



PCT. 39

## Consiliul General al Municipiului București

PROIECT

### HOTĂRÂRE

Nr. \_\_\_ din \_\_\_\_\_



### privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism ȘOSEAUA BUCUREȘTI - TÂRGOVIȘTE NR. 4, SECTOR 1

Având în vedere, Referatul de aprobare al Primarului General și Raportul de specialitate al Arhitectului Șef al Municipiului București nr. 1730/ 12.02.2019;

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:

- P.S.1. - Primar - Certificatul de urbanism nr. 1156/ 55/ T/ 20107 din 25.07.2017;
- P.S.1. - Primar - Certificatul de urbanism nr. 1157/ 56/ T/ 20106 din 25.07.2017;
- P.M.B - Direcția Urbanism: Aviz de Oportunitate nr. 136/ 11.12.2017;
- P.M.B. - Direcția Urbanism: Aviz Preliminar nr. 61/ 12.06.2018;
- M.C.I.N. - Direcția pentru Cultură a Municipiului București: Aviz nr. 1818/ZP/ 28.12.2018;
- M.M. - Agenția pentru Protecția Mediului București: Decizia Etapei de Încadrare – nr. 62 din 08.08.2018;
- Administrația Națională "Apele Române" Aviz nr. 10424/ ON/ 22.11.2018;
- P.M.B. - Comisia de Coordonare PMB: Aviz nr. 1680776 din 20.12.2018;
- P.M.B. - Comisia Tehnică de Circulație - Aviz nr. 2253/ 1647755 din 01.10.2018;
- Metrorex SA - Aviz nr. M.04.01.01/ 1005/ din 26.11.2018;
- Autoritatea Aeronautică Civilă Română - Aviz nr. 19312/ 1024 din 19.10.2018
- M.A.I. – I.S.U - Adresă nr. 911913; 911938 din 25.04.2018– 1 exemplar - copie;
- M.A.I. -Aviz nr. 416945 din 09.08.2018, împreună cu planșa anexă – 1 exemplar - copie;
- M.Ap.N. – Aviz nr. DT/ 3151 din 02.05.2018 – 1 exemplar - copie;
- S.R.I. - Aviz nr. 53535 din 19.04.2018 – 1 exemplar - copie;
- S.T.S. - Aviz nr. 13506 din 19.04.2018 – 1 exemplar - copie;
- P.M.B. - Direcția Urbanism: Avizul Arhitectului Șef nr. 08/ 08.02.2019;
- P.M.B.- Direcția Urbanism: Raportul informării și consultării publicului nr. 1729/ 12.02.2019;

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. 129 alin. 2 lit. c), alin. 6 lit. c), art. 139 alin (3 din ORDONANȚA DE URGENȚĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ;

## CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

### HOTĂRĂȘTE:

**Art.1** Se aprobă **Planul Urbanistic Zonal – ȘOSEAUA BUCUREȘTI - TÂRGOVIȘTE NR. 4, SECTOR 1** în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef nr. 08/ 08.02.2019 prevăzut în Anexa 1, Planul de reglementări vizat spre neschimbare prezentat în Anexa 2, Regulamentul Local de Urbanism reprezentând Anexa 3 și Raportul informării și consultării publicului nr. 1729/ 12.02.2019 reprezentând Anexa 4.

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

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

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

**Art.5** Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului București și al Primarului Sectorului 1 vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL  
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
GEORGIANA ZAMFIR

București, ..... 2019



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului  
 Direcția Urbanism - Serviciul Urbanism

Ca urmare a cererii adresate de SC Meropolitan International Architects SRL, [redacted] în calitate de elaborator, reprezentant al inițiatorului SC TRANSCOM SA, înregistrată cu nr. 1696589 din 09.01.2019 la Registratura PMB și intern la DU cu nr. 248 din data de 10.01.2019, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

## AVIZ

NR. 08/108.02.2019

PENTRU

**PUZ – ȘOSEAUA BUCUREȘTI – TÂRGOVIȘTE NR. 4,  
SECTOR 1, BUCUREȘTI**

### GENERAT DE IMOBILUL SITUAT ÎN:

Șoseaua București – Târgoviște nr. 4, teren în suprafață de 8445,00mp, nr. cadastral [redacted] conform Certificat de Urbanism nr. 1156/ 55/ T/ 20107 din 25.06.2017 și în suprafața de 2169,00mp, nr. cadastral [redacted], conform Certificat de Urbanism nr. 1157/ 56/ T/ 20106 din 25.06.2017, eliberate de Primăria Sectorului 1;

INITIATOR:

SC TRANSCOM SA

PROIECTANT:

SC Meropolitan International Architects SRL

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA RUR: [redacted]

**AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONA STUDIATĂ ÎN PUZ:** Zona studiată prin PUZ se află în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 1.

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

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului București 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, H.C.G.M.B. nr. 224/15.12.2015, H.C.G.M.B. nr. 341/14.06.2018 și H.C.G.M.B. nr. 877/12.12.2018 ) amplasamentul care face obiectul studiului se încadrează în Unitatea Teritorială de Referință - U.T.R. M2 - Subzonă mixtă cu clădiri având înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte și U.T.R. V4 – fâșie verde protecție Lacul Grivița. Circulațiile au fost stabilite prin PUZ Linie nouă de metrou Magistrala 4. Imobilul se află la mai puțin de 100m de situl arheologic nr. 4 „Străulești Pod”.

- Regim de construire: continuu sau discontinuu;
- Funcțiuni predominante: instituții, sedii ale unor companii și firme, comerț, hoteluri, locuințe;
- Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor: înălțimea maximă a clădirilor va fi P+14 niveluri cu accente înalte;
- Procent de Ocupare a Terenului (POT) maxim: 70%;
- Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT) maxim: 3,0 mp ADC/ mp teren; în cazul accentelor peste 45-50m. CUT maxim se va justifica prin P.U.Z.
- Retragerea față de aliniament: - echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 - 10 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;
- Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare: clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 6.00 metri.

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

- Funcțiuni: ANSAMBLU DE LOCUIT CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE;
- Regim de construire: discontinuu;
- Teren 1 în suprafață de 2169,00mp
- U.T.R. M2 – zonă mixtă/ birouri, servicii, hotel, comerț;



- Regim maxim de înălțime RHmax – 4S+P+17E;
  - Procent de ocupare a terenului POTmax = 35%;
  - Coeficient de Utilizare a Terenului CUTmax = 3,6 mp ADC/mp.teren;
  - Înălțimea maximă a clădirii Hmax = 52,62m, conform aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română nr. 19312/1024 din 19.10.2018;
  - Retragerile minime față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare vor respecta specificațiile planului de reglementări vizat spre neschimbare și ale Regulamentului Local de Urbanism.
  - Suprafața de spații verzi amenajate va fi de 650,70mp, din care 433,80mp pe sol natural și 442,34mp pe placă, conform aviz Agenția pentru Protecția Mediului București nr. 62 din 08.08.2018.
- Teren 2 în suprafață de 8445,00mp = 4421,00mp + 4024,00mp**
- pentru suprafața de 4421,00mp: U.T.R. M3 - zonă mixtă/ birouri, servicii, hotel, comerț;
- Regim maxim de înălțime RHmax – 3S+P+11E;
  - Procent de ocupare a terenului POTmax = 50%;
  - Coeficient de Utilizare a Terenului CUTmax = 3,6 mp ADC/mp.teren;
  - Înălțimea maximă a clădirilor Hmax = 38,50m
  - Retragerile minime față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare vor respecta specificațiile planului de reglementări vizat spre neschimbare și ale Regulamentului Local de Urbanism.
  - Suprafața de spații verzi amenajate va fi de 1326,50mp, din care 884,68mp pe sol natural și 216,9mp pe placă, conform aviz Agenția pentru Protecția Mediului București nr. 62 din 08.08.2018.
  - pentru suprafața de 4024,00mp: U.T.R. V4 – fașie verde protecție Lacul Grivița, se vor respecta prevederile conform RLU/ PUG MB.
  - Circulații și accese: parcare și gararea autovehiculelor, profilul transversal al circulațiilor propuse vor respecta „Normele privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație” aprobate prin HCGMB nr. 66/2006 și conform Acordului de principiu nr. 2253/ 1647755 din 01.10.2018 emis de Comisia Tehnică de Circulații a PMB.
  - Echipare tehnico - edilitară: Rețelele edilitare aferente se vor realiza anterior rețelei stradale, dacă este cazul. Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și Avizului Comisiei de Coordonare a PMB nr. 1680776 din 20.12.2018. Primăria Municipiului București nu este răspunzătoare pentru eventualele prejudicii ulterioare cauzate de existența unor litigii privind terenurile reglementate prin acest PUZ.

Se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal ȘOSEAUA BUCUREȘTI – TÂRGOVIȘTE NR. 4, SECTORUL 1, 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 nr. 2.0 anexată și vizată spre neschimbare și Regulamentul Local de Urbanism. Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z.-ul care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. 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 P.U.Z. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatelor de Urbanism nr. 1156/ 55/ T/ 20107 din 25.06.2017 și nr. 1157/ 56/ T/ 20106 din 25.06.2017, eliberate de Primăria Sectorului 1.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,  
ARH. ȘTEFAN CĂLIN DUMITRAȘCU

p. ȘEF SERVICIU,  
Arh. Cristina Topirceanu

Întocmit: arh. Ana Maria Xantopol Alex.

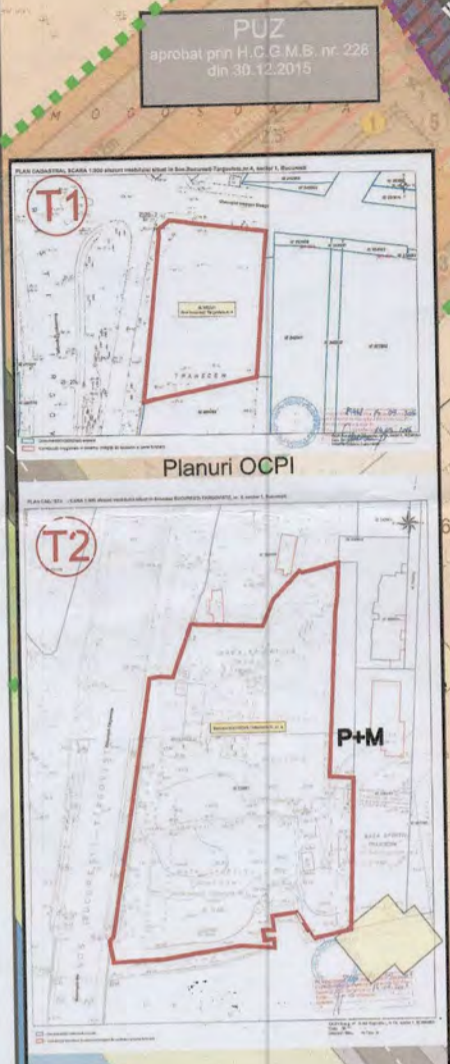
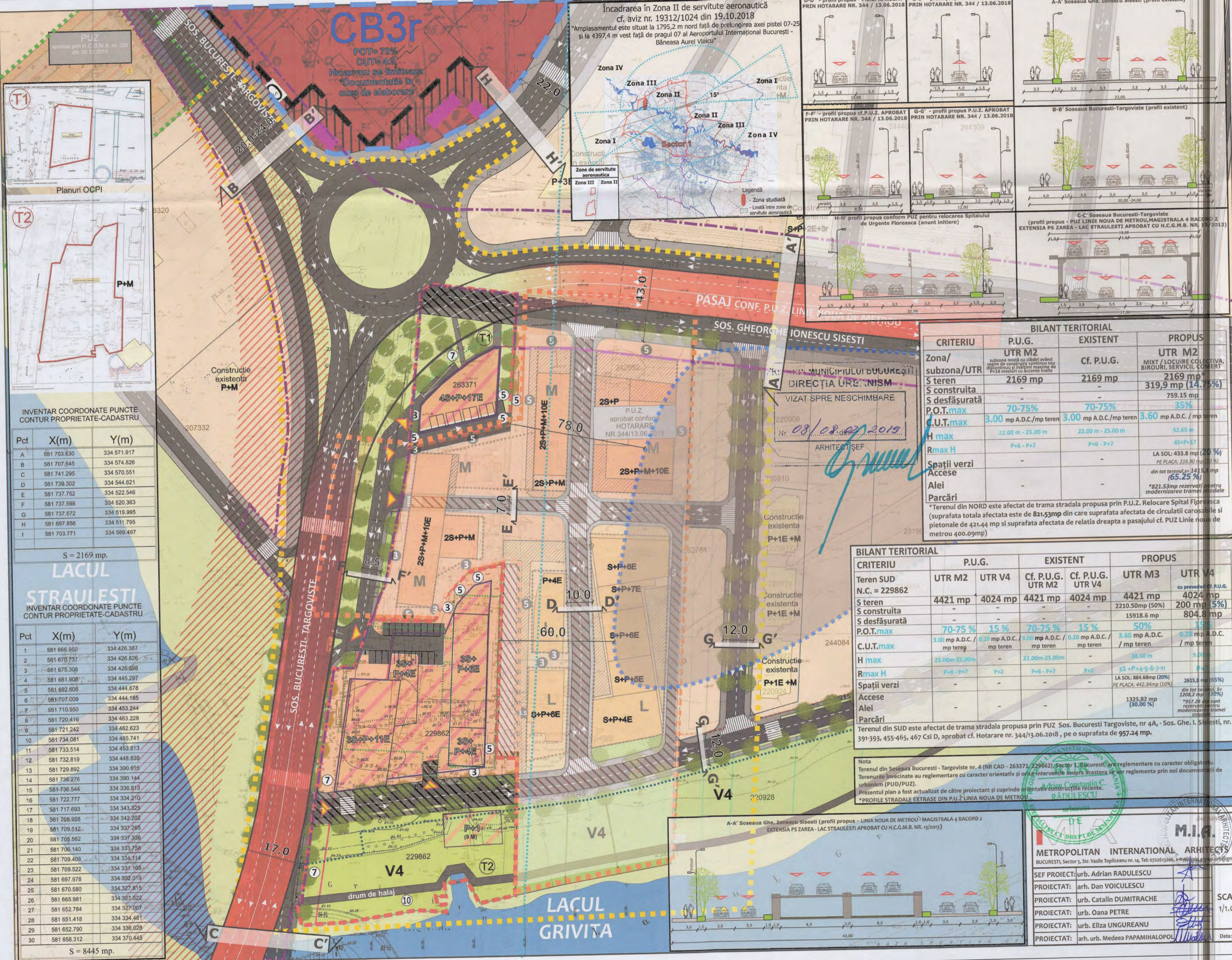
# P.U.Z.

SCARA 1:1.000

## PLAN URBANISTIC ZONAL

Soseaua Bucuresti - Targoviste nr. 4, Sector 1, Bucuresti

### U.04.00. REGLEMENTARI URBANISTICE



INVENTAR COORDONATE PUNCTE CONTUR PROPRIETATE-CADASTRU

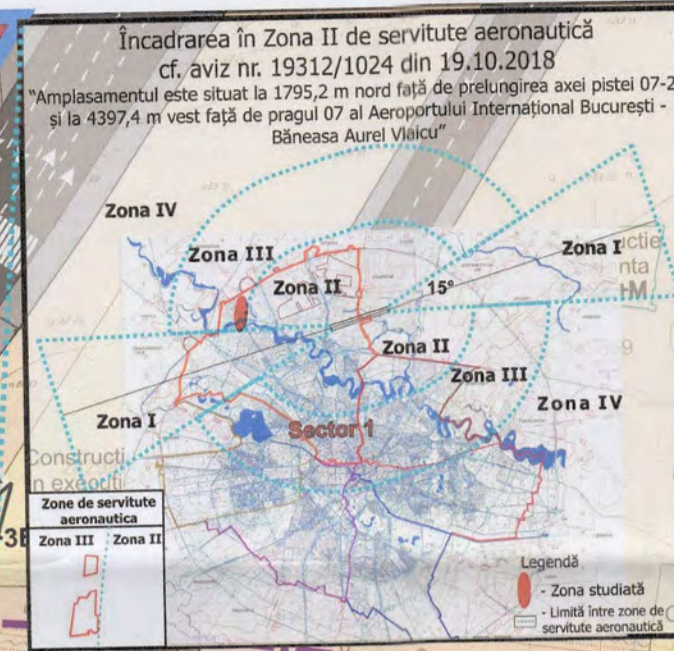
Pct	X(m)	Y(m)
A	581 703.630	334 571.917
B	581 707.645	334 574.826
C	581 741.295	334 570.551
D	581 739.302	334 544.621
E	581 737.752	334 522.546
F	581 737.598	334 520.383
G	581 737.572	334 519.995
H	581 697.856	334 511.795
I	581 703.771	334 580.497

S = 2169 mp.

LACUL STRAULESTI  
INVENTAR COORDONATE PUNCTE CONTUR PROPRIETATE-CADASTRU

Pct	X(m)	Y(m)
1	581 666.950	334 426.387
2	581 670.737	334 426.826
3	581 675.308	334 426.698
4	581 681.908	334 445.297
5	581 692.608	334 444.678
6	581 707.009	334 444.185
7	581 710.950	334 453.244
8	581 720.416	334 463.228
9	581 721.242	334 462.623
10	581 734.081	334 465.741
11	581 733.514	334 453.813
12	581 732.819	334 446.639
13	581 729.892	334 390.615
14	581 738.276	334 390.144
15	581 736.544	334 336.813
16	581 722.777	334 334.210
17	581 717.693	334 343.325
18	581 708.958	334 342.202
19	581 709.512	334 337.295
20	581 705.562	334 337.396
21	581 706.140	334 333.758
22	581 709.408	334 334.114
23	581 709.522	334 331.105
24	581 697.978	334 332.019
25	581 670.580	334 327.815
26	581 665.981	334 327.622
27	581 652.784	334 327.007
28	581 651.418	334 334.481
29	581 652.790	334 336.028
30	581 658.312	334 370.445

S = 8445 mp.



BILANT TERITORIAL

CRITERIU	P.U.G.	EXISTENT	PROPOS
Zona/subzona/UTR	UTR M2	Cf. P.U.G.	UTR M2
S teren	2169 mp	2169 mp	2169 mp
S construita	-	-	319,9 mp (14,75%)
S desfășurată	-	-	759,15 mp
P.O.T.max	70-75%	70-75%	35%
C.U.T.max	3,00 mp A.D.C./mp teren	3,00 mp A.D.C./mp teren	3,60 mp A.D.C./mp teren
H max	22,00 m - 25,00 m	22,00 m - 25,00 m	52,65 m
Rmax H	P+6 - P+7	P+6 - P+7	45+P+7
Spații verzi	-	-	LA SOL: 433,8 mp (20%) PE PLACA: 216,90 mp (10%)
Accese	-	-	din tot terenul = 141,53 mp (65,25%)
Alei	-	-	*821,53 mp rezervati pentru modernizarea tramei stradale
Parcări	-	-	-

\*Terenul din NORD este afectat de trasa stradala propusa prin P.U.Z. Relocare Spital Floreasca (suprafata totala afectata este de 821,53 mp din care suprafata afectata de circulatia carosabila si pietonala de 421,44 mp si suprafata afectata de relatia dreapta a pasajului cf. PUZ Linie noua de metrou 400,09 mp)

BILANT TERITORIAL

CRITERIU	P.U.G.		EXISTENT		PROPOS	
	UTR M2	UTR V4	Cf. P.U.G. UTR M2	Cf. P.U.G. UTR V4	UTR M3	UTR V4
Teren SUD	4421 mp	4024 mp	4421 mp	4024 mp	4421 mp	4024 mp
N.C. = 229862					cu prevederi P.U.G.	
S teren	4421 mp	4024 mp	4421 mp	4024 mp	2210,50 mp (50%)	200 mp (5%)
S construita	-	-	-	-	15918,6 mp	804,3 mp
S desfășurată	-	-	-	-	-	-
P.O.T.max	70-75%	15%	70-75%	15%	50%	15%
C.U.T.max	3,00 mp A.D.C. / 0,20 mp teren	0,20 mp A.D.C. / mp teren	3,00 mp A.D.C. / mp teren	0,20 mp A.D.C. / mp teren	3,60 mp A.D.C. / mp teren	0,20 mp A.D.C. / mp teren
H max	22,00m-25,00m	-	22,00m-25,00m	-	38,50 m	9,00 m
Rmax H	P+6 - P+7	P+2	P+6 - P+7	P+2	35 + P+4-5-6-7-11	P+6
Spații verzi	-	-	-	-	LA SOL: 884,68 mp (20%) PE PLACA: 442,34 mp (10%)	2615,8 mp (65%)
Accese	-	-	-	-	din tot terenul = 1208,2 mp (30%)	-
Alei	-	-	-	-	*957,28 mp rezervati pentru modernizarea tramei stradale	-
Parcări	-	-	-	-	1325,82 mp (30,00%)	-

Terenul din SUD este afectat de trasa stradala propusa prin PUZ Sos. Bucuresti Targoviste, nr 4A - Sos. Ghe. I. Sisesti, nr. 391-393, 455-465, 467 Csi D, aprobat cf. Hotarare nr. 344/13.06.2018, pe o suprafata de 957,24 mp.

**LEGENDA LIMITE**

- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA P.U.Z. - LINIA NOUA DE METROU - MAGISTRALA 4 RACORD 2 EXTENSIA PS ZAREA - LAC STRAULESTI APROBAT CU H.C.G.M.B. NR. 13/2013
- LIMITA TEREN CARE GENEREAZA P.U.Z.
- LIMITA PUZ IN CURS DE APROBARE CONFORM HOTARARE NR. 344 / 13.06.2018
- LIMITA PUZ APROBAT PRIN H.C.G.M.B. 288/2015
- LIMITA ZONA INUNDABILĂ CF. AVIZ APELE ROMĂNE NR. 1024/ON DIN 22.11.2018
- LIMITA PARCELE
- LIMITA P.U.Z. PENTRU RELOCAREA SPITALULUI DE URGENTA FLOREASCA (ANUNT INTENTIE)
- LIMITA DINTRE ZONA II SI ZONA III DE SERVICIUTE CF. AVIZ AERONAUTICA NR. 10424/ON DIN 22.11.2018

**ZONIFICARE FUNCTIONALA**

- ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE
- ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE
- SPATIU VERDE AMENAJAT
- LACUL GRIVITA
- PARCELA FARA NUMAR CADASTRAL
- SIT ARHEOLOGIC NR. 4 - STRAULESTI - POD SAU STRAULESTI I.L.F.

**CIRCULATIE**

- CIRCULATIE CAROSABILA SUPRATERANA
- CIRCULATIE CAROSABILA LA SOL
- CIRCULATIE PIETONALA
- POSSIBILITATE LARGIRE STRADA
- CIRCULATIE CAROSABILA PROPUISA PRIN PUZ APROBAT CONFORM HOTARARE NR. 344 / 13.06.2018
- CIRCULATIE PIETONALA PE PARCELA PROPUISA PUZ APROBAT CONFORM HOTARARE NR. 344 / 13.06.2018

**PROPUNERE - REGLEMENTARI TEREN STUDIAT**

- ALINIERE
- SUGESTIE DE MOBILITATE URBANA
- AGREMENT - amenajări de mici dimensiuni pentru odihnă, agrement, joc și sport, debarcadere, anexe sanitare, mici puncte de alimentație publică specifice programului de parc.
- ACCES PE PARCELA
- RETRAGERI
- RETRAGERI CONFORM PUZ APROBAT CONFORM HOTARARE NR. 344 / 13.06.2018
- ZONA MINIMA DE SIGURANTA, PROTECTIE SI FUNCTIONALITATE A METROULUI
- EDIFICABIL PROPOS - PRACELE STUDIATE
- EDIFICABIL CONFORM PUZ APROBAT CONFORM HOTARARE NR. 344 / 13.06.2018
- SUBSOL PROPOS PARCELA STUDIATA (NORD)
- TEREN PROPOS PENTRU VIITOARE MODERNIZARE A TRAMEI STRADALE

**NOTA:**

raportarea CUT-ului de 3,6 (rezultand o aria desfășurată maximă de 7.808,00 mp) calculata la suprafata initiala de teren (T1), se pastreaza si in cazul terenului dupa expropriere fara depasirea CUT-ului maxim de 4 (mp/A.D.C./teren) impus prin legislatia in vigoare. Aceasta se poate depasi numai prin reglementare la nivel de PUG Bucuresti.

-inaltimea maxima va fi de maxim 52,65 metri pentru RH maxim de P+15 sau va fi stabilita prin tema beneficiarului (la solutia de arhitectura -faza DTAC)

-numarul de niveluri de subsol se va determina in functie de necesitatea de locuri de parcare impuse prin solutia tehnica de arhitectura (la faza DTAC)

Terenul din NORD este afectat de trasa stradala propusa prin P.U.Z. Relocare Spital Floreasca (suprafata totala afectata este de 821,53 mp din care suprafata afectata de circulatia carosabila si pietonala de 421,44 mp si suprafata afectata de relatia dreapta a pasajului cf. PUZ Linie noua de metrou 400,09 mp)

Terenul din SUD este afectat de trasa stradala propusa prin PUZ Sos. Bucuresti Targoviste, nr 4A - Sos. Ghe. I. Sisesti, nr. 391-393, 455-465, 467 Csi D, in curs de aprobare cf. Aviz Arhitect Sef nr. 34/06.10.2017, pe o suprafata de 957,24 mp.

**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
ANSAMBLU DE LOCUIT CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

FAZA: P.U.Z.

PLANSĂ: U.04.00 REGLEMENTARI URBANISTICE

REVIZIA: 5

BENEFICIAR: S.C. TRANSCOM S.A.

PROIECT nr: 61

2017

INITIATOR: S.C. TRANSCOM S.A.

SCARA: 1/1.000

DATA: 2018

METROPOLITAN INTERNATIONAL ARCHITECTS  
BUCURESTI, Sector 5, Str. Vasile Topoliceanu nr. 14, Tel: 072653206, e-mail: info@miar.ro, miar.ro@gmail.com

SEF PROIECT: urb. Adrian RADULESCU

PROIECTAT: arh. Dan VOICULESCU

PROIECTAT: urb. Catalin DUMITRACHE

PROIECTAT: urb. Oana PETRE

PROIECTAT: urb. Eliza UNGUREANU

PROIECTAT: arh. urb. Medeea PAPAMHAILOPU

VOLUMUL II

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## PLAN URBANISTIC ZONAL

ANSAMBLU MIXT CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE  
(LOCUIRE, COMERT, SERVICII, BIROURI)

SOSEAUA BUCURESTI-TARGOVISTE Nr. 4, (NC [REDACTED] si respectiv NC [REDACTED])

Sector 1,

Mun. București

2018

P.U.Z. – ANSAMBLU MIXT CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE  
(LOCUIRE, COMERT, SERVICII, BIROURI)  
Document: Regulament Local de Urbanism

Page: 1/18

DIR. D. I. A. URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 08/02.02.2019  
VIZAT SPRE Neschimbare

6

7



CUPRINS - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

TITLUL I – PRESCRIPTII GENERALE.....	5
1.1 Domeniu de aplicare .....	5
1.2 Corelări cu alte documentații .....	5
P.U.G. Bucuresti .....	5
TITLUL II – PRESCRIPTII SPECIALE PE ZONE, SUBZONE SI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.....	8
2.1 Unități Teritoriale de Referință .....	8
SECȚIUNEA I – UTR M2 : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ .....	8
Articolul 1 - UTILIZĂRI ADMISE.....	8
Articolul 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI .....	8
Articolul 3 - UTILIZĂRI INTERZISE .....	9
SECȚIUNEA II – UTR M2: CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR .....	9
Articolul 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI) .....	9
Articolul 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT .....	10
Articolul 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR .....	10
Articolul 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ. ....	10
Articolul 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.....	10
Articolul 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.....	10
Articolul 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.....	11
Articolul 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR .....	11
Articolul 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ .....	11
Articolul 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.....	11
Articolul 14 - ÎMPREJMUIRI .....	11
SECȚIUNEA III – UTR M2 : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI .	12
Articolul 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) .....	12
Articolul 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) .....	12
SECȚIUNEA I – UTR M3: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ .....	12
Articolul 1 - UTILIZĂRI ADMISE.....	12
Articolul 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI .....	12
Articolul 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.....	12
SECȚIUNEA II – UTR M3: CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR .....	13
Articolul 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI) .....	13
Articolul 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT .....	13



Articolul 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR .....	13
Articolul 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI ..... PARCELĂ.	13
Articolul 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.....	14
Articolul 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.....	14
Articolul 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.....	14
Articolul 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR .....	14
Articolul 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.....	15
Articolul 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.....	15
Articolul 14 - ÎMPREJMUIRI .....	15
SECȚIUNEA III – UTR M3: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI ..	15
Articolul 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) .....	15
Articolul 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) .....	15
SECȚIUNEA I – UTR V4: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ .....	16
Articolul 1 - UTILIZĂRI ADMISE .....	16
SECȚIUNEA II – UTR V4: CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR .....	16
Articolul 2 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI) .....	16
Articolul 3 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT .....	16
Articolul 4 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR .....	16
Articolul 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI ..... PARCELĂ.	16
Articolul 6 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.....	17
Articolul 7 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.....	17
Articolul 8 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR .....	17
Articolul 9 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR .....	17
Articolul 10 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.....	17
Articolul 11 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.....	17
Articolul 12 - ÎMPREJMUIRI.....	18
SECȚIUNEA III – UTR V4: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI ...	18
Articolul 13 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) .....	18
Articolul 14 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) .....	18

08/08.02.2019

9

## TITLUL I – PRESCRIȚII GENERALE

### 1.1 Domeniu de aplicare

Prezentul regulament aferent Planului Urbanistic Zonal P.U.Z. – ANSAMBLU MIXT CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (LOCUIRE, COMERT, SERVICII, BIROURI), SOSEAU BUCUREȘTI-TARGOVISTE NR. 4, Sector 1, București, se aplică pe teritoriul (terenurile) delimitat/e cu linie rosie intreruptă din planșa de reglementări care face parte integrantă din prezentul regulament, la nivel local, astfel:

- la nord - Sos. Gheorghe Ionescu Sisesti;
- la sud - B-dul Bucurestii Noi/Lacul Grivita;
- la vest - Lacul Straulesti;
- la est - proprietate privata Ansamblu rezidential North Side Park;

### 1.2 Corelări cu alte documentații

#### P.U.G. Bucuresti

In conformitate cu prevederile de R.L.U. de P.U.G. Bucuresti si Certificatelor de Urbanism emise pentru terenurile cu NC 263371 si respectiv NC 229862 acestea au incadrari dupa cum urmeaza:

#### Terenul 1 NC 263371

(in suprafata de aproximativ 2.169, 00 mp)

**U.T.R. M2 –Subzona mixta cu cladiri avand regim de construire contiuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+14 niveluri cu accente inalte**

#### **Utilizari admise:**

- institutii, servicii si echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector si de cartier;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective si personale;
- sedii ale unor organizatii politice, profesionale etc.;
- lacasuri de cult;
- comert cu amanuntul;
- activitati manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc.;
- sport si recreere in spatii acoperite;
- parcaje la sol si multietajate;
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spatii plantate - scuaruri;
- locuinte cu partiu obisnuit;
- locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale.

#### **Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme dimensiuni):**

- in cazul constructiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1.000 mp, cu un front la strada de minim 30.00 metri;
- pentru celelalte categorii de functiuni, se recomanda lotizarea terenului in parcele avand minim 500 mp si un front la strada de minim 12.00 metri, in cazul constructiilor insiruite dintre doua calcane laterale si de minim 18.00 metri in cazul constructiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; in functie de necesitati vor putea fi concesionate sau cumparate una sau mai multe parcele adiacente;
- in cazul parcelarului existent suprafata minima a parcelei construibile este de 300 mp.
- terenul liber dintre constructiile existente pe care se poate realiza insertia unor cladiri comerciale se va delimita printr-un P.U.Z. elaborat pentru tot tronsonul strazii pentru constructii amplasate pe arterele majore sau P.U.D. pentru cele amplasate pe strazi secundare, prin care se va asigura coerenta cadrului construit, respectarea distantelor minime fata de cladirile existente, evitarea blocarii acceselor carosabile si pietonale existente, conservarea arborilor existenti

**Amplasarea cladirilor fata de aliniament:**

- in cazul unor interventii in cadrul incintelor industriale care isi pastreaza functiunea dominanta existenta, retragerile de la aliniamente se vor stabili prin documentatii P.U.D. cu avizul C.T.U. – D.G.U.A.T. si avizul C.U.L.P.A.T.

**Inaltimea Maxima Admisibila a Cladirilor:**

- cf profilului de strada

**Procent Maxim de Ocupare a Terenului – P.O.T.**

**P.O.T. Maxim = 60%,**

**Coefficient Maxim de Utilizare a Terenului – C.U.T.**

**C.U.T. Maxim = 3.0**

**Terenul 2 NC 229862**

**(in suprafata de aproximativ 8.445, 00 mp, din care )**

**Se incadreaza la randul sau in doua UTR-uri dupa cum urmeaza:**

**-in suprafata de aproximativ 4.421, 00 mp, UTR M2 (52%)**

**U.T.R. M2 –Subzona mixta cu cladiri avand regim de construire contiuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+14 niveluri cu accente inalte**

**Utilizari admise:**

- institutii, servicii si echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector si de cartier;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective si personale;
- sedii ale unor organizatii politice, profesionale etc.;
- lacasuri de cult;
- comert cu amanuntul;
- activitati manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc.;
- sport si recreere in spatii acoperite;
- parcaje la sol si multietajate;
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spatii plantate - scuaruri;
- locuinte cu partiu obisnuit;
- locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale.

11

08/08.02.2019

**Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme dimensiuni):**

- in cazul constructiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1.000 mp, cu un front la strada de minim 30.00 metri;
- pentru celelalte categorii de functiuni, se recomanda lotizarea terenului in parcele avand minim 500 mp si un front la strada de minim 12.00 metri, in cazul constructiilor insiruite dintre doua calcane laterale si de minim 18.00 metri in cazul constructiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; in functie de necesitati vor putea fi concesionate sau cumparate una sau mai multe parcele adiacente;
- in cazul parcelarului existent suprafata minima a parcelei construibile este de 300 mp.
- terenul liber dintre constructiile existente pe care se poate realiza insertia unor cladiri comerciale se va delimita printr-un P.U.Z. elaborat pentru tot tronsonul strazii pentru constructii amplasate pe arterele majore sau P.U.D. pentru cele amplasate pe strazi secundare, prin care se va asigura coerenta cadrului construit, respectarea distantelor minime fata de cladirile existente, evitarea blocarii acceselor carosabile si pietonale existente, conservarea arborilor existenti

**Amplasarea cladirilor fata de aliniament:**

- in cazul unor interventii in cadrul incintelor industriale care isi pastreaza functiunea dominanta existenta, retragerile de la aliniamente se vor stabili prin documentatii P.U.D. cu avizul C.T.U. – D.G.U.A.T. si avizul C.U.L.P.A.T.

**Inaltimea Maxima Admisibila a Cladirilor:**

- cf profilului de stradal

**Procent Maxim de Ocupare a Terenului – P.O.T.**

**P.O.T. Maxim = 60%,**

**Coefficient Maxim de Utilizare a Terenului – C.U.T.**

**C.U.T. Maxim = 3.0**

- in suprafata de aproximativ 4.024, 00 mp, UTR V4 (48%)

**U.T.R. V4 –Subzona spatiilor verzi pentru protectia cursurilor de apa**

**Utilizari admise:**

- pe fasia de protectie de 50,0 metri (30,0 metri in unele P.U.Z.-uri aprobate anterior) din lungul oglinzilor de apa ale lacurilor, cu functiune publica, ecologica si peisagistica, se admit urmatoarele: drum de halaj, alei, amenajari de mici dimensiuni pentru odihna, agrement, joc si sport, debarcadere, anexe sanitare, mici puncte de alimentatie publica specifice programului de parc.

**Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme dimensiuni):**

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii

**Amplasarea cladirilor fata de aliniament:**

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii

**Inaltimea Maxima Admisibila a Cladirilor:**

- cu exceptia instalatiilor, inaltimea maxima a cladirilor nu va depasi P + 2 niveluri.

**Procent Maxim de Ocupare a Terenului – P.O.T.**

**P.O.T. Maxim = P.O.T. cu constructii, platforme, circulatii carosabile si pietonale = maxim 15 % cu exceptia spatiilor plantate protejate (V1c) care se mentin conform proiectului initial;**

**Coeficient Maxim de Utilizare a Terenului – C.U.T.**

**C.U.T. Maxim = C.U.T. maxim 0,2 mp. ADC/ mp. teren, cu exceptia spatiilor plantate protejate (V1c) care se mentin conform proiectului initial.**

**Nota:**

- ambele terenuri care fac obiectul prezentului R.L.U. aferent P.U.Z. sunt afectate de modernizari ale tramei stradale majore trasate prin alte documentatii de urbanism; Astfel prin aceste afectari dimensiunile si suprafetele acestora se modifica fata de cele initiale.

**TITLUL II – PRESCRIȚII SPECIALE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

**2.1 Unități Teritoriale de Referință**

Regulamentul cuprinde prevederi cu privire la următoarea zonă și unități teritoriale de referință:

**Pentru Terenul 1 NC 263371**

*(in suprafata de aproximativ 2.169, 00 mp)*

**UTR - M2 – FUNCTIUNI MIXTE - Subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+17 (hmax = 52,65 metri) niveluri cu accente inalte.**

**SECȚIUNEA I – UTR M2 : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

**Articolul 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- sedii ale unor companii si firme, birouri, servicii pentru proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective si personale;
- sedii ale unor organizatii politice, profesionale etc.;
- comert cu amanuntul;
- activitati manufacturiere;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc.;
- parcaje la sol si multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spatii plantate - scuaruri;
- locuinte cu partiu obisnuit;
- locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale.

**Articolul 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;

- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare, și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata vecinătate.

### Articolul 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- clădirile activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale refofosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

## SECȚIUNEA II – UTR M2: CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

### Articolul 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- conform P.U.Z. –U.04.01 – Reglementări Urbanistice – Zonificare Funcțională.

Terenul 1 (NC 263371) de forma neregulata in suprafata initiala de aproximativ 2.169,00 mp isi va modifica forma si suprafata (necesara realizarii lucrarilor de modernizare a profilului stradal Sos. Gheorghe Ionescu Sisesti) in urma trasarilor necesare de modernizare ale tramei stradale astfel incat suprafata exacta se va determina la faza proiect de executie a pasajului sau a intersectiei si privind procedurilor de expropriere dupa caz.

#### Articolul 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform P.U.Z. –U.04.01 – Reglementări Urbanistice – Zonificare Funcțională.
- retragerea de la aliniamentul Sos. Gheorghe Ionescu Sisesti este de 5,00 metri; Acesta fiind corelat cu alinierea P.U.Z. – ului Sos. Bucuresti –Targoviste nr. 4-4A, Sos. Gh. I. Sisesti nr. 391-393, 455-465, 467C-D cat si pentru alinierea spre Sos. Bucuresti-Targoviste respectiv 3,00 metri.

#### Articolul 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Min. 7,00 metri fata de edificabil (limita de nord)
- Min. 5,00 metri fata de edificabil (limita de sud)
- Min. 5,00 metri fata de edificabil (limita de est)
- Min. 3,00 metri fata de edificabil (limita de vest)

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

- conform P.U.Z. –U.04.00 – Reglementări Urbanistice;

#### Articolul 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Accesul către lotul din nord (N.C. 263371) se face pe partea vestică prin strada propusă cu profilul stradal de 8,50 m
- conform P.U.Z. –U.04.00 – Reglementări Urbanistice.

#### Articolul 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice, în conformitate cu H.C.L. nr. 66 din 6.04.2006 "privind aprobarea normelor privind asigurarea numarului 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".

#### Nota:

- se vor putea realiza 3, 4 subsoluri in functie de numarul rezultat ca urmare necesarului de locuri de parcare cu respectarea a H.C.G.M.B. nr. 66 din 06.04.2006
- in cazul in care se va constata necesitatea de a se mai realize un subsol se va putea solicita realizarea acestuia la urmatoarele faze de proiectare – autorizarea lucrarilor de constructii

#### Articolul 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirilor va fi: 4S+P+17E (h max = 52,65 metri)

##### Nota:

- se vor putea realiza 3, 4 subsoluri in functie de numarul rezultat ca urmare necesarului de locuri de parcare cu respectarea a H.C.G.M.B. nr. 66 din 06.04.2006
- in cazul in care se va constata necesitatea de a se mai realize un subsol se va putea solicita realizarea acestuia la urmatoarele faze de proiectare – autorizarea lucrarilor de constructii

#### Articolul 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- conform P.U.Z., cu condiția integrării în particularitățile zonei și armonizării cu vecinătățile imediate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță".

#### Articolul 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- conform P.U.Z. –U.04.00 – Reglementări Urbanistice.
- toate cele modulele vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura posibilitatea racordarii la sistemele moderne de telecomunicatii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate si din spatiile plantate cu gazon;
- se interzice dispunerea pe fatade a antenelor TV-satelit si a antenelor pentru telefonie mobila si dispunerea vizibila a cablurilor TV;

#### Articolul 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- conform P.U.Z. –U.04.00 – Reglementări Urbanistice.  
*SPATIU VERDE PE SOL NATURAL* 20%  
*SPATIU VERDE PE PLACA (TERASE)* 10%

#### Articolul 14 - ÎMPREJMUIRI

- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc..



### **SECȚIUNEA III – UTR M2 : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **Articolul 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

##### **Teren 1 (N.C. = 263371) U.T.R. M2**

- P.O.T. maxim 35%.

#### **Articolul 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

##### **Teren 1 (N.C. = 263371) U.T.R. M2**

- C.U.T. maxim 3,60 mp. ADC / mp. teren

##### **Terenul 2 NC 229862**

*(in suprafata de aproximativ 8.445, 00 mp, din care )*

**Se incadreza la randul sau in doua UTR-uri dupa cum urmeaza:**

*-in suprafata de aproximativ 4.421, 00 mp, UTR M3 (52%)*

**U.T.R. M3 –Subzona mixta cu cladiri avand regim de construire contiuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+11 niveluri cu accente inalte**

### **SECȚIUNEA I – UTR M3: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **Articolul 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- gradinite;
- comert cu amanuntul;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc.;
- parcaje la sol si multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spatii plantate - scuaruri;
- locuinte cu partiu obisnuit;
- locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesioni liberele.

#### **Articolul 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare, și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata vecinătate.

#### **Articolul 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

08/08.02.2019

17

- clădirile activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice

## SECȚIUNEA II – UTR M3: CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

### Articolul 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Terenul 2 (NC 229862) de forma neregulata in suprafata initiala de aproximativ 8.445,00 mp isi va modifica forma si suprafata (necesara realizarii lucrarilor de modernizare a profilului stradal paralel drumului de halaj) in urma trasarilor necesare de modernizare ale tramei stradale astfel incat suprafata exacta se va determina la faza proiect de executie a pasajului sau a intersectiei si privind procedurilor de expropriere dupa caz.

### Articolul 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Conform P.U.Z. –U.04.00 – Reglementari Urbanistice.
- Retragerea de la aliniamentul fata de Soseaua Bucuresti Targoviste este de 7,00 metri. In partile de nord, est și sud a parcelei retragerea este de 5 metri. Acestea din urma se coreleaza cu P.U.Z. Sos. Bucuresti –Targoviste nr. 4-4A, Sos. Gh. I. Sisesti nr. 391-393, 455-465, 467C-D.

### Articolul 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Min. 5,00 metri fata de edificabil (limita de nord)
- Min. 5,00 metri fata de edificabil (limita de sud)
- Min. 5,00 metri fata de edificabil (limita de est)
- Min. 7,00 metri fata de edificabil (limita de vest)

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

- conform P.U.Z. –U.04.00 – Reglementări Urbanistice;

#### Articolul 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Accesul către lotul din sud (N.C. 229862) se face din Șoseaua București-Târgoviște și prin strada propusă ce este paralela cu drumul de halaj
- conform P.U.Z. –U.04.00 – Reglementări Urbanistice.

#### Articolul 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice, în conformitate cu H.C.L. nr. 66 din 6.04.2006 “privind aprobarea normelor 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”.

##### Nota:

- se vor putea realiza 3 subsoluri în funcție de numărul rezultat ca urmare necesarului de locuri de parcare cu respectarea a H.C.G.M.B. nr. 66 din 06.04.2006
- în cazul în care se va constata necesitatea de a se mai realiza un subsol se va putea solicita realizarea acestuia la următoarele faze de proiectare – autorizarea lucrărilor de construcții

#### Articolul 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirilor va fi:
  - 3S+P+4E
  - 3S+P+6E
  - 3S+P+11E

##### Nota:

- se vor putea realiza 3 subsoluri în funcție de numărul rezultat ca urmare necesarului de locuri de parcare cu respectarea a H.C.G.M.B. nr. 66 din 06.04.2006
- în cazul în care se va constata necesitatea de a se mai realiza un subsol se va putea solicita realizarea acestuia la următoarele faze de proiectare – autorizarea lucrărilor de construcții

#### Articolul 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- conform P.U.Z., cu condiția integrării în particularitățile zonei și armonizării cu vecinătățile imediate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de “coerență” și “eleganță”.

## Articolul 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- conform P.U.Z. –U.04.00 – Reglementări Urbanistice.
- toate cele modulele vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon;
- se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;

## Articolul 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- conform P.U.Z. –U.04.00 – Reglementări Urbanistice.  
*SPATIU VERDE PE SOL NATURAL* 20%  
*SPATIU VERDE PE PLACA (TERASE)* 10%

## Articolul 14 - ÎMPREJMUIRI

- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc..

## SECȚIUNEA III – UTR M3: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### Articolul 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

#### U.T.R. M3

- P.O.T. maxim 50%.

### Articolul 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

#### U.T.R. M3

- C.U.T. maxim 3,60 mp. A.D.C. / mp. teren

**Nota:** ambele terenuri care fac obiectul prezentului R.L.U. aferent P.U.Z. sunt afectate de modernizări ale tramei stradale majore trasate prin alte documentații de urbanism; Astfel prin aceste afectări dimensiunile și suprafețele acestora se modifică față de cele inițiale.

-in suprafata de aproximativ 4.024, 00 mp, UTR V4 (48%)

**V4 - Subzona spatii verzi pentru protectia cursurilor de apa**

### **SECTIUNEA I – UTR V4: UTILIZARE FUNCTIONALĂ**

#### **Articolul 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- pe fascia de protectie de 50,0 metri (30,0 metri in unele P.U.Z.-uri aprobate anterior) din lungul oglinzilor de apa ale lacurilor, cu functiune publica, ecologica si peisagistica, se admit urmatoarele: drum de halaj, alei, amenajari de mici dimensiuni pentru odihna, agrement, joc și sport, debarcadere, anexe sanitare, mici puncte de alimentatie publica specifice programului de parc.

### **SECTIUNEA II – UTR V4: CONDITII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

#### **Articolul 2 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

Terenul 2 (NC 229862) de forma neregulata in suprafata initiala de aproximativ 8.445,00 mp isi va modifica forma si suprafata (necesara realizarii lucrarilor de modernizare a profilului stradal paralel drumului de halaj) in urma trasarilor necesare de modernizare ale tramei stradale astfel incat suprafata exacta se va determina la faza proiect de executie a pasajului sau a intersectiei si privind procedurilor de expropriere dupa caz.

#### **Articolul 3 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- Conform P.U.Z. –U.04.00 – Reglementari Urbanistice.
- Retragera de la aliniamentul fata de Soseaua Bucuresti Targoviste este de 7,00 metri. In partea de sud a parcelei retragera este de 10 metri, iar in nord este de 3 metri. Acestea se coreleaza cu P.U.Z. Sos. Bucuresti –Targoviste nr. 4-4A, Sos. Gh. I. Sisesti nr. 391-393, 455-465, 467C-D.

#### **Articolul 4 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- Min. 3,00 metri fata de edificabil (limita de nord)
- Min. 10,00 metri fata de edificabil (limita de sud)
- Min. 7,00 metri fata de edificabil (limita de vest)

#### **Articolul 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.**

- conform P.U.Z. –U.04.00 – Reglementări Urbanistice;

#### Articolul 6 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Accesul către lotul din sud (N.C. 229862) se face din Șoseaua București-Târgoviște și prin strada propusă ce este paralelă cu drumul de halaj
- conform P.U.Z. –U.04.00 – Reglementări Urbanistice.

#### Articolul 7 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice, în conformitate cu H.C.L. nr. 66 din 6.04.2006 "privind aprobarea normelor 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".

#### Articolul 8 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirilor va fi: **P+2E (9 metri)**

#### Articolul 9 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- conform P.U.Z., cu condiția integrării în particularitățile zonei și armonizării cu vecinătățile imediate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță".

#### Articolul 10 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- conform P.U.Z. –U.04.00 – Reglementări Urbanistice.
- toate cele modulele vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon;
- se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;

#### Articolul 11 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- conform P.U.Z. –U.04.00 – Reglementări Urbanistice.

## Articolul 12 - ÎMPREJMUIRI

- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc..

## SECȚIUNEA III – UTR V4: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### Articolul 13 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

#### U.T.R. V4

- P.O.T. maxim 15% (cf. P.U.G. Bucuresti - P.O.T. cu constructii, platforme, circulatii carosabile si pietonale )

### Articolul 14 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

#### U.T.R. V4

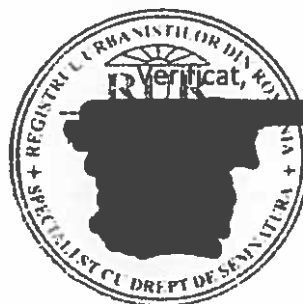
- C.U.T. maxim 0,20 mp. A.D.C. / mp. teren

#### Notă:

Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism se aplică numai asupra terenului care a generat P.U.Z. (terenul din SOSEAUA BUCURESTI-TARGOVISTE NR. 4, Sector 1). Asupra celorlalte terenuri care sunt încadrate în U.T.R. M2 – Subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu si discontinuu si inaltimi maxime de P+14E, U.T.R. V4 - Subzona spatiilor verzi pentru protectia cursurilor de apa și sunt cuprinse în zona de studiu se vor aplica prevederile celei mai recente documentații de urbanism sub incidența careia intră.

Întocmit,

[Redacted signature]



08/08.02.2019



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Direcția Urbanism - Serviciul Urbanism

Nr. 1729/12.02.2019

## RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI privind aprobarea PUZ - ȘOSEAUA BUCUREȘTI - TÂRGOVIȘTE NR. 4, SECTOR 1, BUCUREȘTI

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

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

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

- **etapa anunț de intenție** - 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei - etapa s-a desfășurat în perioada 23.12.2017 – 07.01.2018;
- **etapa de elaborare a propunerilor** - 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei - etapa s-a desfășurat în perioada 10.05.2018 – 26.05.2018;
- **etapa de avizare a proiectului** - 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei - etapa s-a desfășurat în perioada 08.09.2018 – 24.09.2018;
- **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.

Publicul a fost invitat să dezbată propunerea solicitantului în perioadele mai sus menționate aferente celor trei etape de consultare și informare pe site-ul [www.pmb.ro](http://www.pmb.ro) și/ sau să transmită observațiile/ reclamațiile/ recomandările prin registratura Primăriei Municipiului București. Nu au fost organizate întâlniri pentru dezbaterile propunerii.

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

La Primăria Municipiului București nu au fost înregistrate solicitări pentru modificarea soluției propuse.

### 4. Realizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise; Nu este cazul.

### 5. Numărul persoanelor care au participat la acest proces. Nu este cazul.

### 6. Rezumatul problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare; Nu este cazul.

### 7. Modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public; Nu este cazul.

### 8. Probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru; Nu este cazul.

### 9. Alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor; Nu este cazul.





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 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 solicită avizele Agenției pentru Protecția Mediului București, Comisiei Tehnice de Circulație – P.M.B., Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare – P.M.B. și, după caz, cele ale Ministerului Culturii și Identității Naționale, Autorității Aeronauticii Civile Române, Administrației Naționale "Apele Române", Metrorex SA/ Metroul SA, avize SRI/MapN/ MAI și avizul MAI – ISU.

Referitor la propunerea soluției tehnice de configurare a 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 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. 13746/ 1647755 din 01.10.2018, emis de Direcția Transporturi, Comisia Tehnică de Circulație a PMB;

Referitor la evaluarea de mediu PUZ-ul a fost supus procedurii de evaluare de mediu în urma căruia a fost emisă Decizia etapei de încadrare nr. 62 din 08.08.2018.

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- ȘOSEAUA BUCUREȘTI -TÂRGOVIȘTE NR. 4, SECTOR 1, BUCUREȘTI”.

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

Față de cele prezentate mai sus, 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. ȘTEFĂN CĂLIN DUMITRAȘCU



Șef Serviciu  
Arh. Cristina Topirceanu

Întocmit, Arh. Ana Maria Xantopol

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





### REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism  
**ȘOSEAUA BUCUREȘTI - TÂRGOVIȘTE NR. 4, SECTOR 1, BUCUREȘTI**

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

Amplasamentul care face obiectul documentației de urbanism **PUZ – ȘOSEAUA BUCUREȘTI - TÂRGOVIȘTE NR. 4, SECTOR 1, BUCUREȘTI**, se află în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 1.

Conform PUG-MB și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București aprobat cu HCGMB nr. 269/ 2000 completată cu HCGMB nr. 324/ 2010, nr. 241/ 2011, nr.232/2012, nr.224/2015 și nr.877/2018 (pentru prelungirea valabilității P.U.G.), imobilul descris mai sus se încadrează în Unitatea Teritorială de Referință -(U.T.R.) **M2** - subzonă mixtă cu clădiri având înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte și -(U.T.R.) **V4** – fâșie verde protecție Lacul Grivița. Circulațiile au fost stabilite prin PUZ Linie nouă de metrou Magistrala 4.

Prin Certificatul de Urbanism Nr. 1157/ 56/ T/ 20106 din 25.07.2017 și Certificatul de Urbanism nr. 1156/ 55/ T/ 20107 din 25.07.2017, emise de Primăria Sectorului 1, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, s-a stabilit necesitatea elaborării și aprobării unui plan urbanistic zonal.

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

Conform Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului ce intră în competența de aprobare a Consiliului General al Municipiului București aprobat cu HCGMB nr.136/30.08.2012 a fost îndeplinită procedura de informare și consultare a publicului, finalizată cu Raportul informării și consultării publicului nr. 1729/ 12.02.2019.

Avizul Arhitectului-Şef nr. 08/ 08.02.2019 s-a emis în acord cu prevederile PUG-MB și ale Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului Bucureşti aprobat cu HCGMB nr. 269/2000 completată cu HCGMB nr. 324/2010, nr. 241/2011, nr. 232/2012, nr. 224/2015 și nr.877/2018 (pentru prelungirea valabilității P.U.G.), ale Certificatului de Urbanism Nr. 1157/ 56/ T/ 20106 din 25.07.2017 și Certificatul de Urbanism nr. 1156/ 55/ T/ 20107 din 25.07.2017, eliberate de Primăria Sectorului 1, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Planul urbanistic zonal **ȘOSEAUA BUCUREȘTI - TÂRGOVIȘTE NR. 4, SECTOR 1, BUCUREȘTI**, reglementează regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor. Indicatorii urbanistici reglementați prin prezenta documentație sunt:

- **Teren 1 în suprafață de 2169,00mp** - POTmax=35,00%, CUTmax=3,6 mpADC/mp.teren, RHmax= 4S+P+17E, Hmax=52,62m ;
- **Teren 2 în suprafață de 8445,00mp = 4421,00mp + 4024,00mp** - pentru suprafața de 4421,00mp se vor respecta POTmax=50,00%, CUTmax=3,6 mpADC/mp.teren, RHmax= 3S+P+11E, Hmax=38,50m; - pentru suprafața de 4024,00mp, U.T.R. V4 – fâșie verde protecție Lacul Grivița, se vor respecta relementările conform RLU/ PUG MB.

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – **ȘOSEAUA BUCUREȘTI - TÂRGOVIȘTE NR. 4, SECTOR 1, BUCUREȘTI**, împreună cu anexele sale Avizul Arhitectului Șef, Planul de reglementări vizat spre neschimbare și Regulamentul Local de Urbanism aferent, însoțit de Raportul de specialitate al Arhitectului-Şef, Raportul Informării și Consultării Publicului se supune dezbaterii Consiliului General al Municipiului.

**PRIMAR GENERAL,  
GABRIELA FIREA**



**DIRECTIA JURIDIC  
DIRECTOR EXECUTIV,  
ADRIAN IORDACHE**



Întocmit,  
arh. Ana Maria Xantopol



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

IGUAT. NR. 1730/12.02.2019

## RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea

### PUZ – ȘOSEAUA BUCUREȘTI - TÂRGOVIȘTE NR. 4, SECTOR 1, BUCUREȘTI

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 ȘOSEAUA BUCUREȘTI - TÂRGOVIȘTE NR. 4, SECTOR 1, BUCUREȘTI, se află în intravilanul Municipiului București pe teritoriul administrativ al Sectorului 2.

Conform PUG-MB și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București aprobat cu HCGMB nr. 269/ 2000 completată cu HCGMB nr. 324/ 2010, nr. 241/ 2011, nr. 232/ 2012, nr. 224/ 2015, nr. 341/ 2018, 877/2018, zona reglementată se încadrează în U.T.R. M2 - SUBZONĂ MIXTĂ CU CLĂDIRI AVÂND ÎNĂLȚIMI MAXIME DE P+14 NIVELURI CU ACCENTE ÎNALTE ȘI U.T.R. V4 – FAȘIE VERDE PROTECȚIE LACUL GRIVIȚA. Circulațiile au fost stabilite prin PUZ Linie nouă de metrou Magistrala 4;

Prin Certificatul de urbanism nr. 1157/ 56/ T/ 20106 din 25.06.2017 și Certificatul de Urbanism nr. 1156/ 55/ T/ 20107 din 25.06.2017, eliberate de Primăria Sectorului 2, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, 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 planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general. Planul urbanistic zonal PUZ – ȘOSEAUA BUCUREȘTI – TÂRGOVIȘTE NR. 4, SECTOR 1, reglementează regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor.

Avizul Arhitectului-șef s-a emis în acord cu prevederile PUG-MB și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București aprobat cu HCGMB nr. 269/ 2000 completată cu HCGMB nr. 324/ 2010, nr. 241/ 2011, nr. 232/ 2012, nr. 224/ 2015 nr. 341/ 2018, 877/ 2018, ale Certificatului de Urbanism nr. 1157/ 56/ T/ 20106 din 25.06.2017 și Certificatului de Urbanism nr. 1156/ 55/ T/ 20107 din 25.06.2017, eliberate de Primăria Sector 2, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și s-au stabilit următoarele reglementări:

- **Funcțiuni:** ANSAMBLU DE LOCUIT CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE;
- **Regim de construire:** discontinuu;
- Teren 1 în suprafață de 2169,00mp**
- **U.T.R. M2** – zonă mixtă/ birouri, servicii, hotel, comerț;



- Regim maxim de înălțime RHmax – 4S+P+17E;
- Procent de ocupare a terenului POTmax = 35%;
- Coeficient de Utilizare a Terenului CUTmax = 3,6 mp ADC/mp.teren;
- Înălțimea maximă a clădirii Hmax = 52,62m, conform aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română nr. 19312/ 1024 din 19.10.2018;
- Retragerile minime față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare vor respecta specificațiile planului de reglementări vizat spre neschimbare și ale Regulamentului Local de Urbanism.
- Suprafața de spații verzi amenajate va fi de 650,70mp, din care 433,80mp pe sol natural și 216,9mp pe placă.

Teren 2 în suprafață de 8445,00mp = 4421,00mp + 4024,00mp

- pentru suprafața de 4421,00mp: U.T.R. M3 - zonă mixtă/ birouri, servicii, hotel, comerț;
- Regim maxim de înălțime RHmax – 3S+P+11E;
- Procent de ocupare a terenului POTmax = 45% - 50%;
- Coeficient de Utilizare a Terenului CUTmax = 3,6 mp ADC/mp.teren;
- Înălțimea maximă a clădirilor Hmax = 38,50m
- Retragerile minime față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare vor respecta specificațiile planului de reglementări vizat spre neschimbare și ale Regulamentului Local de Urbanism.
- pentru suprafața de 4024,00mp: U.T.R. V4 – fâșie verde protecție Lacul Grivița, se vor respecta relementările conform RLU/ PUG MB.

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 (PUZ) ȘOSEAUA BUCUREȘTI – TÂRGOVIȘTE NR. 4, SECTOR 1, împreună cu anexele sale, Avizul Arhitectului Șef nr. 08/08...02.....2019, Planul de reglementări urbanistice vizat spre neschimbare și Regulamentul Local de Urbanism aferent, însoțit de Raportul de specialitate al Arhitectului-șef nr. 1730/12...02.....2019, Expunerea de motive a Primarului general și Raportul Informării și Consultării Publicului nr. 1729/12...02.....2019, 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.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
ARH. ȘTEFAN CĂLIN DUMITRASCU



Șef Serviciu,  
Arh. Cristina Topîrceanu

Întocmit, arh. Ana Maria Xantopol

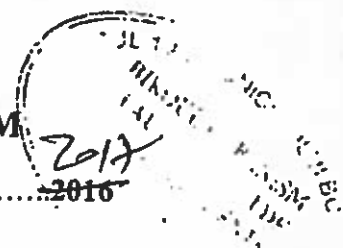
Bd. Regina Elisabeta nr. 47, cod poștal 050013, sector 5, București, România  
Tel: 021.305.55.00  
<http://www.pmb.ro>





CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1157 / 56 / T / 20106 din 28.07.2016



ÎN SCOPUL: „construire ansamblu cu funcțiuni mixte (locuințe, comerț, servicii, birouri) pentru obținere aviz de oportunitate și PUZ”.

Urmare a cererii adresate de<sup>1)</sup> S.C. TRIOS FUTURE S.R.L.  
reprezentant al S.C. Transcom S.R.L.  
cu domiciliul<sup>2)</sup> în județul Ilfov municipiul -----  
satul<sup>3)</sup> ----- orașul -----  
comuna ----- sectorul ----- cod poștal -----  
strada Floarea Soarelui nr. 18, bloc -----, sc. -----, et. -----, ap. B.8  
telefon/ fax ----- E-mail ----- înregistrată la nr. 26106 din 29.07.2016  
și completată cu nr.23998/ 27.06.2017,

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în București sectorul 1, cod poștal -----  
strada București - Târgoviște nr. 4, sau identificat prin<sup>3)</sup> planuri cadastrale scara 1:500 și 1:2000,  
În temeiul reglementărilor documentației de urbanism faza P.U.G. aprobată prin H.C.G.M.B. nr.269/  
2000, a cărei valabilitate a fost prelungită.

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

Se prezintă Certificat de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor seria -----,  
emis de Ministerul transporturilor.

Conform Extras pentru informare a Cărții Funciare nr. -----, emis de B.C.P.I. sector 1  
în baza cererii nr. ----- din ----- pentru teren intravilan situat în șos. București-Târgoviște  
nr.4 în suprafață de 2.169,00mp, proprietară este Societatea Comercială Transcom SA, nu sunt  
înscrisi privitoare la sarcini iar categoria de folosință este- curți construcții. Situația juridică se va  
clarifica la faza A.C.

Imobilul nu este cuprins în Lista monumentelor istorice actualizată în anul 2015 dar se  
află la mai puțin de 100 metri de situl arheologic nr.4 „Străulești Pod”.

2. REGIMUL ECONOMIC

Conform Planului urbanistic general al municipiului București terenul este cuprins în  
zona destinată transporturilor.

Circulațiile au fost stabilite prin Planul urbanistic zonal „Linie nouă de metrou-  
Magistrala 4- Racord 2- Extensia PS Zarea- Lacul Străulești – Tronson : b-dul. Bucureștii Noi-  
zona Laromet- zona Străulești” aprobat cu H.C.G.M.B. nr.136/ 27.04.2013, Aviz Arhitect Șef  
nr.28/ 18.12.2012 și planșă reglementări vizată spre neschimbare.

Imobilul se află în zona fiscală B și în zonă cu servituți aeronautice.

Se solicită certificatul de urbanism în vederea edificării unui ansamblu cu funcțiuni mixte  
(locuințe, comerț, servicii, birouri) – promovare P.U.Z.

### 3. REGIMUL TEHNIC:

Se solicită certificatul de urbanism în vederea edificării unui ansamblu cu funcțiuni mixte (locuințe, comerț, servicii, birouri) – promovare P.U.Z.

Conform Regulamentului local de urbanism aferent Planului urbanistic general, Titlu I- Prescripții generale, cap.4- Derogări de la prevederile regulamentului, alin.4.3- „modificarea uneia dintre condițiile stipulate în P.U.G. privin funcțiunile admise, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, C.U.T. și retragerea clădirilor față de aliniament este posibilă pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale – PUZ, elaborate și aprobate de CGMB conform legii”.

În conformitate cu prevederile Legii nr.350/ 2001- *privind amenajarea teritoriului și urbanismul* (cu modificările și completările ulterioare), art.32, alin.(1) - “În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism: .... c) să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate...”, iar conform alin.(7) „Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată”.

Amplasamentul este cel figurat pe planurile anexe.

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

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

~~Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat în scopul declarat pentru/intru-că:~~  
**promovare Plan urbanistic zonal**

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

### 4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construire / desființare solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului : **Agentia pentru Protecția Mediului București.**

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

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

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

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

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

- a) Certificatul de urbanism;
- b) Dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții (copie legalizată), Intabulat și extras de Carte Funciară pentru informare actualizat la zi;
- c) Documentație tehnică pentru autorizarea lucrărilor de construire, în 2 ex. originale, verificată tehnic, însoțită de expert și însoțită de evaluare lucrări.
- d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism
  - d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura

- d.2. Alte acorduri / declarații:

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

d.4. Studii de specialitate:

- e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului - Agenția pentru Protecția Mediului București (aleea Lacul Morii nr.1, sector 6, București);
- f) Dovada privind achitarea taxelor legale. Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

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

PRIMARUL SECTORULUI 1  
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Daniel Tudor Ghe

PRIMAR

ÎNTOCMIT,  
Alexandru Ioan Francisc

SECRETARUL SECTORULUI 1,  
Mirona-Giorgiana Mureșan

ARHITECT ȘEF,  
Ciobanu Oprescu Olivia Ana

ȘEF BIROU,  
Cristian Gheorghe

Achitat taxa de ..... 26.0 ..... lei, conform chitanței nr. 227767 din 29.07.2016  
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,

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA  
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de ..... până la data de .....

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

**PRIMARUL SECTORULUI 1  
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**

**SECRETAR,**

**ARHITECT ȘEF,**

**ÎNTOCMIT,**

**COORDONATOR COMPARTIMENT,**

Data prelungirii valabilității:.....

Achitat taxa de: ..... lei, conform chitanței nr. .... din .....

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

PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 aferent imobilului situat in Sos.Bucuresti-Targoviste, nr.4, sector 1, Bucuresti



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

34

ANEXĂ  
 LA  
 CERTIFICATUL DE JURS ANISIM  
 NR. 1157/16/1 din 2011  
 Arhitect sef: [Signature]  
 ANEXĂ  
 LA  
 CERTIFICATUL DE JURS ANISIM  
 NR. 1157/16/1 din 2011  
 Arhitect sef: [Signature]



Intocmit la ziua 14 luna 09 anul 2016  
 la ora 14.09.2016  
 cu chitanta  
 Intocmit de Gabriela Craciunescu



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

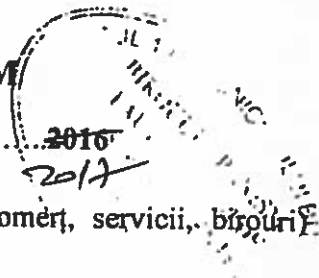
... cu chitanta nr. 14.09.2016  
 ... din arhiva O.C.P.I.  
 ... data de  
 ...

CCPI Bucuresti, Bd. Expozitiei, nr. 1A, sector 1, ROMANIA  
 Data: 14.09.2016  
 Intocmit: Gabriela Craciunescu



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1156 / 55 / T. / 20107 din 25.07



ÎN SCOPUL: „construire ansamblu cu funcțiuni mixte (locuințe, comerț, servicii, birouri) pentru obținere aviz de oportunitate și PUZ”.

Urmare a cererii adresate de<sup>(1)</sup> ..... **S.C. TRIOS FUTURE S.R.L.**  
..... reprezentant al S.C. Transcom S.R.L.  
cu domiciliul în județul ..... Ilfov ..... municipiul  
sediul ..... orașul .....  
satul ..... comuna ..... sectorul ..... cod poștal .....  
strada ..... Floarea Soarelui ..... nr. 18 ..... bloc ..... sc. .... et. .... ap. B 8 .....  
telefon/ fax ..... E-mail ..... înregistrată la nr. 26107 din 29.07.2016.  
și completată cu nr.23996/ 27.06.2017.

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în București sectorul 1, cod poștal .....  
strada **București - Târgoviște** nr. 4 ..... sau identificat prin<sup>(3)</sup> planuri cadastrale scara 1:500 și 1:2000,

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

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

Se prezintă Certificat de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor seria [redacted] nr. [redacted] emis de Ministerul Transporturilor.

Conform Extras pentru informare a Cărții Funciare nr. [redacted] emis de B.C.P.I. sector 1 în baza cererii nr.51513 din 20.06.2017 pentru teren intravilan situat în șos. București-Târgoviște nr.4 în suprafață de 8.445,00mp (pe acesta se află o construcție), proprietară este Societatea Comercială Transcom SA, nu sunt înscrieri privitoare la sarcini iar categoria de folosiță este curți construcții. Situația juridică se va clarifica la faza A.C.

Imobilul nu este cuprins în Lista monumentelor istorice actualizată în anul 2015 dar se află la mai puțin de 100 metri de situl arheologic nr.4 „Străulești Pod”.

2. REGIMUL ECONOMIC

Conform Planului urbanistic general al municipiului București terenul este cuprins în zona destinată transporturilor.

Circulațiile au fost stabilite prin Planul urbanistic zonal „Linie nouă de metrou- Magistrala 4- Racord 2- Extensia PS Zarea- Lacul Străulești – Tronson : b-dul. Bucureștii Noi- zona Laromet- zona Străulești” aprobat cu H.C.G.M.B. nr.136/ 27.04.2013, Aviz Arhitect Șef nr.28/ 18.12.2012 și planșă reglementări vizată spre neschimbare.

Imobilul se află în zona fiscală B și în zonă cu servituți aeronautice.

Se solicită certificatul de urbanism în vederea edificării unui ansamblu cu funcțiuni mixte (locuințe, comerț, servicii, birouri) – promovare P.U.Z.

### 3. REGIMUL TEHNIC:

Se solicită certificatul de urbanism în vederea edificării unui ansamblu cu funcțiuni mixte (locuințe, comerț, servicii, birouri) – promovare P.U.Z.

Conform Regulamentului local de urbanism aferent Planului urbanistic general, Titlu I- Prescripții generale, cap.4- Derogări de la prevederile regulamentului, alin.4.3- „modificarea uneia dintre condițiile stipulate în P.U.G. privin funcțiunile admise, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, C.U.T. și retragerea clădirilor față de aliniament este posibilă pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale – PUZ, elaborate și aprobate de CGMB conform legii”.

În conformitate cu prevederile Legii nr.350/ 2001- *privind amenajarea teritoriului și urbanismul* (cu modificările și completările ulterioare), art.32, alin.(1) - “În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism: .... c) să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate...”, iar conform alin.(7) „Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată”.

Amplasamentul este cel figurat pe planurile anexe.

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

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

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat/~~nu poate fi utilizat în scopul declarat pentru/intru cât:~~  
**promovare Plan urbanistic zonal**

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

### 4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construire / desființare solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului : **Agentia pentru Protecția Mediului 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 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 96/81/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca acestea să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / nelcadrarea proiectului investiției publice / private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului. În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente. În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice. În aceste condiții :

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

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

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

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

- a) Certificatul de urbanism;
- b) Dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții (copie legalizată), intabulat și extras de Carte Funciară pentru informare - actualizat la zi;
- c) Documentație tehnică pentru autorizarea lucrărilor de construire, în 2 ex. originale, verificată tehnic, însoțită de expert și însoțită de evaluare lucrări;
- d) **Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism**
  - d.1. **Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura**
  - d.2. **Alte acorduri / declarații:**
  - d.3. **Avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:**
  - d.4. **Studiul de specialitate:**
- e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului - Agenția pentru Protecția Mediului București (aleea Lacul Morii nr.1, sector 6, București);
- f) Dovada privind achitarea taxelor legale. Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

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

**PRIMARUL SECTORULUI 1  
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**

Daniel Tudorache

**PRIMAR**

**ÎNTOCMIT,**  
Alexandru Ioan Francisc

**SECRETARUL SECTORULUI 1,  
Mirona-Giorgiana Mureșan**

**ARHITECT ȘEE**  
Ciobanu Oprescu Olivia Ana

**ȘEF BIROU,**  
Cristian George

Achitat taxa de ..... 89.0 ..... lei, conform chitanței nr. .... 227770 ..... din ..... 29.07.2016 .....  
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,

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA  
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de ..... până la data de .....

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

**PRIMARUL SECTORULUI 1  
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**

**SECRETAR,**

**ARHITECT ȘEF,**

**ÎNTOCMIT,**

**COORDONATOR COMPARTIMENT,**

Data prelungirii valabilității: .....

Achitat taxa de: ..... lei, conform chitanței nr. .... din .....

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

PLAN CADASTAL SCARA 1:500 aferent imobilului situat in Soseaua BUCURESTI-TARGOVISTE, nr. 4, sector 1, Bucuresti



04

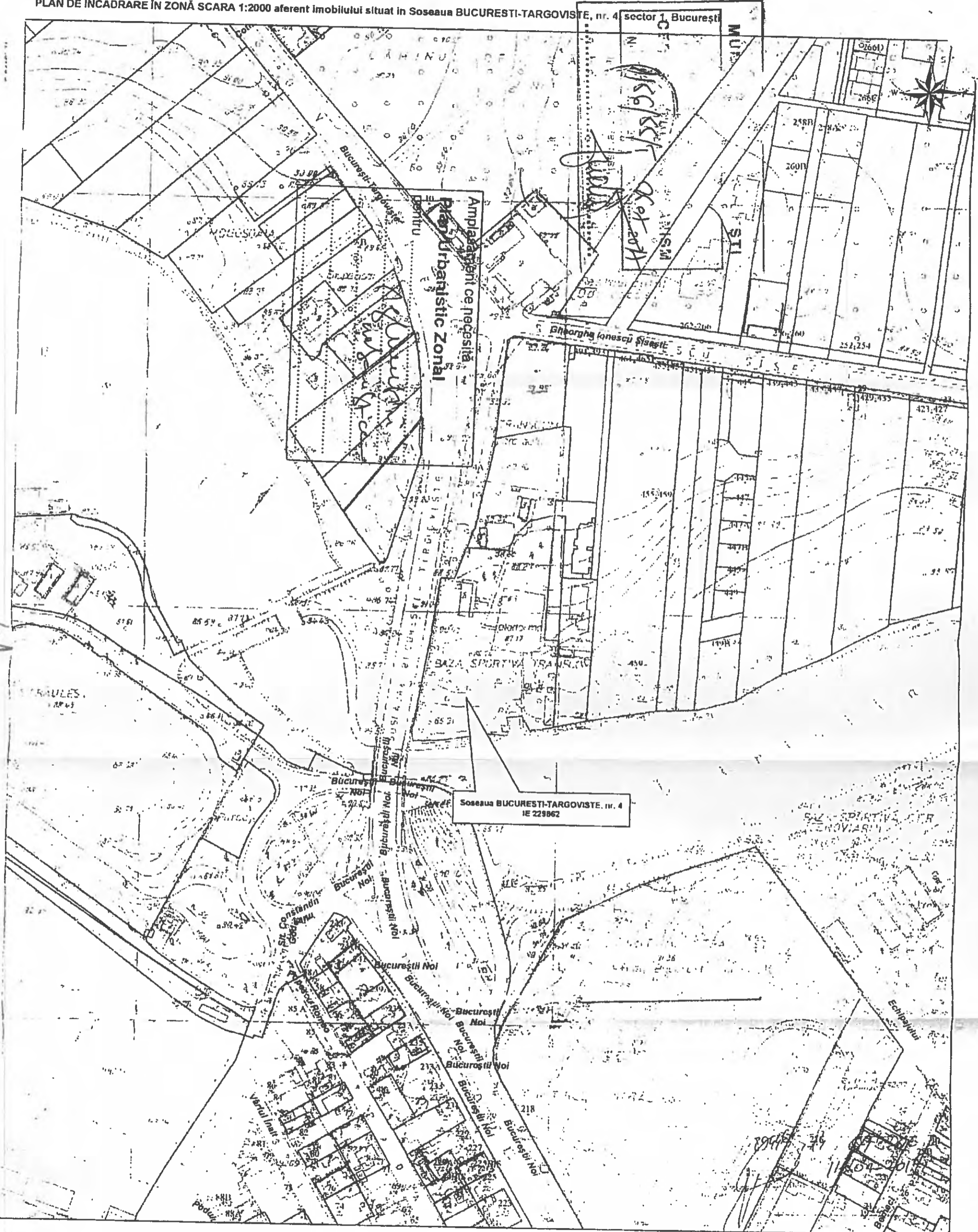
67

- Documentații cadastrale vizitate  
 - Construcții introduse în sistemul integrat de cadastru și carte funciara

OCPI Bucuresti, B-dul Expozitiei, nr 1A, sector 1, ROMANIA  
 Data .09.2016  
 Intocmit: Manolache Ciprian



PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ SCARA 1:2000 aferent imobilului situat în Soseaua BUCUREȘTI-TARGOVISTE, nr. 4 sector 1, București



□ Documentații cadastrale avute  
 □ - Construcții introduse în sistemul integral de cadastru și evaluare funciară

OCPI București R-dul Expoziției nr 1A, sector 1, ROMANIA  
 Data 09/2016  
 Inginerul Manolache Ciprian



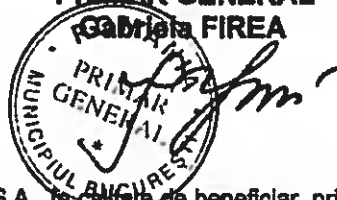
# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

APROBAT,  
 PRIMAR GENERAL  
 GABRIELA FIREA



Ca urmare a cererilor adresate de S.C. TRANSCOM S.A., în calitate de beneficiar, prin reprezentant S.C. METROPOLITAN INTERNATIONAL ARCHITECTS S.R.L. – [redacted] în calitate de proiectant, înregistrate la nr. 1568719/ 12642/ 20.10.2017, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

## AVIZ DE OPORTUNITATE

Nr. 136 din data de 11.12.2017

pentru elaborarea

### PUZ – ANSAMBLU MIXT CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, SOS. BUCUREȘTI – TÂRGOVIȘTE, NR. 4, SECTOR 1, BUCUREȘTI

Generat de imobilul situat în București, Sos. București – Târgoviște, nr.4, sector 1, în suprafață de 8445,00mp din acte și măsurată și în suprafața de 2169,00mp este proprietate privată persoană juridică, conform Certificatului de urbanism nr. 1156/55/T/20107 din 25.07.2017 și respectiv Certificatului de urbanism nr. 1157/56/T/20106 din 25.07.2017, emise de Primăria Sectorului 1 cu respectarea următoarelor condiții:

#### 1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ:

- Zona reglementată – terenul care a generat Planul Urbanistic Zonal.
- Zona studiată conform planului anexă la prezentul aviz.
- Documentația PUZ va fi întocmită la o scară convenabilă, pe suportul topografic realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970, actualizat pe baza ortofotoplanurilor, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, puse la dispoziția de *Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară al Municipiului București*. Extrasele CF la zi se vor anexa la documentație.

#### Încadrare în documentațiile de urbanism aprobate:

Conform PUG – MB, aprobat prin HCGMB nr. 269/2000, cu valabilitatea prelungită prin HCGMB nr. 224/2015, imobilul este cuprins în UTR "M2" – subzona mixtă, și UTR "V4" – fașie verde protecție Lacul Grivița. Circulațiile au fost stabilite prin PUZ Linie nouă de metrou Magistrala 4. Imobilul se află la mai puțin de 100m de situl arheologic nr. 4 „Străulești Pod”.

#### 2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

##### - Funcțiune propusă: ANSAMBLU MIXT CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

- Argumentarea soluției urbanistice se va face în corelare cu situația existentă din zona studiată având în vedere regimul de construire (alinierea construcțiilor, înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor). Situația existentă va fi susținută de documentar fotografic concludent.
- Soluția urbanistică corelată cu documentațiile de urbanism aprobate sau în curs de aprobare, cu vecinătățile construcțiile existente, cu respectarea Codului Civil, cu recomandările din prezentul aviz, *astfel încât să se asigure o dezvoltare urbanistică echilibrată, să fie asigurat confortul urban.*
- Realizarea circulației și relaționarea între parcelele reglementate și parcelele învecinate ținând cont de reglementările propuse prin PUZ Sos. București – Târgoviște nr. 4-4A, Sos. Gheorghe Sisești nr. 391-393, nr. 455-465, 467C-D, aflat în procedură de avizare/ aprobare.
- Ilustrare a soluției de urbanism propusă – perspective, integrate în sit.
- Propuneri vizând spațiul verde realizat pe sol.
- Circulația terenurilor/ elementele analitice vor fi reprezentate pe planul de reglementări.
- Se va studia realizarea acceselor pe latura de vest, spre Sos. București –Târgoviște prin propunerea unei artere locale, ținând cont de coerența și fluiditatea circulației fără să fie afectat accesul la proprietățile vecine.



### 3. Indicatori urbanistici obligatorii:

Indicatorii urbanistici se vor încadra în limitele prevăzute de art. 32 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, și anume:

#### Subzonă mixtă de tipul M2

PQT maxim = 70%;

CUTmax = 3,60 mp ADC/mp teren;

RHmax = 2S+P+17E;

#### Subzonă mixtă de tipul M3

PQT maxim = 60%;

CUTmax = 3,00 mp ADC/mp teren;

RHmax = 2S+P+4E/6E/8E -10E;

V4 – fâșie verde protecție Lacul Grivița conform RLU/ PUG MB.

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

- Reglementarea circulațiilor, acceselor, și a echipării edilitare se va argumenta în mod obligatoriu pe baza studiilor de specialitate – avize pentru faza de aprobare.

- Se vor asigura accesele, circulațiile și necesarul locurilor de parcare și garare conform HCGMB nr. 66/ 2006;

- Rezolvarea locurilor de parcare/garare în afara circulațiilor publice, se recomandă amplasarea locurilor de parcare sub/în construcție, reducerea impermeabilizării terenului peste minimum necesar.

### 5. Capacitățile de transport admise:

- Se vor studia capacitățile de transport admise, aspectele critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației, și se vor stabili prin Avizul Comisiei Tehnice de Circulație a Primăriei Municipiului București.

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

- Pentru etapa de avizare/ aprobare a planului: Studiu de trafic, Studiu rețele edilitare, Studiu inundabilitate și Studiu privind situl arheologic nr. 4 "Străulești Pod", avizul Ministerului Culturii și Identității Naționale, avizul Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București; avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare a PMB; avizul Comisiei Tehnice de Circulație a PMB; avizul Inspectoratului pentru Situații de Urgență „Dealul Spirii” București – Ilfov, avizul Apele Române, aviz Metroul SA, aviz Autorității Aeronauticii Civile Române, avize SRI, STS, MAI MapN, certificat de urbanism în termen de valabilitate, Extras de Carte Funciară la zi pentru terenul ce a generat PUZ, alte avize/studii conform legislației în vigoare și dovada achitării taxei de exercitare a dreptului de semnătură RUR.

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

În vederea aplicării prevederilor Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobată cu Ordinul MDRT nr. 2701/ 2010 publicat în Monitorul Oficial, Partea I, nr. 47 din 19.01.2011, înainte de transmiterea pe circuitul tehnic de avizare, inițiatorul și elaboratorul documentației de urbanism au obligația să respecte cerințele consemnate în Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului ce intră în competența de aprobare a Consiliului General al Municipiului București aprobat prin HCGMB nr. 138/ 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. 1156/55/T/20107 din 25.07.2017 și respectiv Certificatului de urbanism nr. 1157/56/T/20106 din 25.07.2017, emise de Primăria Sectorului 1.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct la data de 12.12.2017

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,  
ARH. DIANA OLTEANU

ȘEF SERVICIU  
Expert Ing. Victor Manea



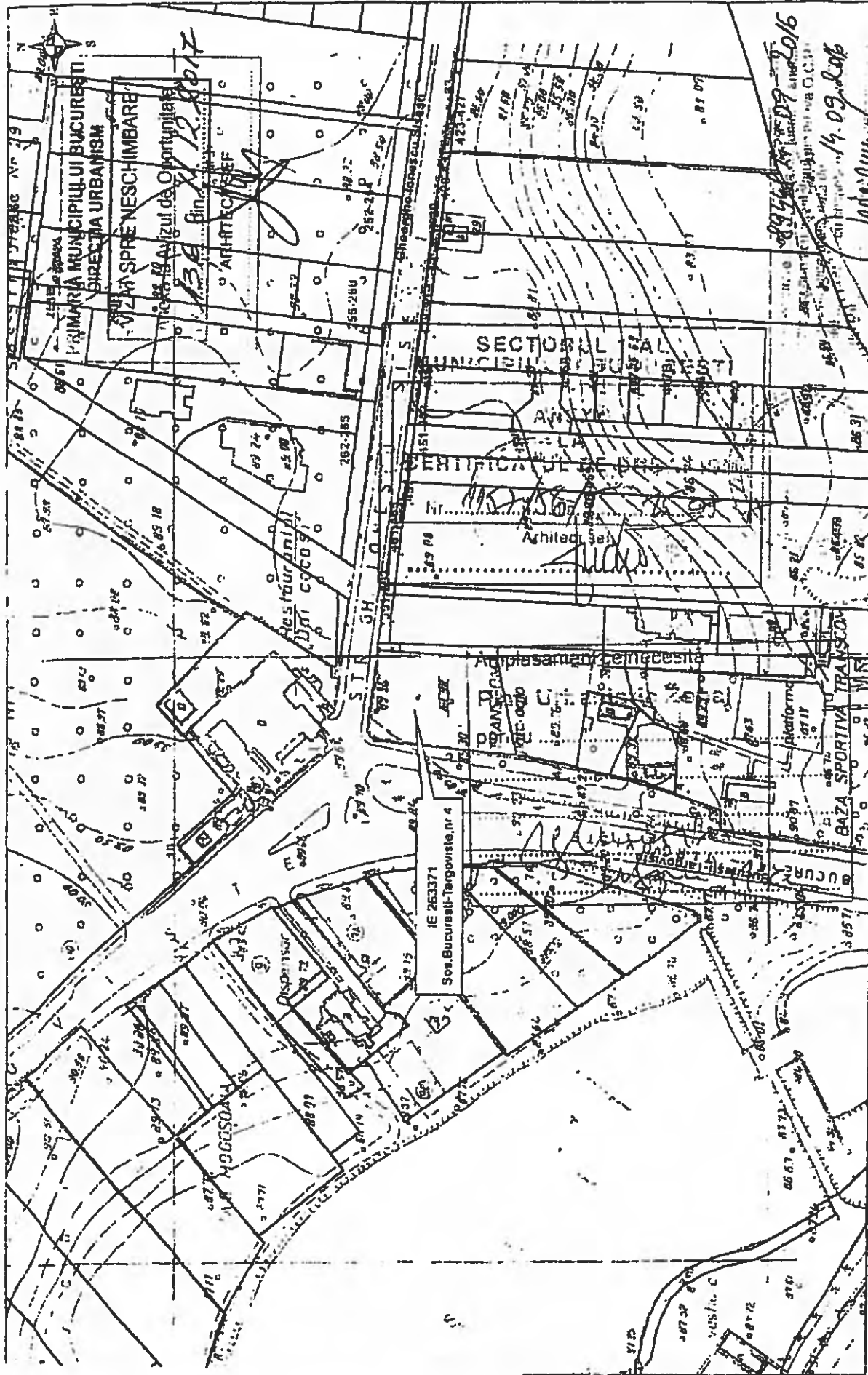
Întocmit,  
Expert Arh. Ana Maria Xantopol /2ex./ data 22.11.2017

B-dul Regina Elisabeta nr. 47, sector 5, cod poștal 050013, București, România  
Tel : 021/505.55.00  
http://www.pmb.ro



Bucuresti

PLAN DE INCADRARE IN ZONA SCARA 1:2000 aferent .. bilului situat in C



Documentația cadastrală avizată

Construcții înregistrate în sistemul înregistrat de case și terenuri agricole

CCPI București, Bd. Erapostel, nr. 1A, etajul 1, ROMANIA

Data: 14.09.2016

Inocent Gabriel Crăciunescu

14.09.2016  
14.09.2016



Ca urmare a cererilor adresate de S.C. TRANSCOM S.A., în calitate de beneficiar, prin reprezentant S.C. METROPOLITAN INTERNATIONAL ARCHITECTS S.R.L. - [redacted] - în calitate de proiectant, înregistrate la nr. 1611528/ 3943/ 28.03.2018, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a concluziilor Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanismului din ședința desfășurată în data de 25.04.2018 se emite următorul se emite următorul:

**AVIZ PRELIMINAR**

NR. 61.12.06.2018

PENTRU

**PUZ – ANSAMBLU MIXT CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE,  
 SOS. BUCUREȘTI – TÂRGOVIȘTE, NR. 4, SECTOR 1, BUCUREȘTI**

GENERAT DE IMOBILUL SITUAT ÎN: Soseaua București – Târgoviște nr. 4, teren în suprafață de 8445,00mp conform Certificat de Urbanism nr. 1156/ 55/ T/ 20107 din 25.06.2018 și în suprafața de 2169,00mp conform Certificat de Urbanism nr. 1157/ 56/ T/ 20106 din 25.06.2018 este proprietate privată persoană juridică.

INITIATOR: **S.C. TRANSCOM S.R.L.**

PROIECTANT: **S.C. METROPOLITAN INTERNATIONAL ARCHITECTS S.R.L.**

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA RUR: [redacted]

**AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONA STUDIATĂ ÎN PUZ:** Zona studiată prin PUZ se află în zona de Nord a Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 1.

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

P.U.G. - M.B. aprobat cu H.C.G.M.B. nr.269/2000 (cu completările ulterioare), cu valabilitatea prelungită prin HCGMB nr. 224/2015, imobilul este încadrat în subzona funcțională: UTR "M2" – subzona mixtă, și UTR "V4" – fâșie verde protecție Lacul Grivița. Circulațiile au fost stabilite prin PUZ Linie nouă de metrou Magistrala 4. Imobilul se află la mai puțin de 100m de situl arheologic nr. 4 „Străulești Pod”.

AVIZ DE OPORTUNITATE nr. 136/ 11.12.2017

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

FUNCȚIUNI: ANSAMBLU DE LOCUIT CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE;

**INDICATORI URBANISTICI:**

Indicatorii urbanistici se vor încadra în limitele prevăzute de art. 32 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, și anume:

Teren 1 în suprafață de 2169,00mp

POT = 35%; CUT= 3,60 mp ADC/mp teren; Hmax. = 56m.

Teren 2 în suprafață de 8445,00mp = 4421,00mp + 4024,00mp

pentru S - 4421,00mp POT = 50%; CUT = 3,60 mp ADC/mp teren; Hmax. = 38,50m

pentru S - 4024,00mp V4 – fâșie verde protecție Lacul Grivița, conform RLU/ PUG MB.

- Se vor respecta profilul și forma pasajului propus prin documentațiile aprobate.

*[Handwritten signature]*  
 ORIGINALUL  
 : FLANURI ANEXA  
 12.06.2018



- Corelare cu documentațiile de urbanism aprobate sau aflate în procedură de avizare/ aprobare: PUZ Șos. București - Târgoviște nr. 10, PUZ Linie nouă de metrou Magistrala 4, PUZ Șos. București - Târgoviște nr. 4-4A, Șos. Gheorghe Sisești nr. 391-393, nr. 455-465, 467C-D.
- Se vor elabora următoarele studii de fundamentare: Studiu geotehnic/ hidrotehnic preliminar, Studiu de trafic și Studiu privind rețelele edilitare care să cuprindă o analiză a necesităților ce rezultă din propunerile de construire și soluții pentru asigurarea condițiilor optime de funcționare a infrastructurii edilitare.

**Circulații și accese:** parcare și gararea autovehiculelor, profilul transversal al circulațiilor propuse vor respecta „Normele privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație” aprobate prin HCGMB nr. 68/2006.

**Echipare tehnico - edilitară:** Rețelele edilitare aferente se vor realiza anterior rețelei stradale, dacă este cazul. Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică.

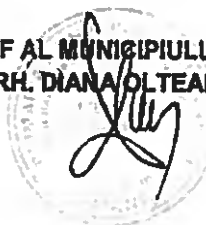
**Acorduri/ avize specifice ale organismelor centrale și/ sau teritoriale pentru etapele avizare/ aprobare PUZ:** avizul Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București, avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare a PMB, avizul Comisiei Tehnice de Circulație a PMB, aviz Ministerul Culturii și Identității Naționale, aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română, aviz Administrația Națională Apele Române, aviz Metroul SA, avize/ acorduri SRI/ STS/ MAI/ MAPN, Certificat de Urbanism în termen de valabilitate, Extras de Carte Funciară la zi, alte avize conform legislației în vigoare și dovada achitării taxei de exercitare a dreptului de semnătură RUR.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu Planșa de Reglementări anexată și vizată spre neschimbare. Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z.-ul care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. 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 P.U.Z.

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

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,  
ARH. DIANA OLTEANU



Întocmit: Expert arh. Ana Maria Xantopol / 29.05.08.2018

Bd. Regina Elisabeta nr. 47, cod poștal 050013, sector 5, București, România  
Tel: 021.305.55.00 int. 3047  
<http://www.pmb.ro>



# P.U.Z.

SCARA 1:1.000

## PLAN URBANISTIC ZONAL

Soseaua Bucuresti - Targoviste nr. 4, Sector 1, Bucuresti

U.04.00. REGLEMENTARI URBANISTICE



Nota  
Terenul din Soseaua Bucuresti - Targoviste nr. 4 (NR CAD - 263371, 228043), Sector 1, Bucuresti, are reglementare cu caracter obligatoriu.  
Terenurile învecinate au reglementare cu caracter orientativ și orice intervenție asupra acestora se vor reglementa prin noi documentații de urbanism (PUZ/PUZ).  
Prezentul plan a fost actualizat de către proiectant și cuprinde orientările construcțiilor recente.  
\*PROFII STRADALE EXTRASE DIN P.U.Z. LINIA NOUA DE METROU



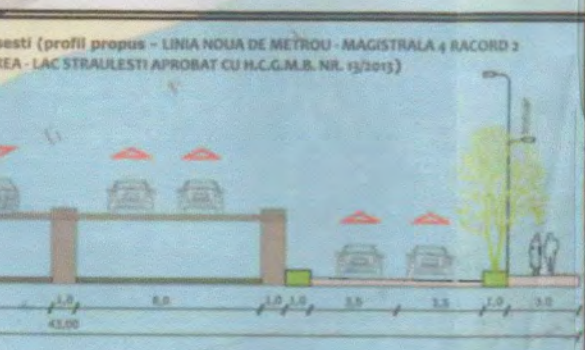
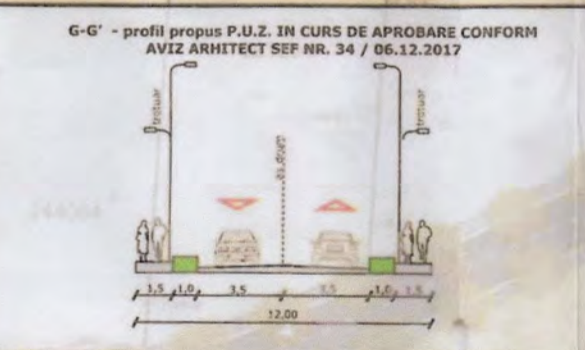
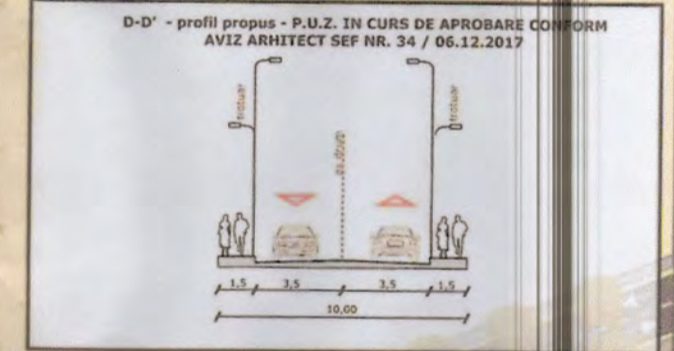
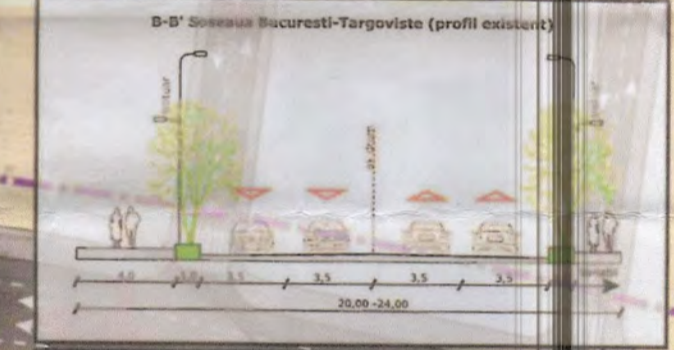
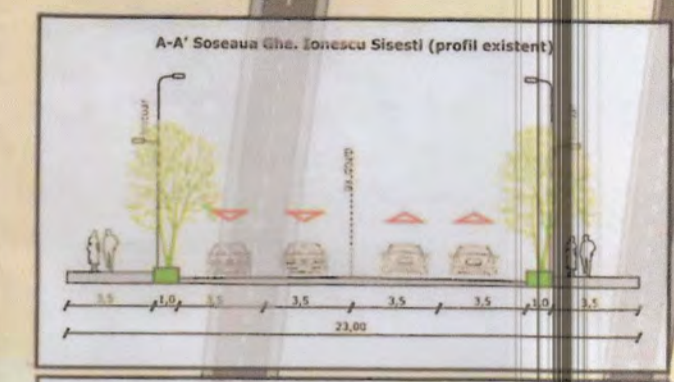
INVENTAR COORDONATE PUNCTE CONTUR PROPRIETATE-CADASTRU

Pct	X(m)	Y(m)
A	581 703 830	334 571 917
B	581 707 845	334 574 826
C	581 741 295	334 570 551
D	581 739 302	334 544 621
E	581 737 752	334 522 546
F	581 737 596	334 520 363
G	581 737 572	334 619 995
H	581 697 856	334 611 795
I	581 703 771	334 569 497

S = 2169 mp.  
**LACUL STRAULESTI**  
INVENTAR COORDONATE PUNCTE CONTUR PROPRIETATE-CADASTRU

Pct	X(m)	Y(m)
1	581 666 950	334 426 387
2	581 679 737	334 426 626
3	581 675 308	334 426 696
4	581 681 908	334 445 297
5	581 692 606	334 444 878
6	581 707 009	334 444 185
7	581 710 950	334 453 244
8	581 720 416	334 463 228
9	581 721 242	334 462 623
10	581 734 081	334 465 741
11	581 733 514	334 453 813
12	581 732 819	334 448 639
13	581 729 892	334 390 816
14	581 736 276	334 390 144
15	581 736 544	334 336 813
16	581 722 777	334 334 210
17	581 717 693	334 343 325
18	581 708 958	334 342 002
19	581 709 512	334 337 295
20	581 705 562	334 337 336
21	581 706 140	334 333 758
22	581 709 408	334 334 114
23	581 709 522	334 331 105
24	581 697 975	334 332 019
25	581 670 580	334 327 815
26	581 665 981	334 307 522
27	581 652 794	334 327 097
28	581 651 418	334 334 461
29	581 652 790	334 336 025
30	581 658 312	334 370 445

- ### LEGENDA LIMITE
- LIMITA ZONA STUDIATA
  - LIMITA P.U.Z. - LINIA NOUA DE METROU - MAGISTRALA 4 RACORD 2 EXTENSIA PS ZAREA - LAC STRAULESTI APROBAT CU H.C.G.M.B. NR. 13/2013
  - LIMITA TEREN CARE GENEAREAZA P.U.Z.
  - LIMITA PUZ IN CURS DE APROBARE CONFORM AVIZ ARHITECT SEF NR. 34 / 06.12.2017
  - LIMITA PUZ APROBAT PRIN H.C.G.M.B. 288/2015
  - LIMITA PARCELE
  - LIMITA P.U.Z. PENTRU RELOCAREA SPITALULUI DE URGENTE FLOREASCA - (ANUNT INTENTIE)
- ### ZONIFICARE FUNCTIONALA
- ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE
  - ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE
  - SPATIU VERDE AMENAJAT
  - LACUL GRIVITA
  - PARCELA FARA NUMAR CADASTRAL
- ### CIRCULATIE
- CIRCULATIE CAROSABILA SUPRATERANA
  - CIRCULATIE CAROSABILA LA SOL
  - CIRCULATIE PIETONALA
  - POSSIBILITATE LARGIRE STRADA
  - CIRCULATIE CAROSABILA PROPUISA PRIN PUZ IN CURS DE APROBARE CONFORM AVIZ ARHITECT SEF NR. 34 / 06.12.2017
  - CIRCULATIE PIETONALA PE PARCELA PROPUISA PRIN PUZ IN CURS DE APROBARE CONFORM AVIZ ARHITECT SEF NR. 34 / 06.12.2017
- ### PROPUNERE- REGLEMENTARI TEREN STUDIAT
- ALINIERE
  - SUGESTIE DE MOBILARE URBANA
  - AGREMENT - amenajări de mici dimensiuni pentru odihnă, agrement, joc și sport, debarcadere, anexe sanitare, mici puncte de alimentație publică specifice programului de parc.
  - ACCES PE PARCELA
  - RETRAGERI
  - RETRAGERI CONFORM PUZ IN CURS DE APROBARE CONFORM AVIZ ARHITECT SEF NR. 34 / 06.12.2017
  - ZONA MINIMA DE SIGURANTA, PROTECTIE SI FUNCTIONALITATE A METROULUI
  - EDIFICABIL PROPUIS - PRACELE STUDIATE
  - EDIFICABIL CONFORM PUZ IN CURS DE APROBARE CONFORM AVIZ ARHITECT SEF NR. 34 / 06.12.2017
  - SUBSOL PROPUIS PARCELA STUDIATA (NORD)
  - TEREN PROPUIS SPRE EXPROPRIERE IN VEDEREA MODERNIZARII TRAMEI STRADALE



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
DIRECȚIA URBANISM  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE  
Anexa la Avizul Preliminar  
Nr. 61 din 12.06.2018  
ARHITECT SEF

T1 - N.C.=263371  
S=2169 mp  
U.T.R. - M2  
P.O.T.=35%  
C.U.T.=3,60  
H.Max.=56 metri  
(4 subsoluri sau conform temei beneficiarului)

T2 - N.C.=228043  
S total = 8.445,00 mp  
U.T.R. - M3 (52%)  
S=4421 mp  
P.O.T.=45%-50%  
C.U.T.=3,60  
R.Max.H.=3S+4-5-6-7-11E  
H.Max.=38,5 metri

NOTA:  
Pentru (T1) cu N.C. 263371 (S.initiala=2.169,00 mp) aflat in proprietate privata cf. actelor de proprietate si C.U. nr. 1157/56/T/1016 din 26.07.2017 afectat de modernizarea sistemului stradal in conformitate cu prevederile PUZ - Linia noua de metrou - Magistrala 4 Racord 2 Extensia PS Zarea - Lac Straulesti aprobat cu HCGMB nr. 13/2013 prin care rezulta exproprierea (numai in baza unor evaluari tehnice de specialitate la faza de proiectare DTAC de realizare a pasajului) pentru cauza de utilitate publica se prevad:

-raportarea CUT-ului de 3,6 (rezultand o arie desfurata maxima de 7.808,00 mp) calculata la suprafata initiala de teren (T1), se pastreaza si in cazul terenului dupa expropriere fara depasirea CUT-ului maxim de 4 (mp)/ADC/teren) impus prin legislatia in vigoare. Acesta se poate depasi numai prin reglementare la nivel de PUG Bucuresti.

-inaltimea maxima va fi de maxim 56,00 metri pentru RH maxim de P+15E sau va fi stabilita prin tema beneficiarului (la solutia de arhitectura - faza DTAC)

-numarul de niveluri de subsol se va determina in functie de necesitatea de locuri de parcare impuse prin solutia tehnica de arhitectura (la faza DTAC)

<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b> ANSAMBLU DE LOCUIT CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	<b>FAZA:</b> P.U.Z.
PLANSĂ: U.04.00 REGLEMENTARI URBANISTICE	REVIZIA: 4
BENEFICIAR: CONSILIUL LOCAL MUN. BUCUREȘTI- PRIMĂRIA MUN. BUCUREȘTI SI S.C. TRANSCOM S.A.	PROIECT nr:61

**MIA**  
METROPOLITAN INTERNATIONAL ARCHITECTS  
BUCUREȘTI, Sector 5, Str. Vasile Topoliceanu nr. 14, Tel: 022693306, e-mail: mia@gruparh.ro  
SEF PROIECT: urb. Adrian RADULESCU  
VERIFICAT: urb. Adrian RADULESCU  
PROIECTAT: urb. Dan VOICULESCU  
PROIECTAT: urb. Catalin DUMITRACHE  
PROIECTAT: urb. Vasile BARBU

SCARA: 1/1.000



ROMÂNIA  
MINISTERUL CULTURII  
ȘI IDENTITĂȚII NAȚIONALE

DIRECȚIA PENTRU CULTURĂ A MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Str. Sf. Ștefan nr. 3, sector 2, București – tel/fax 021.323.26.11, 021.323.26.28 e-mail: dcmb@cultura.ro

Nr. 2646/28.12.2018

Către: CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI – PMB și S.C. TRANSCOM S.A.

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

AVIZ NR. 1818 / ZP / 28.12.2018

Plan Urbanistic Zonal

Șos. București-Târgoviște nr. 4, sectorul 1, București

**Obiectivul:** Imobil  
**Amplasament:** Municipiul București, sectorul 1, Șos. București-Târgoviște nr. 4  
**Proiect:** PUZ în vederea construirii unui ansamblu cu funcțiuni mixte (locuințe, comerț, servicii, birouri)  
Faza: PUZ  
**Proiectant:** S.C. METROPOLITAN INTERNATIONAL ARCHITECTS S.R.L.  
**Beneficiar:** PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Amplasamentul se află în zona de protecție a sitului arheologic nr. 4 „Străulești Pod”.

Documentația conține: Certificat de Urbanism, Acte de proprietate, planuri cadastrale sc. 1:500 și 1:2000, Aviz de Oportunitate, Aviz Preliminar, documentație PUZ.

Se propun următoarele intervenții: Imobilul este încadrat în UTR M2 – subzona mixtă și UTR V4 – fâșie verde protecție Lacul Grivița, conform PUG al Municipiului București. Pentru UTR M2 indicatorii urbanistici sunt: POTmax admis=60%; CUT max=3, pentru UTR V4, indicatorii urbanistici aprobați sunt: POT max admis=15% cu excepția spațiilor plantate protejate, CUT max admis=0,2 cu excepția spațiilor plantate protejate. Prin documentația PUZ se propune un ansamblu cu funcțiuni mixte (locuințe, comerț, servicii, birouri), cu următorii indicatori urbanistici:

- Terenul 1 (2169 mp) – UTR M2 – zonă mixtă – birouri, servicii, hotel, comerț - POT max propus=35%; CUTmax propus=3,6; Rh max propus=4S+P+17E; Hmax=56 m;
- Terenul 2 (8445 mp):
  - pentru UTR M3 (S=4421 mp) – zonă mixtă – birouri, servicii, hotel, comerț, POT max propus=45-50%; CUTmax propus = 3,6; Rh max= 3S+P+4-5-6-7-11E; Hmax=38,50 m;
  - pentru UTR V4 (S=4024 mp) – fâșie verde protecție Lacul Grivița, conform RLU/PUG MB, POTmax=15%; CUTmax=0,20; Rh max=P+1E.

Edificabilul va respecta planșa de reglementări.

Urmare a analizării documentației în ședința Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice București-Ilfov din data de 11.10.2018, în conformitate cu Legea nr. 422/2001, privind protecția monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare, art. 34 alin.6, "avizele prevăzute la alin. 5) lit. c, h. se pot emite doar incluzând propunerea Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice sau după caz, a Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice", se acordă:

AVIZ FAVORABIL  
pentru lucrările solicitate

Prezentul aviz este valabil cu 1 (una) planșă anexă vizată spre neschimbare

Condiție: Cu condiția supravegherii arheologice.

DIRECTOR EXECUTIV  
Dragoș FRĂSINEANU



CONSILIER SUPERIOR.  
Sidonia TEODORESCU

48

27



# P.U.Z.

SCARA 1:1.000

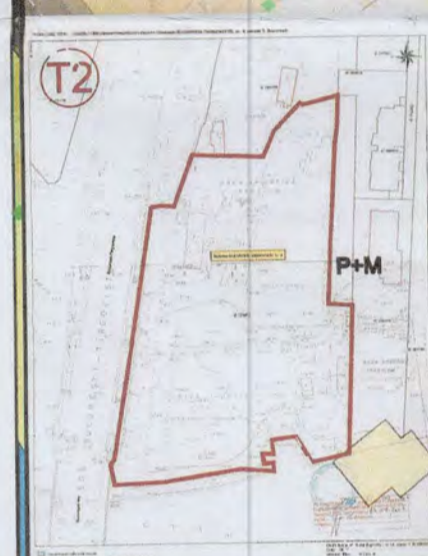
## PLAN URBANISTIC ZONAL

Soseaua Bucuresti - Targoviste nr. 4, Sector 1, Bucuresti

### U.04.00. REGLEMENTARI URBANISTICE

MINISTERUL CULTURII  
DIRECTIA PENTRU CULTURA  
A MUNICIPIULUI BUCURESTI  
Valabil cu Aviz nr. 1818/2P/28.12.2018  
Semnatura

- #### LEGENDA
- ##### LIMITE
- LIMITA ZONA STUDIATA
  - LIMITA P.U.Z. - LINIA NOUA DE METROU - MAGISTRALA 4 RACORD 2 EXTENSIA PS ZAREA - LAC STRAULESTI APROBAT CU H.C.G.M.B. NR. 13/2013
  - LIMITA TEREN CARE GENEREAZA P.U.Z.
  - LIMITA PUZ IN CURS DE APROBARE CONFORM AVIZ ARHITECT SEF NR. 34 / 06.12.2017
  - LIMITA PUZ APROBAT PRIN H.C.G.M.B. 288/2015
  - LIMITA PARCELE
  - LIMITA P.U.Z. PENTRU RELOCAREA SPITALULUI DE URGENTA FLOREASCA - (ANUNT INTENTIE)
  - SIT ARHEOLOGIC
- ##### ZONIFICARE FUNCTIONALA
- ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE
  - ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE
  - SPATIU VERDE AMENAJAT
  - LACUL GRIVITA
  - PARCELA FARA NUMAR CADASTRAL
- ##### CIRCULATIE
- CIRCULATIE CAROSABILA SUPRATERANA
  - CIRCULATIE CAROSABILA LA SOL
  - CIRCULATIE PIETONALA
  - POSSIBILITATE LARGIE STRADA
  - CIRCULATIE CAROSABILA PROPUASA PRIN PUZ IN CURS DE APROBARE CONFORM AVIZ ARHITECT SEF NR. 34 / 06.12.2017
  - CIRCULATIE PIETONALA PE PARCELA PROPUASA PRIN PUZ IN CURS DE APROBARE CONFORM AVIZ ARHITECT SEF NR. 34 / 06.12.2017
- ##### PROPUNERE- REGLEMENTARI TEREN STUDIAT
- ALINIERE
  - SUGESTIE DE MOBILARE URBANA
  - AGREMENT - amenajari de mici dimensiuni pentru odihna, agrement, joc si sport, debarcadere, anexe sanitare, mici puncte de alimentare publica specifice programului de parc.
  - ACCES PE PARCELA
  - RETRAGERI
  - RETRAGERI CONFORM PUZ IN CURS DE APROBARE CONFORM AVIZ ARHITECT SEF NR. 34 / 06.12.2017
  - ZONA MINIMA DE SIGURANTA, PROTECTIE SI FUNCTIONALITATE A METROULUI
  - EDIFICABIL PROPUZ - PRACELE STUDIATE
  - EDIFICABIL CONFORM PUZ IN CURS DE APROBARE CONFORM AVIZ ARHITECT SEF NR. 34 / 06.12.2017
  - SUBSOL PROPUZ PARCELA STUDIATA (NORD)
  - TEREN PROPUZ SPRE EXPROPRIERE IN VEDEREA MODERNIZARII TRAMEI STRADALE



INVENTAR COORDONATE PUNCTE CONTUR PROPRIETATE-CADASTRU

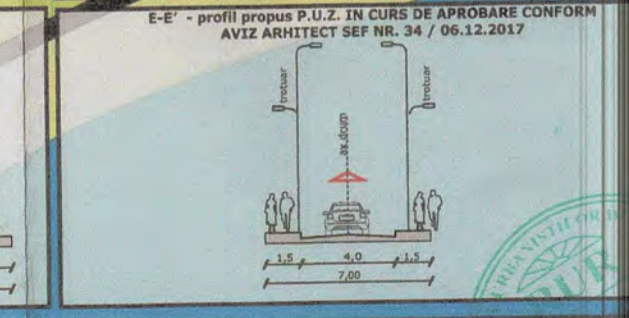
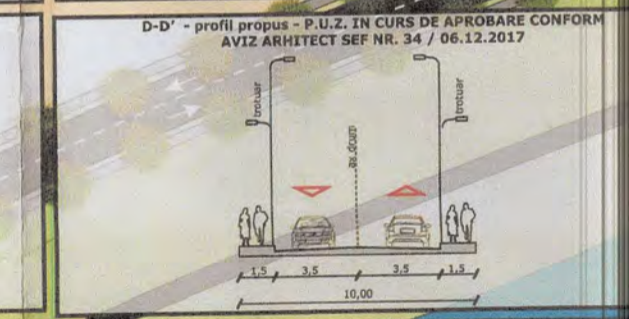
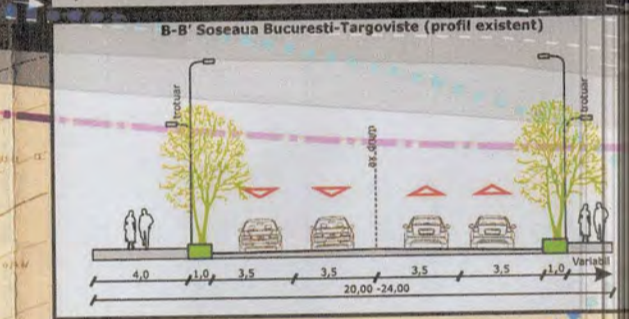
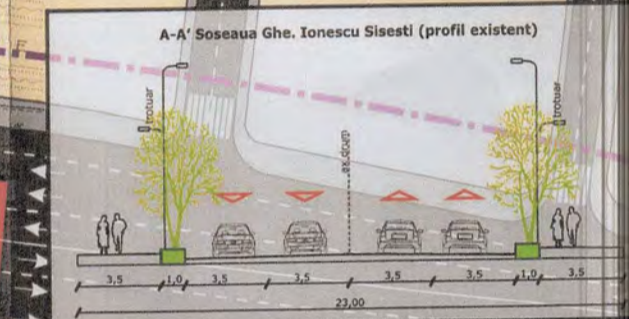
Pct	X(m)	Y(m)
A	581 703.830	334 571.917
B	581 707.645	334 574.826
C	581 741.295	334 570.551
D	581 739.302	334 544.821
E	581 737.752	334 522.546
F	581 737.598	334 520.363
G	581 737.572	334 519.995
H	581 697.856	334 511.795
I	581 703.771	334 589.497

S = 2169 mp.

LACUL STRAULESTI  
INVENTAR COORDONATE PUNCTE CONTUR PROPRIETATE-CADASTRU

Pct	X(m)	Y(m)
1	581 666.950	334 426.387
2	581 670.737	334 428.826
3	581 675.308	334 428.666
4	581 681.908	334 445.297
5	581 692.606	334 444.678
6	581 707.009	334 444.185
7	581 710.950	334 453.244
8	581 720.416	334 463.228
9	581 721.242	334 462.823
10	581 734.081	334 465.741
11	581 733.514	334 453.813
12	581 732.819	334 448.839
13	581 729.892	334 390.079
14	581 738.278	334 390.144
15	581 736.544	334 336.815
16	581 722.777	334 334.210
17	581 717.693	334 343.825
18	581 708.958	334 342.202
19	581 709.512	334 337.295
20	581 705.562	334 337.386
21	581 706.140	334 333.759
22	581 700.408	334 334.714
23	581 709.522	334 334.105
24	581 697.978	334 332.019
25	581 670.580	334 327.815
26	581 665.981	334 321.522
27	581 652.784	334 327.007
28	581 651.418	334 334.481
29	581 652.790	334 336.028
30	581 658.312	334 370.445

S = 8445 mp.



T1 - N.C. = 263371  
S total = 169 mp  
U.T.R. - M2  
P.O.T. = 35  
C.U.T. = 3-50  
H. Max. = 56 metri  
(4 subsoluri sau conform temei beneficiarului)

T2 - N.C. = 229862  
S total = 8.445,00 mp  
U.T.R. - M3 (52%)  
S = 4421 mp  
P.O.T. = 15%  
C.U.T. = 0-20  
R. Max. H = 35 + P + 4-5-6-7-11E  
H. Max. = 38,5 metri

NOTA:  
Pentru (T1) cu N.C. 263371 (S total = 169,07 mp) aflat in proprietate privata a actelor de proprietate si C.U. nr. 157/58/2016 din 26.07.2017, afectat de modernizarea sistemului stradal in conformitate cu prevederile PUZ - Linia noua de metrou - Magistrala 4 RACORD 2 EXTENSIA PS ZAREA - LAC STRAULESTI APROBAT CU H.C.G.M.B. NR. 13/2013 prin care s-a aprobat in baza unor evaluari tehnice de specialitate la faza de proiectare DTAC de realizare a pasajului) pentru cauza de utilitate publica se prevede:  
-raportarea CUT-ului de 3,6 (rezultand o arie desfasurata maxima de 7.808,00 mp) calculata la suprafata initiala de teren (T1), se pastreaza si in cazul terenului dupa expropriere fara de pasaj si pietonale de 4,1-4,4 mp si suprafata afectata de circulatia carosabila si pietonale de 4,1-4,4 mp si suprafata afectata de relatia dreapta a pasajului cf. PUZ Linia noua de metrou 400,09mp)

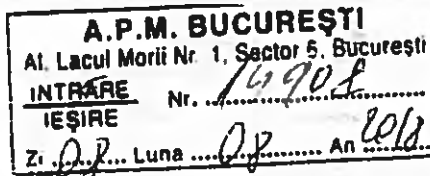
Terenul din SUD este afectat de trasa stradala propusa prin PUZ Sos. Bucuresti Targoviste, nr. 4A - Sos. Ghe. Ionescu Sisesti, nr. 391-393; 455-465, 467 Csi D, in curs de aprobare cf. Aviz Arhitect Sef nr. 34/06.12.2017, pe o suprafata de 957,24 mp.  
Nota  
Terenul din Soseaua Bucuresti - Targoviste nr. 4 (NR CAD - 263371, 229862), Sector 1, Bucuresti, are reglementari de caracter obligatoriu.  
Terenurile invecinate au reglementari de caracter orientativ si orice interventie asupra acestora se vor reglementa prin noi documentatii de urbanism (PUD/PUZ).  
Prezintul plan a fost actualizat de catre proiectant si cuprinde orientativ constructiile recente.  
\*PROFILI STRADALE EXTRASE DIN P.U.Z. LINIA NOUA DE METROU

**MIA**  
METROPOLITAN INTERNATIONAL ARCHITECTS  
BUCURESTI, Sector 5, Str. Vasile Toplicanu nr. 14, Tel: 0722593205, e-mail: mia@proiectant.ro

SEF PROIECT: urb. Adrian RADULESCU  
PROIECTAT: urb. Adrian RADULESCU  
PROIECTAT: arh. Dan VOICULESCU  
PROIECTAT: urb. Catalin DUMITRACHE  
PROIECTAT: urb. Oana PETRE  
PROIECTAT: urb. Eliza UNGUREANU

SCARA: 1:1.000  
Data: 2018

PLAN URBANISTIC ZONAL ANSAMBLU DE LOCUIT CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	FAZA: P.U.Z.
PLANSA: U.04.00 REGLEMENTARI URBANISTICE	REVIZIA: 4
BENEFICIAR: CONSILIUL LOCAL MUN. BUCURESTI - PRIMARIA MUN. BUCURESTI SI S.C. TRANSCOM S.A.	PROIECT nr:61 2017
INITIATOR: S.C. TRANSCOM S.A.	



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

14907/08.08.2018

### DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE Nr. 62 din 08.08.2018

Ca urmare a notificării adresate de SC TRANSCOM SA prin SC TRIOS FUTURE SRL cu domiciliu în București, str. Floarea Soarelui nr. 18, ap. B8, jud. Ilfov, privind PUZ – Construire ansamblu cu funcțiuni mixte (locuințe, comerț, servicii și birouri) – sos. București-Târgoviște nr. 4, sector 1, București, înregistrată la APM București cu nr. 14907/29.06.2018, 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 26.07.2018
- 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 – Construire ansamblu cu funcțiuni mixte (locuințe, comerț, servicii și birouri) – sos. București - Târgoviște nr. 4, sector 1, București, titular SC TRANSCOM SA prin SC TRIOS FUTURE SRL, 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 urbanistic a terenului în suprafață de 2169,00 mp (teren 1), respectiv 8445,00 (teren 2) pentru care Primăria Sectorului 1 Al Municipiului București a emis Certificatul de Urbanism nr. 1157/56/T/20106 din 26.07.2017, Certificatul de Urbanism nr. 1156/55/T/20.107 din 25.07.2017 și Avizul preliminar nr. 61 din 12.06.2018.

Obiectivul lucrării îl constituie Construire ansamblu cu funcțiuni mixte (locuințe, comerț, servicii și birouri) – sos. București - Târgoviște nr. 4, sector 1, București.

Indicatorii urbanistici avizați sunt:

-pentru teren 1 (2169 mp):

UTR M2

$R_{hmax} = 2S + P + 2E - 17E$ , cu  $H_{max} = 56,0m$ ;

POT max 35%,

CUT max 3,6 mp ACD/mp teren.

-pentru teren 2 (8445 mp) :

UTR M3

$R_{Hmax} = 2S + P + 4E/6E/8E - 10E$  cu  $H = 38,5m$ ;

POT max 50%,

CUT max 3,6 mp ACD/mp teren.

UTR V4 –fâșie verde protecție Lacul Grivița

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 instituțiile.

Suprafata de spatii verzi :

St= 650,7 mp(UTR M2-teren 1) din care : S spațiu verde – 433,8 mp pe sol natural și 216,9 mp pe placă

St= 1326,5 mp(UTR M3-teren 2) din care : S spațiu verde - 884.68 mp, pe sol natural și 442,34 mp pe placă.

St= 4024,00 mp(UTR V4-teren 2) - fâșie verde protecție Lacul Grivița.

Pe V4 se vor amenaja numai : drum de halaj, alei, amenajări de mici dimensiuni pentru odihnă, agrement, joc și sport, debarcadere, anexe sanitare, mici puncte de alimentație publică specifice programului de parc.

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

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 26.07.2018;
- 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

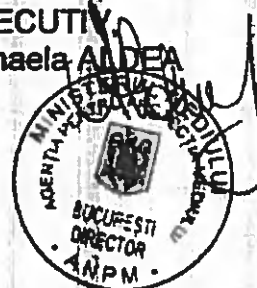
Elaboratorul și beneficiarul documentației de urbanism răspund pentru exactitatea și veridicitatea datelor și înscrisurilor cuprinse în documentația de urbanism ce a stat la baza emiterii prezentei.

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 ANDEA

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

Intocmit,  
Ing. Liliana Roșca



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI

Aleea Lacul Morii nr. 1, Sector 6

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



Administrația Națională „APELE ROMÂNE”  
Administrația Bazinală de Apă Argeș - Vedea  
**SISTEMUL DE GOSPODĂRIRE A APELOR  
ILFOV - BUCUREȘTI**

Splaiul Independenței nr.294, sector 6, BUCUREȘTI  
Tel. centrala: 0213182229; Tel. secretariat: 0213182222;  
Fax secretariat 0213182220; Fax dispecerat: 0213182228  
Cod fiscal: RO 24427093/05.09.2008  
Cod IBAN RO09TREZ706501701X012981 deschis pe CF 18319194  
Trezoreria Sector 6 Bucuresti



Nr. 10424/21.08/2018

Către,

**S.C. TRANSCOM S.R.L.**

Str. Buzești, nr. 44, sector 1, Mun. București

Ca urmare a cererii dvs. și a documentației înregistrate la Administrația Națională „Apele Române”- Administrația Bazinală de Apă Argeș Vedea, Sistemul de Gospodărire a Apelor Ilfov-București cu nr. 10424/21.08.2018 și a completărilor înregistrate cu adresa nr. 12730/09.10.2018, prin care solicitați un punct de vedere privind: “Construire ansamblu cu funcțiuni mixte (locuințe, comerț, servicii, birouri) pentru obținere aviz de oportunitate și PUZ”, Str. București – Târgoviște, nr. 4, sect. 1, Mun. București, vă comunicăm:

1. Pentru amplasamentul de mai sus, Primăria Sectorului 1 al Municipiului București a emis Certificatele de Urbanism nr. 1156/55/T/20107 din 25.07.2017, respectiv nr. 1157/56/T/20106 din 26.07.2017 – pentru S.C. TRIOS FUTURE S.R.L.

2. Din analiza documentelor transmise de dvs., rezultă următoarele:

- terenul ce face obiectul solicitării este situat pe malul stâng al râului Colentina, la capătul amonte al lacului de acumulare Grivița și aval de barajul Străulești, acumulări aflate în administrarea A.L.P.A.B.;

- pe amplasamentul situat la adresa de mai sus, intenționați să realizați un ansamblu de lucrări cu funcțiuni mixte (locuințe, comerț, servicii, birouri);

- asigurarea utilităților apă-canal se va face prin intermediul rețelelor publice, conform Avizelor nr. 91807339/11.06.2018, respectiv nr. 91807342/11.06.2018, emise de S.C. APA NOVA BUCUREȘTI S.A., cu respectarea condițiilor impuse prin aceste avize;

- apele pluviale epurate, colectate de pe suprafețele betonate în bazine de retenție, vor fi pompate în rețeaua publică de canalizare.

3. Conform hărților de hazard la inundații corespunzătoare debitului cu probabilitatea de depășire de 0,1% (probabilitatea de apariție o dată la 1000 de ani) pentru râul Colentina, terenul situat la adresa de mai sus, este situat în proporție de aproximativ 30% , în zonă inundabilă, adâncimea apei fiind între 0 și 1,0 m.

Conform Regulamentului de exploatare pentru salba de lacuri amenajate pe râul Colentina între acumulările Buftea și Cernica, întocmit de SC AQUAPROIECT SA în decembrie 2017, cota Nivelului Normal de Retenție a barajului Grivița este 83,55 mdMN 75, iar cota coronamentului este 84,95 mdMN 75.

În cazul tranzitării viiturii de verificare ( $p=1\%$ ), cota coronamentului barajului Străulești – 87,50 mdMN 75 (amonte de barajul Grivița), va fi depășită cu 34 cm.

4. Înainte de întocmirea temei de proiectare beneficiarul/titularul investiției va prezenta la S.G.A. Ilfov – București un Studiu de Inundabilitate întocmit de către o unitate certificată de Ministerul Apelor și Pădurilor. În cazul în care prin studiul de inundabilitate se va stabili că terenul este inundabil, pentru promovarea investiției va fi necesară obținerea de către beneficiar, a avizului de amplasament, conform Ordinului M.M.G.A. nr. 2 din 04.01.2006 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizul de amplasament.

5. În conformitate cu prevederile Legii Apelor nr.107/1996, cu modificările și completările ulterioare,

- art. 3, alin. (1<sup>^</sup>1), (Legea nr. 243/2018) „aparțin domeniului public al statului albiile sectoarelor cursurilor de apă cu lungimi mai mici de 5 km și cu bazine hidrografice care nu depășesc suprafața de 10 km<sup>2</sup>, sectoarele amenajate cu lucrări de gospodărire a apelor, aflate în domeniul public de interes național și amplasate în zona de confluență a cursului de apă principal”.

- art. 3.1. „pentru lacurile de acumulare permanente a căror execuție a fost finanțată din fonduri alocate de la bugetul de stat, suprafețele din lac aflate sub cota coronamentului barajului fac parte din domeniul public al statului și se includ în categoria terenurilor acoperite de apă, asimilându-se cu noțiunea de albie minoră”;

- art. 40, alin. 1, lit. c „în scopul asigurării protecției albiilor, malurilor, construcțiilor hidrotehnice și îmbunătățirii regimului de curgere al apelor, se instituie zone de protecție pentru...suprafața lacurilor de acumulare...”, respectiv alin. 2 „lățimea zonelor de protecție este stabilită conform anexei nr. 2,...” litera c) – “lățimea zonelor de protecție în jurul lacurilor de acumulare se stabilește între Nivelul Normal de Retenție (NNR) și cota coronamentului”;

- art. 49 alin. 1 “Se interzice amplasarea în zona inundabilă a albiei majore și în zonele de protecție, de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de noi locuințe sau anexe ale acestora”.

- art. 87, alin.(1) „executarea sau punerea în funcțiune de lucrări construite pe ape sau care au legătură cu apele, precum și modificarea sau extinderea acestora, fără aviz/autorizație sau fără respectarea avizului ori a autorizației de gospodărire a apelor”, alin. (2) „exploatarea sau întreținerea lucrărilor construite pe ape sau care au legătura cu apele, fără respectarea prevederilor autorizației de gospodărire a apelor” și alin (18) „depozitarea în albie sau pe malurile cursurilor de apă, ale canalelor, lacurilor, bălților ..., pe baraje și diguri sau în zonele de protecție a acestora a materialelor de orice fel”, constituie contravenție, dacă nu sunt săvârșite în astfel de condiții încât, potrivit legii penale, să fie considerată infracțiune.

6. Pentru toate lucrările de investiții ce vor avea legătura cu apele se vor solicita în mod obligatoriu avize de gospodărire a apelor pe baza unor documentații tehnice întocmite conform normativelor în vigoare.

7. Beneficiarul are obligația să obțină toate avizele/acordurile/puncte de vedere, conform legislației în vigoare și să respecte condițiile impuse prin acestea.

**NOTĂ:** Administrația Națională “Apele Române” - Administrația Bazinală de Apă Argeș-Vedea, Sistemul de Gospodărire a Apelor Ilfov-București, nu este răspunzătoare pentru eventualele prejudicii ulterioare cauzate de existența unor litigii privind terenul studiat prin PUZ.

Prezenta constituie consultanță tehnică și va servi la promovare PUZ.

**DIRECTOR,**  
Alexandru POPESCU



**ȘEF SERVICIU AVIZE, AUTORIZAȚII,**

Marijana CAZAN  
*Marijana*

Întocmit,

Oana NENU  
*Oana*



## SERVICIUL TEHNIC

BIROUL DOCUMENTAȚII TEHNICE ȘI AVIZE C.T.E.

NR. M.04.01.01/1085 186-11 . 2018

Către:

S.C. VISIO CONTRACTING S.R.L.  
(fostă S.C. TRIOS FUTURE S.R.L.)

Urmare adresei Dvs., înregistrată la METROREX S.A. cu nr. M.01 / 13461 / 20.09.2018, prin care solicitați avizul de amplasament pentru lucrarea "Construire ansamblu cu funcțiuni mixte (locuințe, comerț, servicii, birouri)", faza P.U.Z., pentru imobilul situat în Șos. București Târgoviște nr. 4, vă comunicăm următoarele:

- Din documentația depusă rezultă că terenul aferent imobilelor cu CF [redacted] și CF [redacted], amplasate pe Șoseaua București – Târgoviște nr. 4, nu intră în Zona de siguranță, protecție și funcționalitate (Z.S.M.) a rețelei de metrou existente;
- Conform "Strategiei de dezvoltare a Metroului București 2016-2030" elaborată pe baza prevederilor Programului de Mobilitate Urbană Durabilă – PMUD - București – Ilfov, este prevăzut a se realiza extensia liniei de metrou existente M4 de-a lungul Șoselei București – Târgoviște (DN1A), până la Linia de Centură;
- Traseul final al liniei de metrou va fi stabilit în urma elaborării Studiului de Fezabilitate aferent extensiei M4 – Mogoșoaia.

Având în vedere acestea, vă transmitem avizul favorabil pentru lucrarea propusă. Atașat prezentei adrese vă returnăm documentația depusă.

DIRECTOR GENERAL,  
Ing. Dumitru ȘODOLESCU



Societatea Comercială de Transport cu Metroul - METROREX S.A.,  
București, Bd. Dincu Golestan, nr.38, sect.1, Tel: +40 21 319 36 01, Fax: +40 21 312 51 49,  
contact@metrorex.ro  
Cod Fiscal: RO 13863739  
Nc. Reg. Comerțului: J40/6880/1999  
IBAN: RO82BPOS70402775727ROL01  
RO87BPOS70402775727RON02  
Banca: BANCPOST PALAT CFR



SR FN 107 9001-2008  
Certificat seria SMC, nr. 306



Membru UITP



T1-000-000-003-122

145321

**Către:** S.C.METROPOLITAN INTERNATIONAL ARCHITECTS S.R.L.  
**În atenția:** S.C.TRANSCOM S.A.  
**Adresă:** Str. Vasile Topliceanu, nr.14, bl. P39, sc. B, ap.39,sector 5  
**Referitor la:** Solicitare aviz faza PUZ cu privire la imobilul situat în București, Sos.Bucuresti Targoviste, nr.4, sector 1,

Stimată Doamnă,

Ca urmare a adresei dumneavoastră înregistrată la METROUL S.A. cu nr. 145321/24.07.2018, vă informăm că METROUL S.A. nu eliberează date tehnice cu privire la traseul rețelei de metrou, decât prin intermediul METROREX S.A.

În concluzie, vă rugăm să vă adresați direct METROREX S.A. care ne va solicita un punct de vedere tehnic pe baza căruia va proceda în consecință.

Atașat prezentului răspuns vă returnăm documentația depusă.

Cu stimă,

Mircea Andrei ROZOREA

DIRECTOR GENERAL

Întocmit:

ing. Bogdan Mihăilă

Verificat:

Dr.ing. Cornel Văjăeac - Director Proiectare

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

Nr. 19312/ 1024 din 19 OCT 2017

## TRANSCOM SA

Str. Vasile Topliceanu, nr.14, bl. P 39, ap. 39, sector 5, București

Spre  
știință: 1.COMPANIA NAȚIONALĂ AEROPORTURI BUCUREȘTI S.A. – AEROPORTUL  
INTERNĂȚIONAL BUCUREȘTI-BĂNEASA AUREL VLAICU  
2.R.A. ROMATSA

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

## AVIZ DE PRINCIPIU

pentru documentația PUZ „Ansamblu de locuit cu funcțiuni complementare”, în municipiul București, str. București-Târgoviște nr. 4, sectorul 1. Amplasamentul este situat în zona II de servitute aeronautică, la 1795,2 nord față de prelungirea axei pistei 07-25 și la 4397,4 m vest față de pragul 07 al Aeroportului Internațional București - Băneasa Aurel Vlaicu, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 85,10 m.

Amplasamentul obiectivelor este definit de următoarele coordonate geografice: 44°30'15",54 latitudine N, 26°01'34",86 longitudine E.

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

1. Respectarea amplasamentului și a datelor precizate în documentația transmisă spre avizare;
2. Prezentul aviz este emis ca urmare a analizei de specialitate din punct de vedere aeronautic, are caracter exclusiv tehnic și are la bază Certificatul de Urbanism nr. 1157/ 56/T/ 20106 din 26.07.2017;
3. Respectarea înălțimii maxime a obiectivului definit de punctele topo M2-1 ÷ M2-5, din măsurătorile în sistem WGS 84 de 52,62 m, respectiv cota absolută maximă de 141,75 m (89,10 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 52,62 m înălțimea maximă a construcției);
4. Respectarea înălțimii maxime a obiectivului definit de punctele topo M3-1 ÷ M3-10, din măsurătorile în sistem WGS 84 de 38,50 m, respectiv cota absolută maximă de 127,59 m (89,09 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 38,50 m înălțimea maximă a construcției);
5. Respectarea înălțimii maxime a obiectivului definit de punctele topo V4-1 ÷ V4-4, din măsurătorile în sistem WGS 84 de 10,00 m, respectiv cota absolută maximă de 95,10

CONTACT AACR:

Șos. București-Ploiești, nr.38-40, RO-013665, București, sector 1, România  
Tel: +40.21.208.15.08, Fax:+40.21.208.15.72/ 21.233.40.82,  
Telex: LR8BYAYA, BUHTOYA, www.caa.ro  
e-mail: dir.gen@caa.ro

DANA-SSA

1 / 2

56

41



- m (85,10 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 10,00 m înălțimea maximă a construcției);
6. Furnizarea de coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate numai de agenți geodezi autorizați de AACR;
  7. Obligația beneficiarului de a înștiința viitorii proprietari/ chiriași/ locatari cu privire la respectarea prevederilor cuprinse în prezentul aviz;
  8. **Beneficiarul și proiectantul/ elaboratorul documentației tehnice răspund pentru corectitudinea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația transmisă spre avizare;**
  9. **Prezentul aviz are valabilitatea de un an de la data emiterii.**

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

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

**AACR, Compania Națională „AEROPORTURI BUCUREȘTI” S.A. – Aeroportul Internațional București-Băneasa Aurel Vlaicu și R.A. ROMATSA sunt exonerate de orice răspundere pentru disconfortul produs de traficul aerian din zonă și de activitățile desfășurate de Aeroportul Internațional București-Băneasa Aurel Vlaicu.**



**DIRECTOR GENERAL**

**Armand PETRESCU**

MINISTERUL AFACERILOR INTERNE  
DEPARTAMENTUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ  
INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ



NESECRET  
Exemplar nr. 1  
Nr. 911913; 911938  
București, 25.04.2018

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

**CĂTRE,**

**S.C. METROPOLITAN INTERNATIONAL ARCHITECTURE S.R.L.**  
*mun. București, sect. 5, str. Vasile Topliceanu nr. 14, bl. P 39, sc. 2, ap. 39*  
**reprezentant al S.C. TRIOS FUTURE S.R.L.**  
**Domnului [REDACTED]**  
**e-mail: [REDACTED]**

Stimate domn,

Urmare a cererilor dumneavoastră, înregistrate la *Inspectoratul pentru Situații de Urgență „DEALUL SPIRII” București-Ilfov* cu nr. 911913/04.04.2018 și nr. 911938/10.04.2018, vă informăm faptul că la faza P.U.Z. pentru " *Construire ansamblu cu funcțiuni mixte (locuințe, comerț, servicii și birouri)*", din *mun. București, sect. 1, str. București-Târgoviște nr. 4*, nu face obiectul avizării/autorizării pentru cerința fundamentală " *securitate la incendiu*".

Pentru amplasarea construcțiilor în parcelă se vor avea în vedere prevederile H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare.

După aprobarea fazei P.U.Z., în cazul în care imobilele dumneavoastră fac parte din *categoriile de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu* aprobate cu H.G.R. nr. 571/2016 și ale *categoriilor de construcții la care este obligatorie realizarea adăpostului de protecție civilă* aprobate cu H.G.R. 862/2016, veți solicita, potrivit prevederilor art. 30 din Legea nr. 307/2006 *privind apărarea împotriva incendiilor*, cu modificările și completările ulterioare, avizul/autorizația de securitate la incendiu, respectiv avizul/autorizația de protecție civilă.

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

Cu stimă,

col. dr.



**INSPECTOR ȘEF**

**Orlando Calin ȘCHIOPU**

Calea 13 Septembrie nr. 135, sector 5, București  
Tel.: 021/207.55.00, Fax. 021/316.51.16; C.P. 050719

Nesecret

EQ

12

ROMÂNIA  
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE  
DIRECȚIA GENERALĂ LOGISTICĂ



NESECRET

Ex. nr. 1

Nr. 416.945

09.08.2018

*Către*

**S.C. METROPOLITAN INTERNATIONAL ARCHITECTS S.R.L.**  
Municipiul București, strada Nerva Traian nr. 3, etaj 10, sector 3

Ca urmare a adresei dumneavoastră referitoare la documentația tehnică „Plan Urbanistic Zonal – Construire ansamblu cu funcțiuni mixte (locuințe, comerț, servicii, birouri)”, situată intravilanul municipiului București, strada București-Târgoviște nr. 4, sector 1, beneficiari: S.C. TRANSCOM SA, vă comunicăm avizul favorabil în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 și precizările aprobate prin Ordinul comun al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, Ministerului Apărării Naționale, Serviciului Român de Informații și Ministerului Afacerilor Interne nr. 3422/1995.

Prezentul aviz a fost eliberat în baza Certificatului de Urbanism nr. 1157/56/T/20106 din 26.07.2017 emis de Primăria Sector 1 al Municipiului București și este valabil numai însoțit de planșa Reglementări urbanistice, vizată de noi spre neschimbare.

Se vor respecta cu strictețe limitele amplasamentului și soluțiile tehnice de realizare prevăzute în documentație.

În cazul producerii unor perturbații sau prejudicii de orice natură la adresa sistemelor și instalațiilor aflate în administrarea M.A.I., avizul se consideră automat suspendat până când se vor lua măsurile necesare care să asigure încetarea și nerepetarea acestora.

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

Nerespectarea documentației conduce la anularea avizului dat de unitatea noastră.

**DIRECTOR GENERAL**  
dr. ing. PELIGRAD ION

NESECRET

Telefon 021/264.86.12 Fax:021/312.44.21  
e-mail:patrimoniu.dgl@mai.gov.ro  
RO-București, str. Eforie nr. 3 sector 5

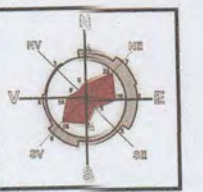
# P.U.Z.

SCARA 1:1.000

## PLAN URBANISTIC ZONAL

Soseaua Bucuresti - Targoviste nr. 4, Sector 1, Bucuresti

### U.04.00. REGLEMENTARI URBANISTICE



INVENTAR COORDONATE PUNCTE CONTUR PROPRIETATE-CADASTRU

Pct	X(m)	Y(m)
A	581 703.630	334 571.917
B	581 707.645	334 574.826
C	581 741.295	334 570.551
D	581 739.302	334 544.821
E	581 737.752	334 522.546
F	581 737.598	334 520.383
G	581 737.572	334 519.995
H	581 697.856	334 511.795
I	581 703.771	334 568.497

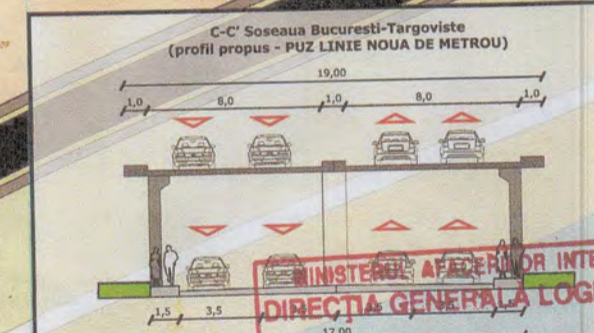
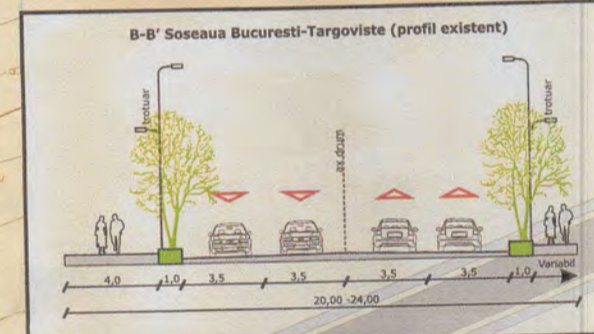
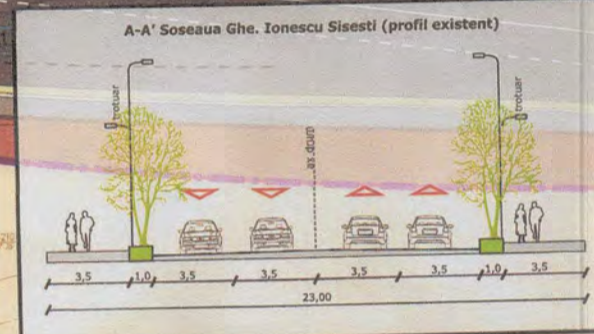
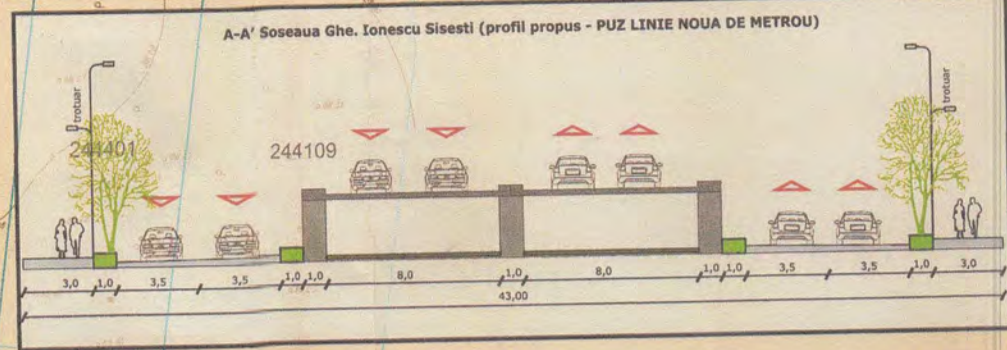
#### LACUL STRAULESTI

INVENTAR COORDONATE PUNCTE CONTUR PROPRIETATE-CADASTRU

Pct	X(m)	Y(m)
1	581 666.950	334 426.387
2	581 670.737	334 426.826
3	581 675.308	334 426.598
4	581 681.908	334 445.297
5	581 692.606	334 444.678
6	581 707.009	334 444.185
7	581 710.950	334 453.244
8	581 720.816	334 463.228
9	581 721.242	334 462.823
10	581 734.081	334 465.741
11	581 733.514	334 453.813
12	581 732.819	334 448.639
13	581 729.892	334 390.615
14	581 738.276	334 390.144
15	581 736.544	334 336.813
16	581 722.777	334 334.210
17	581 717.693	334 343.325
18	581 708.958	334 342.202
19	581 709.512	334 337.265
20	581 705.562	334 337.338
21	581 706.140	334 333.758
22	581 709.408	334 334.114
23	581 709.522	334 331.105
24	581 697.978	334 332.019
25	581 670.580	334 327.815
26	581 665.981	334 327.522
27	581 652.784	334 327.007
28	581 651.418	334 334.481
29	581 652.780	334 336.028
30	581 658.312	334 370.445

S = 8445 mp.

Nota  
Terenul din Soseaua Bucuresti - Targoviste nr. 4 (NR CAD - 263371, 229862), Sector 1, Bucuresti, are reglementare cu caracter obligatoriu.  
Terenurile invocate au reglementare cu caracter orientativ și orice intervenție asupra acestora se vor reglementa prin noi documentații de urbanism (PUD/PUZ).  
Prezentul plan a fost actualizat de către proiectant și cuprinde orientativ construcțiile recente.  
\*PROFIE STRADALE EXTRASE DIN P.U.Z. LINIE NOUA DE METROU



#### LEGENDA

##### LIMITE

- LIMITA P.U.Z. LINIE NOUA DE METROU
- LIMITA P.U.Z. SOSEAUA BUCURESTI-TARGOVISTE NR4-4A
- LIMITA TEREN CARE GENEREAZA S.O.
- LIMITA PARCELE
- LIMITA P.U.Z. PENTRU RELOCAREA SPITALULUI DE URGENTE FLOREASCA -(ANUNT INTENTIE)

##### ZONIFICARE FUNCTIONALA

- ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE
- ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE
- SPATIU VERDE AMENAJAT
- LACUL GRIVITA

##### CIRCULATIE

- CIRCULATIE CAROSABILA SUPRATERANA
- CIRCULATIE CAROSABILA LA SOL
- CIRCULATIE PIETONALA

##### PROPUNERE- REGLEMENTARI TEREN STUDIAT

- ALINIERE
- SUGESTIE DE MOBILARE URBANA
- AGREMENT - amenajări de mici dimensiuni pentru odihnă, agrement, joc și sport, debarcadere, anexe sanitare, mici puncte de alimentație publică specifice programului de parc.
- CIRCULATIE CAROSABILA DE INCINTA
- PARCAJ - DALE INIERBATE
- ACCES PE PARCELA
- RETRAGERI
- CONVENTIE CIVILA PRIVIND CONSTITUIREA UNEI SERVITUTI DE TRECERE

TEREN 1 2169 MP	2.169MP	1.227MP*
	MP	MP
CONSTRUCTII	668MP 30%	668MP 54%
CIRCULATII	1062MP 50%	120MP 11%
SP VERDE	439MP 20%	439MP 35%
<b>TOTAL</b>	<b>2169MP 100%</b>	<b>1227MP 100%</b>

(\*)TEREN

TEREN 2 4026 MP	M-MIXT	V4-VERDE
	MP	MP
CONSTRUCTII	1871MP 43%	459MP 12%
CIRCULATII	875MP 19.8%	459MP 12%
SP VERDE	1672MP 37.2%	2603MP 65%
TEREN PT MODERNIZARE CIRCULATIE		964MP 23%
<b>TOTAL</b>	<b>4218MP 100%</b>	<b>4026MP 100%</b>

(\*)SUPRAPETE RAPORTATE LA TEREN (4026-964=3062MP) 963MP (23%) REPREZINTA REZERVA DE TEREN IN VEDEREA MODERNIZARII CIRCULATIEI IN ZONA DE SUD CONFORM DOCUMENTAIILOR AVIZATE IN ZONA

T1  
U.T.R. - M2  
P.O.T.= 50%  
C.U.T.= 3,6-3,9  
R.Max.H= P+14E-E15  
T2  
U.T.R. - M3  
P.O.T.= 65%  
C.U.T.= 3,6  
R.Max.H= P+4-5-6-7-11E

U.T.R. - V4  
P.O.T.= 15%  
C.U.T.= 0,2  
R.Max.H= P+1E

Soseaua Bucuresti-Targoviste nr. 4, Sector 1, Bucuresti  
Steren 1= 2.169mp, Steren 2= 8.445mp  
Numar cadastral 263371(t1), 228043(t2),

**MIA**  
METROPOLITAN INTERNATIONAL ARCHITECTS  
BUCURESTI, Sector 5, Str. Vasile Toplicanu nr. 14, Tel: 0722613206, e-mail: mia.group.arch@getmail.com

SEF PROIECT: urb. Adrian RADULESCU  
VERIFICAT: urb. Adrian RADULESCU  
PROIECTAT: urb. Dan VOICULESCU  
PROIECTAT: urb. Catalin DUMITRACHE  
PROIECTAT: urb. Vesna BARBULI  
PROIECTAT: urb. Teodora FLOAICA

SCARA: 1/1.000  
Data: 06.2017

**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
ANSAMBLU DE LOCUIT CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE  
SOSEAUA BUCURESTI-TARGOVISTE NR. 4, SECTOR 1, BUCURESTI

PLANSA:  
U.04.00. REGLEMENTARI URBANISTICE

BENEFICIAR:  
CONSILIUL LOCAL MUN. BUCURESTI-PRIMARIA MUN. BUCURESTI SI S.C. TRANSCOM S.A.

INITIATOR:  
S.C. TRANSCOM S.A.

FAZA:  
P.U.Z.

REVIZIA: 1

PROIECT  
nr:61  
2017



Către,

**S.C. METROPOLITAN INTERNATIONAL ARCHITECTS S.R.L.**  
**AVIZ NR. DT/2383**

La Certificatele de Urbanism nr. 1157/56/T/20106 din 26.07.2017 și 1157/55/T/20107 din 25.07.2017;

În baza prevederilor art. 56 alin. 1 din Legea nr. 350/2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare* și Ordinului Comun al M.L.P.A.T., M.I., S.R.L. și M.Ap.N. nr. M.30/1995, **Statul Major al Apărării avizează favorabil PLANUL URBANISTIC ZONAL** pentru terenul situat în intravilanul municipiului București, șos. București – Târgoviște, nr. 4, sectorul 1, C.F. nr. 263371 și 229862, în vederea realizării obiectivului de investiții „Construire ansamblu cu funcțiuni mixte (locuințe, comerț, servicii, birouri)”, conform documentației de urbanism depuse. Beneficiar: **S.C. TRIOS FUTURE S.R.L.** reprezentant al **S.C. TRANSCOM S.R.L.**

**Avizul este condiționat de:**

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

**Nu poate fi folosit pentru eliberarea autorizației de construire.**

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

Pentru eliberarea avizului specific al Statului Major al Apărării, în vederea obținerii **autorizației de construire**, este necesar să trimiteți documentația tehnică (D.T.A.C.) pentru obiectivele de investiții, ce urmează a se realiza în zona studiată, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 *privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare* și H.G. nr. 62 din 07.02.1996 *privind aprobarea Listei obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General, cu modificările și completările ulterioare.*

**ȘEFUL UNITĂȚII MILITARE 02515 „D” BUCUREȘTI**



ROMÂNIA  
SERVICIUL ROMÂN DE INFORMAȚII  
U.M. 0362 BUCUREȘTI  
Nr. 53.535 din 19.04.2018

Ex. nr. \_\_

Către

**S.C. METROPOLITAN INTERNAȚIONAL ARCHITECTS S.R.L.**

*- București, str. Vasile Topliceanu nr. 14, bl. P 39,  
sc. 2, ap. 39, sector 5 -*

La solicitarea dumneavoastră, înregistrată la Serviciul Român de Informații cu nr. 53.535 din 05.04.2018, privind „Planul Urbanistic Zonal” în vederea realizării investiției "Construire ansamblu cu funcțiuni mixte (locuințe, comerț, servicii, birouri)" în amplasamentul din municipiul BUCUREȘTI, str. București - Târgoviște nr. 4, sector 1, beneficiar S.C. TRANSCOM S.R.L, vă comunicăm că, potrivit prevederilor Ordinului comun al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, ministrului de Interne, directorului Serviciului Român de Informații și ministrului Apărării Naționale nr. 4221/1995 și ale art. 56 alin. (1) din Legea nr. 350/2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare, s-a avizat favorabil documentația depusă de dumneavoastră.

**Orice modificare ulterioară a conținutului documentației de amenajare a teritoriului/de urbanism prezentate spre avizare atrage de la sine anularea avizului.**

**Termenul de valabilitate al avizului este de 12 luni de la data emiterii acestuia.**

Prezentul aviz a fost eliberat pe baza Certificatului de urbanism nr. 1156/55/T/20107 din 25.07.2017 emis de Primăria Sector 1.

Vă restituim alăturat documentația.

Cu stimă,



Nr. 13506 din 19.04.2018

Neclasificat  
Ex. nr. 1

Domnului [REDACTED]  
[REDACTED] - S.C. METROPOLITAN INTERNATIONAL ARCHITECTS S.R.L.

În atenția beneficiarului - S.C. Transcom S.A.

Ca urmare a cererii de aviz din 04.04.2018, însoțită de documentația aferentă, înregistrată la Serviciul de Telecomunicații Speciale cu nr. 13506 din 04.04.2018, adresată de S.C. Metropolitan International Architects S.R.L., în calitate de proiectant pentru beneficiar - S.C. Transcom S.A., cu sediul în București, strada Buzzești, nr. 44, sector 1, identificată prin C.U.I. 1574478 și nr. de ordine în Registrul Comerțului J40/846/1991;

În baza Memoriului General de Prezentare PUZ - proiect nr. 61/06.2017 elaborat de S.C. Metropolitan International Architects S.R.L., cu sediul în București, strada Vasile Topliceanu, nr. 14, bl. P39, sc. 2, ap. 39, sector 5, identificată prin C.U.I. 17408307 și nr. de ordine în Registrul Comerțului J40/5698/2005;

Având în vedere prevederile Certificatelor de urbanism: nr. 1157/56/T/20106 din 25.07.2017 și nr. 1156/55/T/20107 din 25.07.2017 emise de Sectorul 1 al Municipiului București și prevederile Avizului de oportunitate nr. 136 din 11.12.2017 emis de Primăria Municipiului București - Direcția Urbanism;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare*, Serviciul de Telecomunicații Speciale emite următorul:

**AVIZ FAVORABIL**

privind aprobarea documentației de urbanism **„P.U.Z. - Construire ansamblu cu funcțiuni mixte (locuințe, comerț, servicii, birouri) pe amplasament situat în municipiul București, Șoseaua București - Târgoviște, nr. 4, sector 1”**.

Neclasificat  
1/2

62

48

*Neclasificat*

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatelor de urbanism: 1157/56/T/20106 din 25.07.2017 și nr. 1156/55/T/20107 din 25.07.2017 emise de Sectorul 1 al Municipiului București și poate fi folosit doar în scopul pentru care a fost solicitat.

**Nerespectarea documentației de urbanism prezentată atrage nulitatea avizului și suportarea de către cei vinovați a tuturor consecințelor ce decurg din aceasta.**

Eventualele modificări ale documentației de urbanism prezentată, impun solicitarea unui nou aviz de la Serviciul de Telecomunicații Speciale.

Pentru alte informații suplimentare puteți accesa [www.sts.ro](http://www.sts.ro) sau ne puteți contacta la telefon nr. 021/20.22.590 sau nr. 021/20.22.591, fax nr. 021/31.31.384 și email: [avize.reglementari@stsnet.ro](mailto:avize.reglementari@stsnet.ro).

**ȘEFUL UNITĂȚII MILITARE 0500 BUCUREȘTI**



*Neclasificat*

2/2

64

59





# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea  
Teritoriului  
Direcția Urbanism



COMISIA DE COORDONARE  
Nr. 1680776/ 20.12.2018

## AVIZUL COMISIEI DE COORDONARE

FAZA DOCUMENTAȚII DE URBANISM

Din P.V. nr. 42/23.11.2018 al ședinței  
Comisiei de Coordonare a P.M.B.

**Nr. 2. SC METROPOLITAN INTERNAȚIONAL ARCHITECTS** cu sediul în Str. Nerva Traian nr. 3, sector 3, prezintă spre avizare documentația de precoordonare a "PUZ – ȘOS. BUCUREȘTI – TÂRGOVIȘTE NR. 4 BUCUREȘTI SECTOR 1", 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 fomele 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 apa menajera si incendiu, bazin de retentie pentru ape pluviale calculate conform normativelor in vigoare;

- se va respecta distanta de min. 3.00 m între edificabil, subsol, si conducta de apa existenta in zona;

- debitul mediu total de apa necesar estimat – conform memoriului anexat este de 51,6 mc/zi ce va fi asigurat din gospodărie proprie alimentat din rețeaua publica de apă;

\* la faza de Autorizare de Construire se va prezenta un studiu de impact privind interacțiunea dintre elementele mediului urban și „Ansamblul de locuit cu funcțiuni complementare – șos. București Târgoviște nr. 4”, 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 si functionare pe termen mediu si lung a serviciului public de salubritate in Municipiul Bucuresti” aprobat cu HCGMB nr. 82/28.04.2015 stipulate in Cap. III 3.C Activitatea de salubritate menajera” si cap. III.3.D. Managementul Integrat al Deșeurilor in conformitate cu activitățile desfășurate.

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

- se vor respecta condițiile impuse prin avizele anexa la documentație;

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

**PREȘEDINTE – COMISIE,  
DIRECTOR GENERAL,**

**CĂTĂLINA GUȘAVAN**

**SECRETAR – COMISIE,**

**CĂTĂLINA IORDACHE**

Intocmit, ing. **Camelia Puiu**

**ARHITECT ȘEF AL  
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,**

**Arh. Ștefan Călin DUMITRAȘCU**

**REPREZENTANT**

**DU-COMISIE,**

**ing. ANDREI ZAHARESCU**

**FPS-2.3.2.6-02/2**

# P.U.Z.

SCARA 1:1.000

## PLAN URBANISTIC ZONAL

Soseaua Bucuresti - Targoviste nr. 4, Sector 1, Bucuresti

U.04.00. REGLEMENTARI URBANISTICE

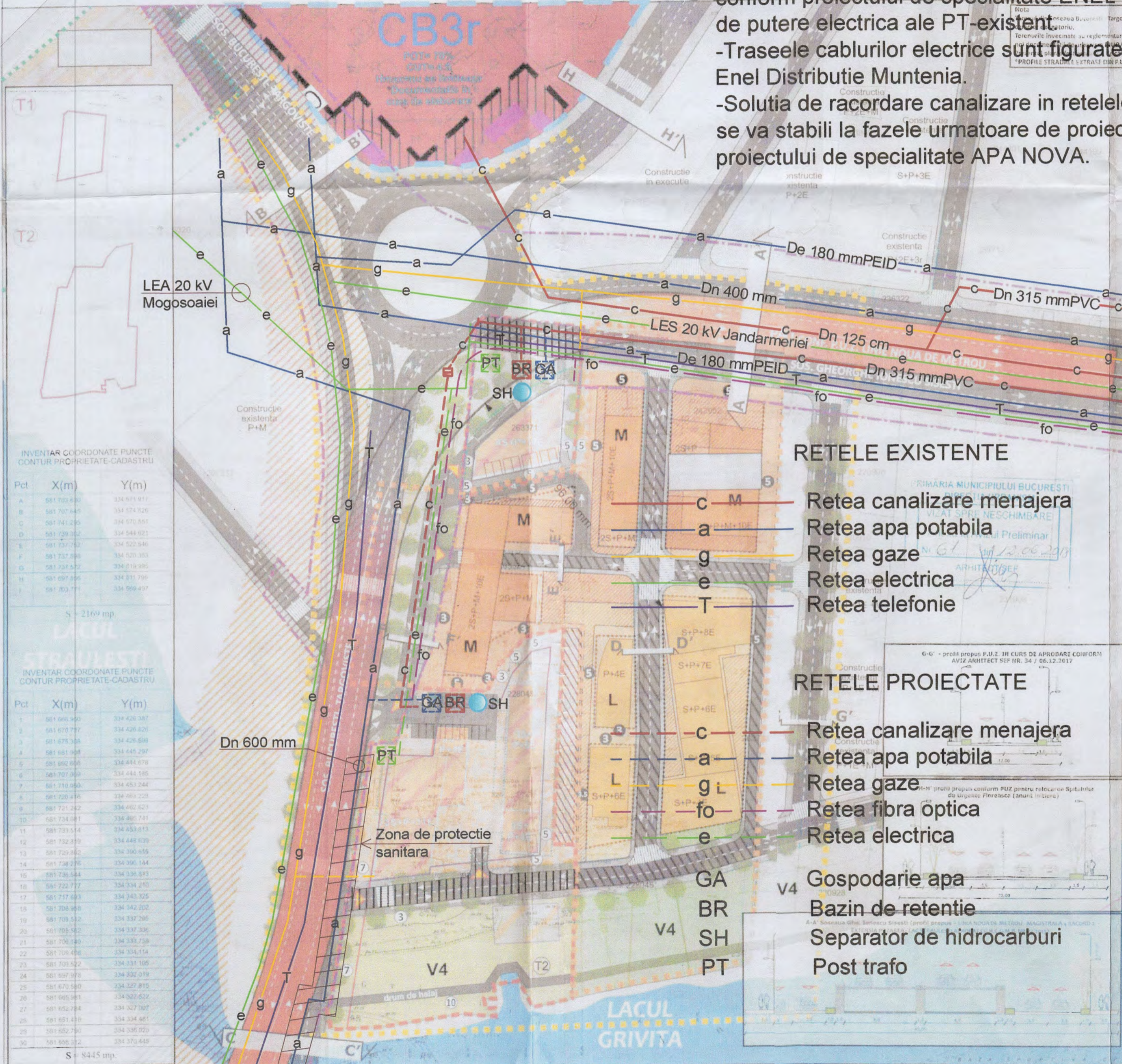
### NOTA

-Pozitia si oportunitatea postului trafo pentru obiectivele proiectate, se va definitiva la fazele urmatoare de proiectare, conform proiectului de specialitate ENEL functie de disponibilul de putere electrica ale PT-existente.

-Traseele cablurilor electrice sunt figurate informativ prin avizul Enel Distributie Muntenia.

-Solutia de racordare canalizare in retelele existente, pe Sos Sisesti, se va stabili la fazele urmatoare de proiectare, conform proiectului de specialitate APA NOVA.

Nota:  
Terenurile invecinate au reglementari cu caracter orientativ si orice modificare in cuprinsul acestora se vor reglementa prin proiecte de specialitate.  
\*PROFILUL STRADII DE TRASEE DIN P.U.Z. LINIA NOUA DE METROU



INVENTAR COORDONATE PUNCTE CONTUR PROPRIETATE-CADASTRU

Pct.	X(m)	Y(m)
A	581.702.830	334.673.917
B	581.707.449	334.674.926
C	581.741.295	334.670.567
D	581.738.302	334.644.021
E	581.537.732	334.520.940
F	581.737.798	334.620.383
G	581.537.572	334.619.995
H	581.697.296	334.611.799
I	581.603.771	334.608.437

S = 2169 mp.

INVENTAR COORDONATE PUNCTE CONTUR PROPRIETATE-CADASTRU

Pct.	X(m)	Y(m)
1	581.666.950	334.426.387
2	581.670.737	334.426.620
3	581.675.308	334.426.698
4	581.661.968	334.445.297
5	581.652.940	334.444.678
6	581.707.349	334.444.185
7	581.710.050	334.451.244
8	581.720.416	334.469.225
9	581.721.242	334.462.623
10	581.734.081	334.486.741
11	581.733.514	334.453.613
12	581.732.819	334.448.039
13	581.729.632	334.390.615
14	581.738.276	334.390.144
15	581.736.544	334.336.973
16	581.722.717	334.334.210
17	581.717.693	334.343.325
18	581.708.958	334.342.202
19	581.709.512	334.337.295
20	581.695.502	334.337.326
21	581.700.440	334.338.758
22	581.709.490	334.334.114
23	581.705.522	334.331.106
24	581.697.978	334.332.019
25	581.670.540	334.327.815
26	581.665.981	334.327.622
27	581.652.788	334.327.307
28	581.651.419	334.334.461
29	581.652.790	334.336.029
30	581.656.322	334.371.448

S = 8445 mp.

### RETELE EXISTENTE

- c - M - Retea canalizare menajera
- a - Retea apa potabila
- g - Retea gaze
- e - Retea electrica
- T - Retea telefonie

### RETELE PROIECTATE

- c - Retea canalizare menajera
- a - Retea apa potabila
- g - Retea gaze
- fo - Retea fibra optica
- e - Retea electrica
- GA - Gospodarie apa
- BR - Bazin de retentie
- SH - Separator de hidrocarburi
- PT - Post trafo

### LEGENDA

- LIMITE**
- - - - - LIMITA ZONA STUDIATA
  - - - - - LIMITA P.U.Z. - LINIA NOUA DE METROU - MAGISTRALA
  - - - - - RACORD 2 EXTENSIA PS ZAREA - LAC STRAULESTI
  - - - - - APROBAT CU H.C.G.M.B. NR. 13/2013
  - - - - - LIMITA TEREN CARE GENEAZA P.U.Z.
  - - - - - LIMITA P.U.Z. IN CURS DE APROBARE CONFORM AVIZ ARHITECT SEF NR. 34 / 06.12.2017
  - - - - - LIMITA P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.G.M.B. 288/2015
- LIMITA PARCELE**
- - - - - LIMITA P.U.Z. PENTRU RELOCAREA SPITALULUI DE URGENTA FLOREASCA - (ANUNT INTENTIE)
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- - - - - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE
  - - - - - ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE
  - - - - - SPATIU VERDE AMENAJAT
  - - - - - LACUL GRIVITA
  - - - - - PARCELA FARA NUMAR CADASTRAL
- CIRCULATIE**
- - - - - CIRCULATIE CAROSABILA SUPRATERANA
  - - - - - CIRCULATIE CAROSABILA LA SOL
  - - - - - CIRCULATIE PIETONALA
  - - - - - POSIBILITATE LARGIRE STRADA
  - - - - - CIRCULATIE CAROSABILA PROPUISA PRIN P.U.Z. IN CURS DE APROBARE CONFORM AVIZ ARHITECT SEF NR. 34 / 06.12.2017
  - - - - - CIRCULATIE PIETONALA PE PARCELA PROPUISA PRIN P.U.Z. IN CURS DE APROBARE CONFORM AVIZ ARHITECT SEF NR. 34 / 06.12.2017
- PROPUNERE - REGLEMENTARI TEREN STUDIAT**
- - - - - ALINIERE
  - - - - - SUGESTIE DE MOBILARE URBANA
  - - - - - AGREMENT - amenajari de mici dimensiuni pentru odihna, agrement, joc si sport, delacardero, anexe sanitare, mici puncte de alimentare publica specifice programului de ziari.
  - - - - - ACCES PE PARCELA
  - - - - - RETRAGERI
  - - - - - RETRAGERI CONFORM P.U.Z. IN CURS DE APROBARE CONFORM AVIZ ARHITECT SEF NR. 34 / 06.12.2017
  - - - - - ZONA MINIMA DE SIGURANTA, PROTECTIE SI FUNCTIONALITATE A METROULUI
  - - - - - EDIFICABIL PROPUIS - PARCELE STUDIATE
  - - - - - EDIFICABIL CONFORM P.U.Z. IN CURS DE APROBARE CONFORM AVIZ ARHITECT SEF NR. 34 / 06.12.2017
  - - - - - SUBSOL PROPUIS PARCELA STUDIATA (NORD)
  - - - - - TEREN PROPUIS SPRE EXPROPRIERE IN VEDEREA MODERNIZARII TRAMEI STRADALE

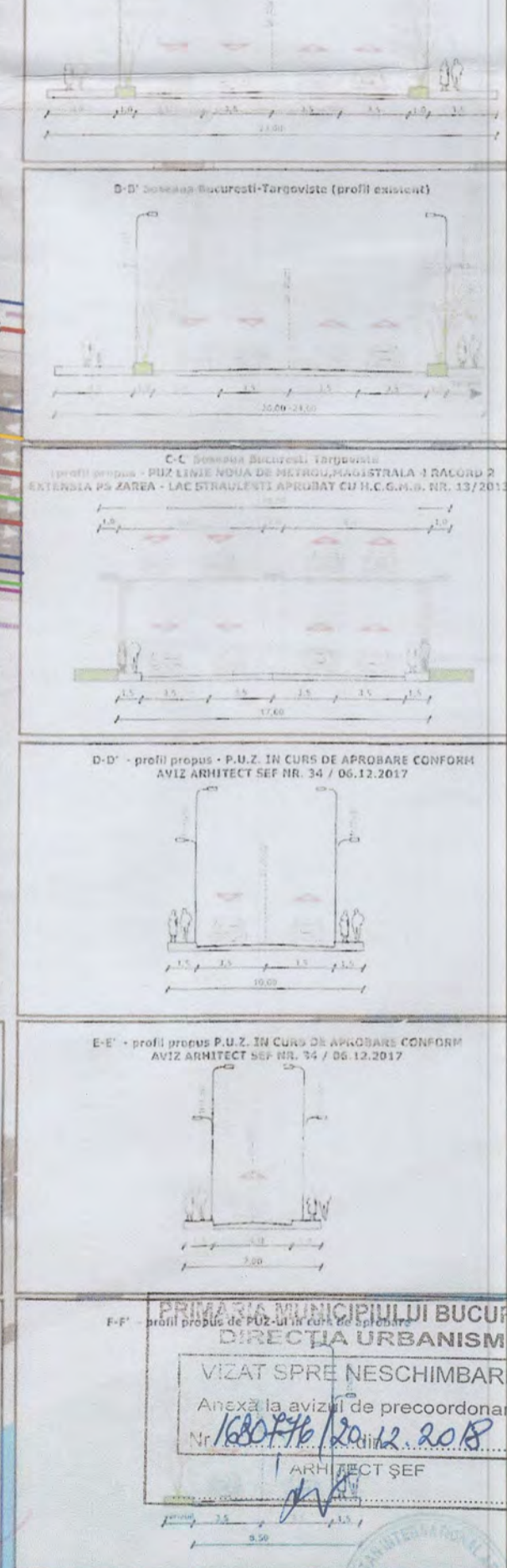
T1 - N.C. = 263371  
S = 2169 mp  
U.T.R. - M2  
P.O.T. = 35%  
C.U.T. = 3.60  
H.Max. = 5.6 metri  
(5 subsoluri sau conform temei beneficiarului)

T2 - N.C. = 228043  
S total = 8.445,00 mp  
U.T.R. - M3 (53%)  
S = 4421 mp  
P.O.T. = 45% - 50%  
C.U.T. = 3.60  
R.Max. H = 3.5 - P+4 - 5.6 - 7 - 11E  
H.Max. = 38.5 metri

NOTA:  
Pentru (T1) cu N.C. 263371 (S. initiala = 2.169,00 mp) aflat in proprietate privata cf. actelor de proprietate si C.U.T. nr. 152/56/T/2016 din 26.07.2017, afectat de modernizarea sistemului stradal in conformitate cu prevederile P.U.Z. - Linia noua de metrou - Magistrala la Racord 2 - Extensia PS Zarea - Lac Straulesti aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 13/2013 prin care rezultă exproprierea (numai in baza unor evaluari tehnice de specialitate) a terenului de proiectare DTAC de realizare a pasajului pentru metrou (anunt de intentie) se prevad:

raportarea CUT-ului de 3,6 (rezultand o aria totala maxima de 7.808,00 mp) calculata la suprafata initiala de teren (T1) se poate realiza numai dupa exproprierea terenului de proiectare DTAC de realizare a pasajului de 4 (mp) ADC (teren) impus prin legislatia in vigoare. Acesta este rezultatul unui proiect de specialitate de PUG Bucuresti.

inaltimea terenului de proiectare DTAC de realizare a pasajului de 4 (mp) ADC (teren) va fi determinata in functie de necesitatea de localizare a terenului de proiectare DTAC de realizare a pasajului de 4 (mp) ADC (teren) la faza DTAC.



METROPOLITAN INTERNATIONAL ARCHITECTS  
BUCURESTI, Sector 5, Str. Vasile Topoliceanu nr. 13, Tel: 0226213106, e-mail: mia.grup.arch@metromia.ro

SEF PROIECT: urb. Adrian RADULESCU  
VERIFICAT: urb. Adrian RADULESCU  
PROIECTAT: urb. Dan VOICULESCU  
PROIECTAT: urb. Catalin DUMITRACHE  
PROIECTAT: urb. Vesna BARBULI  
PROIECTAT: urb. Teodora FLORINA

SCARA: 1/1.000

FAZA: P.U.Z.  
REVISIA: 4  
PROIECT nr: 61  
2017



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Infrastructură și Servicii Publice  
Direcția Transporturi Drumuri, Sistemizarea Circulației

COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE

Nr. 13746 / 01.10.18...

Aug 2253

1647755

Către

SC TRANSCOM SA prin  
SC METROPOLITAN INTERNATIONAL ARCHITECTS SRL  
Str. Vasile Topliteanu, Nr. 14, Bloc P39, Et. 39

În ședința comisiei tehnice de circulație din data de 22.08.2018 s-a dat acordul de principiu pentru documentația „P.U.Z. ansamblu mixt cu funcțiuni complementare”, din strada București-Târgoviște Nr. 4, Sector 1 București conform certificatelor de urbanism nr. 1159/55/T/20107 din 25.07.2017 și 1159/56/T/20107 din 25.07.2017 emise de Primăria Sectorului 1 și planului anexat la aviz, cu condiția asigurării parcării în incintă, în conformitate cu prevederile HCGMB nr.66/2006.

Pentru avizul comisiei veți reveni la următoarea fază de proiectare, după aprobarea documentației P.U.Z.

p. VICEPREȘEDINTE  
INSPECTOR SUPERIOR

SORIN LICHIAN



Redactat: Florian Neagu – 2 exemplare – 28.09.2018



68

36

# P.U.Z.

SCARA 1:1.000

## PLAN URBANISTIC ZONAL

Soseaua Bucuresti - Targoviste nr. 4, Sector 1, Bucuresti

U.04.00. REGLEMENTARI URBANISTICE



### LEGENDA

#### LIMITE

- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA P.U.Z. - LINIA NOUA DE METROU - MAGISTRALA 4 RACORD 2 EXTENSIA PS ZAREA - LAC STRAULESTI APROBAT CU H.C.G.M.B. NR. 13/2013
- LIMITA TEREN CARE GENEREAZA P.U.Z.
- LIMITA PUZ IN CURS DE APROBARE CONFORM AVIZ ARHITECT SEF NR. 34 / 06.12.2017
- LIMITA PUZ APROBAT PRIN H.C.G.M.B. 288/2015
- LIMITA PARCELE
- LIMITA P.U.Z. PENTRU RELOCAREA SPITALULUI DE URGENTA FLOREASCA - (ANUNT INTENTIE)

#### ZONIFICARE FUNCTIONALA

- ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE
- ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE
- SPATIU VERDE AMENAJAT
- LACUL GRIVITA
- PARCELA FARA NUMAR CADASTRAL

#### CIRCULATIE

- CIRCULATIE CAROSABILA SUPRATERANA
- CIRCULATIE CAROSABILA LA SOL
- CIRCULATIE PIETONALA
- POSIBILITATE LARGIE STRADA
- CIRCULATIE CAROSABILA PROPUISA PRIN PUZ IN CURS DE APROBARE CONFORM AVIZ ARHITECT SEF NR. 34 / 06.12.2017
- CIRCULATIE PIETONALA PE PARCELA PROPUISA PRIN PUZ IN CURS DE APROBARE CONFORM AVIZ ARHITECT SEF NR. 34 / 06.12.2017

#### PROPUNERE - REGLEMENTARI TEREN STUDIAT

- ALINIERE
- SUGESTIE DE MOBILARE URBANA
- AGREMENT
- AMENAJARI DE MICI DIMENSIUNI PENTRU ODORNA, AGREMENT, JOU SI SPORT, DEBARCADERE, ANEXE SANITARE, MICI PUNCTE DE ALIMENTATIE JUDECA SPECIFICE PROGRAMULUI DE PARC.
- ACCES PE PARCELA
- RETRAGERI
- RETRAGERI CONFORM PUZ IN CURS DE APROBARE CONFORM AVIZ ARHITECT SEF NR. 34 / 06.12.2017
- ZONA MINIMA DE SIGURANTA, PROTECTIE SI FUNCTIONALITATE A METROULUI
- EDIFICABIL PROPUIS - PARCELE STUDIATE
- EDIFICABIL CONFORM PUZ IN CURS DE APROBARE CONFORM AVIZ ARHITECT SEF NR. 34 / 06.12.2017
- SUBSOL PROPUIS PARCELA STUDIATA (NORD)
- TEREN PROPUIS SPRE EXPROPRIERE IN VEDEREA MODERNIZARII TRAMEI STRADALE

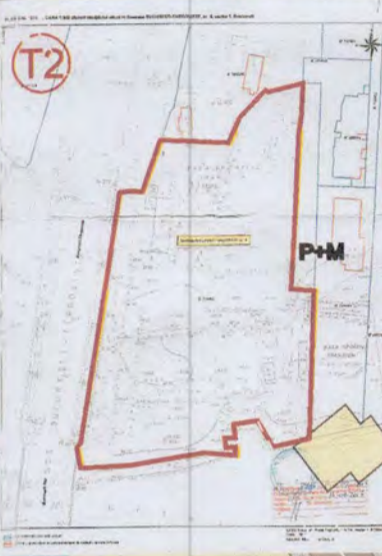
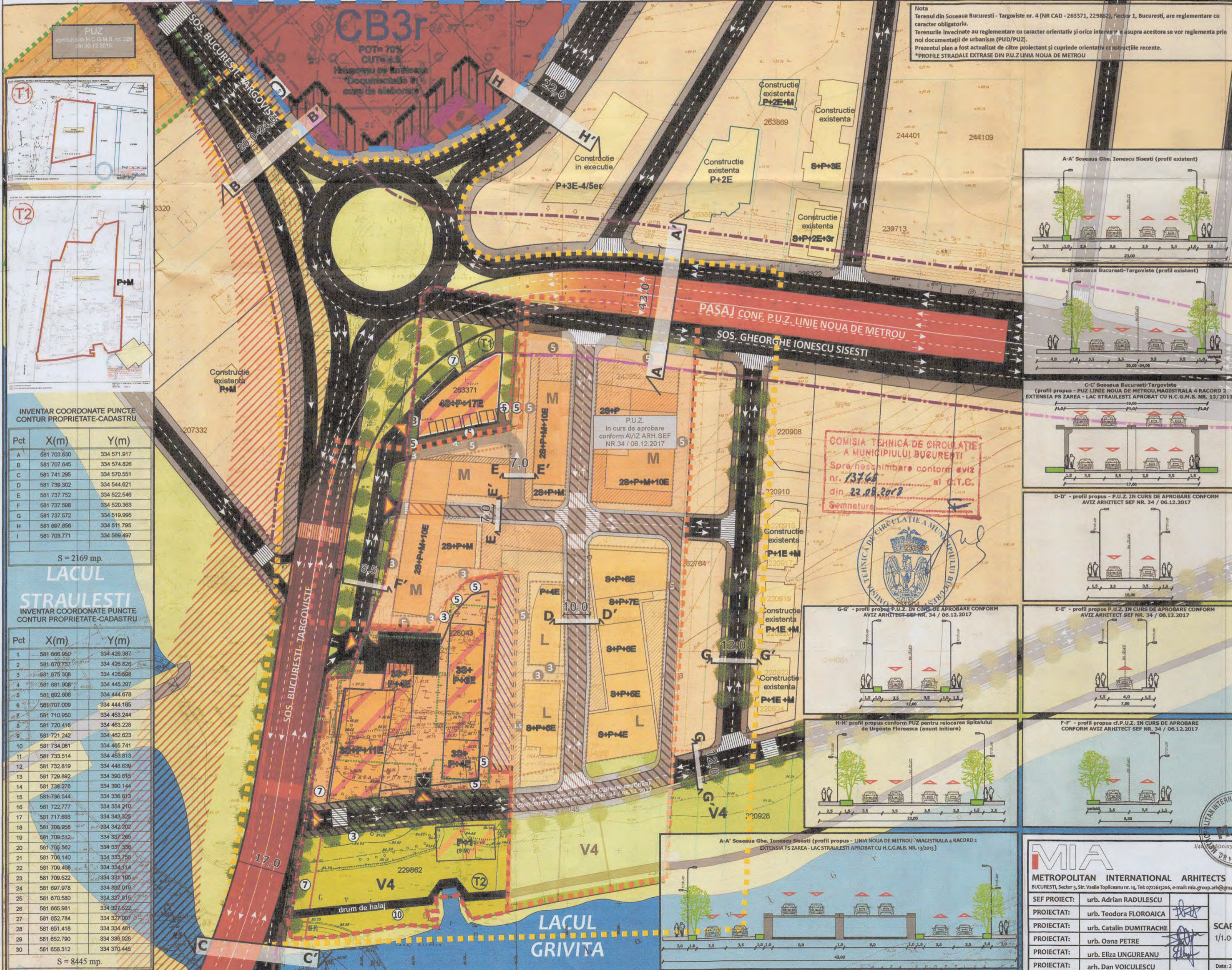
T1 - N.C.=263371  
S=2169 mp  
U.T.R. - M2  
P.O.L.=35%  
C.U.L.=350  
H.Max.=56 metri  
(4 subsoferisau conform temei beneficiarului)

T2 - N.C.=238043  
S total = 8.445,00 mp  
U.T.R. - M3 (50%)  
S=4421 mp  
P.O.L.=45%-50%  
C.U.L.=0-20  
R.Max.H.=35+P+4-5-6-7-1E  
H.Max.=38,5 metri

U.T.R. - V4 (48%)  
S=4024 mp  
P.O.L.=15%  
C.U.L.=0-20  
R.Max.H.=P+1E

NOTA:  
Pentru (T1) cu N.C. 263371 (S. initiala 2.469,07 mp) aflat in proprietate privata ct. actelor de proprietate si C.U. nr. 1157/561/2008 din 26.07.2007, afectat de modernizarea sistemului stradal in conformitate cu prevederile PUZ - Linia noua de metrou - Magistrala 4 RACORD 2 EXTENSIA PS ZAREA - LAC STRAULESTI APROBAT CU H.C.G.M.B. NR. 13/2013 prin care rezultă exproprierea (numai in baza unor evaluari tehnice de specialitate la faza de proiectare DTAC de realizare a pasajului) pentru cauza de utilitate publica se prevad:  
- raportarea CUT-ului de 3,6 (rezultand o arie desfasurata maxima de 7.808,00 mp) calculata la suprafata initiala de teren (T1), se pastreaza si in cazul terenului fara expropriere fara depasirea CUT-ului maxim de 4 (mp/ADC/teren) in plus prin legislatia in vigoare. Acesta se poate depasi numai prin reglementarea la nivel de PUG Bucuresti.  
- inaltimea maxima va fi de maxim 56,00 metri pentru RH maxim de P+1E sau va fi stabilita prin tema beneficiarului (la solutia de arhitectura la faza DTAC)  
- numarul de niveluri de subsol se va determina in functie de necesitatea de locuri de parcare impuse prin solutia tehnica de arhitectura

Terenul din NORD este afectat de trasa stradala propusa prin P.U.Z. Relocarea Spitalului Floreasca (suprafata totala afectata este de 811,53 mp din care suprafata afectata de circulatia carosabila si pietonala de 4.314,44 mp si suprafata afectata de relatia dreapta a pasajului cf. PUZ Linia noua de metrou 400,00 mp)  
Terenul din SUD este afectat de trasa stradala propusa prin P.U.Z. Soseaua Bucuresti Targoviste, nr. 4A - Sos. Ghe. I. Sisesti, nr. 391-393, 455-465-467 CSI D, in curs de aprobare cf. Aviz Arhitect Sef nr. 34/06.12.2017, pe o suprafata de 957,24 mp.



#### INVENTAR COORDONATE PUNCTE CONTUR PROPRIETATE-CADASTRU

Pct	X(m)	Y(m)
A	581 703 630	334 571 917
B	581 707 645	334 574 828
C	581 741 295	334 570 551
D	581 736 302	334 544 621
E	581 737 752	334 522 546
F	581 737 566	334 520 363
G	581 737 572	334 519 995
H	581 697 856	334 511 795
I	581 703 771	334 569 497

#### LACUL STRAULESTI INVENTAR COORDONATE PUNCTE CONTUR PROPRIETATE-CADASTRU

Pct	X(m)	Y(m)
1	581 666 950	334 428 387
2	581 670 737	334 426 828
3	581 675 306	334 426 696
4	581 661 908	334 445 297
5	581 662 006	334 444 678
6	581 707 009	334 444 185
7	581 710 950	334 453 244
8	581 720 416	334 463 228
9	581 721 242	334 462 623
10	581 734 081	334 465 741
11	581 733 514	334 453 813
12	581 732 819	334 448 636
13	581 729 892	334 390 615
14	581 736 276	334 390 144
15	581 736 544	334 336 813
16	581 722 777	334 334 210
17	581 717 693	334 343 325
18	581 708 958	334 342 202
19	581 709 512	334 337 295
20	581 705 562	334 337 339
21	581 706 140	334 333 758
22	581 706 406	334 334 114
23	581 709 522	334 331 105
24	581 697 978	334 332 019
25	581 670 580	334 327 815
26	581 665 981	334 327 622
27	581 652 784	334 327 007
28	581 651 418	334 334 461
29	581 652 790	334 336 029
30	581 658 312	334 370 445

COMISIA TEHNICA DE CIRCULATIE A MUNICIPIULUI BUCURESTI  
Spravessimbarare conform aviz nr. 137/64  
din 22.08.2013  
Semnatura



SEF PROIECT:	urb. Adrian RADULESCU
PROIECTAT:	urb. Teodora FLOAICA
PROIECTAT:	urb. Catalin DUMITRACHE
PROIECTAT:	urb. Oana PETRE
PROIECTAT:	urb. Eliza UNGUREANU
PROIECTAT:	arh. Dan VOICULESCU

<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b>		FAZA:	P.U.Z.
ANSAMBLU DE LOCUIT CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE		REVISIA:	4
PLANS: U.04.00 REGLEMENTARI URBANISTICE		PROIECT	nr:61
BENEFICIAR: CONSILIUL LOCAL MUN. BUCURESTI - PRIMARIA MUN. BUCURESTI SI S.C. TRANSCOM S.A.		2017	
INITIATOR: S.C. TRANSCOM S.A.			



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

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

**PUZ – ANSAMBLU MIXT CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE,  
SOS. BUCURESTI – TÂRGOVIȘTE, NR. 4, SECTOR 1, 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:

**ARHITECT SEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
ARE. DIANA CIJEANU**

**ȘEF SERVICIU,  
Expert Ing. Victor Manea**

Întocmit,  
Expert Arh. Ana Maria Xantopoulos / Tex./ data 22.11.2017

Bd. Regina Elisabeta nr. 47, cod poștal 050013, sector 5, București, România  
Tel: 021.305.35.00  
<http://www.pmb.ro>



Def. Serv. Tehnică P  
Def. Serv. Juridic  
25.03.2019



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Direcția Urbanism - Serviciul Urbanism

Nr. 2249/22.02.....2019

MUNICIPIUL BUCUREȘTI  
CABINET SECRETAR GENERAL  
Nr. 650/6  
20.....LUNA.....ZIUA..... 22 febr. 2019

*[Handwritten signatures and initials]*

CĂTRE,

CABINET SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBAŢISM ŞI AMENAJAREA TERITORIULUI  
MUNICIPIUL BUCUREȘTI  
01 MAR 2019  
IN NR. 1287

Vă transmitem alăturat, în vederea demarării procedurilor legale de aprobare, proiectul de hotărâre privind documentația de urbanism: "P.U.Z. – ȘOSEAUA BUCUREȘTI - TÂRGOVIȘTE NR. 4, SECTOR 1,, BUCUREȘTI, cu mențiunea că, în conformitate cu Nota dvs. nr. 4173/6/12.10.2015, înregistrată la D.G.D.U. 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 76 file (reprezentând piese scrise și desenate), după cum urmează:

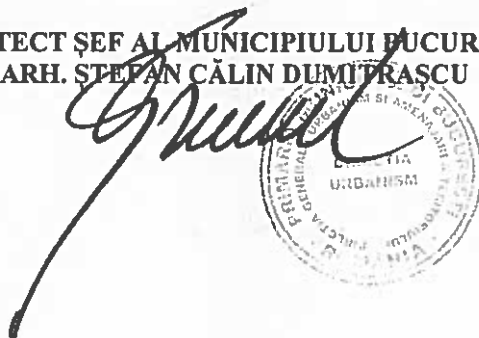
- Expunere de motive – 1 exemplar - original;
- Hotărâre – propunere – 1 exemplar;
- Raportul de specialitate al Arhitectului Șef nr. 1730/12.02.....2019 – 1 exemplar - original;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 1729/12.02.....2019 – 1 exemplar - original;
- Avizul Arhitectului Șef nr. 08/08.02.....2019 – 2 exemplare - original, împreună cu planșa de reglementări, vizată spre neschimbare – 2 exemplare – original, Regulamentul local de urbanism – 2 exemplare (9 pag. - 1 exemplar) – original;
- Avizul Ministerului Culturii și Identității Naționale, Direcția pentru Cultură a Municipiului București nr. 1818/ ZP/ 28.12.2018 – 1 exemplar - copie;
- Avizul Ministerului Mediului - Agenția Națională pentru Protecția Mediului București - Decizia Etapei de Încadrare nr. 62 din 08.08.2018 – 1 exemplar - copie;
- Avizul Administrației Naționale "Apele Române" nr. 10424/ ON/ 22.11.2018 – 1 exemplar - copie;
- Avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare – P.M.B. nr. 1680776 din 20.12.2018, împreună cu planșa anexă – 1 exemplar - copie;
- Avizul Comisiei Tehnice de Circulație - P.M.B. nr. 13746/ 1647755 din 01.10.2018, împreună cu planșa anexă – 1 exemplar - copie; 1040101/1085
- Avizul Metrorex SA nr. 25384/1435 din 26 11.2018, împreună cu planșa anexă – 1 exemplar – copie;
- Adresă Metroul SA nr. 145321 din 21.08.2018, 1 exemplar – copie;
- Avizul Autorității Aeronautice Civile Române nr. 19312/ 1024 din 19.10.2018, 1 exemplar – copie;
- Adresă M.A.I. – I.S.U nr. 911913; 911938 din 25.04.2018 – 1 exemplar - copie;
- Aviz M.A.I. nr. 416945 din 09.08.2018, împreună cu planșa anexă – 1 exemplar - copie;
- Aviz M.Ap.N. nr. DT/ 3151 din 02.05.2018 – 1 exemplar - copie;
- Aviz S.R.I. nr. 53535 din 19.04.2018 – 1 exemplar - copie;



- Aviz S.T.S. nr. 13506 din 19.04.2018 – 1 exemplar - copie;
- Aviz Preliminar nr. 61/ 12.06.2018 emis de Primăria Municipiului București împreună cu planșa anexă – 1 exemplar - copie;
- Aviz de Oportunitate nr. 136/ 11.12.2017 emis de Primăria Municipiului București împreună cu planșa anexă și Documentul de planificare a procesului de informare și consultare a publicului – 1 exemplar - copie;
- Certificat de Urbanism nr. 1156/ 55/ T/ 20107 din 25.06.2017, împreună cu 2 planșe anexă – 1 exemplar – în copie;
- Certificat de Urbanism nr. 1157/ 56/ T/ 20106 din 25.06.2017, împreună cu 2 planșe anexă – 1 exemplar – în copie;
- Extras de Carte Funciară pentru Informare al ANCPI - Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București nr. 3055 din 14.01.2017 – 1 exemplar – copie;
- Extras de Carte Funciară pentru Informare al ANCPI - Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București nr. 3056 din 14.01.2017 – 1 exemplar – copie;
- Dovada achitării dreptului de semnătură – factura nr. 9061 din 18.12.2018 – 1 exemplar – copie;

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

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,  
ARH. ȘTEFAN CĂLIN DUMITRĂSCU




Șef Serviciu  
arh. Crisina Topircăanu

Întocmit, arh. Ana Maria Xantopol

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

