCIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI

Aleea Lacul Morii nr. 1, Sector 6

E-mail: office@apmbuc.anpm.ro; Tel 021/4306677 Fax. 021/4306675



Obiectivul lucrării îl constituie realizarea unui ansamblu cu funcțiuni mixte – locuințe și servicii, în Str. Serg. Nițu Vasile nr. 9, sector 4, București.

Indicatorii Urbanistici avizați sunt:

- POT = max. 55%, CUT = max. 3,1 mpADC/mp teren, Rh max = 3S+P+M+8E – pentru UTR CB3 (conform Avizului Preliminar nr. 6/17.01.2018 emis de Primăria Municipiului București);

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

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

Suprafața de spații verzi - 30% din suprafața totală a terenului (1353 mp din care 1068 mp spațiu verde pe sol natural (23,7%) și 285 mp spațiu verde pe subsol betonat (6,3%), va fi amenajată și întreținută.

Se vor respecta prevederile H.C.G.M.B. nr. 234/2010 privind aprobarea programului integrat de gestionare a calitatii aerului în MUNICIPIUL BUCUREȘTI;

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

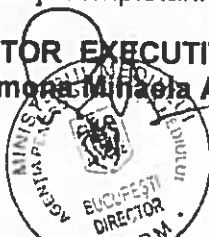
Motivele care au stat la baza luării deciziei sunt următoarele :

- planul determină utilizarea unei suprafețe mici la nivel local ;
- planul urbanistic zonal analizat nu are efecte semnificative asupra mediului;
- opiniile exprimate, pe baza criteriilor relevante prevazute în anexa nr. 1 la H.G. nr. 1076/2004, de membrii Comitetului Special Constituit în cadrul ședinței din data de 14.06.2018;
- informarea publicului s-a realizat prin cele 3 anunțuri publice privind inițierea procesului de elaborare a PUZ-ului și decizia etapei de încadrare a planului și prin afișarea deciziei etapei de încadrare pe site-ul APM București.

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

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

DIRECTOR EXECUTIV,  
Dr. Ing. Simona Mihaela ALDEA



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

Întocmit,  
Ecolog Oana TĂURESC



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI

Aleea Lacul Morii nr. 1, Sector 6

E-mail: office@apmbuc.anpm.ro; Tel 021/4306677 Fax. 021/4306675



INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ  
"DEALUL SPIRII" BUCUREȘTI-ILFOV

Nesecret  
Ex. nr. 1  
Nr. 807334  
București, 12.03.2018

**Către,**

**SC CUMULUS ARCHITECTURE SRL**  
Str. Ion Brezoianu, nr. 23-25, sector 1, București  
E-mail: iulia.patru@cumulus.one

Urmare a adresei dumneavoastră, înregistrată la Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Dealul Spirii” București-Ilfov cu nr. 807334 din 12.02.2018, vă precizăm faptul că pentru această fază a proiectului „Ansamblu locuințe colective cu funcțiuni conexe de comerț și servicii, cu regim de înălțime 3S+P+M+8E”- str. Sg. Nițu Vasile, nr. 9, sector 4, București, nu este necesară obținerea avizului de securitate la incendiu.

Pentru amplasarea construcțiilor în parcelă se va avea în vedere respectarea prevederilor HGR 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului-general de urbanism, modificată și completată.

De asemenea, dacă construcțiile sunt încadrate în categoria clădirilor înalte, trebuie asigurat accesul autovehiculelor de intervenție a pompierilor pe cel puțin două laturi ale clădirii.

În cazul în care imobilele dumneavoastră fac parte din categoriile de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu, conform prevederilor H.G.R. nr. 571/2016 veți solicita, potrivit prevederilor art. 30 din Legea nr. 307/2006, cu modificările și completările ulterioare, avizul/autorizația de securitate la incendiu.

**Prezenta adresă nu constituie aviz/autorizație de securitate la incendiu.**

**P. INSPECTOR ȘEF**

Prim-adjunct al Inspectorului Șef

Colonel

Dr. ing. **Onăndo Cătălin ȘCHIOPU**







# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea  
Teritoriului  
Direcția Urbanism



COMISIA DE COORDONARE  
Nr. 1659173/14.09.2018

## AVIZUL COMISIEI DE COORDONARE

### FAZA DOCUMENTAȚII DE URBANISM

Din P.V. nr. 32/14.09.2018 al sesiunii  
Comisiei de Coordonare a P.M.B.

Nr. 2. [redacted] cu sediul/domiciliul în [redacted] str. [redacted] nr. [redacted], prezintă spre avizare documentația de precoordonare a P.U.Z. - ului „STR. SERG. NIȚU VASILE NR. 9, SECTOR 4”, împreună cu avizele administratorilor de rețele edilitare. În conformitate cu Dispoziția Primarului General nr. 812/24.06.2014 completată cu Dispoziția Primarului General nr. 304/29.02.2016, se avizează favorabil strict din punct de vedere al rețelelor edilitare planul de precoordonare menționat mai sus cu condițiile:

- la faza de obținere Autorizație de Construire se vor perfectă formele legale de eliberare amplasament (unde sunt existente rețele) și racordare la utilități, în conformitate cu Legea 50/1991 actualizată și modificată;
- se vor prevedea gospodărie de apă menajeră și incendiu, bazin de retenție pentru ape pluviale calculate conform normativelor în vigoare;
- debitul mediu total de apă necesar estimat – conform memoriului anexat este de 100.60 mc/zi ce va fi asigurat din gospodărie proprie alimentat din rețeaua publică de apă;
- devierea rețelei electrice existentă pe amplasament se va realiza în baza unui proiect tehnic avizat de către o firmă abilitată A.N.R.E;
- la faza DTAc se va prezenta act legalizat prin care dezvoltatorul proiectului și constructorul își vor asuma responsabilitatea amplasării construcției în imediata vecinătate a depoului STB SA ce implică permanent poluare fonică, vibrații și emisii de noxe - conform aviz STB SA nr. 11397/08.08.2018; accesele în viitorul imobil se vor executa fără afectarea fundației și stabilității stâlpilor STB SA; lucrările de construire nu vor afecta activitatea normală de exploatare depou, stâlpii STB SA care susțin rețeaua aeriană de contact troleibuze, mașazii și conducta de apă PSI;



\* la faza de Autorizare de Construire se va prezenta un studiu de impact privind interacțiunea dintre elementele mediului urban și „Ansamblul de locuințe colective cu funcțiuni conexe str. Nițu Vasile nr. 9 sector 4, București”, la structura hidrogeologică existentă, cu prezentarea măsurilor de preservare a sistemului existent. Acest studiu va putea fi utilizat de către municipalitate în vederea constituirii unei baze de date specializate.”

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

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

- 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 P.U.Z.

**PREȘEDINTE – COMISIE,  
DIRECTOR GENERAL,**

CĂTĂLINA GUȘAVAN

**SECRETAR – COMISIE,**

CĂTĂLINA IORDACHE

**ARHITECT ȘEF AL  
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,**

Arh. Ștefan Dalin DUMITRAȘCU

**REPREZENTANT**

**DU-COMISIE ,**

ing. ANDREI ZAHARESCU

FPS-2.3.2.6-02/2

Intocmit, ing. Camelia Puiu





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Transporturi

June 1611343



COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE

Nr. 5698/...15.05.2018

Apr 1262

1611343

Către

S.C. VLAD EXIM S.R.L.

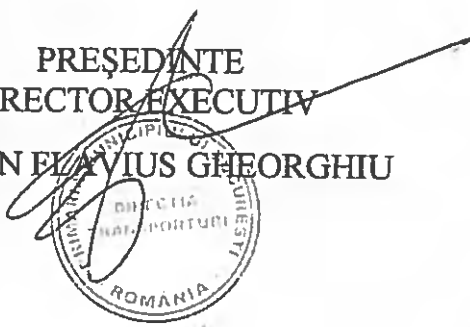
Șos. Vitan Bârzești nr. 9A, Sectorul 4, București

În ședința Comisiei Tehnice de Circulație din data de 12.04.2018 s-a dat acordul de principiu, din punct de vedere tehnic al circulației rutiere și pietonale, pentru documentația „P.U.Z. – str. Serg. Nițu Vasile nr. 9, sectorul 4, București”, conform Avizului de Oportunitate nr.36/27.06.2017, Certificatului de Urbanism nr.995/32424/25.08.2016 și planului anexat la aviz.

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

PREȘEDINTE  
DIRECTOR EXECUTIV

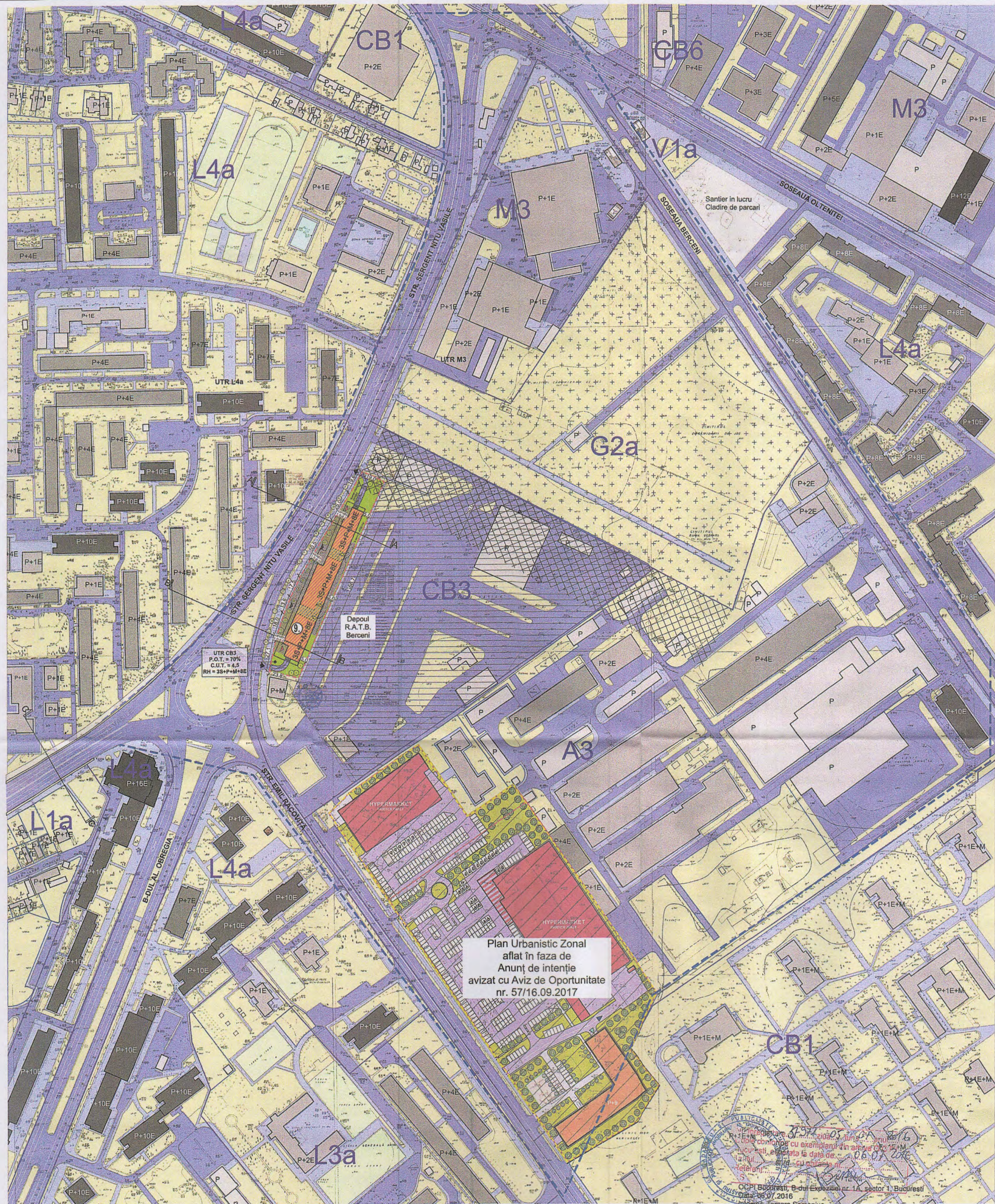
COSMIN FLAVIUS GHEORGHIU



Redactat: B. M. – 2 exemplare – 27.04.2018

*M. Bacan*





Tabel de coordonate  
Numar cadastral 207082

| Nr. Pct. | X [m]      | Y [m]      |
|----------|------------|------------|
| 1        | 321680.216 | 589256.266 |
| 2        | 321692.757 | 589256.675 |
| 3        | 321706.683 | 589261.937 |
| 4        | 321724.782 | 589267.759 |
| 5        | 321737.496 | 589272.677 |
| 6        | 321753.471 | 589279.849 |
| 7        | 321797.005 | 589305.417 |
| 8        | 321816.458 | 589316.313 |
| 9        | 321835.584 | 589327.819 |
| 10       | 321827.939 | 589345.237 |
| 11       | 321674.798 | 589279.422 |



LEGENDA

- LIMITE**
- Parcela care a generat P.U.Z.
  - Limita zonei studiate prin P.U.Z.
  - Limite de proprietate
  - Limite UTR
  - Limite edificabil
  - P.U.Z. elaborat concomitent, aflat în faza de Anunț de intenție

ZONIFICARE EXISTENTA

- construcții existente - P
- construcții existente - P+1E, P+2E
- construcții existente - P+3E, P+4E
- construcții existente - P+7E, P+8E
- construcții existente - P+10E
- construcții existente - P+16E
- carosabil
- trotuar
- spații verzi existente
- parcuri / scuaruri
- deponi R.A.T.B.

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE

- construcții propuse - comerț, servicii și locuințe colective Rh=3S+P+M+8E
- amenajare pietonală
- spații verzi amenajați
- spații verzi pe sol natural
- carosabil
- distanța de siguranță sanitară față de cimitir 50m
- acces auto garaj subsoal / acces auto ocazional
- acces pietonal comerț / acces pietonal locuințe

SEMNIȚAȚIE DENUMIRI UTR

- L1a - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrului de protecție
- L3a - subzona locuințelor colective medii cu P+3 - P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate
- L4a - subzona locuințelor colective înalte cu P+5 - P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate
- CB1 - subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate
- CB3 - subzona poliilor urbane principale
- CB6 - centrul internațional de studii ecumenice Vacaresti
- M3 - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri
- A3 - subzona unităților mici și mijlocii productive și de servicii
- G2a - subzona cimitirelor
- V1a - parcuri, grădini, scuaruri și fâșii plantate publice

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

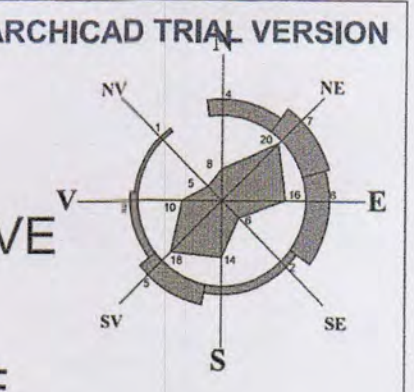
CB3 - POLI URBANI PRINCIPALI

P.O.T. maxim 70%  
C.U.T. maxim 4,5

Rh = 3S+P+M+8E  
H maxim = 35m  
H minim între clădirile de pe aceeași parcelă = H/2

P.U.Z.

STR. SERGENT NIȚU VASILE NR.9  
ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE  
CU FUNCȚIUNI CONEXE  
CU REGIM DE ÎNĂLȚIME 3S+P+M+8E  
REGLEMENTĂRI URBANISTICE  
REGLEMENTAREA CIRCULAȚIEI



BILANȚ TERITORIAL

|              | SUPRAFAȚĂ TEREN                      | EXISTENT    |            | PROPUS      |      | INDICATORI URBANISTICI |
|--------------|--------------------------------------|-------------|------------|-------------|------|------------------------|
|              |                                      | MP          | %          | MP          | %    |                        |
| 1            | Teren în proprietate                 | 4493        | 100        | -           | -    | -                      |
| 2            | Arie construită / Proiecția clădirii | -           | -          | 2 472       | 55   | P.O.T. = 55%           |
| 3            | Arie desfășurată suprațerană         | -           | -          | 13 872      | -    | C.U.T. = 3,1           |
| 4            | Circulații carosabile                | -           | -          | 197         | 4,4  | 33,9%                  |
| 5            | Circulații pietonale                 | -           | -          | 1 320       | 29,5 |                        |
| 6            | Spații verzi amenajate               | -           | -          | 285         | 6,3  | 30%                    |
| 7            | Spații verzi pe sol natural          | -           | -          | 1 068       | 23,7 |                        |
| <b>TOTAL</b> |                                      | <b>4493</b> | <b>100</b> | <b>4493</b> |      |                        |

| TIPURI DE APARTAMENTE    | NR                     | %          | NECESAR DE PARCARI |            |
|--------------------------|------------------------|------------|--------------------|------------|
| 1                        | Apartmente cu 2 camere | 56         | 53,8               | 67         |
| 2                        | Apartmente cu 3 camere | 48         | 46,2               | 58         |
| <b>TOTAL APARTAMENTE</b> |                        | <b>104</b> | <b>100</b>         | <b>125</b> |

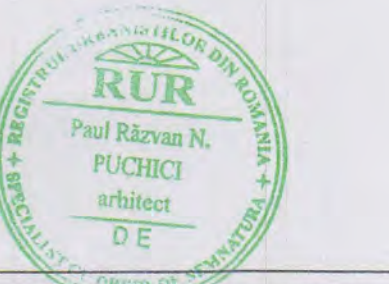
| FUNCȚIUNI CONEXE                       | MP                | NECESAR DE PARCARI |            |
|--|-------------------|--------------------|------------|
| 3                                      | Spații comerciale | 1135               | 53         |
| 4                                      | Birouri           | 1594               | 32         |
| <b>TOTAL</b>                           |                   | <b>2729</b>        | <b>85</b>  |
| <b>TOTAL NECESAR LOCURI DE PARCARE</b> |                   |                    | <b>210</b> |

| SUBSOLURI GARAJ | MP       | LOCURI DE PARCARE ASIGURATE |     |
|-----------------|----------|-----------------------------|-----|
| 5               | Subsol 1 | 2398                        | 217 |
| 6               | Subsol 2 | 2398                        |     |
| 7               | Subsol 3 | 2398                        |     |

CUMULUS

ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI CONEXE

Proiectant general/General designer:  
**CUMULUS** S.C. CUMULUS ARCHITECTURE SRL, J402162017, RD 37101233, București, Str. Sergent Nițu Vasile 23-25, Corp B, Etaj 3



Plan Urbanistic Zonal  
Ansamblu de locuințe colective, cu funcțiuni conexe

Adresa/Address: Str. Sergent Nițu Vasile nr.9, sector 4, București  
Beneficiar/Client: S.C. VLAD EXIM S.R.L.

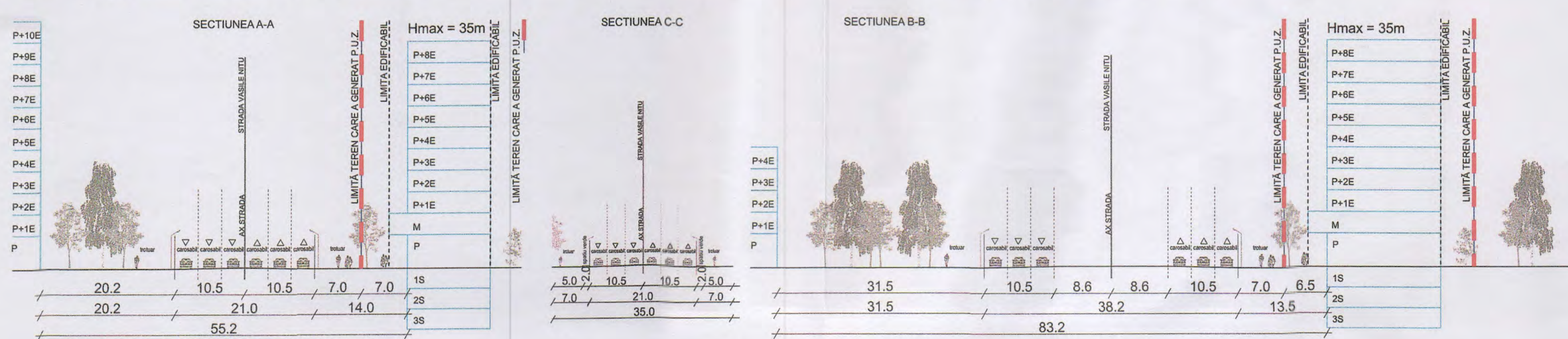
Specialitate/Speciality: Urbanism  
Faza/Phase: Plan Urbanistic Zonal  
Proiect nr./Project no.: P17-001

Planșă/Drawing: Reglementări urbanistice  
Reglementarea circulației  
Desen nr./Drawing no.: U 05  
C 01

Șef proiect/Chief Architect: Arh.urb. Puchici Paul Răvan  
Proiectant/Designer: Arh.urb. Iulia Pătru  
Intenționiștii/Drawers: Arh.urb. Iulia Pătru  
Proiectant de specialitate: Ing.urb. Radu Terțiu

Scara/Scale: 1:2000  
Format: A1  
Revizii/Revision: 00  
Faza internă/internal phase: PUZ

Data/Date: 11.2017



## REFERAT

privind verificarea de calitate la cerința Af "Rezistența și stabilitatea terenurilor de fundare și a masivelor de pământ" a documentației:

### "STUDIU GEOTEHNIC PRELIMINAR PRIVIND INVESTIGAREA ZONEI DE CONSTRUIRE A VIITOARELOR IMOBILE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME 3S+P+MEZ+6...8E, STR.SERGEANT NIȚU VASILE NR.9, SECTOR 4, BUCUREȘTI"

#### 1. Date de identificare:

- Proiectant de specialitate: S.C.GEO CONSTRUCT DESIGN S.R.L;
- Beneficiar: [REDACTED]
- Data prezentării spre verificare: 24.10.2018

#### 2. Caracteristicile principale ale proiectului și ale terenului de fundare:

- Investigarea geotehnică preliminară a zonei de construire a viitoarelor imobile, s-a făcut printr-un foraj geotehnic, notat F, cu adâncimea de 15 m de la suprafața terenului, cu prelevare de probe de pământ la intervale de 1 m adâncime, pe care s-au efectuat analize și încercări de laborator geotehnic;
- Stratificația terenului, nivelul apei subterane și rezultatele de laborator geotehnic sunt prezentate pe profilul forajului F, anexat studiului geotehnic;
- Potrivit profilului forajului menționat, stratificația terenului este alcătuită dintr-un strat de umplutură neomogenă, în grosime de 2.20 m, sub care se găsesc stratele de argilă prăfoasă-cafenie...cafenie-gălbuie, plastic-vârtoase-tari, până la adâncimea de 10.40 m, în continuare stratul de argilă nisipoasă gălbuie plastic vârtoasă, până la adâncimea de 12.80 m, iar în bază, până la adâncimea de 15 m de la nivelul terenului, stratul de nisip mediu - grosier gălbui, mediu îndesat...îndesat;
- La data executării forajului (luna august 2017), nivelul apei subterane a fost întâlnit și s-a stabilizat la adâncimea de 12.40 m față de suprafața terenului;
- Fundarea viitoarelor imobile s-a recomandat a se face direct, pe radier general de beton armat, pe stratul de argilă prăfoasă plastic vârtoasă, în jurul adâncimii de 10 m de la nivelul terenului. Adâncimea de fundare se va definitiva în funcție de adâncimea celor 3 subsoluri stabilită în proiect;  
Presiunea convențională de calcul pe terenul de fundare, pentru fundație radier general de beton armat, pe stratul de fundare menționat, are valoarea  $p_{conv} = 420$  kPa, în gruparea fundamentală, iar pentru coeficientul de pat se va considera valoarea  $k_s = 75$  000 kN/m.c.  
S-a estimat că tasările terenului de fundare vor fi mici, uniforme și compatibile cu structura de rezistență a viitoarelor imobile (structură de rezistență în cadre și diafragme de beton armat);
- Excavația generală pentru 3 subsoluri s-a prevăzut a se executa, într-o incintă de protecție din pereți mulați de beton armat sau piloți forajați din beton armat, încastrați sub cota săpăturii generale și solidarizați la partea superioară cu grindă de coronament din beton armat. Incinta de piloți sau pereți mulați din beton armat, va fi sprijinită la diferite intervale de adâncime cu șprajituri orizontale;
- În cadrul proiectului, se va prevedea un sistem de monitorizare a incintei de sprijin a excavației adânci, precum și a construcțiilor din vecinătate (imobile, străzi, spațiu public, etc);
- Se precizează că prin executarea excavației generale sub protecția unor incinte de pereți mulați din b.a sau piloți forajați din b.a, zona de influență a excavației adânci asupra vecinătăților, nu va depăși limitele de proprietate, asigurându-se stabilitatea și integritatea vecinătăților;
- Studiu geotehnic fiind preliminar, la faza următoare, pe amplasamentele viitoarelor imobile, se vor executa foraje geotehnice suplimentare, cu prelevare de probe de pământ, pe care se vor executa analize și încercări de laborator geotehnic, care vor sta la baza definitivării soluției de fundare și de sprijinire a excavației adânci pentru cele 3 subsoluri.

#### 3. Documente ce se prezintă la verificare:

- Studiu preliminar (memoriu geotehnic);
- Plan de situație cu poziția forajului geotehnic F;
- Profilul forajului F cu stratificația terenului, nivelul apei subterane și rezultatele analizelor și încercărilor de laborator geotehnic.

#### 4. Concluzii asupra verificării:

Studiul geotehnic preliminar prezentat spre verificare este elaborat în concordanță cu standardele românești și reglementările tehnice în vigoare.

Am primit 2 (doua) exemplare

Am predat 2 (două) exemplare



**S.C GEO CONSTRUCT DESIGN S.R.L**

Firmă de inginerie geotehnică

Înreg. la RCMB cu nr. J40/10258 Cod fiscal R9018966  
Bd. Constantin Brâncoveanu nr.4, Sector 4, București

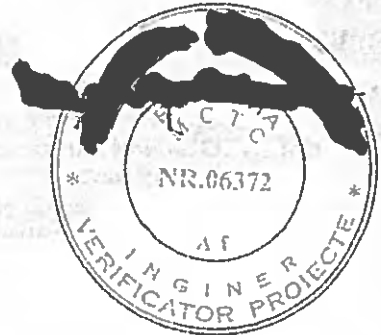
**STUDIU GEOTEHNIC PRELIMINAR PRIVIND INVESTIGAREA  
ZONEI DE CONSTRUIRE A VIITOARELOR IMOBILE CU  
REGIM DE ÎNĂLȚIME 3S+P+MEZ.+ 6...8E,  
STR. SERG. NIȚU VASILE NR.9  
SECTOR 4 - BUCUREȘTI**

**LISTA DE SEMNATURI**

**ÎNTOCMIT: PR.PR. [REDACTED]**



**VERIFICATOR Af: ING. [REDACTED]**



39 **AUGUST 2017**

25

## BORDEROU

### A. PIESE SCRISE

### PAGINA NR.

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| 1. Lista de semnături                 | 1 |
| 2. Borderou                           | 2 |
| 3. Studiu geotehnic:                  |   |
| . Date introductive                   | 3 |
| . Investigații geotehnice             | 3 |
| . Stratificația terenului             | 4 |
| . Apa subterană                       | 5 |
| . Caracteristici geotehnice           | 5 |
| . Concluzii - condiții de fundare     | 5 |
| . Categoria geotehnică                | 6 |
| . Monitorizarea geotehnică            | 6 |
| . Seismicitatea                       | 7 |
| . Încadrarea pământurilor la săpături | 7 |
| . Adâncimea maximă de îngheț          | 7 |

**Total: 7 pagini**

### B. PIESE DESENATE

### PLANȘA NR.

|  |   |
|--|---|
| 1. Plan de încadrare în zona scara 1:2000                        | 1 |
| 2. Plan de situație scara 1:500 cu poziția forajului geotehnic F | 2 |
| 3. Profilul forajului geotehnic F la scara 1:100                 | 3 |

**Total: 3 planșe**



**STUDIU GEOTEHNIC PRELIMINAR PRIVIND INVESTIGAREA  
ZONEI DE CONSTRUIRE A VIITOARELOR IMOBILE CU  
REGIM DE ÎNĂLȚIME 3S+P+MEZ: +6...8E,  
STR. SERG. NIȚU VASILE NR.9  
SECTOR 4 - BUCUREȘTI**

## **1. Date introductive**

1.1 Prezentul studiu geotehnic preliminar a fost întocmit în conformitate cu **NORMATIVUL PRIVIND DOCUMENTAȚIILE GEOTEHNICE PENTRU CONSTRUCȚII, INDICATIV NP 074 - 2014.**

1.2 Studiul cuprinde investigarea geotehnică a zonei de construire a viitoarelor imobile cu regim de înălțime 3S+P+MEZ.+ 6..8E, Str. Serg. Nițu Vasile nr.9, Sector 6, București.

Încadrarea în zonă a amplasamentului este marcată pe planul scara 1:2000 din planșa nr.1, anexată.

1.3 Terenul are suprafața totală de aprox.4200-m.p, este practic-orizantal, cu denivelări-mici, nesemnificative și ocupat parțial de construcții provizorii (spații comerciale) parter, care urmează a se desființa.

1.4 Din punct de vedere geomorfologic, terenul face parte din marea unitate "Câmpia Română", alcătuită la partea superioară din pământuri coezive argiloase - prăfoase, sub care urmează pământuri necoezive (nisip și nisip cu pietriș), de vârstă cuaternară (Holocen).

## **2. Investigații geotehnice**

2.1 Investigarea geotehnică a terenului s-a efectuat în luna august 2017 printr-un foraj notat F cu adâncimea de 15 m de la suprafața terenului, poziționat pe limita de sud-vest a proprietății, întrucât accesul instalației de foraj pe amplasament nu a fost posibilă din cauza construcțiilor existente.

2.2 Forajul geotehnic s-a executat cu instalație de foraj tip GEOPEC și a permis prelevarea de probe de pământ tulburate (în pungă pvc) și netulburate (în ștuțuri-tuburi metalice) la intervale de 1.0 m adâncime.

2.3 Pe probe reprezentative de pământ prelevate din foraj s-au executat analize și încercări în laboratorul geotehnic, după cum urmează:

- . analize granulometrice;
- . limite de plasticitate (Atterberg) și umidități;
- . greutate volumice, porozități, grade de umiditate;
- . încercări de compresibilitate în edometru;
- . încercări de forfecare direct, neconsolidată-nedrenată (Fuu).

2.4 Stratificația terenului și rezultatele determinărilor de laborator sunt trecute pe adâncimi pe profilul forajului geotehnic F, scara 1:100 din planșa nr.3, anexată.

### 3. Stratificația terenului

În plan vertical, stratificația terenului are următoarea alcătuire:

#### Forajul F

0.00...2.20 m: Umplutură de pământ cu fragmente de cărămidă, beton, sârmă, etc);

2.20...3.70 m: Argilă cafenie plastic vârtoasă-tare, cu con - crețiuni calcaroase;

3.70...6.60 m: Argilă prăfoasă cafenie - gălbuie, plastic vârtoasă - tare;

6.60...7.80 m: Argilă prăfoasă-nisipoasă gălbuie, plastic vârtoasă;

7.80...10.40 m: Argilă prăfoasă cafenie, plastic vârtoasă;

10.40...12.80 m: Argilă nisipoasă gălbuie, plastic vârtoasă;

12.80...15.00 m: Nisip mediu - grosier gălbui, mediu îndesat...îndesat.

### 4. Apa subterană

La data executării forajului F (luna august 2017), apa subterană a fost întâlnită și s-a stabilizat la adâncimea de 12.40 m de la nivelul terenului.

### 5. Caracteristici geotehnice

5.1 Stratul de umplutură, situat în suprafața terenului, în intervalul de adâncime 0.00...2.20 m, este alcătuit din pământ cu fragmente de cărămidă și beton și are compresibilitate mare. Umplutura nu poate constitui un teren de fundare pentru construcții.

5.2 Stratul de argilă cafenie, situate sub stratul de umplutură, în intervalul de adâncime 2.20...3.70 m prezintă plasticitate mare ( $I_p = 40.1\%$ ), consistență în domeniul plastic vârtoasă-tare ( $I_c = 0.98-1.00$ ), încadrându-se în categoria terenurilor bune de fundare.

5.3 Stratele de argilă prăfoasă cafenie-gălbuie, argilă prăfoasă-nisipoasă gălbuie, argilă prăfoasă cafenie și argilă prăfoasă gălbuie, situate în intervalul de adâncime 3.70...10.40 m, au valorile medii ale caracteristicilor geotehnice, prezentate în tabelul nr.1.

Tabelul nr.1

| Caracteristica geotehnică                    | Simbol /<br>Unitatea de<br>măsură | Valoarea<br>medie |
|--|-----------------------------------|-------------------|
| Indicele de plasticitate                     | $I_p$ (%)                         | 30.8              |
| Indicele de consistență                      | $I_c$                             | 0.97              |
| Umiditatea natural                           | $w$ (%)                           | 18.1              |
| Greutatea volumică                           | $\gamma$ (kN/m.c)                 | 19.7              |
| Porozitatea                                  | $n$ (%)                           | 38.6              |
| Indicele porilor                             | $e$                               | 0.63              |
| Gradul de umiditate                          | $S_r$                             | 0.77              |
| Modulul de deformare edometric               | $M_{200-300}$ (kPa)               | 12456             |
| Tasarea specifică la presiunea $p = 200$ kPa | $\epsilon_{200}$ (%)              | 1.71              |
| Unghiul de frecare interioară                | $\phi$ (grade)                    | 17                |
| Coeziunea                                    | $c$ (kPa)                         | 55                |

Valorile cuprinse în tabelul nr.1, corelate cu prevederile standardului **SR EN ISO 14688-2:2005** ( Cercetări și încercări geotehnice. Identificarea și clasificarea pământurilor. Partea 2: Principii pentru o clasificare) și cu prevederile **NORMATIVULUI PRIVIND DOCUMENTAȚIILE GEOTEHNICE PENTRU CONSTRUCȚII, INDICATIV NP 074-2014**, arată că stratele de argilă prăfoasă au plasticitate mare, consistența în domeniul plastic vârtos, porozitate moderată, compresibilitate medie și se încadrează în **categoria terenurilor bune de fundare**.

5.4 Stratul de **argilă nisipoasă**, interceptat în intervalul de adâncime 10.40...12.80 m de la nivelul terenului, prezintă consistență în domeniul plastic vârtos și compresibilitate medie, încadrându-se, deasemenea, în categoria terenurilor bune de fundare.

5.5 Stratul de nisip mediu-grosier din intervalul de adâncime 12.80...15.00 m de la nivelul terenului, este saturat cu apă și se găsește în stare de îndesare medie...îndesat (Numărul de lovitură obținute la încercarea de penetrare dinamică standard (SPT) au fost  $N_{30} = 27-37$  lov.)

## 6. Concluzii geotehnice-condiții preliminare de fundare

În funcție de stratificația și caracteristicile geotehnice ale terenului de pe profilul forajului F, precum și de regimul de înălțime al viitoarelor imobile (3S+P+MEZ.+6-8E), rezultă următoarele condiții preliminare de fundare:

6.1 Fundarea imobilelor este posibilă a se face direct, pe radier general de beton armat, la adâncimea stabilită în proiect (în funcție de adâncimea celor 3 subsoluri), respectiv în jurul adâncimii de 10 m de la nivelul terenului, pe stratul de argilă prăfoasă cafenie, plastic vârtosă, care constituie un teren bun de fundare.

6.2 Presiunea convențională de calcul pe stratul de argilă prăfoasă cafenie, plastic vârtosă, pentru fundație radier general de beton armat, la adâncimea de 10 m de la nivelul terenului, se poate admite  $p_{conv.} = 420$  kPa, în gruparea fundamentală, iar pentru coeficientul de pat se va considera valoarea  $k_s = 75\ 000$  kN/m<sup>3</sup>.

6.3 Se estimează că tasările terenului de fundare vor fi mici, uniforme și compatibile cu structura de rezistență viitorului imobil (structură în cadre și diafragme de beton arnat).

6.4 Excavația pentru cele 3 subsoluri se poate executa în uscat (teren fără apă subterană) într-o incintă din pereți murați de beton armat sau din piloți forți de beton armat, încastrați sub cota săpăturii generale și solidarizați la partea superioară cu o grindă de coronament. Incinta din pereți murați sau piloți forți, va fi sprijinită la diferite intervale de adâncime cu șpraiuri orizontale.

6.5 Subsolurile se vor hidroizola împotriva infiltrațiilor de apă din precipitații și a celor datorate unor defecțiuni la colectoarele de canalizare din zonă.

## 7. Categoria geotehnică

În conformitate cu **NORMATIVUL PRIVIND DOCUMENTAȚIILE GEOTEHNICE PENTRU CONSTRUCȚII, INDICATIV NP 074 - 2014**, lucrarea se încadrează în **categoria geotehnică 2 cu risc geotehnic moderat** (total: 12 puncte).

Factorii luați în considerare la stabilirea riscului geotehnic sunt următorii:

|                       |                 |           |
|-----------------------|-----------------|-----------|
| . condiții de teren:  | teren bun       | punctaj 2 |
| . apa subterană:      | fără epuizmente | punctaj 1 |
| . clasa construcției: | normală         | punctaj 3 |
| . vecinătăți:         | risc moderat    | punctaj 3 |
| . zona seismică:      | $ag = 0.30 g$   | punctaj 3 |

## 8. Seismicitatea

În conformitate cu prevederile **CODUL DE PROIECTARE SEISMICĂ- PARTEA I - PREVEDERI DE PROIECTARE PENTRU CLĂDIRI, INDICATIV P100-1/2013**, amplasamentului investigat îi corespunde valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare ( $ag$ ), pentru cutremure având intervalul de recurență  $IMR = 225$  ani,  $ag = 0.30 g$  și perioada de control (colț)  $T_c = 1.6$  secunde.

## 9. Incadrarea pamanturilor la săpături

Potrivit **Indicatorul de norme de deviz pentru lucrări de terasamente TS/1-93**, la săpături pământurile se vor încadra conform tabelului nr. 2.

Tabelul nr. 2

| Denumirea pământului | Categoria de teren după modul de comportare la săpat: |                     |
|----------------------|---|---------------------|
|                      | Săpătură manuală                                      | Săpătură mecanizată |
| Umplutură;           | teren tare  | II II               |
| Arșilă prăfoasă.     | teren tare  | II II               |

## 10. Adâncimea de îngheț

Adâncimea maximă de îngheț în zona amplasamentului este de 80-90 cm de la suprafața terenului (STAS 6054-77).

12. Prezentul studiu geotehnic este informativ, urmând ca după eliberarea amplasamentului de construcțiile existente, să se execute 3 foraje cu adâncimi de 25 m, care să stabilească stratificația și caracteristicile geotehnice ale terenului pe toată zona activă a viitoarelor imobile.

Întocmit:

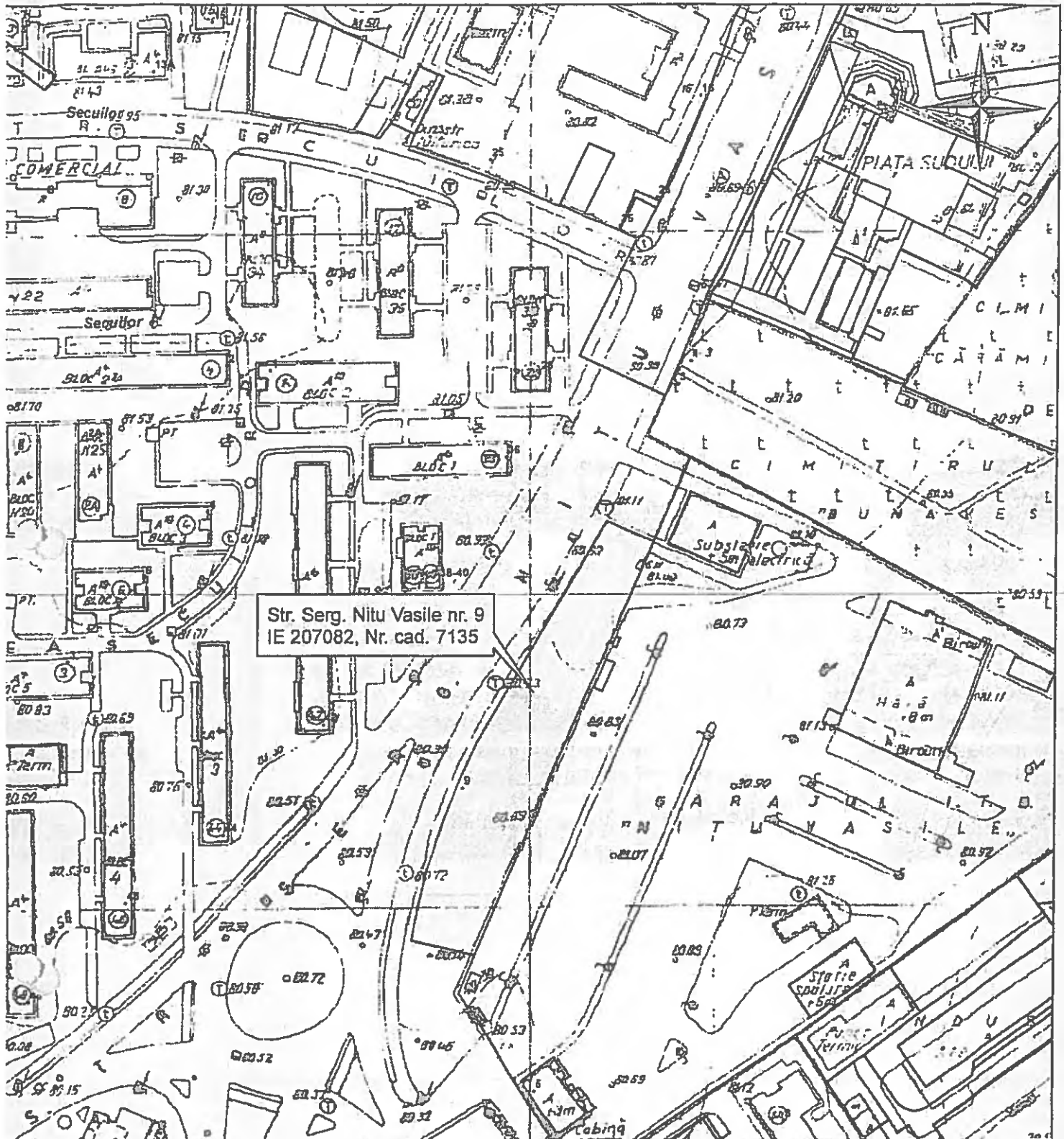
Pr.pr.

[Redacted signature]

Verificator Af:

Ing.





Str. Serg. Nitu Vasile nr. 9  
IE 207082, Nr. cad. 7135

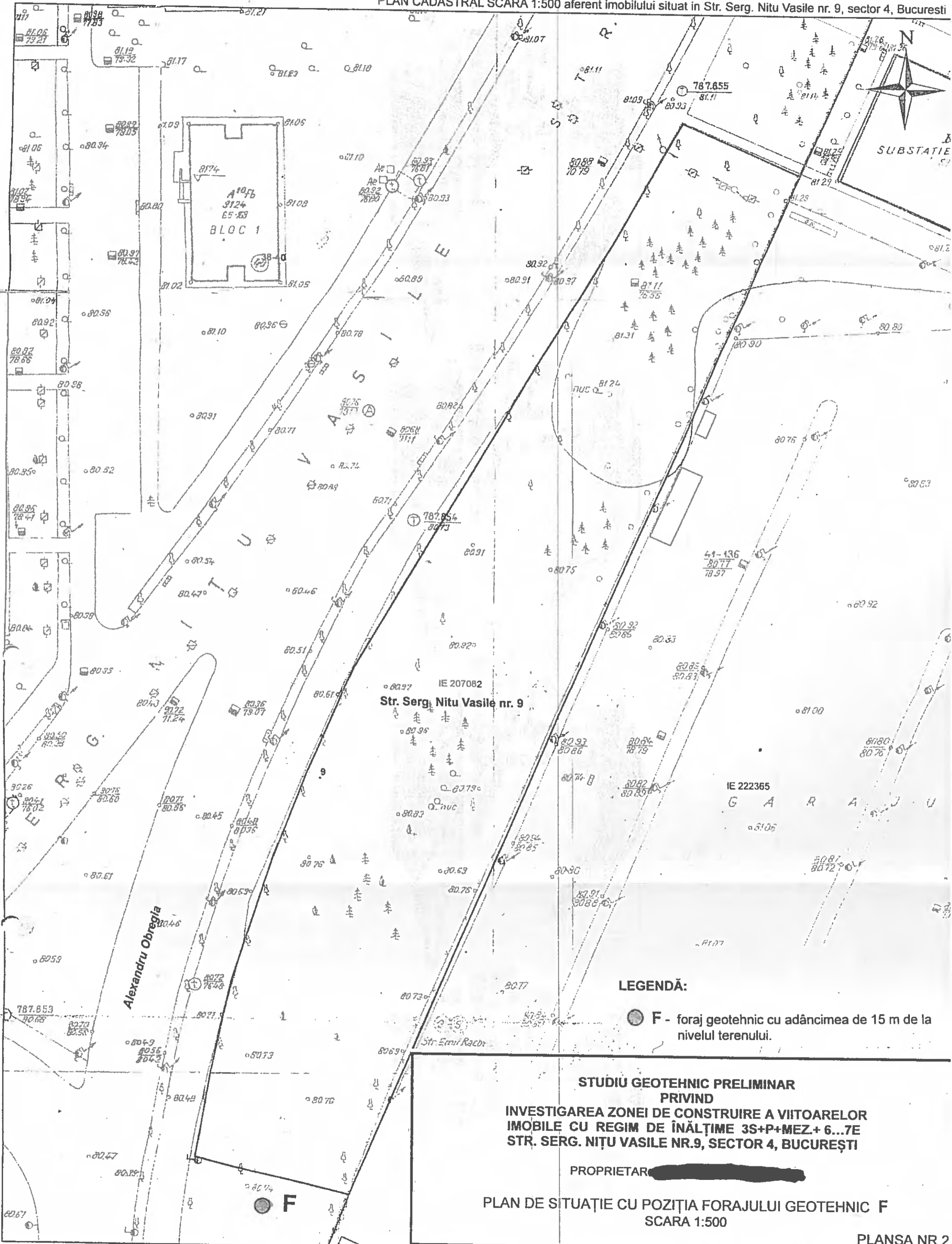
**STUDIU GEOTEHNIC PRELIMINAR  
PRIVIND  
INVESTIGAREA ZONEI DE CONSTRUIRE A VI TOARELOR  
IMOBILE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME 3S+P+MEZ.+6...7E  
STR. SERG. NIȚU VASILE NR.9, SECTOR 4, BUCUREȘTI**

PROPRIETAR: [REDACTED]

**PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ  
SCARA 1:2000**

**PLANȘA NR.1**

- contur imobile cadastrate
- construcții introduse în sistemul integrat de cadastru și carte funciara



**LEGENDĂ:**  
 ● F - foraj geotehnic cu adâncimea de 15 m de la nivelul terenului.

**STUDIU GEOTEHNIC PRELIMINAR  
 PRIVIND  
 INVESTIGAREA ZONEI DE CONSTRUIRE A VIITOARELOR  
 IMOBILE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME 3S+P+MEZ.+6...7E  
 STR. SERG. NIȚU VASILE NR.9, SECTOR 4, BUCUREȘTI**

PROPRIETAR: [REDACTED]

**PLAN DE SITUATIE CU POZIȚIA FORAJULUI GEOTEHNIC F  
 SCARA 1:500**





Titlu proiect | Project Title:

# Ansamblu de locuințe colective cu funcțiuni conexe

Adresa | Address:  
Client | Client:

9, Strada Vasile Nițu, Sector 4, BUCUREȘTI  
S.C. VLAD EXIM S.R.L.

Proiectant general | General designer:

**CUMULUS ARCHITECTURE**

Numar proiect | Project number:

**P17-001 | 2017**

Faza | Phase:

**PUZ**

Pachet | Pack:

**AVIZUL ARHITECTULUI ȘEF**

Data:

**2018 10 23**

Denumire piesa scrisa | Document name:

**MEMORIU DE PREZENTARE ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM ȘI REGULAMENT  
PLAN URBANISTIC ZONAL, STRADA SERGENT VASILE NIȚU, NR. 9**

Proiectant general | General designer:

## CUMULUS ARCHITECTURE

Titlu proiect | Project Title:

Faza | Phase:

# Ansamblu de locuințe colective cu funcțiuni conexe PUZ

Adresa | Address:  
Client | Client:

D. Strada Vasile Nju, Sector 4, BUCUREȘTI  
S.C. VLAD EXIM S.R.L.

Numar proiect | Project number:

## MEMORIU DE PREZENTARE ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

P17-001 | 2017

## LISTA DE SEMNĂTURI | SIGNATURES LIST

Proiectant de Specialitate | Specialty Designer:

Arhitectura | Architecture

Sef Proiect | Chief designer  
ARH. URB.

Proiectant | Designer  
ARH. URB.

Intocmit | Designer  
ARH. URB.

Semnatura:



Tablu piese scris:

Pag.

Nr.

|  |    |
|--|----|
| MEMORIU DE PREZENTARE  | 2  |
| 1. INTRODUCERE   | 2  |
| 1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI                             | 2  |
| 1.2 OBIECTUL LUCRĂRII  | 2  |
| 1.3 SURSE DOCUMENTARE  | 3  |
| 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII                                     | 4  |
| 2.1 EVOLUȚIA ZONEI   | 4  |
| 2.2 ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE  | 5  |
| 2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL                                    | 5  |
| 2.4 CIRCULAȚIA   | 6  |
| 2.5 OCUPAREA TERENURILOR   | 6  |
| 2.6 ECHIPARE EDILITARĂ   | 7  |
| 2.7 PROBLEME DE MEDIU  | 7  |
| 2.8 OPȚIUNI ALE POULAȚIEI  | 7  |
| 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ                               | 7  |
| 3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE                          | 7  |
| 3.2 PREVEDERI ALE P.U.G.   | 8  |
| 3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL                                   | 8  |
| 3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI   | 8  |
| 3.5 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ- REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI | 9  |
| 3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE                                  | 10 |
| 3.7 PROTECȚIA MEDIULUI   | 10 |
| 3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ                                   | 10 |
| 4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE                                   | 10 |
| 5. ANEXE DOCUMENTARE   | 11 |
| REGULEMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.                          | 12 |

Pag.

Pachet | Pack:

1 **avizul arhitectului șef**

Data:

2018 10 23

Review:

A00

50

CUA

CUMULUS ARCHITECTURE

Titlu proiect | Project Title:

# Ansamblu de locuințe colective cu funcțiuni conexe PUZ

Faza | Phase:

Adresa | Address:  
Client | Client:

9, Strada Vasile Nițu, Sector 4, BUCUREȘTI  
S.C. VLAD EXIM S.R.L.

Numar proiect | Project number:

## MEMORIU DE PREZENTARE ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

P17-001 | 2017

# MEMORIU DE PREZENTARE



### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

**DENUMIREA LUCRĂRII** PLAN URBANISTIC ZONAL STRADA SERGENT NIȚU VASILE, NR. 9  
ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI CONEXE  
CU REGIM DE ÎNĂLȚIME 3S+P+M+8E

**FAZA** AVIZUL ARHITECTULUI ȘEF

**AMPLASAMENT** STR. SERGENT NIȚU VASILE, NR.9, SECTOR 4, BUCUREȘTI

**BENEFICIAR** S.C. VLAD EXIM S.R.L.

**PROIECTANT GENERAL** S.C. CUMULUS ARCHITECTURE S.R.L., STR. ACTOR ION BREZOIANU,  
NR. 23-25, ET.3, SECTOR1, BUCUREȘTI

**DATA ELABORĂRII** 10/2018



#### 1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Prezenta documentație în faza de Plan Urbanistic Zonal – P.U.Z. cuprinde prevederile premergătoare și reglementările urbanistice necesare elaborării documentațiilor legale în vederea autorizării lucrărilor de construire pentru ansamblu de locuințe colective cu funcțiuni conexe – comerț și servicii cu regim de înălțime 3S+P+M+8E. Amplasamentul este situat în Municipiul București, sectorul 4, cartierul Berceni, pe strada Sergent Nițu Vasile, nr. 9. Terenul studiat are o suprafață totală de 4.493 mp, are o formă neregulată ce poate fi înscrisă într-un dreptunghi și se află în proprietatea lui S.C. VLAD EXIM S.R.L., conf. Contract de vânzare-cumpărare autentificat cu nr. 1837 în data de 10 mai 2004 de către notarul public [REDACTED], în biroul notarilor publici [REDACTED] și [REDACTED].

Prezenta documentație este demarată în baza Certificatului de Urbanism nr. 995 din 25.08.2016 emis de Primăria Sectorului 4 al Municipiului București.

Organizarea zonei se face prin stabilirea următoarelor obiective:

1. Conformarea parcelei și a investiției propuse la prevederile din P.U.G., unitatea teritorială de referință CB3 – subzona polilor urbani principali și prevederea unor funcțiuni urbanistice adecvate rolului de pol urban: funcțiuni mixte de comerț, servicii și locuire colectivă,

51

SD

# Ansamblu de locuințe colective cu funcțiuni conexe

## PUZ

## MEMORIU DE PREZENTARE ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

P17-001| 2017

2. Determinarea modului de utilizare a terenului și a indicatorilor urbanistici în zona studiată prin PUZ,

3. Stabilirea alinierii construcțiilor, acceselor și retragerilor,

4. Precizarea regimului de înălțime al construcțiilor și organizarea urbanistică și volumetrică a ansamblului, ținând cont de vecinătăți,

5. Asigurarea infrastructurii edilitare,

6. Stabilirea categoriilor de investiții necesare.

Prezenta documentație prevede reglementarea lotului studiat în acord cu strategia de dezvoltare a polilor urbani principali propusă prin Planul Urbanistic General al Municipiului București. Oportunitatea studiului rezultă din importanța acestei zone, intențiile ferme ale investitorului și prevederile Regulamentului Local de Urbanism.

### 1.3. SURSE DOCUMENTARE

Planul Urbanistic General (P.U.G.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) ale Municipiului București, aprobate prin HCGMB nr. 269/2000, prelungit cu HCGMB nr. 324/18.12.2012. Terenul este încadrat conf. P.U.G. și R.L.U. București în subzona CB3 – subzona polilor urbani principali: instituții și servicii publice, comerț, locuințe, unde indicatorii urbanistici sunt următorii: P.O.T. maxim admis = 75% și C.U.T. maxim admis = 4,5. Imobilul se află în zona fiscală A.

În vecinătatea sud-estică a lotului în studiu, se elaborează „P.U.Z. strada Emil Racoviță nr. 3-5” aflat în faza de consultare.

Prezenta documentație a fost elaborată în baza:

- Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, respectând art. 32, alineatul 3, piese scrise și piese desenate,
- Legii 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, cu modificările și completările ulterioare,
- HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare,
- Ordin M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism” Indicativ GM-010-2000
- Ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” Indicativ GM-010-2000
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare

CUMULUS ARCHITECTURE

Titlu proiect | Project Title:

# Ansamblu de locuințe colective cu funcțiuni conexe

Faza | Phase:

PUZ

Adresă | Address:  
Client | Client:8, Strada Vasile Nițu, Sector 4, BUCUREȘTI  
S.C. VLAD EXIMS R.L.

Numar proiect | Project number:

MEMORIU DE PREZENTARE ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

P17-001 | 2017

- O.U.G. nr 195 din 22.12.2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației,

## 2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Zona în care se află terenul studiat a cunoscut de-a lungul timpului o permanentă evoluție, fiind până relativ recent în afara limitelor orașului București.

Ca reper al ultimelor secole în zonă este Mănăstirea Văcărești construită în stil Brâncovenesc de către domnitorul Nicolae Mavrocordat în anul 1722. Locul ales a fost coama „dealului Văcărești”, cum era cunoscut de bucureșteni, fiind de fapt un promontoriu al cornișei terasei inferioare a Dâmboviței (astăzi, Calea Văcărești), care domina capitala în partea de sud-est și a cărei toponimie nu este clară nici până în prezent. Se pare că numele ar veni fie de la cei pripășiți în această zonă, care se ocupau cu creșterea vitelor, fie de la birul văcăritului, obișnuit în aceea vreme, fie de la faptul că această zonă aparținuse boierilor Văcărești. Moșiile din jurul mănăstirii au aparținut moștenitorilor lui Constantin Aga Bălăceanu pe care domnitorul Nicolae Mavrocordat îi deposedă, terenurile fiind închinată mănăstirii.

Mănăstirea a fost transformată în închisoare începând cu mijlocul secolului al XIX-lea, până în 1973. A urmat o scurtă perioadă în care s-a început restaurarea mănăstirii, lucrările fiind întrerupte după cutremurul din 1977. Mănăstirea a fost demolată în decembrie 1986.

Un alt ansamblu important al zonei este spitalul de psihiatrie „Prof. Dr. Alexandru Obregia” construit în 1923 prin ordinul din 10 martie 1906 al Regelui Carol I. Spitalul se afla la acea dată „lângă București”, așadar în afara limitelor orașului. Din mărturiile locuitorilor zonei aflăm că de o parte și de alta a spitalului, în jurul anilor 1940 se întindea până la capătul tramvaiului o mahala cu case, vii și grădini de pomi fructiferi, iar dincolo de acestea era un câmp, apoi comuna Berceni.

Actualul cartier s-a format după 1960, odată cu înființarea uzinei I.M.G.B. (Întreprinderea de Mașini Grele București). Între anii 1972-1979 s-a construit metroul în zonă, iar definitivarea cartierului, în jurul anului 1970, a fost concomitentă cu cea a uzinelor (I.M.G.B. și Vulcan). Piața Sudului se numea Piața Piscului, iar în spatele blocurilor de pe Șoseaua Olteniței până la strada Vasile Nițu se mai aflau case.

Pe cadastrul de după anul 1984, parcela studiată face corp comun cu parcela actualului depou RA.T.B Berceni.

După 1989 s-au retrocedat o parte din terenurile adiacente străzii Vasile Nițu, pe care au existat case înainte de anii 1980, printre care și parcela studiată. În actul de proprietate, contractul de vânzare-

Pag.

4

Pachet | Pack:

avizul arhitectului șef

Data:

2018 10 23

Review:

A00

## CUMULUS ARCHITECTURE

Titlu proiect | Project Title:

Ansamblu de locuințe colective cu funcțiuni conexe  
PUZ

Faza | Phase:

Adresă | Address:  
Client | Client:9, Strada Vasile Nițu, Sector 4, BUCUREȘTI  
S.C. VLAD EXIM S.R.L.

Numar proiect | Project number:

## MEMORIU DE PREZENTARE ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

P17-001 | 2017

cumparare al acestui teren, se poate citi că actualul proprietar a cumparat terenul obținut de vechii proprietari în baza Legii 18/1991 – Legea fondului funciar. În planul cadastral actual se poate observa cum sunt constituite trei parcele de acest gen, printre care parcela care a generat actualul PUZ.

Zona prezintă un potențial ridicat de dezvoltare datorită conexiunii cu centrul capitalei și cu cartierele învecinate prin Strada Sergent Nițu Vasile, adiacentă terenului și conexiunii cu arterele principale din zonă cu care această stradă se intersectează – Șoseaua Olteniței (DN4), Bulevardul Alexandru Obregia și Strada Emil Racoviță. De asemenea terenul studiat este bine conectat cu întreg orașul prin rețeaua de transport public urban.

## 2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul studiat cu o suprafață de 4.493 mp, se situează în centrul cartierului Berceni, sectorul 4, Municipiul București.

Terenul este delimitat la nord și sud de proprietăți private, la est de depoul RATB Berceni, iar la vest de strada Sergent Nițu Vasile. În nordul terenului studiat se află cimitirul Buna Vestire, iar mai apoi centrul comercial Big Berceni, centrul comercial Sun Plaza și Parcul Natural Văcărești. Amplasamentul se remarcă prin proximitatea față de stația de metrou Piața Sudului.

## 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Amplasamentul studiat se situează în zona de câmpie dezvoltată la sudul Municipiului București.

Clima este temperat-continentală de tranziție. Temperatura aerului prezintă medii anuale de ordinul 10,5° – 11 °C, cu un ecart pentru valori medii ale lunii iulie de 23 ° – 23,5°C și pentru luna ianuarie de -1,5 ° – -2 °C.

Precipitațiile atmosferice înregistrează cantități anuale de cca. 550-600mm, cu valori medii pentru luna iulie de ordinul a cca. 65mm și pentru luna februarie de 40-50mm.

În privința circulației atmosferice cele mai mari valori medii anuale ale vitezei vântului au fost măsurate pe direcția NV (4.5m/s) și E (3.8 m/s).

Din punct de vedere geomorfologic, terenul face parte din marea unitate „Câmpia Română”, alcătuită la partea superioară din pământuri coezive argiloase-prăfoase, sub care urmează pământuri necoezive (nisip și nisip cu pietriș), de vârstă cuaternară (Holocen).

Investigarea geotehnică a terenului s-a efectuat în luna august 2017 printr-un foraj cu adâncimea de 15 metri de la suprafața terenului. Apa freatică a fost întâlnită la adâncimea de 12 metri de la nivelul terenului. În plan vertical, stratificația terenului începe cu 2 metri de umplutură de pământ cu fragmente de

Pag.

5

Paghet | Page:

avizul arhitectului șef

Data:

2018 10 23

Review:

A00

## CUMULUS ARCHITECTURE

Titlu proiect | Project Title:

## Ansamblu de locuințe colective cu funcțiuni conexe

Faza | Phase:

PUZ

Adresă | Address:  
Client | Client:9, Strada Vasile Nițu, Sector 4, BUCUREȘTI  
S.C. VLAD EXIM S.R.L.

Numar proiect | Project number:

## MEMORIU DE PREZENTARE ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

P17-001 | 2017

cărămidă și beton, apoi argilă cafenie plastic-vârtoasă tare până la adâncimea de 4 metri, acesta fiind un teren bun de fundare, în continuare urmând straturi de argilă prăfoasă și nisipoasă până la adâncimea de 11 metri. Categoria geotehnică în conformitate cu normativul NP 074/2014 este 2, cu risc geotehnic moderat.

Din punct de vedere seismic conform Normativului P100-1/2013 amplasamentului investigat îi corespunde valoarea de vârf a accelerației terenului  $a_g = 0,30$  g, pentru cutremure având intervalul de recurență  $IMR=225$  ani și perioada de control (colț)  $T_c=1,6$  secunde.

## 2.4. CIRCULAȚIA

Terenul care face obiectul prezentului memoriu este adiacent Străzii Sergent Vasile Nițu pe toată latura vestică a acestuia. Această stradă este o arteră principală de circulație, de categoria I-a, al cărei prospect are 35 de metri lățime, compusă dintr-un carosabil de 21 de metri (trei benzi de circulație pe sens) și trotuare de minim 5 metri, separate de carosabilul arterei prin zone verzi de aliniament de minim 2 metri.

## 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Caracterul predominant este de zonă rezidențială cu locuințe colective înalte, situate în ansambluri preponderent rezidențiale. Această zonă a cunoscut în timp o intensă diversificare funcțională, având atât în imediata vecinătate cât și intercalate cu locuirea, funcțiuni mixte, unități mici și mijlocii de producție și servicii și funcțiuni de gospodărire comunală.

Clădirile aflate în vecinătatea terenului reglementat prin actualul P.U.Z., sunt în stare bună și medie. Cea mai mare parte a fondului construit a fost edificată în perioada comunistă între anii 1960 și 1990. Clădirile din jur nu se încadrează în lista de monumente de arhitectură.

Scuarurile și spațiile verzi publice aflate în zona studiată prin P.U.Z. se află în administrarea primăriei și sunt amenajate cu vegetație înaltă și medie.

Pe terenul studiat se află în prezent construcții temporare cu funcțiuni comerciale. Acestea urmează a fi demolate.

În imediata vecinătate a terenului care a generat P.U.Z. se află un cvartal în care a funcționat o zonă industrială care va face obiectul unor reconversii funcționale. În aceasta zonă, adiacent străzii Emil Racoviță, se află în studiu un Plan Urbanistic Zonal care propune funcțiuni de comerț de tip hipermarket.

CUMULUS ARCHITECTURE

Titlu proiect | Project Title:

# Ansamblu de locuințe colective cu funcțiuni conexe

Faza | Phase:

## PUZ

Adresă | Address:

9, Strada Vasile Ntzu, Sector 4, BUCUREȘTI

Client | Client:

S.C. VLAD EXIM S.R.L.

Numar proiect | Project number:

MEMORIU DE PREZENTARE ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

P17-001 | 2017

## 2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Terenul studiat este complet echipat din punct de vedere edilitar. Se va prevedea conectarea construcțiilor propuse la rețelele locale de electricitate, gaze naturale, apă, canalizare și telecomunicații.

## 2.7. PROBLEME DE MEDIU

În proximitatea terenului studiat se află Depoul RATB Berceni. Acesta operează troleibuze care funcționează cu motoare electrice și care nu produc noxe. Depoul RATB Berceni respectă toate normele privind protecția mediului și efectuează monitorizarea calității factorilor de mediu iar rezultatele rapoartelor de încercare nu au indicat nici o depășire a limitelor admise de reglementările în vigoare, conform adresei cu nr. SMCPM – BPM Nr. 142584/05.06.2018.

Înspre nord se află parcul natural Văcărești, iar spre nord-vest parcul Tineretului. De asemenea în zonă se află amenajate scuaruri și plantații verzi intercalate cu locuințele colective.

Funcțiunile prevăzute prin proiect nu generează noxe sau alți factori de perturbare a mediului înconjurător.

## 2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Beneficiarul dorește construirea unui ansamblu de locuințe colective cu funcțiuni conexe de comerț și servicii care se încadrează în parametrii reglementați prin P.U.G. pentru subzona CB3, precum P.O.T., C.U.T. și regim de înălțime.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLATARE URBANISTICĂ

### 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Zona studiată se caracterizează printr-o mare varietate funcțională și tinde către o dezvoltare axată pe servicii și comerț cu locuire ca funcțiune complementară. Aceasta se adresează populației cu venituri medii spre ridicate, datorită conexiunii cu centrul capitalei și cu cartierele învecinate.

În acest sens, pentru terenul ce a generat PUZ, se propune realizarea unui ansamblu de locuințe colective cu funcțiuni conexe cu regim de înălțime 4S+P+16E. Propunerea se încadrează în parametrii propuși prin apartenența la subzona CB3 – subzona polilor urbani principali. Datorită unei bune trame stradale existente în zonă, dezvoltarea propusă nu va avea ca efect creșterea traficului în zonă. Trama stradală va trebui să preia și să permită accesul automobilelor pentru toate funcțiunile cuprinse în prezenta dezvoltare. Parcarea mașinilor se va face cu acces din trama stradală existentă într-un garaj subteran propriu în cadrul parcelei aferente construcției.

Pag.

7

Pachet | Pack:

avizul arhitectului șef

Data:

2018 10 23

Revizor:

A00



# Ansamblu de locuințe colective cu funcțiuni conexe

## PUZ

## MEMORIU DE PREZENTARE ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

P17-001 | 2017

Prin volumetria ansamblului propus, se închide și se reconfigurează frontul la strada Sergent Nițu Vasile, o arteră principală, de importanță municipală.

În consecință, având în vedere vecinătățile studiate, pentru terenul ce a generat P.U.Z. se propune dezvoltarea polului urban în acord cu viitoarea dezvoltare zonală ce tinde spre densificare. Funcțiunile de comerț, servicii și locuire alese pentru dezvoltarea acestui centru vor avea ca scop creșterea standardului de viață în zonă.

### 3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Parcela care a generat P.U.Z. este încadrată în prezent în Planul Urbanistic General (P.U.G.) și al Municipiului București, aprobat prin HCGMB nr. 269/2000 și prelungit cu HCGMB nr. 324/18.12.2012 în subzona CB3 – subzona polilor urbani principali, unde indicatorii urbanistici sunt următorii: P.O.T. maxim admis = 75% și C.U.T. maxim admis = 4,5. Pentru U.T.R. CB3 nu se limitează înălțimea clădirilor.

U.T.R. CB3 în care este cuprinsă parcela care a generat P.U.Z., se învecinează la nord cu U.T.R. G2a – subzona cimitirelor, iar la sud cu U.T.R. A3 – subzona unităților mici și mijlocii productive și de servicii.

Prezenta documentație prevede doar reglementarea lotului situat în subzona CB3.

### 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Pentru terenul care a generat P.U.Z. se propune realizarea unui ansamblu de locuințe colective cu funcțiuni conexe de comerț și servicii cu valorificarea terenului natural păstrat în interiorul amplasamentului și amenajat peisager cu accesul liber al pietonilor pe latura vestică aflată înspre strada Vasile Nițu. De asemenea, terasa de peste nivelul mezaninului și terasele aflate deasupra volumelor cu 8 etaje, vor fi amenajate cu vegetație și locuri de recreere și vor fi accesibile locatarilor.

### 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Se propune asigurarea necesarului de spații amenajate pentru parcare în conformitate cu prevederile H.C.G.M.B NR.66/2006 prin realizarea garajului cu capacitatea maximă de 250 locuri. Numărul total al locurilor de parcare proiectate este de 250.

Se propune amenajarea accesului în garajul subteran cu lățimea de 4.00 metri din strada Vasile Nițu la limita sudică a lotului, cu sens unic cu restricționarea vitezei la 5Km/h în incintă și banda de ieșire din garajul subteran cu lățimea de 4.00 metri cu sens unic în partea nordică a lotului. Se asigură corelarea semnalizării proiectate cu cea existentă pe strada Vasile Nițu astfel:

Pentru banda de ieșire se propune semnalizarea realizată prin indicatoarele rutiere: obligatoriu la dreapta însoțit de indicatorul cedează trecerea. Accesul se realizează cu racordarea simplă la carosabilul străzii existente la limita sudică a lotului.

52

53

CUMULUS ARCHITECTURE

Titlu proiect | Project Title:

# Ansamblu de locuințe colective cu funcțiuni conexe

Faza | Phase:

PUZ

Adresa | Address:  
Client | Client:B, Strada Vasile Nițu, Sector 4, BUCUREȘTI  
S.C. VLAD EXIM S.R.L.

Numar proiect | Project number:

MEMORIU DE PREZENTARE ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

P17-001| 2017

Prin P.U.Z., se asigură menținerea profilului transversal actual al străzii publice Vasile Nițu.

Se asigură spațiile de parcare integral în incinta terenului care a generat P.U.Z., în conformitate cu prevederile H.C.G.M.B NR.66/2006 pentru funcțiunile și suprafețele proiectate.

Necesarul spațiilor de parcare este de 210 locuri:

- 104 locuri pentru locatari + 21 locuri pentru vizitatori;
- 53 locuri pentru spații comerciale și depozitare la parter: comerț 1135 mp din care 30% depozitare la care se calculează 1 loc de parcare la 100mp ADC, suplimentare cu 30%. Pentru depozitare rezultă 5 locuri de parcare. Pentru comerț 1135-340=795mp cu 1 loc de parcare la 20mp ADC, suplimentare cu 20%, rezulta 48 de locuri de parcare. Total pentru comerț și depozitare = 53 de locuri de parcare;
- 32 locuri pentru funcțiuni conexe locuirii, inclusiv servicii medicale: 1594mp AU cu 1 loc la 60mp AU, suplimentare cu 20%, rezulta 32 de locuri de parcare.

Se asigură 250 locuri de parcare în incinta terenului care a generat P.U.Z.

### 3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Prin prezenta documentație, din punct de vedere funcțional, terenul care a generat P.U.Z., va fi reglementat de U.T.R. CB3. Se dorește amplasarea pe lot a unui ansamblu rezidențial cu servicii și comerț la nivelele inferioare în condițiile generalizării prevederilor UTR de tip CB3 – subzona polilor urbani principali, definit conform P.U.G. aprobat cu HCGMB 324/18.12.2012.

Va rezulta următorul BILANȚ TERITORIAL prezentat comparativ cu situația existentă:

|   | ZONA FUNCȚIONALĂ                     | EXISTENT    |            | PROPUS      |            | INDICATORI URBANISTICI |
|---|--------------------------------------|-------------|------------|-------------|------------|------------------------|
|   |                                      | MP          | %          | MP          | %          |                        |
| 1 | Teren aflat în proprietate           | 4493        | 100        | -           | -          | -                      |
| 2 | Arie construită / Proiectia cladirii | -           | -          | 2472        | 55         | P.O.T. = 55%           |
| 3 | Arie desfășurată supraterană         | -           | -          | 13872       | -          | C.U.T. = 3,1           |
| 4 | Circulații auto                      | -           | -          | 197         | 4,4        | 33,9%                  |
| 5 | Circulații pietonale                 | -           | -          | 1320        | 29,5       |                        |
| 6 | Spații verzi amenajate               | -           | -          | 285         | 6,3        | 30%                    |
| 7 | Spații verzi de sc. natura!          | -           | -          | 1068        | 23,7       |                        |
|   | <b>TOTAL</b>                         | <b>4493</b> | <b>100</b> | <b>4493</b> |            | <b>100%</b>            |
|   | <b>P.O.T. maxim</b>                  |             |            |             | <b>55%</b> |                        |
|   | <b>C.U.T. maxim</b>                  |             |            |             | <b>3,1</b> |                        |

CUMULUS ARCHITECTURE

Titlu proiect | Project Title:

# Ansamblu de locuințe colective cu funcțiuni conexe

Faza | Phase:

PUZ

Adresa | Address:  
Client | Client:9, Strada Vasile Nițu, Sector 4, BUCUREȘTI  
S.C. VLAD EXIM S.R.L.

Numar proiect | Project number:

MEMORIU DE PREZENTARE ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

P17-001 | 2017

## 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Parcela reglementată prin P.U.Z. este amplasată într-o zonă complet echipată edilitar. Se va prevedea conectarea la rețelele locale de electricitate, gaze naturale, apă, canalizare și telecomunicații.

## 3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Funcțiunile prevăzute prin proiect nu generează noxe sau alți factori de poluare ai mediului.

Ansamblurile vor fi dotate cu soluții de încălzire proprii. Soluțiile de încălzire a apei menajere și a spațiilor interioare nu vor afecta prin emisii nocive mediul înconjurător fiind conformate legislației în vigoare.

Pe limita estică a terenului, înspre Depoul RATB Berceni, propunem realizarea gardului din panouri fonoabsorbante.

Prin lucrările propuse de remodelare a zonei existente s-a evitat perturbarea vecinătăților.

Apele uzate menajere se vor colecta și evacua la rețeaua de canalizare orășenească.

Deșeurile menajere vor fi colectate și depozitate în pubele din PP - tip Euro, în spații special amenajate în incinta ansamblului conform normelor în vigoare.

Se vor amenaja spații verzi cu sol regenerabil în proporție de cel puțin 30% din suprafața terenului ce a generat P.U.Z.

## 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Terenul care a generat P.U.Z. se află în intravilan, Strada Vasile Nițu, nr. 9, sector 4, București, nr. cadastral/nr. topografic [REDACTAT] cu suprafața de 4493mp. Acest teren se află în proprietatea S.C. VLAD EXIM S.R.L., conf. Contract de vânzare-cumparare autentificat cu nr. [REDACTAT] de către notarul public [REDACTAT] în biroul notarilor publici [REDACTAT] și [REDACTAT].

Regimul juridic al terenurilor nu va suferi modificări.

## 4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Investiția propusă contribuie la evoluția unuia dintre cele mai importante nuclee strategice de dezvoltare a Municipiului București situat în afara zonei centrale, la conturarea polului urban și la construirea clădirilor cu accente înalte propuse prin P.U.G. în această zonă.

Odată cu construirea ansamblului se va diversifica oferta în sectorul comercial și de servicii, favorizând astfel o creștere economică în zonă prin crearea de noi locuri de muncă și al unui nou centru de interes la nivel local și municipal. De asemenea va crește valoarea de impozitare a terenului plus construcții.

Pag.

10

Pachet | Pack:

avizul arhitectului șef

CUMULUS ARCHITECTURE | Ion Brezoianu 23-25 | J40/2162/24.02.2017 | CUI 37101233

Data:

2018 10 23

Revizor:

A00

tel +40 (0)21 3111151 [REDACTAT]

www.cumulus.one

59

76

CUMULUS ARCHITECTURE

Tălu proiect | Project Title:

# Ansamblu de locuințe colective cu funcțiuni conexe PUZ

Faza | Phase:

Adresa | Address:  
Client | Client:

9, Strada Vasile Nițu, Sector 4 BUCUREȘTI  
S.C. VLAD EXIM S.R.L.

Numar proiect | Project number:

## MEMORIU DE PREZENTARE ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

P17-001 | 2017

### 5. DOCUMENTE ANEXATE

#### PIESE SCRISE

- CERERE
- MEMORIU TEHNIC PENTRU AVIZ PRELIMINAR
- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z. STR. SERGENT VASILE NIȚU NR. 9

#### PIESE DESENATE

- |  |            |     |
|--|------------|-----|
| - ÎNCADRARE ÎN ORAȘ                    | SC 1:50000 | U01 |
| - ÎNCADRARE ÎN P.U.G.                  | SC 1:2000  | U02 |
| - ACCESIBILITATEA ZONEI                |            | U03 |
| - SITUAȚIA EXISTENĂ                    | SC 1:2000  | U04 |
| - REGLEMENTĂRI URBANISTICE             | SC 1:2000  | U05 |
| - PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR      | SC 1:2000  | U06 |
| - POSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ | SC 1:500   | U07 |
| - ILUSTRARE DE ARHITECTURĂ             |            | U08 |
| - STUDIU DE MORFOLOGIE URBANĂ          |            | U09 |

ÎNTOCMIT:

ARH. URB. [Redacted]

TEL - 021 / 311 11 51  
FAX - 021 / 311 11 58



## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL STRADA SERGENT VASILE NIȚU, NR.9

Terenul reglementat prin P.U.Z. face parte dintr-un important nucleu strategic de dezvoltare a Municipiului situat în afara zonei centrale, care va putea oferi o echilibrare funcțională și noi calități estetico-configurative la nivelul întregului oraș, în condițiile unei oferte diversificate și parțial imediat accesibile investitorilor.

Parcela va fi reglementată respectând prevederile unității teritoriale de referință CB3 – subzona poliilor urbani principali.

### SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

Se admit următoarele utilizări funcționale:

- instituții și servicii publice financiar-bancare și de asigurări, servicii avansate manageriale, tehnice și profesionale;
- activități asociative diverse;
- servicii profesionale;
- restaurante, cofetării, cafenele, baruri, comerț, expoziții, recreere, sport în spații acoperite;
- săli de conferințe;
- locuințe cu partiu special pentru profesii liberale;
- unități mici și mijlocii specializate în activități de producție abstractă și concretă în domenii de vârf;
- activități manufacturiere și depozitare mic-gros legate de funcționarea polului terțiar.

#### ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Întrucât realizarea obiectivelor propuse prin P.U.Z. se va derula în timp, se recomandă ca terenul rămas neafectat în prima etapă și păstrat în rezervă să fie amenajat sumar ca un spațiu plantat accesibil locuitorilor, vegetația importantă urmând să facă parte din amenajarea definitivă a zonei.

#### ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări funcționale:

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

# Ansamblu de locuințe colective cu funcțiuni conexe PUZ

## MEMORIU DE PREZENTARE ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

P17-001 | 2017

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refofosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

## SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

### ARTICOLUL 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Se consideră construibile parcelele de minim 800 mp și un front la strada de minim 24.0 metri în cazul fronturilor discontinue.

### ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Retragerea de la aliniament va fi de minim 6.0 metri la nivelul parterului înalt, cu înălțimea minimă de 3,5 metri. La nivelul etajelor superioare se admit ieșiri în consolă care pot depăși retragerea minimă de 6.0 metri de la aliniament.

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

### ARTICOLUL 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

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

Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin 5,0 metri.

### ARTICOLUL 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

Clădirile vor respecta între la distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce la o treime înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 6,0 metri numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente ce necesită lumină naturală.

CUMULUS ARCHITECTURE

Titlu proiect | Project Title:

# Ansamblu de locuințe colective cu funcțiuni conexe

## PUZ

Faza | Phase:

Adresa | Address:  
Client | Client:9, Strada Vasile Nju, Sector 4, BUCUREȘTI  
S.C. VLAD EXIMS R.L.

Numar proiect | Project number:

MEMORIU DE PREZENTARE ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

P17-001 | 2017

### ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică.

În cazul fronturilor continue la stradă se va putea asigura un acces carosabil suplimentar pentru aprovizionare, folosit ocazional conform unui orar prestabilit și care va evita orele de vârf. Acesta se va face printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor. Distanța dintre aceste pasaje, măsurată pe aliniament, nu va depăși 30.0 metri.

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

### ARTICOLUL 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în construcții supra / subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20 m înălțime. În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare, ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj comun multietajat. Aceste parcaje vor fi situate la distanța de maxim 150 metri.

### ARTICOLUL 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Nu se limitează înălțimea clădirilor.

### ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

### ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

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

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV. Cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzii cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

CUMULUS ARCHITECTURE

Titlu proiect | Project Title:

# Ansamblu de locuințe colective cu funcțiuni conexe

Faza | Phase:

PUZ

Adresă | Address:  
Client | Client:9, Strada Vasile Nju, Sector 4, BUCUREȘTI  
S.C. VLAD EXIM S.R.L.

Numar proiect | Project number:

MEMORIU DE PREZENTARE ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

P17-001 | 2017

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

## ARTICOLUL 13. SPAȚII PLANTATE

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp. Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.0 cm. În cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul propriu sau în spațiile plantate publice din proximitate.

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

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

În zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

## ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

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

## SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

### ARTICOLUL 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. maxim = 55% cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 60 % cu clădiri cu înălțimea maximă de 4 metri pentru diferite utilizări.

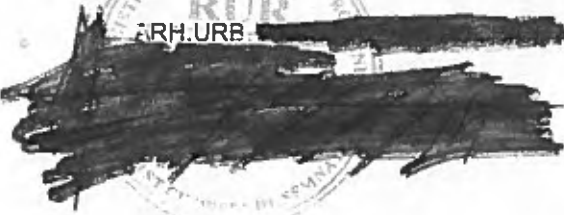
### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim = 3,1 mp ADC/mp.

ÎNTOCMIT:

ARH URB. TEL - 021 / 311 11 51  
FAX - 021 / 311 11 58

ȘEF PROIECT:

ARH. URB. 

Pag.

15

Pachet | Pack:

avizul arhitectului șef

Data

2018 10 23

Review

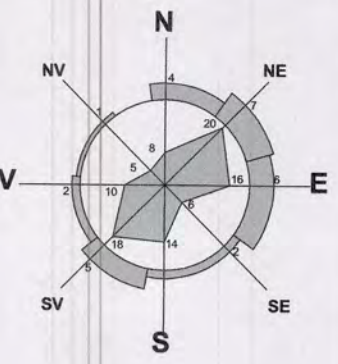
A00






**P.U.Z.**

**STR. SERGENT VASILE NIȚU, NR. 9  
ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE  
ȘI FUNCȚIUNI CONEXE  
CU REGIM DE ÎNĂLȚIME 3S+P+M+8E  
ÎNCADRARE ÎN ORAȘ**



**LEGENDA**

 ZONA STUDIATA

**CUMULUS**

**CUMULUS**  
S.C. CUMULUS ARCHITECTURE SRL CUI 37101233  
BUCUREȘTI ROMANIA 03

**ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI CONEXE**

Proiectant general/General designer:

**CUMULUS** S.C. CUMULUS ARCHITECTURE S.R.L., J40/2162/2017, RO 37101233, Bucuresti, Str. Ion Brezoianu 23-25, Corp B, Etaj 3

Pachet/Pack: Nume pachet/Pack name  
PLAN URBANISTIC ZONAL

Proiect/Project:  
**Plan Urbanistic Zonal  
Ansamblu de locuințe colective,  
și funcțiuni conexe**

Adresa/Address: Str. Vasile Nițu, nr. 9, sector 4,  
București  
Beneficiar/Client: S.C. VLAD EXIM S.R.L.

Specialitate/Speciality:  
Urbanism

Faza/Phase:  
Plan Urbanistic Zonal

Proiect nr./Project no.:  
P17-001

Planșa/Drawing:  
Încadrare în oraș

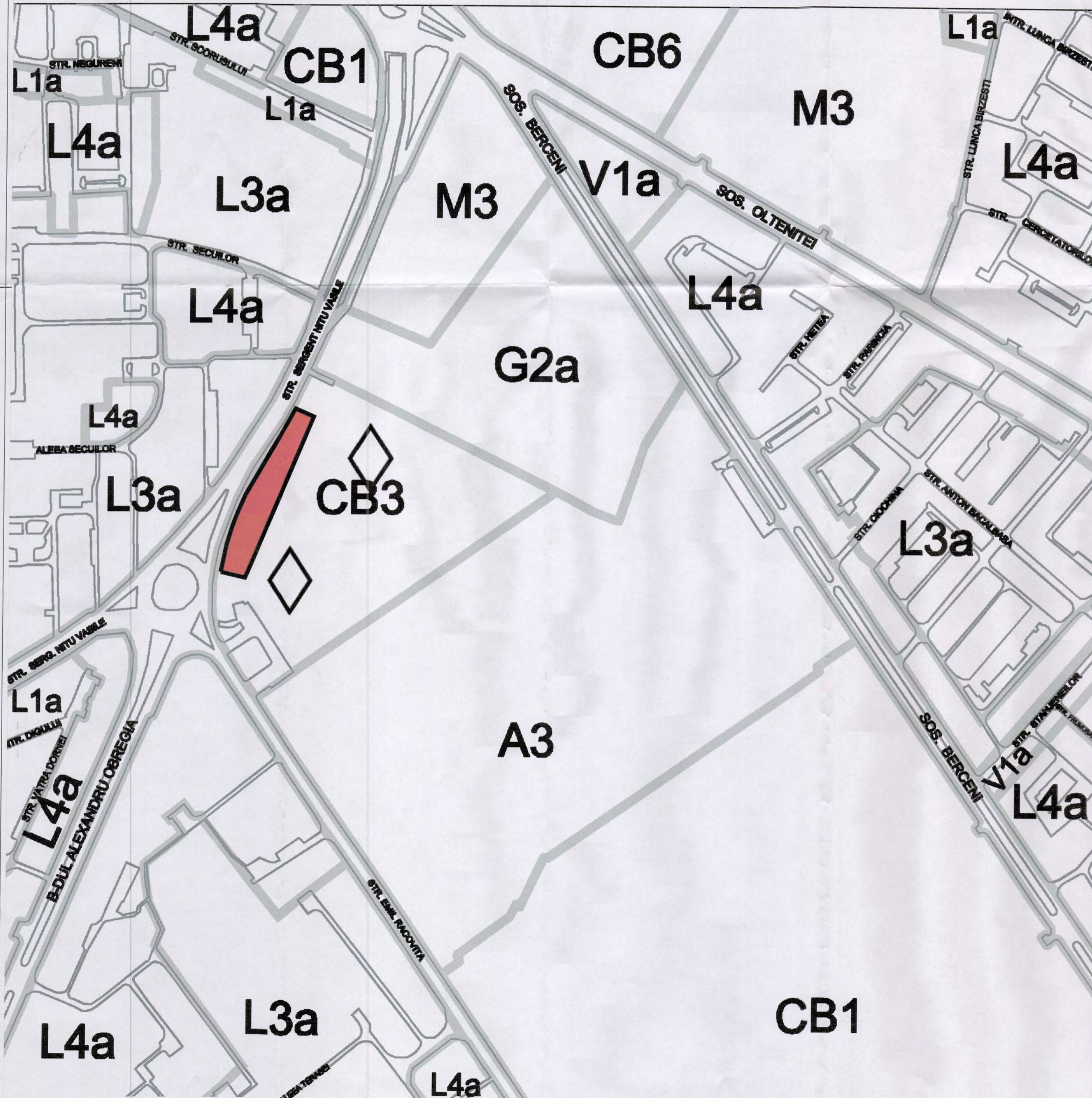
Desen nr./Drawing no.:  
U 01

Șef proiect/Chief Architect: Arh.urb. Pușcici Paul Razvan Scara/Scale: 1:50000 Data/Date: 10.2018  
Proiectant/Designer: Arh.urb. Iulia Pătru Format: A2  
Întocmit/Drawn: Arh.urb. Iulia Pătru Revizile/Revision: 00 Faza internă/Internal phase: PUZ

Note: Informația din această planșă reprezintă intenția arhitectului. În funcție de situația stipulată în contract proiectanțul poate primi spre aprobare din partea constructorului desene de fabricație, detalii de execuție, moște de materiale.  
Note: The information from this table represents the architect's intention. Accordingly to the situation mentioned in the contract, the designer may receive from the constructor, with a view to their approval, working drawings, execution details, and prototype material.

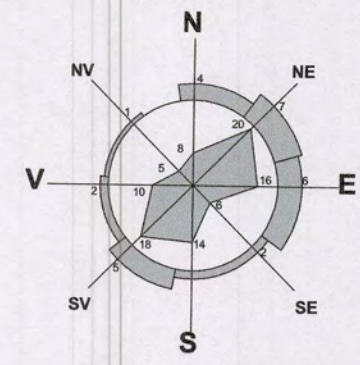
S.C. CUMULUS ARCHITECTURE SRL, Bucuresti, str. Ion Brezoianu nr. 23-25, corp B, et. 3, CUI 37101233, J40/2162/2017

57



**P.U.Z.**

STR. SERGENT VASILE NIȚU, NR. 9  
 ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE  
 ȘI FUNCȚIUNI CONEXE  
 CU REGIM DE ÎNĂLȚIME 3S+P+M+8E  
 ÎNCADRARE ÎN P.U.G.



**LEGENDA**

- Terenul studiat prin PUZ
- Limita unităților teritoriale de referință
- Accente înalte existente
- Accente înalte admise

**CUMULUS**

**CUMULUS**  
CUMULUS ARCHITECTURE SRL CUI 37101233  
 100000 ROMANIA

**ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI CONEXE**

Proiectant general/General designer:

**CUMULUS** S.C. CUMULUS ARCHITECTURE S.R.L., J4021622017, RO 37101233, București, Str. Ion Brezoianu nr. 23-25, Corp B, Etaj 3

**LEGENDA DENUMIRI UTR**

**CB3 - SUBZONA POLILOR URBANI PRINCIPALI**

- C - ZONA CENTRALĂ
- M - ZONA MIXTĂ
- L - ZONA DE LOCUIT
- A - ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE
- V - ZONA SPAȚIILOR VERZI
- T - ZONA TRANSPORTURILOR
- G - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ
- S - ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
- R - ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE
- EX - ZONE SITUATE ÎN AFARA TERITORIULUI ADMINISTRATIV

Pachet/Pack: Nume pachet/Pack name  
 PLAN URBANISTIC ZONAL

Proiect/Project:  
**Plan Urbanistic Zonal**  
 Ansamblu de locuințe colective,  
 și funcțiuni conexe

Adresa/Address: Str. Sergent Vasile Nițu, sector 4,  
 București  
 Beneficiar/Cliet: S.C. VLAD EXIM S.R.L.

Specialitate/Speciality:  
 Urbanism

Faza/Phase:  
 Plan Urbanistic Zonal

Proiect nr./Project no.:  
 P17-001

Planșa/Drawing:  
 Încadrare în P.U.G.

Desen nr./Drawing no.:  
 U 02

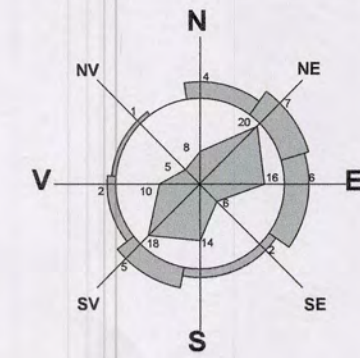
Șef proiect/Chief Architect: Arh.urb. Pătru Paul Razvan Scara/Scale: 1:2000 Data/Date: 10.2018  
 Proiectant/Designer: Arh.urb. Iulia Pătru Format: A2  
 Intocmit/Drawn: Arh.urb. Iulia Pătru Revizie/Revision: 00 Faza interna/Internal phase: PUZ

Nota: Informația din această planșă reprezintă intenția arhitecturală. În funcție de situația stipulată în contract proiectanțul poate primi spre aprobare din partea constructorului desene de fabricație, detalii de execuție, mostre de materiale.  
 Note: The information from this table represents the architect's intention. Accordingly to the situation mentioned in the contract, the designer may receive from the constructor, with a view to their approval, working drawings, execution details, and prototype material.  
 S.C. CUMULUS ARCHITECTURE SRL, București, str. Ion Brezoianu nr. 23-25, corp B, et. 3, CUI 37101233, J4021622017



**P.U.Z.**

STR. SERGENT VASILE NIȚU, NR. 9  
 ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE  
 ȘI FUNCȚIUNI CONEXE  
 CU REGIM DE ÎNĂLȚIME 3S+P+M+8E  
**ACCESIBILITATE**



**CUMULUS**



**ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI CONEXE**

Proiectant general/General designer:



S.C. CUMULUS ARCHITECTURE S.R.L., J4021622017, RO 37101233, Bucuresti, Str. Ion Brezoianu 23-25, Corp B, Etaj 3

**LEGENDA**

- TERENUL CARE A GENERAT P.U.Z.
- ZONA STUDIATA
- ARTERE MAJORE DE CIRCULATIE
- ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULATIE
- RAUL DAMBOVITA
- PARCURI
- CIMITIRE
- ZONE COMERCIALE
- SERVICII - SPITAL
- LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME MAX. P+10E
- LOCUINTE CU REGIM DE INALTIME MAX. P+2E

Pachet/Pack: Nume pachet/Pack name  
 PLAN URBANISTIC ZONAL

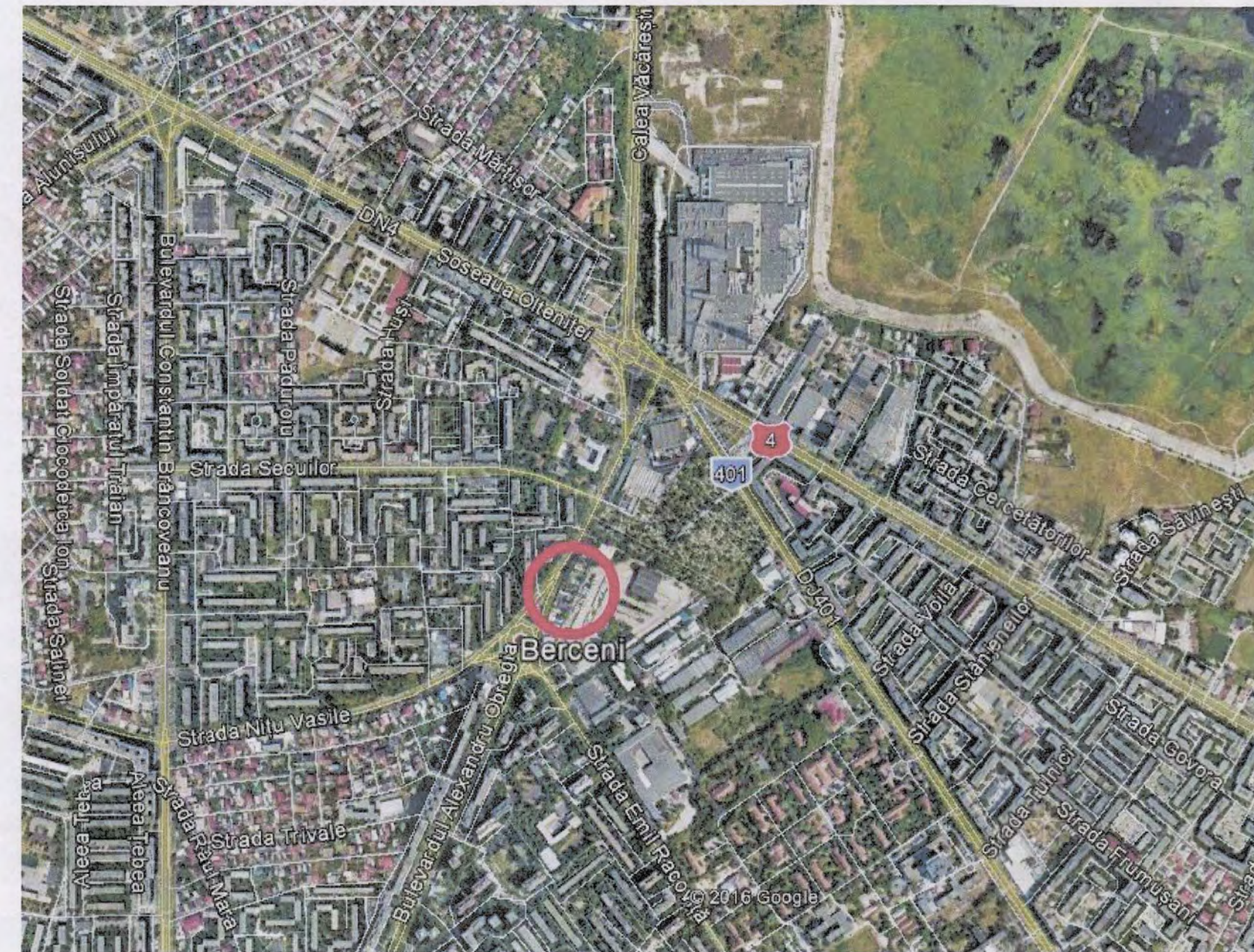
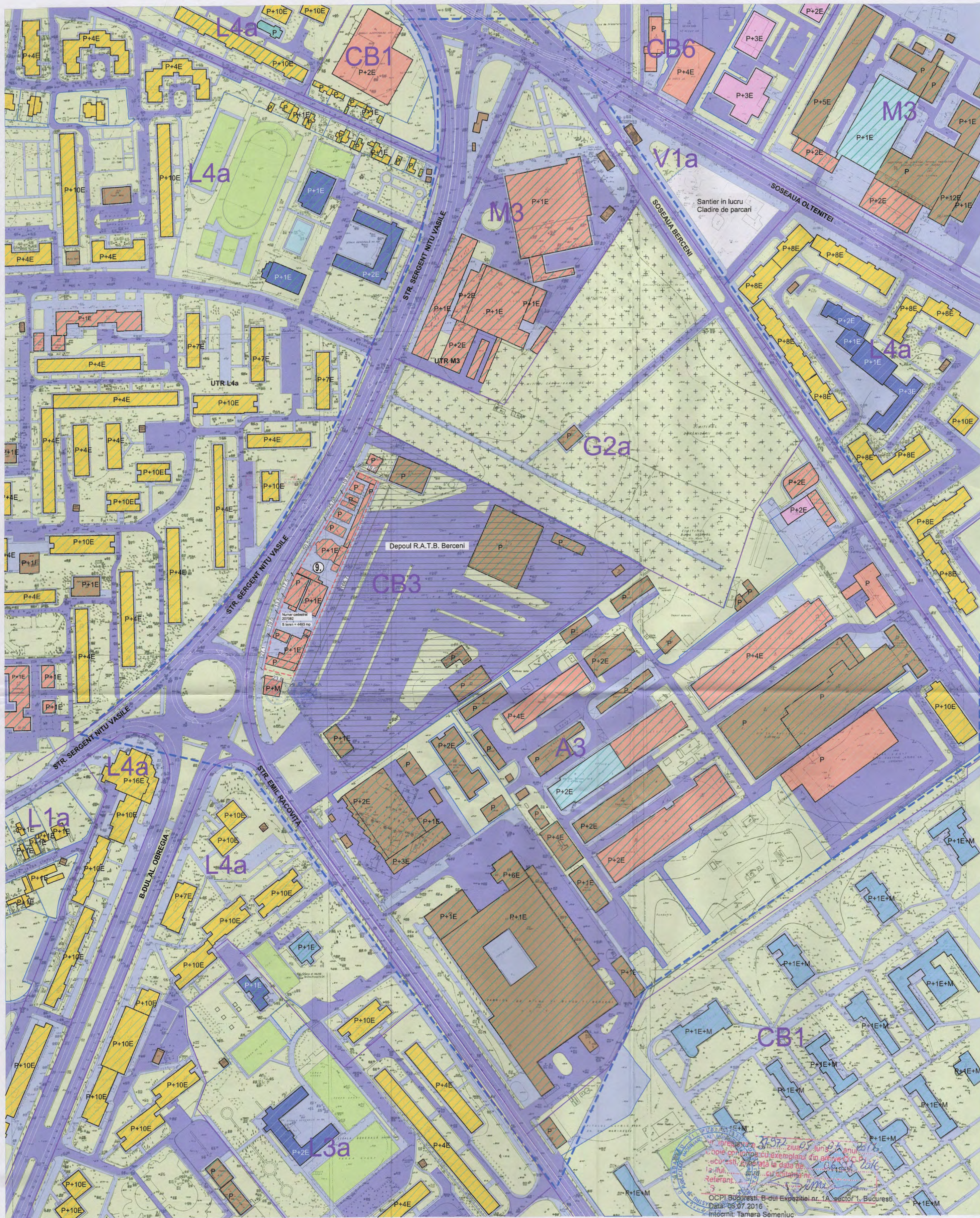
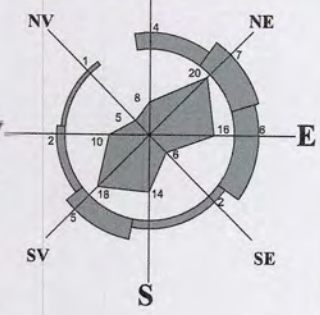
Proiect/Project: **Plan Urbanistic Zonal**  
**Ansamblu de locuințe colective,**  
**și funcțiuni conexe**  
 Adresa/Address: Str. Sergent Vasile Nițu, sector 4, București  
 Beneficiar/Client: S.C. VLAD EXIM S.R.L.

Specialitate/Speciality: **Urbanism**  
 Faza/Phase: **Plan Urbanistic Zonal**  
 Proiect nr./Project no.: **P17-001**

Plasa/Drawing: **Accesibilitate**  
 Desen nr./Drawing no.: **U 03**

Șef proiect/Chief Architect: **Arh.urb. Puchici Paul Razvan**  
 Proiectant/Designer: **Arh.urb. Iulia Pătru**  
 Intocmit/Drawn: **Arh.urb. Iulia Pătru**  
 Scara/Scale: **-**  
 Format: **A2**  
 Revizie/Revision: **00**  
 Data/Date: **10/2018**  
 Faza interna/Internal phase: **PUZ**

Nota: Informația din această planșă reprezintă intenția arhitectului. În funcție de situația stipulată în contract proiectantului poate primi aprobare din partea constructorului desene de fabricație, detalii de execuție, mostre de materiale.  
 Note: The information from this table represents the architect's intention. Accordingly to the situation mentioned in the contract, the designer may receive from the constructor, with a view to their approval, working drawings, execution details, and prototype material.



**P.U.Z.**  
**STR. SERGENT NIȚU VASILE NR.9**  
**ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE**  
**CU FUNCȚIUNI CONEXE**  
**CU REGIM DE ÎNĂLȚIME 3S+P+M+8E**  
**SITUAȚIA EXISTENTĂ**

Tabel de coordonate  
 Numar cadastral 207082

| Nr. | X [m]      | Y [m]      |
|-----|------------|------------|
| 1   | 321680.216 | 589256.266 |
| 2   | 321692.757 | 589258.675 |
| 3   | 321706.683 | 589261.937 |
| 4   | 321724.782 | 589267.759 |
| 5   | 321737.496 | 589272.677 |
| 6   | 321759.471 | 589279.849 |
| 7   | 321797.005 | 589305.417 |
| 8   | 321818.458 | 589318.313 |
| 9   | 321835.584 | 589327.819 |
| 10  | 321827.939 | 589345.237 |
| 11  | 321674.798 | 589279.422 |

**LEGENDA**

- LIMITE**
- parca care a generat P.U.Z.
  - limita zonei studiate prin P.U.Z.
  - limite de proprietate
  - limite UTR
- STARE CLĂDIRI**
- FOND CONSTRUIT EXISTENT**
- construcții existente - in stare buna
  - construcții existente - in stare buna cu tendinta de degradare
  - construcții existente - in stare medie
- ZONIFICARE EXISTENTĂ**
- carosabil
  - trrotuar/zone pietonale
  - spatii verzi existente
  - scuar
  - terenuri de sport
  - bazin de inot
  - scoala
  - spital
  - culte
  - zona de locuinte
  - zona cu destinatie speciala
  - comert si servicii
  - industrie si gospodarie
  - depou R.A.T.B.



**SEMNIȚAȚIE DENUMIRI UTR**

- L1a** - locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie
- L3a** - subzona locuintelor colective medii cu P+3 - P+4 niveluri formand ansambluri preponderent rezidentiale situate in afara zonei protejate
- L4a** - subzona locuintelor colective inalte cu P+5 - P+10 niveluri, formand ansambluri preponderent rezidentiale, situate in afara zonei protejate
- CB1** - subzona serviciilor publice dispersate in afara zonelor protejate
- CB3** - subzona polilor urbani principali
- CB6** - centrul international de studii ecumenice Vacaresti
- M3** - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri
- A3** - subzona unitatilor mici si mijlocii productive si de servicii
- G2a** - subzona cimitirelor
- V1a** - parcuri, grădini, scuaruri și fâșii plantate publice



**ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI CONEXE**  
 Proiectant general/General designer:  
**CUMULUS** S.C. CUMULUS ARCHITECTURE SRL, CUI 3791233  
 S.C. CUMULUS ARCHITECTURE S.R.L. BUCUREȘTI, Str. Ion Brezoianu 23-25, Corp B, Etaj 3

Pachet/Pack: Nume pachet/Pack name  
 PLAN URBANISTIC ZONAL

Proiect/Project:  
**Plan Urbanistic Zonal**  
**Ansamblu de locuințe colective,**  
**cu funcțiuni conexe**

Adresa/Address: Str. Sergent Nițu Vasile nr.9, sector 4, București  
 Beneficiar/Client: S.C. VLAD EXIM S.R.L.

Specialitate/Speciality: Urbanism  
 Faza/Phase: Plan Urbanistic Zonal  
 Proiect nr./Project no.: P17-001

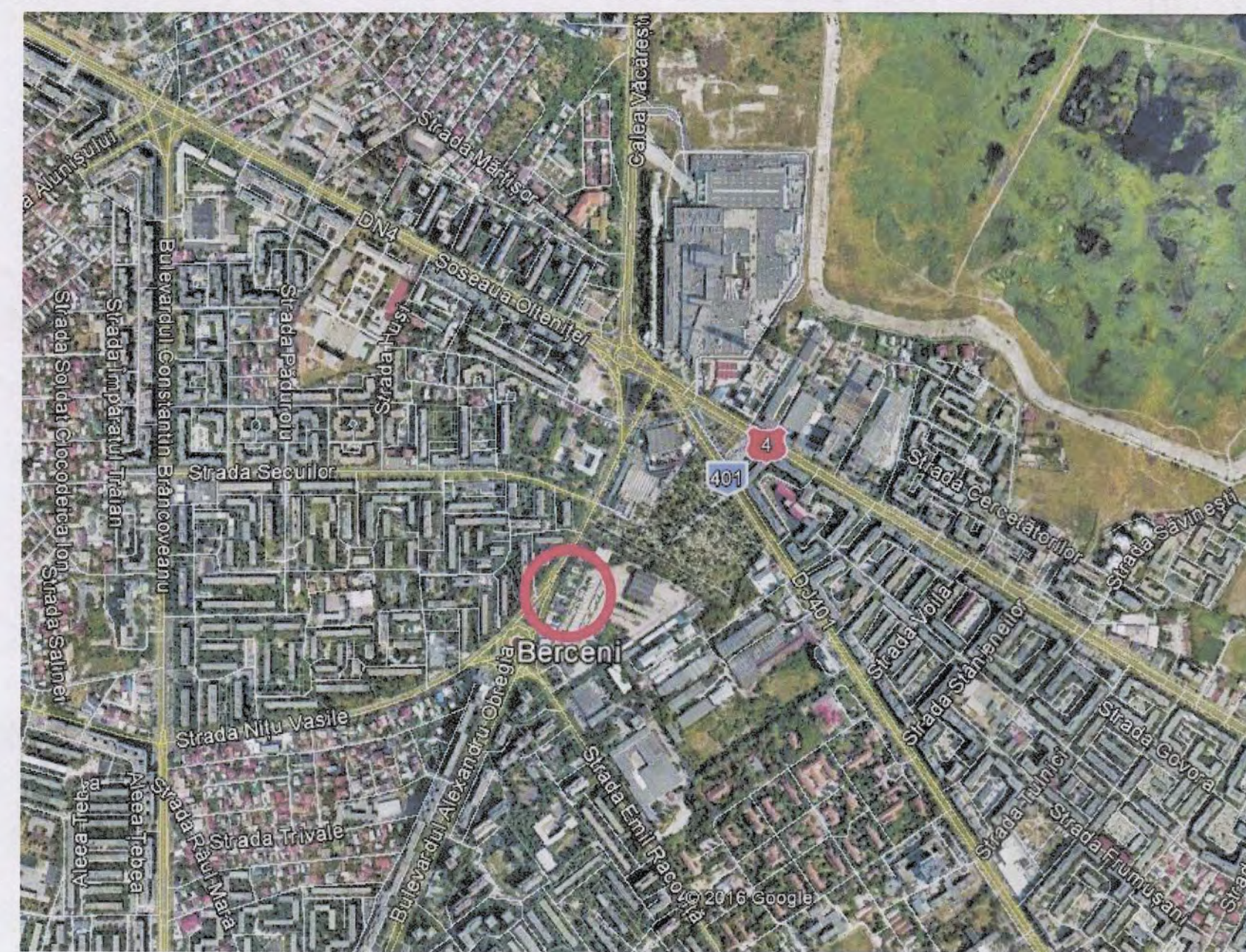
Piașă/Drawing: Situația Existentă  
 Desen nr./Drawing no.: U 04

Self project/Chief Architect: Arh.urb. Iulia Pătruțiu  
 Proiectant/Designer: Arh.urb. Iulia Pătruțiu  
 Intocmit/Drawn: Arh.urb. Iulia Pătruțiu

Scara/Scale: 1:2000  
 Format: A1  
 Revizie/Revision: 00

Data/Date: 10.2016  
 Faza Internă/Internal phase: PUZ

Note: Informații din această planșă reprezintă situația existentă în funcție de starea de fapt în momentul realizării proiectului. Proiectantul nu este responsabil pentru eventuale erori sau omisiuni din partea beneficiarului sau din partea autorităților locale. Datele de execuție, necesare la realizarea proiectului, sunt de competența beneficiarului. În funcție de starea de fapt, proiectantul poate să revizuiască proiectul în funcție de necesități. Informațiile din această planșă reprezintă situația existentă în funcție de starea de fapt în momentul realizării proiectului. Proiectantul nu este responsabil pentru eventuale erori sau omisiuni din partea beneficiarului sau din partea autorităților locale. Datele de execuție, necesare la realizarea proiectului, sunt de competența beneficiarului. În funcție de starea de fapt, proiectantul poate să revizuiască proiectul în funcție de necesități.



Tabel de coordonate  
Numar cadastral 207082

| Nr. | X [m]      | Y [m]      |
|-----|------------|------------|
| 1   | 321680.216 | 589256.266 |
| 2   | 321692.757 | 589256.675 |
| 3   | 321706.683 | 589261.937 |
| 4   | 321724.782 | 589267.759 |
| 5   | 321737.496 | 589272.677 |
| 6   | 321753.471 | 589279.849 |
| 7   | 321797.005 | 589305.417 |
| 8   | 321818.458 | 589318.313 |
| 9   | 321835.584 | 589327.819 |
| 10  | 321827.939 | 589345.237 |
| 11  | 321874.798 | 589279.422 |



**REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE**

**CB3 - POLI URBANI PRINCIPALI**

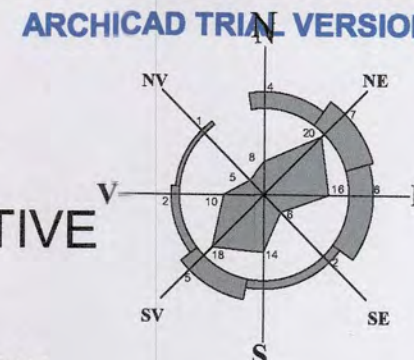
**P.O.T. maxim 55%**  
**C.U.T. maxim 3,1**

**Rh = 3S+P+M+8E**  
**H maxim = 35m**  
**H minim între cladirile de pe aceeași parcele = H/2**

**LEGENDA**

- LIMITE**
- parcele care a generat P.U.Z.
  - limita zonei studiate prin P.U.Z.
  - limite de proprietate
  - limite UTR
  - limita edificabil
  - P.U.Z. elaborat concomitent, aflat în faza de Anunț de intenție
  - limita subsol
  - limita etaje locuințe între Etaj1-Etaj 8
- ZONIFICARE EXISTENTA**
- construcții existente - P
  - construcții existente - P+1E, P+2E
  - construcții existente - P+3E, P+4E
  - construcții existente - P+7E, P+8E
  - construcții existente - P+10E
  - construcții existente - P+16E
  - carosabil
  - trotuar
  - spații verzi existente
  - parcuri / scuaruri
  - depoziții R.A.T.B.
- REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE**
- construcții propuse - comert, servicii și locuințe colective Rh=3S+P+M+8E
  - amenajare pietonală
  - spații verzi amenajate
  - spații verzi pe sol natural
  - carosabil
  - distanța de siguranță sanitară față de cimitir 50m
  - acces auto garaj subsol / acces auto ocazional
  - acces pietonal comert / acces pietonal locuințe
- SEMNIȚAȚIE DENUMIRI UTR**
- L1a - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție
  - L3a - subzona locuințelor colective medii cu P+3 - P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate
  - L4a - subzona locuințelor colective înalte cu P+5 - P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate
  - CB1 - subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate
  - CB3 - subzona poliilor urbani principali
  - CB6 - centrul internațional de studii ecumenice Vacaresti
  - M3 - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri
  - A3 - subzona unităților mici și mijlocii productive și de servicii
  - G2a - subzona cimitirelor
  - V1a - parcuri, grădini, scuaruri și fașii plantate publice

**P.U.Z.**  
**STR. SERGENT NIȚU VASILE NR.9**  
**ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE**  
**CU FUNCȚIUNI CONEXE**  
**CU REGIM DE ÎNĂLȚIME 3S+P+M+8E**  
**REGLEMENTĂRI URBANISTICE**



**BILANT TERITORIAL**

|              | SUPRAFAȚĂ TEREN                      | EXISTENT    |            | PROPUS      |      | INDICATORI URBANISTICI |
|--------------|--------------------------------------|-------------|------------|-------------|------|------------------------|
|              |                                      | MP          | %          | MP          | %    |                        |
| 1            | Teren în proprietate                 | 4493        | 100        | -           | -    | -                      |
| 2            | Arie construită / Proiecția clădirii | -           | -          | 2 472       | 55   | P.O.T. = 55%           |
| 3            | Arie desfășurată supraterană         | -           | -          | 13 872      | -    | C.U.T. = 3,1           |
| 4            | Circulații carosabile                | -           | -          | 197         | 4,4  | 33,9%                  |
| 5            | Circulații pietonale                 | -           | -          | 1 320       | 29,5 |                        |
| 6            | Spații verzi amenajate               | -           | -          | 285         | 6,3  |                        |
| 7            | Spații verzi pe sol natural          | -           | -          | 1 068       | 23,7 | 30%                    |
| <b>TOTAL</b> |                                      | <b>4493</b> | <b>100</b> | <b>4493</b> |      |                        |

| TIPURI DE APARTAMENTE     | NR         | %          | NECESAR DE PARCARI |
|---------------------------|------------|------------|--------------------|
| 1 Apartamente cu 2 camere | 56         | 53,8       | 67                 |
| 2 Apartamente cu 3 camere | 48         | 46,2       | 58                 |
| <b>TOTAL APARTAMENTE</b>  | <b>104</b> | <b>100</b> | <b>125</b>         |

| FUNCȚIUNI CONEXE    | MP          | NECESAR DE PARCARI |
|---------------------|-------------|--------------------|
| 3 Spații comerciale | 1135        | 53                 |
| 4 Birouri           | 1594        | 32                 |
| <b>TOTAL</b>        | <b>2729</b> | <b>85</b>          |

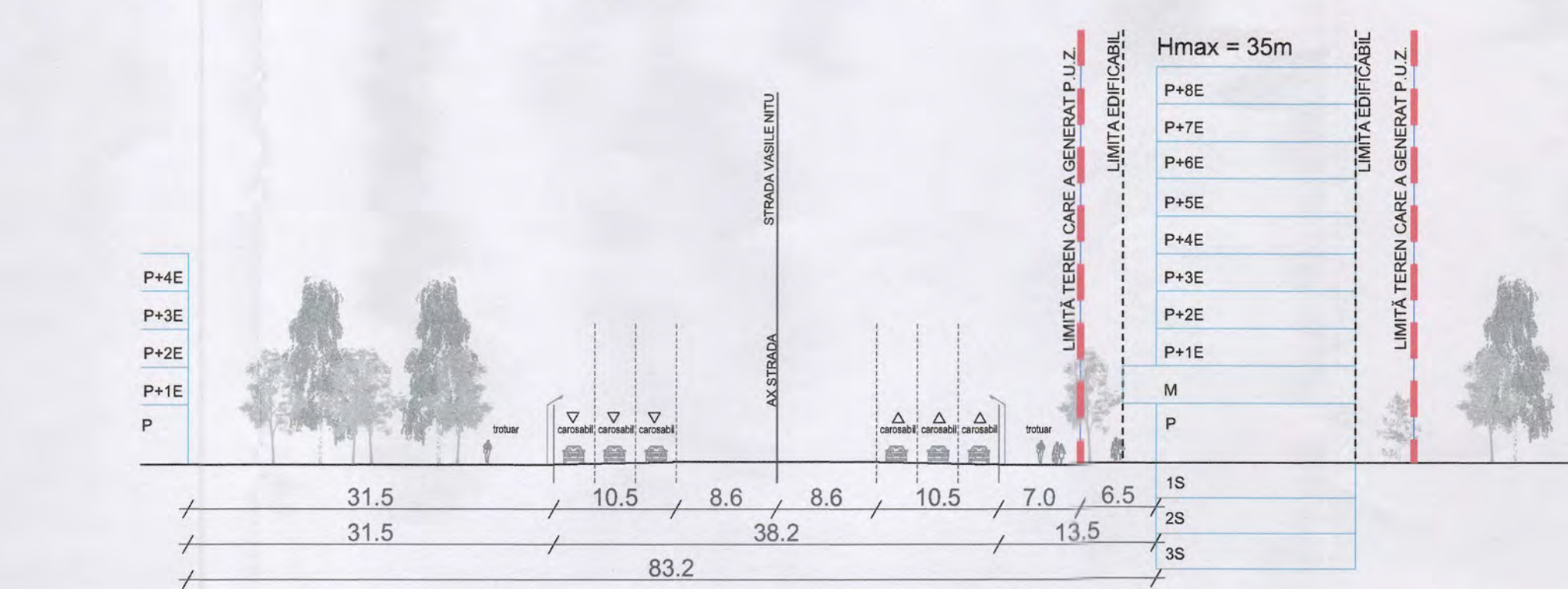
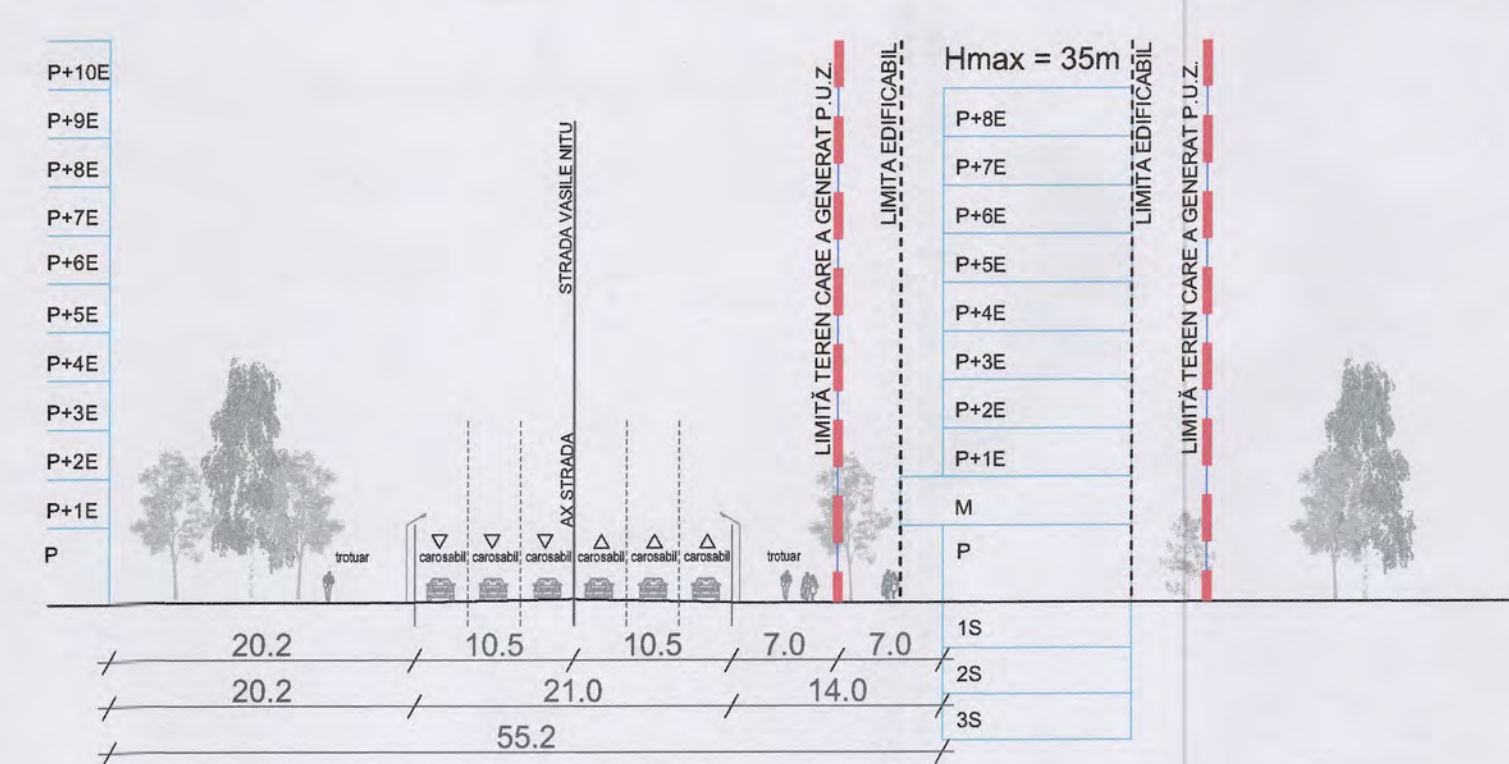
**TOTAL NECESAR LOCURI DE PARCARE 210**

| SUBSOLURI GARAJ | MP   | LOCURI DE PARCARE ASIGURATE |
|-----------------|------|-----------------------------|
| 5 Subsol 1      | 2398 | 217                         |
| 6 Subsol 2      | 2398 |                             |
| 7 Subsol 3      | 2398 |                             |

**CUMULUS**

**CUMULUS**  
ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI CONEXE

Proiectant general/General designer:  
**CUMULUS** S.C. CUMULUS ARCHITECTURE S.R.L. BUCUREȘTI, Str. Ion Brezoianu nr. 23-25, corp B, et. 3, CUI 37101233, 402162/2017



Pachet/Pack: Nume pachet/Pack name  
PLAN URBANISTIC ZONAL

Proiect/Project: **Plan Urbanistic Zonal Ansamblu de locuințe colective, cu funcțiuni conexe**

Adresa/Address: Str. Sargent Nițu Vasile nr.9, sector 4, București

Beneficiar/Client: S.C. VLAD EXIM S.R.L.

Specialitate/Speciality: Urbanism

Faza/Phase: Plan Urbanistic Zonal

Proiect nr./Project no.: P17-001

Planșa/Drawing: Reglementari urbanistice

Desen nr./Drawing no.: U 05

Scara/Scale: 1:2000

Data/Date: 10.2018

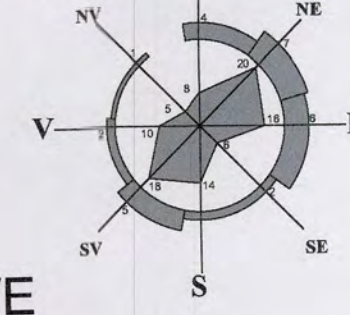
Format: A1

Revisia/Revision: 00

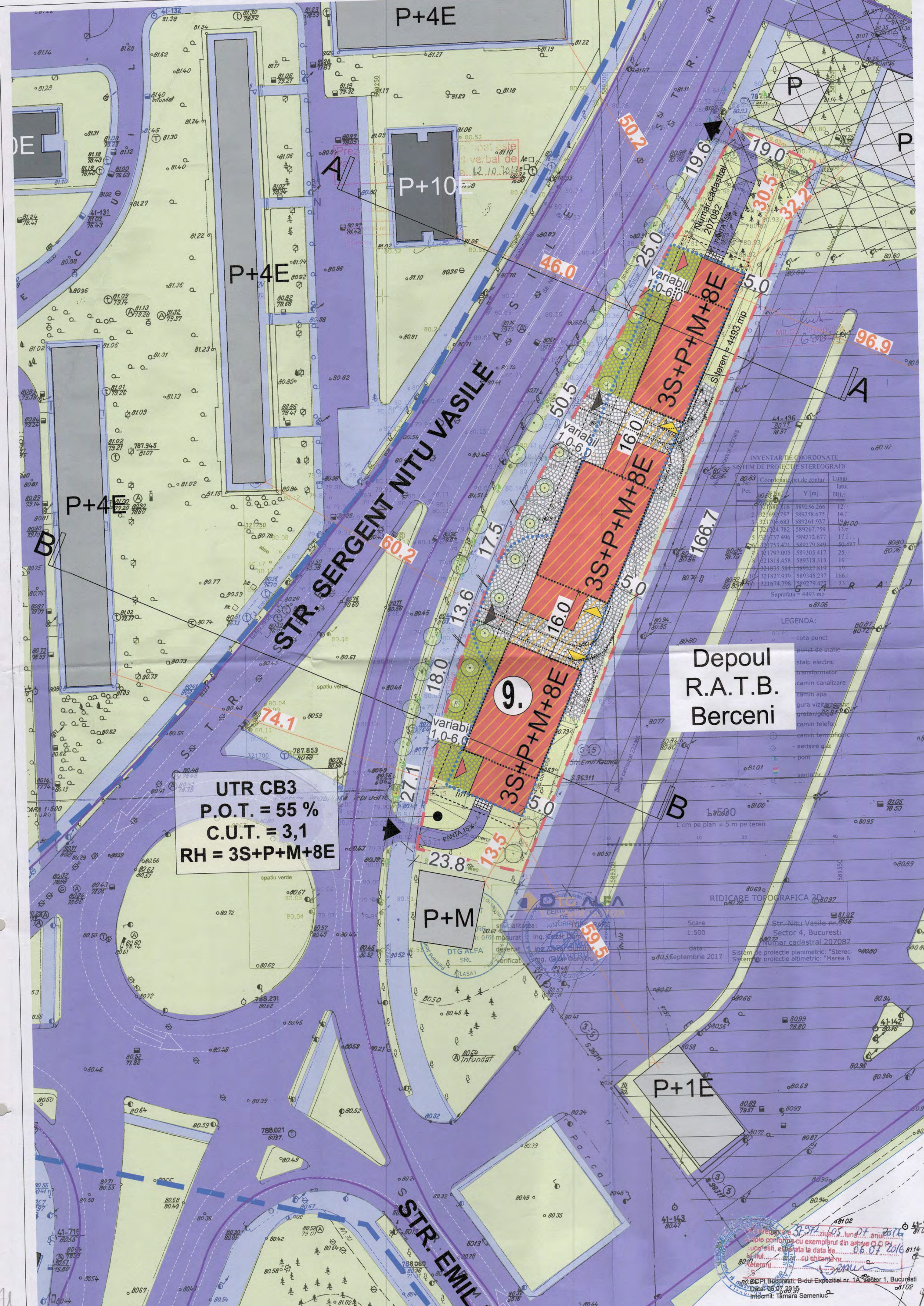
Faza internă/Internal phase: PUZ

Note: Informații de interes public sunt reprezentate în planșă în conformitate cu prevederile Legii nr. 347/2006 privind accesul la informația de interes public. Proiectul este înregistrat în Registrul Național al Proiectelor de Urbanism. Toate drepturile rezervate. Toate drepturile rezervate. Toate drepturile rezervate. Toate drepturile rezervate. Toate drepturile rezervate.





**P.U.Z.**  
**STR. SERGENT NIȚU VASILE NR.9**  
**ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE**  
**CU FUNCȚIUNI CONEXE**  
**CU REGIM DE ÎNĂLȚIME 3S+P+M+8E**  
**POSSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ**



Tabel de coordonate  
 Numar cadastral 207082

| Nr. Pct. | X [m]      | Y [m]      |
|----------|------------|------------|
| 1        | 321680.216 | 589256.266 |
| 2        | 321692.757 | 589258.675 |
| 3        | 321706.683 | 589261.937 |
| 4        | 321724.782 | 589267.759 |
| 5        | 321737.496 | 589272.677 |
| 6        | 321753.471 | 589279.849 |
| 7        | 321797.005 | 589305.417 |
| 8        | 321818.436 | 589318.313 |
| 9        | 321835.554 | 589327.819 |
| 10       | 321827.939 | 589345.237 |
| 11       | 321674.798 | 589279.422 |



**LEGENDA**

- LIMITE**
- parcels care a generat P.U.Z.
  - limita zonei studiate prin P.U.Z.
  - limita de proprietate
  - limite UTR
  - limita edificabil
  - P.U.Z. elaborat concomitent, aflat in faza de Anunt de intentie
  - limita subsol
  - limita etaje locuinte între Etaj 1-Etaj 8
- ZONIFICARE EXISTENTA**
- construcții existente - P
  - construcții existente - P+1E, P+2E
  - construcții existente - P+3E, P+4E
  - construcții existente - P+7E, P+8E
  - construcții existente - P+10E
  - construcții existente - P+16E
  - carosabil
  - trotuar
  - spatii verzi existente
  - parcuri / scuaruri
  - depuu R.A.T.B.
- REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE**
- construcții propuse - comert, servicii și locuinte colective Rh=3S+P+M+8E
  - amenajare pietonala
  - spatii verzi amenajate
  - spatii verzi pe sol natural
  - carosabil
  - distanta de siguranta sanitara fata de cimitir 50m
  - acces auto garaj subsol / acces auto ocazional
  - acces pietonal comert / acces pietonal locuinte

**REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE**

**CB3 - POLI URBANI PRINCIPALI**

**P.O.T. maxim 55%**  
**C.U.T. maxim 3,1**

**Rh = 3S+P+M+8E**  
**H maxim = 35m**  
**H minim între cladirile de pe aceeași parcele = H/2**

**SEMNIȚAȚIE DENUMIRI UTR**

- L1a - locuinte individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție
- L3a - subzona locuintelor colective medii cu P+3 - P+4 niveluri formand ansambluri preponderent rezidentiale situate în afara zonei protejate
- L4a - subzona locuintelor colective înalte cu P+5 - P+10 niveluri, formand ansambluri preponderent rezidentiale, situate în afara zonei protejate
- CB1 - subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate
- CB3 - subzona poliilor urbani principali
- CB6 - centrul internațional de studii ecumenice Văcărești
- M3 - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri
- A3 - subzona unitatilor mici și mijlocii productive și de servicii
- G2a - subzona cimitirelor
- V1a - parcuri, grădini, scuaruri și fâșii plantate publice

**BILANȚ TERITORIAL**

|              | SUPRAFAȚĂ TEREN                      | EXISTENT    |            | PROPUS      |      | INDICATORI URBANISTICI |
|--------------|--------------------------------------|-------------|------------|-------------|------|------------------------|
|              |                                      | MP          | %          | MP          | %    |                        |
| 1            | Teren în proprietate                 | 4493        | 100        | -           | -    | -                      |
| 2            | Arie construită / Proiectia cladirii | -           | -          | 2 472       | 55   | P.O.T. = 55%           |
| 3            | Arie desfășurată supratereană        | -           | -          | 13 872      | -    | C.U.T. = 3,1           |
| 4            | Circulații carosabile                | -           | -          | 197         | 4,4  | 33,9%                  |
| 5            | Circulații pietonale                 | -           | -          | 1 320       | 29,5 |                        |
| 6            | Spații verzi amenajate               | -           | -          | 285         | 6,3  | 30%                    |
| 7            | Spații verzi pe sol natural          | -           | -          | 1 068       | 23,7 |                        |
| <b>TOTAL</b> |                                      | <b>4493</b> | <b>100</b> | <b>4493</b> |      |                        |

| TIPURI DE APARTAMENTE    | NR                     | %  | NECESAR DE PARCARI |    |
|--------------------------|------------------------|----|--------------------|----|
| 1                        | Apartmente cu 2 camere | 56 | 53,8               | 67 |
| 2                        | Apartmente cu 3 camere | 48 | 46,2               | 58 |
| <b>TOTAL APARTAMENTE</b> |                        |    | <b>125</b>         |    |

| FUNCȚIUNI CONEXE                       | MP                | NECESAR DE PARCARI |            |
|--|-------------------|--------------------|------------|
| 3                                      | Spații comerciale | 1135               | 53         |
| 4                                      | Birouri           | 1594               | 32         |
| <b>TOTAL</b>                           |                   | <b>2729</b>        | <b>85</b>  |
| <b>TOTAL NECESAR LOCURI DE PARCARE</b> |                   |                    | <b>210</b> |

| SUBSOLURI GARAJ | MP       | LOCURI DE PARCARE ASIGURATE |     |
|-----------------|----------|-----------------------------|-----|
| 5               | Subsol 1 | 2398                        | 217 |
| 6               | Subsol 2 | 2398                        |     |
| 7               | Subsol 3 | 2398                        |     |

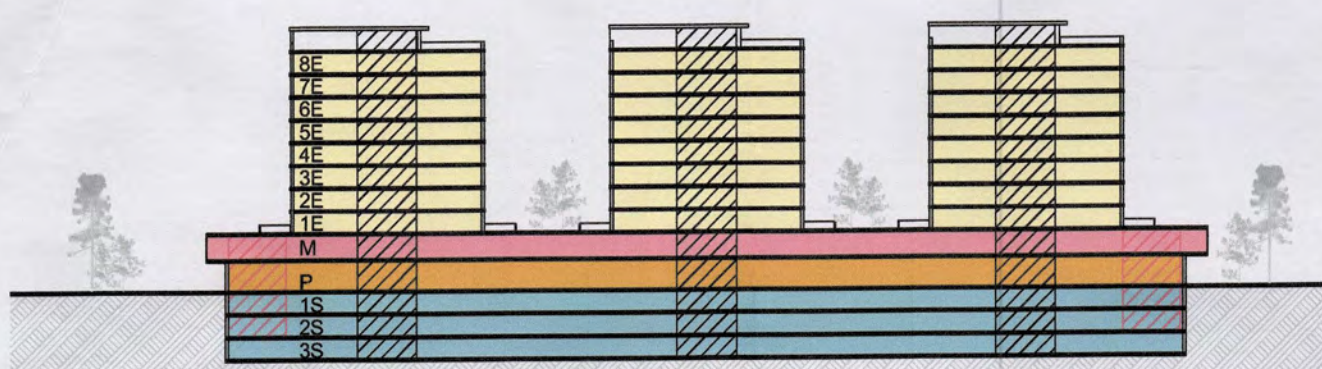
**CUMULUS**  
**CUMULUS**  
 S.C. CUMULUS ARCHITECTURE S.R.L. BUCUREȘTI, ROMANIA  
**ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI CONEXE**  
 Proiectant general/General designer:  
**CUMULUS** S.C. CUMULUS ARCHITECTURE S.R.L., J4021620217, NO 3710/203, Bucuresti, Str. Ion Brezeanu 23-25, Corp B, Etaj 3

Pachet/Pack: Nume pachet/Pack name  
 PLAN URBANISTIC ZONAL  
 Proiect/Project: Plan Urbanistic Zonal  
 Adresa/Address: Str. Sergent Nițu Vasile nr. 9, sector 4, București  
 Beneficiar/Cliant: S.C. VLAD EXIM S.R.L.  
 Specialitate/Speciality: Urbanism  
 Faza/Phase: Plan Urbanistic Zonal  
 Proiect nr./Project no.: P17-001  
 Desen nr./Drawing no.: U 07  
 Posibilități de mobilare urbanistică

Notă: Informații din această planșă reprezintă informații tehnice. În funcție de situația vădită în contract proiectantul poate primi sau aplica din partea comandantului informații tehnice, costuri de execuție, moșteniri etc.  
 Note: The information from this plan represents technical information. According to the situation mentioned in the contract, the designer may receive from the contractor, with a view to their approval, working drawings, etc. costs and other technical information.  
 S.C. CUMULUS ARCHITECTURE S.R.L., București, str. Ion Brezeanu nr. 23-25, corp B, et. 3, CUI 3710213, J402162/2017

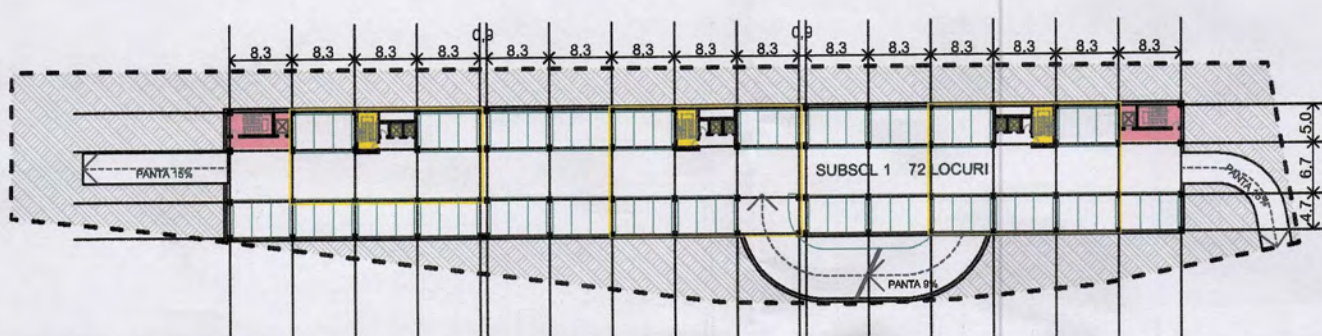


FATADA PRINCIPALA

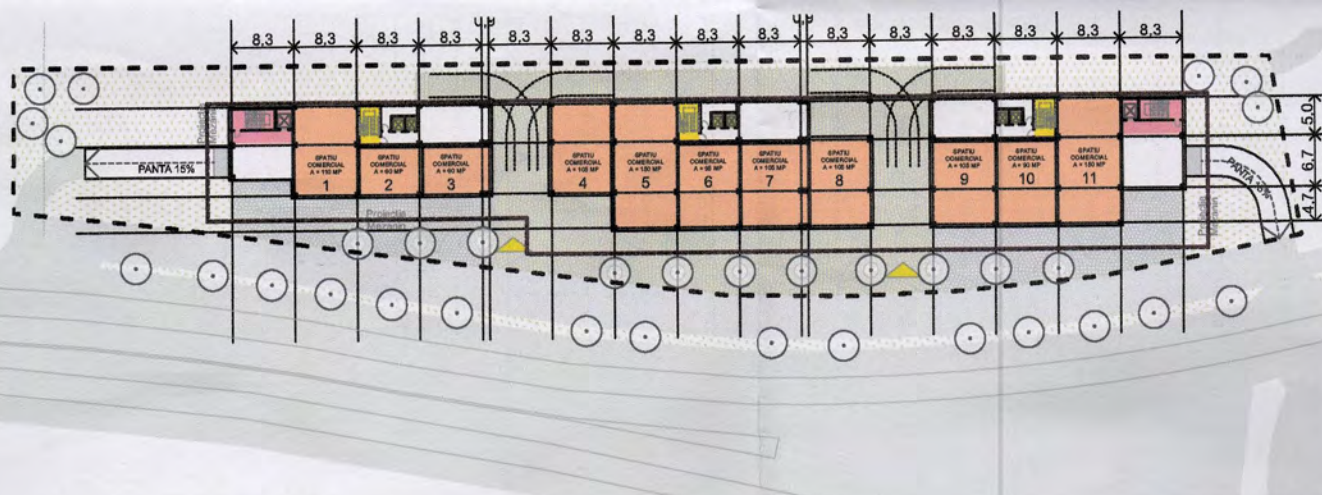


SECTIUNE LONGITUDINALA

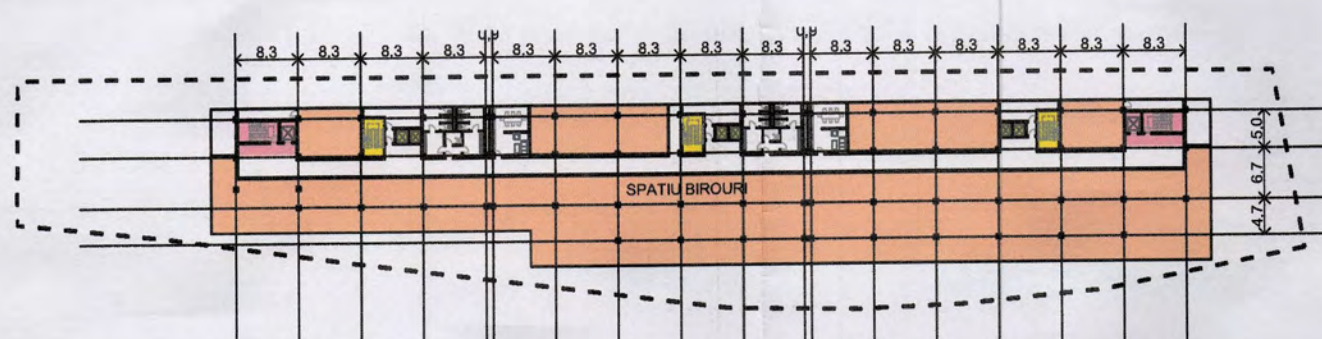
LOCUINTE COLECTIVE  
SPATI BIROURI  
SPATI COMERCIALE  
PARCARI



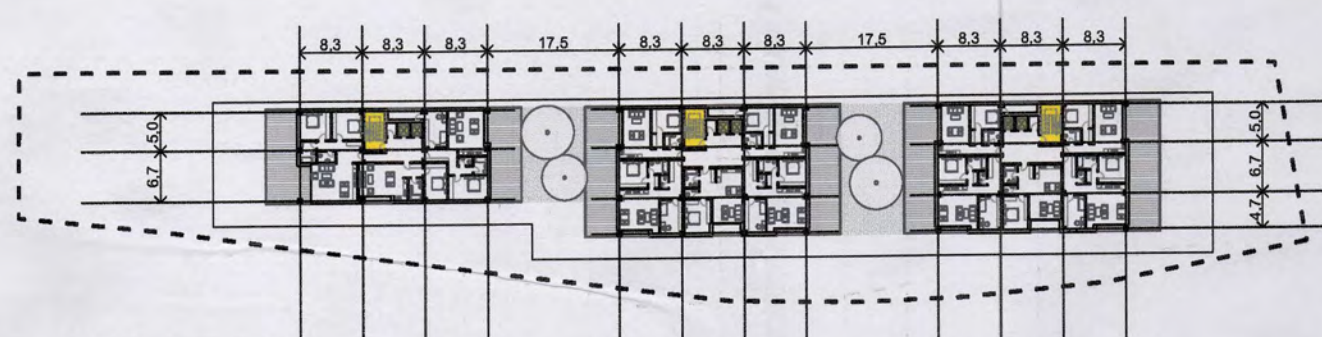
PLAN SUBSOL 1



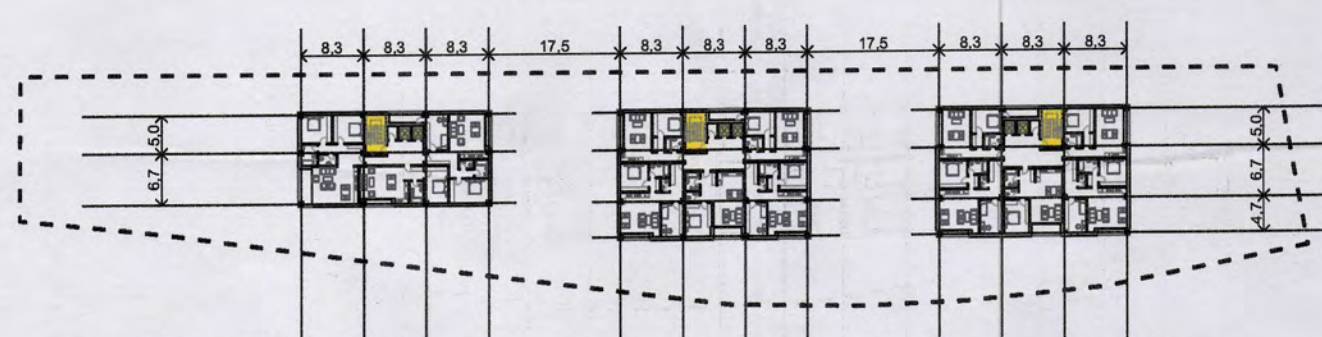
PLAN PARTER



PLAN MEZANIN



PLAN ETAJ 1



PLAN ETAJ CURENT



VEDERE DINSPRE INTERSECTIE - FATADA PRINCIPALA

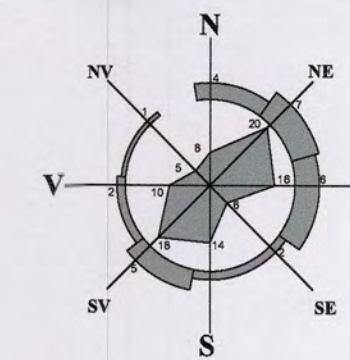


VEDERE AERIANA

P.U.Z.

AVIZ DE INIȚIERE

STR. SERGENT NIȚU VASILE NR.9  
ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE  
CU FUNCȚIUNI CONEXE  
CU REGIM DE ÎNĂLȚIME 3S+P+M+8E  
ILUSTRARE DE ARHITECTURĂ



BILANȚ TERITORIAL

|              | SUPRAFAȚĂ TEREN                      | EXISTENT    |            | PROPUS      |      | INDICATORI URBANISTICI |
|--------------|--------------------------------------|-------------|------------|-------------|------|------------------------|
|              |                                      | MP          | %          | MP          | %    |                        |
| 1            | Teren în proprietate                 | 4493        | 100        | -           | -    | -                      |
| 2            | Arie construită / Proiecția clădirii | -           | -          | 2 472       | 55   | P.O.T. = 55%           |
| 3            | Arie desfășurată suprateană          | -           | -          | 13 872      | -    | C.U.T. = 3,1           |
| 4            | Circulații carosabile                | -           | -          | 197         | 4,4  | 33,9%                  |
| 5            | Circulații pietonale                 | -           | -          | 1 320       | 29,5 |                        |
| 6            | Spații verzi amenajate               | -           | -          | 285         | 6,3  | 30%                    |
| 7            | Spații verzi pe sol natural          | -           | -          | 1 068       | 23,7 |                        |
| <b>TOTAL</b> |                                      | <b>4493</b> | <b>100</b> | <b>4493</b> |      |                        |

|                          | TIPURI DE APARTAMENTE   | NR         | %          | NECESAR DE PARCARI |
|--------------------------|-------------------------|------------|------------|--------------------|
| 1                        | Apartamente cu 2 camere | 56         | 53,8       | 67                 |
| 2                        | Apartamente cu 3 camere | 48         | 46,2       | 58                 |
| <b>TOTAL APARTAMENTE</b> |                         | <b>104</b> | <b>100</b> | <b>125</b>         |

|  | FUNCȚIUNI CONEXE  | MP          | NECESAR DE PARCARI |
|--|-------------------|-------------|--------------------|
| 3                                      | Spații comerciale | 1135        | 53                 |
| 4                                      | Birouri           | 1594        | 32                 |
| <b>TOTAL</b>                           |                   | <b>2729</b> | <b>85</b>          |
| <b>TOTAL NECESAR LOCURI DE PARCARE</b> |                   |             | <b>210</b>         |

|   | SUBSOLURI GARAJ | MP   | LOCURI DE PARCARE ASIGURATE |
|---|-----------------|------|-----------------------------|
| 5 | Subsol 1        | 2398 | 217                         |
| 6 | Subsol 2        | 2398 |                             |
| 7 | Subsol 3        | 2398 |                             |

CUMULUS

CUMULUS  
S.C. CUMULUS ARCHITECTURE S.R.L. - 402162017

ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI CONEXE

Proiectant general/General designer:

CUMULUS

S.C. CUMULUS ARCHITECTURE S.R.L. - 402162017, RO 37101233, Bucuresti, Str. Ion Brezoianu nr. 23-25, Corp B, Etaj 3



Pachet/Pack: Nume pachet/Pack name  
PLAN URBANISTIC ZONAL

Proiect/Project:  
Plan Urbanistic Zonal  
Ansamblu de locuințe colective,  
cu funcțiuni conexe

Adresa/Address: Str. Sergent Nițu Vasile nr.9,  
sector 4, București  
Beneficiar/Client: S.C. VLAD EXIM S.R.L.

Specialitate/Speciality:  
Urbanism

Faza/Phase:  
Aviz CTATU

Proiect nr./Project no.:  
P17-001

Pianșa/Drawing:  
Ilustrare de arhitectură

Desen nr./Drawing no.:  
U 08

Self project/Chief Architect: Arh.urb. Lăușă Răzvan  
Proiectant/Designer: Arh.urb. Lăușă Răzvan  
Intocmit/Drawn: Arh.urb. Lăușă Răzvan

Data/Date: 10.2018

Formă/Form: A3

Revizii/Revision: 00

Faza internă/Internal phase: PUZ

Note: Informații din această planșă reprezintă informații arhitecturale. În funcție de situația specifică în contract proiectantul poartă răspundere pentru corectitudinea datelor în funcție de sarcinile, condițiile de execuție, măsura de siguranță.  
Note: The information from this table represents the architect's intention. According to the situation mentioned in the contract, the designer may receive from the contractor, with a view to their approval, working drawings, technical details, and prototype material.  
S.C. CUMULUS ARCHITECTURE S.R.L. - 402162017, Bucuresti, str. Ion Brezoianu nr. 23-25, corp B, et. 3, CUI 37101233, 402162017





# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Diracția Generală Dezvoltare Urbană

Diracția Urbanism

Serviciul Urbanism

## DOCUMENTUL DE PLANIFICARE A PROCESULUI DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI

„PUZ – STR. SERGENT NIȚU VASILE NR. 9, SECTORUL 4, BUCUREȘTI”

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ELABORATOR : U.R.B. R.U.R. [REDACTED] TEL. [REDACTED]

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

ARH. ADRIAN BOLD



Întocmit,  
Expert Ing. Victor Manea  
EX/07.06.2017

B-dul Regina Elisabeta nr. 47, sectorul 5, cod poștal 050013, București, România  
Tel: 021. 305.55.00 int. 3049  
<http://www.pmb.ro>



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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 995/32424/25.08.2016 eliberat de Primarul Sectorului 4, București.

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

Soluția urbanistică poate suferi modificări pe parcursul procedurii de avizare și aprobare a P.U.Z.

Decizia privind aprobarea PUZ aparține C.G.M.B. conform competenței stabilite prin lege.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct la data de *27.06.2017*

**ARHITECT SEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**

**ARH. ADRIAN BOLD**

Întocmit,  
Expert ing. Victor Măneșca - 2EX/07.06.2017





# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea  
Teritoriului  
Direcția Urbanism



SERVICIUL URBANISM  
Nr. 13826/19.11.2018

## RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI PUZ – STRADA SERGENT NIȚU VASILE NR.9 / SECTOR 4

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

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

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

- **etapa anunț de intenție** - 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei /  
perioada de desfășurare: 12.10.2017 – 26.10.2017
- **etapa de elaborare a propunerilor** - 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei /  
perioada de desfășurare: 23.11.2017 – 08.12.2017
- **etapa de avizare a proiectului** - 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei /  
perioada de desfășurare: 05.09.2018 – 20.09.2018
- **etapa de aprobare a PUZ** - proiectul de hotărâre privind aprobarea PUZ urmează a fi supus dezbaterii publice în conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare, prin procedura standard prin intermediul site-ului [www.pmb.ro](http://www.pmb.ro).

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

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

Nu au fost organizate întâlniri.

76



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

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

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

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

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

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

Nu este cazul.

**Numărul persoanelor care au participat la acest proces.**

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

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

**6. Probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru.**

Nu este cazul.

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

Procedura de avizare a documentațiilor de urbanism presupune prezentarea lucrărilor în cadrul Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism din cadrul Primăriei Municipiului București, comisie compusă din specialiști în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și arhitecturii din România, cadre universitare, specialiști recunoscuți de organizațiile profesionale, reprezentanți ai Ministerului Culturii, ai Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice și ai Ministerului Mediului și Schimbărilor Climatice. Printre membrii invitați permanent la ședințele comisiei se numără și arhitecții șefi ai celor 6 sectoare, directori ai celor mai importante direcții din PMB. Ulterior obținerii Avizului Arhitectului Șef, pentru a deveni operațional, planul urbanistic urmează procedura de aprobare conform competențelor stabilite prin lege. În acest scop, procedura prealabilă presupune obținerea avizelor de specialitate solicitate prin avizul prealabil de la instituțiile interesate și abilitate prin lege, procedură ce presupune de asemenea analiza proiectului în cadrul unor comisii alcătuite din specialiști în domeniile respective. În mod obligatoriu se cer avizele Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București, al Comisiei Tehnice de Circulație / PMB și al Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare / PMB și, după caz, cele ale Autorității Aeronautice Civile Române, Ministerului Apărării Naționale, Ministerului Afacerilor Interne și Serviciului Român de Informații. Pentru amplasamente situate în zone protejate sau în zona de protecție a monumentelor istorice se solicită și avizul Ministerului Culturii și Identității Naționale.

Referitor la propunerea soluției tehnice de configurația edificabilului au fost respectate prevederile PUG- RLU aprobat, legislația, normele și reglementările în vigoare. Prin urmare configurația edificabilelor, a circulațiilor și a modului de intervenție asupra clădirilor existente și a

77

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

Referitor la propunerea soluției de reglementare a circulației au fost respectate cerințele din acordul de principiu al comisiei tehnice de circulație nr. 7698/1620480/22.06.2018 emis de Direcția Transporturi, Comisia Tehnică de Circulații a PMB;

Referitor la evaluarea de mediu PUZ-ul a fost supus procedurii de evaluare de mediu în urma căruia a fost emisă Decizia etapei de încadrare nr.30/04.05.2018.

Pe parcursul procesului de informare și consultare cu publicul, nu au fost depuse observații sau reclamații cu privire la PUZ-ul descris mai sus, PUZ care în conformitate cu legislația, normele și reglementările specifice urbanismului a respectat soluțiile funcționale, gradul de însorire al construcțiilor învecinate și normele privind asigurarea spațiilor verzi.

Potrivit prevederilor Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și a H.C.G.M.B nr.136/30.08.2012 privind aprobarea Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului ce intră în competența de aprobare a consiliului general al Municipiului București art.12. a), b) și c) s-a întocmit prezentul raport privind documentația PUZ – STRADA SERGENT NIȚU VASILE NR.9 / SECTOR 4.

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

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

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
ARH. ȘTEFAN CALIN DUMITRASCU



ȘEF SERVICIU  
Arh. Cristina Topirceanu

Întocmit:  
Arh. C.Ciser  
2 exemplare  
19.11.2018



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului  
Direcția Urbanism



SERVICIUL URBANISM  
Nr. 14224/12.11.2018

CĂTRE: SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Spre știință: CUMULUS ARCHITECTURE SRL / urb.Răzvan Puchici  
Strada Ion Brezoianu nr.23-25, corp B, etaj 3 / sector 1

MUNICIPIUL BUCUREȘTI  
CABINET SECRETAR GENERAL  
Nr. 689/16  
20.....LUNA.....ZIUA 9 NOV. 2018

Vă transmitem alăturat, în vederea demarării procedurilor legale de aprobare, proiectul de hotărâre privind documentația de urbanism STRADA SERGENT NIȚU VASILE NR.9 / SECTOR 4, cu mențiunea că, în conformitate cu Nota dvs. nr. 4173/6/12.10.2015, înregistrată la DGDU cu nr. 10850/13.10.2015, în raport cu prevederile art. 6 din Legea 52/ 2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, documentația conține date cu caracter personal.

Dosarul conține un număr de 64 file (reprezentând piese scrise și planșe desenate), după cum urmează:

### Proiect Hotărâre CGMB

- ✓ Hotărâre - proiect - 1 exemplar / 1 filă;
- ✓ Expunerea de motive - 1 exemplar / 1 filă - original;
- ✓ Raportul de specialitate al Arhitectului Șef - 1 exemplar / 1 filă - original
- ✓ Raportul informării și consultării publicului - 1 exemplar / 1 filă - original

### Avize PUZ

- ✓ Avizul Arhitectului Șef nr. 69 / 19.11.2018 anexe: planșa de reglementări și Regulamentul Local de Urbanism vizate spre neschimbare / 2 exemplare (18 file) - original;
- ✓ Aviz Preliminar nr. 6 / 17.01.2018 / PMB / 1 filă și planșă anexă / 1 exemplar - copie;
- ✓ Aviz de Oportunitate nr. 36 / 27.06.2017 / PMB / 2 file și planșă anexă / 1 exemplar - copie;
- ✓ Certificatul de Urbanism nr. 995 / 32424 din 25.08.2016 / 7 file (2 planuri anexă) / 1 exemplar - copie;
- ✓ Avizul Ministerului Mediului și Agenția pentru Protecția Mediului București - Decizia Etapei de Încadrare nr. 51 / 20.07.2018 - 1 exemplar (1 filă) - copie;
- ✓ Avizul Comisiei Tehnice de Circulație / PMB - nr. 5698 / 15.05.2018 / 1 filă cu planșă anexă / 1 exemplar - copie;
- ✓ Avizul Comisiei de Coordonare Rețele Edilitare / PMB - nr. 1659173 / 14.09.2018 / 1 filă cu planșă anexă / 1 exemplar - copie

✓ Avizul Ministerului Afacerilor Interne - nr. 807334 / 12.03.2018 / 1 filă și planșă anexă / 1 exemplar - copie

✓ Studiu geotehnic / 9 file / copie

✓ Dovada achitării dreptului de semnătură RUR / Chitanța nr. 8835 / 05.09.2018 / 1 filă / 1 exemplar - copie.

Documentație PUZ completă / parte scrisă / parte desenată:

✓ Memoriu de prezentare / Regulament local de urbanism - 9 file / 1 exemplar - copie

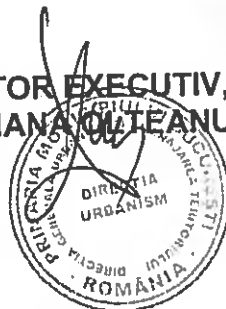
✓ Parte grafică - 5 planșe de urbanism / 1 exemplar - copii

✓ Cadastru - extras CF / acte proprietate - 4 file / 1 exemplar - copii

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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
DIRECȚIA GENERALĂ ADMINISTRATIVĂ  
ȘI RELAȚIA CU C.O.R.M.  
DIRECȚIA DE ASISTENȚĂ TEHNICĂ  
29 NOV 2018  
INTELEGERE  
724

DIRECTOR EXECUTIV,  
ARH. DIANA CILTEANU



Întocmit: Arh. C. Ciser  
3 exemplare / 05.11.2018





Serviciul Transparență Decizională  
Nr. 7221/1/11.12.2018

## ANUNȚ

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

### Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal/ PUZ Strada Sergent Nițu Vasile nr. 9/ Sector 4

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

Procedură dezbateri: 30 de zile lucrătoare; termen: **30 ianuarie 2019.**

Proiectul de act normativ, mai sus amintit, cu documentația de bază, poate fi consultat:

- pe site-ul P.M.B. – [www.pmb.ro](http://www.pmb.ro);

link [http://www.pmb.ro/institutiicgmb/dezb\\_publica/proiecte/pr\\_dezb\\_publica.php](http://www.pmb.ro/institutiicgmb/dezb_publica/proiecte/pr_dezb_publica.php)

- la sediul PMB, B-dul Regina Elisabeta nr. 47, sector 5.

Proiectul de act normativ se poate obține în copie, pe bază de cerere depusă la Centrul de Informare.

În conformitate cu prevederile art. 7, alin. 4 din Legea 52/2003, republicată, până la data de **27.12.2018**, 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](http://www.pmb.ro);

- prin poștă pe adresa P.M.B. – B-dul Regina Elisabeta nr. 47, sector 5 – Direcția Asistență Tehnică și Juridică;

- depuse la Centrul de Informare – P.M.B., B-dul Regina Elisabeta, nr. 42, sector 5.

Materialele transmise vor purta mențiunea:

**„Recomandare la proiect de act normativ”**

DIRECTOR EXECUTIV

Mariana Brod



Șef serviciu,  
Nicoleta Sunică

Întocmit,  
Consilier Tiberiu Pârvu