



Am primit în
original

LUCA NICOLAE

DIRIGITOR GENERAL

S.C. EURO MARKET SERVICES SA

[Signature]
20/03/2018

APROBAT,
PRIMAR GENERAL
Gabriela FIREA



Ca urmare a cererii adresate **S.C. EURO MARKET SERVICES SA**, cu sediul în București, Str. Vasile Lucaciu nr. 10, et. 1, biroul 2, sector 3, în calitate de beneficiar, **S.C. M DESIGN ARHITECTURA SI URBANISM SRL – prof. dr. arh. Florin Corneliu Machedon – RUR ABCDEF6G5G6** cu sediul în București, Str. Theodor Aman nr. 24, sector 1, telefon/fax. - , e-mail - , în calitate de proiectant de urbanism, înregistrată la Primăria Municipiului București sub nr. 1601599/22.02.2018.

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. 34 din data de 16.03 .2018

pentru elaborarea

PUZ – Șos. Olteniței nr. 83B, SECTOR 4, BUCUREȘTI

generat de imobilul situat în București, **Șos. Olteniței nr. 83B, sector 4, București, în suprafață totală de 8015,0 mp din măsurători**, conform Extras de Carte Funciară pentru informare nr. cerere 71398/29.11.2016, pentru care a fost emis **Certificatul de urbanism nr. 139/8256 din 19.02.2018 de Primăria Sectorului 4 (PS4), în scopul** „informații urbanistice și elaborare documentație PUZ pentru : consolidarea, supraetajarea și extinderea construcțiilor existente P și P+1E în zona intersecției (Calea Văcărești și Șos. Olteniței) și realizarea unui ansamblu de construcții pentru comerț și birouri, având regim de înălțime S+P+2E; construirea în zona intersecției (Calea Văcărești și Șos. Olteniței) a unui turn de birouri având regimul de înălțime S+P+7E ; lucrări de consolidare, remodelare și supraetajare a clădirilor halei existente – Hala Târg, pentru realizarea unui parcaj supraterran descoperit; lucrări de sistematizare verticală și amenajare peisagistică a incintei”

În Extrasul de Carte Funciară pentru informare – nr. cerere 71398/29.11.2016, **depus la dosar, se precizează:**

- “construcție în suprafață construită la sol 4625,63 mp conform măsurătorilor cadastrale (din acte rezultă suprafața construită 6013,24 mp care reprezintă și aleea betonată de 1415,39 mp)”;
- În contractul de vânzare – cumpărare nr. 5175/2004 emis de PS4 MB, se precizează: “obiectul prezentului contract îl constituie transmiterea de către Vanzător a dreptului de proprietate asupra spațiului comercial (...) în suprafață utilă de 6013,24 mp (...)”
- “Contractul de concesiune nr. 6424, din 01/03.2004 emis de Primăria Sectorului 4, Municipiul București – Intabulare drept de proprietate; Statul Roman – Municipiul București, proprietar asupra terenului”; În contractul de concesiune nr. 6424/01.03.2004, se precizează “regimul juridic al terenului aferent acestui spațiu comercial, respectiv teren aparținând domeniului public al Municipiului București”;
- “S.C. Bijuteria S.A. (trece în S.C. EURO MARKET SERVICES S.A.), proprietar asupra construcției”;
- AC nr. 9po/22.06.1999, emisă de PMB - “ (...) construirea în regim provizoriu a unui târg comercial (...)”

- AC nr. 8po/12.12.2000 emisă de PMB – “ (...) păstrând caracterul inițial provizoriu; durata existenței construcției va fi de 2 ani; Beneficiarul a luat la cunoștință că va desființa construcția provizorie după expirarea termenului de existență, la solicitarea PMB, fără a pretinde despăgubiri”;
- AC nr. 592/02.10.2002 emisă de PS4 – “construire regim provizoriu (...); durata de menținere a construcției pe teren este de 25 ani, după care se va demola sau se va solicita o nouă autorizație (...)”
- AC nr. 220/21.04.2003 emisă de PS4.
- AC nr. 66/66069 din 19/02.2018 emisă de PS4.

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, cel puțin teritoriul delimitat conform planului anexă, care se poate modifica în funcție de situația existentă analizată astfel încât să fie justificată soluția urbanistică propusă.
- 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 dispoziție de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară al Municipiului București, aflate în proprietate. 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 cu HCGMB nr. 224/2015, imobilul este parțial cuprins în „CB6 – centrul internațional de studii ecumenice Văcărești; centrul internațional de studii ecumenice Văcărești; înălțimea clădirilor va fi stabilită printr-un P.U.Z. însoțit de un studiu de volumetrie privind modul în care se percepe silueta volumelor reconstituite ale Mănăstirii Văcărești; POT maxim = 50%; - pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului, dar fără a se depăși CUT maxim = 2,4 mp.ADC/mp.teren pentru clădiri cu 6 și mai multe niveluri și CUT maxim 2,2 pentru clădiri cu 3-4 niveluri; se interzic construcțiile provizorii de orice natură” și parțial în “V1a - Parcuri, grădini, scuaruri și fâșii plantate publice; POT cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale = maxim 15 % cu excepția spațiilor plantate protejate (V1c) care se mențin conform proiectului inițial; CUT maxim 0,2 mp. ADC/ mp. teren, cu excepția spațiilor plantate protejate (V1c) care se mențin conform proiectului inițial.”

Conform Listei Siturilor Arheologice din Municipiul București, aferentă Planului Urbanistic General al Municipiului București : Sit arheologic - Mărțișor, Str. Secuilor, Dealul Piscului.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servitui:

- **Funcțiune propusă:** conform certificatului de urbanism nr. 139/8256 din 19.02.2018 emis de Primăria Sectorului 4, în scopul : „consolidarea, supraetajarea și extinderea construcțiilor existente P și P+1E în zona intersecției (Calea Văcărești și Șos. Olteniței) și realizarea unui ansamblu de construcții pentru comerț și birouri, având regim de înălțime S+P+2E; construirea în zona intersecției (Calea Văcărești și Șos. Olteniței) a unui turn de birouri având regimul de înălțime S+P+7E; lucrări de consolidare, remodelare și supraetajare a clădirilor halei existente – Hala Târg, pentru realizarea unui parcaj suprateran descoperit; lucrări de sistematizare verticală și amenajare peisagistică a incintei”

- Argumentarea soluției urbanistice se va face în corelare cu situația existentă din zona studiată având în vedere regimul de construire (alinieri, înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor), imobilele/siturile înscrise în Lista Monumentelor Istorice, actualizată. 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.*
- Se va prezenta justificarea configurației de ansamblu ținându-se seama de modul de percepere de pe principalele trasee de circulație. Ilustrare de urbanism privind soluția propusă - perspective, integrată în sit.
- Tratarea cu atenție a alinierii și a regimului de construire a construcțiilor existente/propuse.
- Propuneri vizând spațiul verde realizat, procentul de spațiu verde realizat pe sol.
- Studierea/rezolvarea circulației carosabile/pietonale din interiorul parcelei în discuție, în relație cu cea existentă/propusă publică, precizarea profilurilor transversale ale acestora (existente – propuse).
- Circulația terenurilor va fi reprezentată pe planul de reglementări, elementele analitice vor fi incluse în bilanțul parcelelor, dacă este cazul.

Paul G



Legea 50 /1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, prevede:

• **“Definirea unor termeni de specialitate utilizați în cuprinsul legii, Construcții cu caracter provizoriu,** Construcțiile autorizate ca atare, indiferent de natura materialelor utilizate, care, prin specificul funcțiunii adăpostite ori datorită cerințelor urbanistice impuse de autoritatea publică, **au o durată de existență limitată, precizată și prin autorizația de construire. De regulă, construcțiile cu caracter provizoriu** se realizează din materiale și alcătuiți care permit demontarea rapidă în vederea aducerii terenului la starea inițială (confecții metalice, piese de cherestea, materiale plastice ori altele asemenea) și sunt de dimensiuni reduse. Din categoria construcțiilor cu caracter provizoriu fac parte: chioșcuri, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe căile și în spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine, pergole ori altele asemenea. În sensul prezentei legi realizarea construcțiilor provizorii se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează construcțiile definitive.”

• **“Art.13 (1) Terenurile aparținând domeniului privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale,** destinate construirii, pot fi vândute, concesionate ori închiriate prin licitație publică, potrivit legii, în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, în vederea realizării de către titular a construcției. (2) **Terenurile aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale** se pot concesiona numai în vederea realizării de construcții sau de obiective de uz și/sau de interes public, cu respectarea documentațiilor de urbanism aprobate potrivit legii.(3) Concesionarea se face pe bază de oferte prezentate de către solicitanți, cu respectarea prevederilor legale, urmărindu-se valorificarea superioară a potențialului terenului.”

3. Indicatori urbanistici obligatorii:

Indicatorii urbanistici - CUTmax. și POTmax. 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 se vor justifica prin PUZ. Soluția de urbanism – funcțiuni, POT, CUT, Hmax., RHmax. se va definitiva prin PUZ, se va stabili în funcție de principiile de compoziție privind soluția urbanistică. RHmax. se va exprima în metri”; CUTmax./ POTmax. se va calcula raportat la suprafața fiecărei parcele, determinată pe limitele UTR – urilor „CB6” și „V1a” prevăzute în Planul Urbanistic General.

- Modificarea statutului juridic al suprafeței totale de teren în vederea realizării soluției de urbanism – trecerea din domeniul public al Municipiului București în domeniul privat al Municipiului București, cu rămânerea concesiunii conform legislației în vigoare, în cazul în care construcțiile propuse depășesc perimetrul construcțiilor existente, menținute, înscrise în Extrasul de Carte Funciară sau/și Expertiza tehnică întocmită de Expert atestat MLPAT privind soluția propusă prin PUZ, precizează faptul că, construcțiile existente se vor desființa total/parțial în vederea realizării soluției de urbanism propuse ;

- Soluția de urbanism propusă să nu depășească limitele terenului înscris în Extrasul de Carte Funciară.

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;

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 a planului** : certificat de urbanism în termen de valabilitate; ridicare topografică privind parcelele determinate pe limitele UTR – urilor „CB6” și „V1a” prevăzute în Planul Urbanistic General al Municipiului București, care să cuprindă profilul terenului, în raport cu arterele principale de circulație, inventarierea arborilor/arbuștilor, perimetrul construcțiilor existente, distanțele dintre construcțiile existente și limitele de proprietate; Expertiză tehnică întocmită de Expert atestat MLPAT; în funcție de ridicarea topografică, dacă este cazul, adresă emisă de către Direcția de Mediu din cadrul Primăriei Municipiului București în care să se menționeze faptul că secțiunea din teren în discuție a fost exclus din „Registrul Spațiilor Verzi” aflat pe pagina de internet a Primăriei Municipiului București.

- **Pentru etapa de aprobare a planului, după avizarea propunerilor preliminare:** certificat de urbanism în termen de valabilitate; Acordul concedentului și Acordul expres al proprietarului de drept al terenului; Punct de vedere/Raport de specialitate favorabil al Direcției Patrimoniu în vederea trecerii din domeniul public al Municipiului București în domeniul privat al Municipiului București, cu rămânerea concesiunii, conform legislației în vigoare ; avizul Ministerului Culturii și Patrimoniului Național, 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 Ministerului Apărării Naționale, Avizul Administrației și Internelor, Avizul Serviciului Roman de Informații,

Extras de Carte Funciară la zi pentru terenul ce a generat PUZ, dovada achitării taxei de exercitare a dreptului de semnătură RUR, alte avize/studii conform legislației în vigoare

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a **Certificatul de urbanism nr. 139/8256 din 19.02.2018 de Primăria Sectorului 4.**

Notă : Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, prevede la "ART. 56^ Nu pot fi inițiate și aprobate documentații de urbanism care au ca scop intrarea în legalitate a unor construcții edificate fără autorizație de construire sau care nu respectă prevederile autorizației de construire.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct la data de _____.

20.03.2018.

ARHITECT SEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. DIANA OLTEANU



Șef serviciu,
Expert, Victor Manea

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Întocmit, ing. Camelia Garcușa/2ex./06.03.2018



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

PUZ – Șos. Olteniței nr. 83B, sector 4, București

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

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

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 (se va realiza după prezentarea soluției de urbanism propuse în cadrul CTATU);
- etapa de avizare - min. 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei
- 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.

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

ELABORATOR : S.C. M DESIGN ARHITECTURA ȘI URBANISM SRL – prof. dr. arh. Florin Corneliu Machedon – RUR ABCDEF6G5G6

**ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. DIANA OLTEANU**



Redactat, ing. Camelia Garcușa/2ex.

Șef serviciu,
Expert, Victor Manea



2014 STUDIATA

PLAN DE INCADRARE IN ZONA scara 1:2000 aferent imobilului situat in Sos. Ottenitei nr. 83B, sector 4, Bucuresti

