



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului
Direcția Urbanism

SERVICIUL URBANISM

APROBAT,
PRIMAR GENERAL

Nicușor DAN



Ca urmare a cererii adresate de ORO DESIGN PROIECT SRL – arh. Oana RĂDULESCU (RUR: D, E) în calitate de elaborator, cu sediul în București, Sector 2, Str. G-ral David Praporgescu nr. 21, sector 2 - 020943, telefon: 072323471, pentru **SC GRIRO SA** și **SC CITY ENERGY NETWORK SA**, cu sediul în București, în calitate de beneficiar, înregistrată cu nr. 124604/ 01.09.2022, respectiv nr. 105983/ 28.07.2022, 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. 17 din data de 07.11.2023

PENTRU ELABORAREA

PUZ - CALEA GRIVIȚEI NR. 355-357 - SECTOR 1

Pentru **PROIECT IMOBILIAR MIXT – REZIDENȚIAL, SERVICII, RESTRUCTURARE ȘI CONVERSIA FUNCȚIONALĂ A INCINTEI DIN PROFIL INDUSTRIAL ÎN POL URBAN TIP CB3**, generat de imobilul situat în municipiul BUCUREȘTI, CALEA GRIVIȚEI NR. 355-357, compus din teren proprietate privată a persoanelor juridice în suprafață totală de 11.540,00mp din măsurători cadastrale, conform Certificatului de urbanism nr. 225/ 18 G/3944 din 25.02.2022, eliberat de Primăria Sectorului 1, cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ:

- Conform planului anexă la prezentul aviz, aria de studiu este delimitată la est, sud, vest și nord de linia convențională;
- Conform Planului Urbanistic General al Municipiului București aprobat cu HCGMB nr. 269/2000, cu modificările și completările ulterioare, teritoriul studiat are reglementarea funcțională **A2b – subzona unităților industriale și de servicii**.
- Documentația de urbanism va fi întocmită în mod obligatoriu la scara 1/500, pe suport topografic realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsurători la teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, puse la dispoziție de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară al Municipiului București;
- În planșa *Regimul juridic și circulația terenurilor* vor fi reprezentate distinct toate parcelele și servituțile aferente lor și care fac obiectul reglementării precum și tabloul centralizator al suprafețelor conform extraselor de Carte Funciară. Planșa suport și extrasele de Carte Funciară, la zi, se vor anexa la documentație în original;
- Analiza situației existente pe zona de studiu trebuie să fie realizată în mod multicriterial: încadrarea în reglementările urbanistice prevăzute de documentațiile legal aprobate (PUG, PUZ), funcțiunea și regimul tehnic al construcțiilor, densitatea de ocupare a parcelelor (POT și CUT) starea tehnică, valoarea istorică și arhitecturală, precum și regimul de înălțime al construcțiilor existente;

- Pentru amplasamentul pentru care s-a obținut și prezentat Certificat de urbanism, vor fi stabilite prin Regulamentul local de urbanism aferent PUZ reglementări specifice detaliate (permisiuni și restricții) indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT, bilanț teritorial, etc.)
- Documentația va cuprinde în mod obligatoriu, ca document de sine stătător, Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin planul de urbanism zonal, în cuprinsul căruia vor fi evidențiate categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale, precum și etapizarea realizării investițiilor.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

- Modul de intervenție asupra imobilului în ansamblu precum și asupra fiecăreia dintre construcțiile, instalațiile și amenajările componente se va stabili pe baza concluziilor unui studiu istoric avizat de Ministerul Culturii;
- Funcțiune propusă: ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII;
- Se vor delimita principalele funcțiuni propuse, grupate pe unități sau subunități teritoriale de referință care să permită formularea reglementărilor și a condițiilor de conformare și construire specifice prevăzute prin Regulamentul Local de Urbanism;
- Regulamentul local de urbanism aferent PUZ va cuprinde și detalia prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, materiale și culori, înălțimea minimă și maximă admisă, în conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice ale acestora;
- Se va prezenta studiul privind modul de percepere de pe principalele trasee de circulație (desfășurări ale fronturilor stradale, fotomontaje, perspective la nivelul ochiului, prezentare 3D).
- Se va prezenta studiul privind obiectivele de utilitate publică din zonă, care să cuprindă nivelul de deservire al activităților din zona de studiu, în special a locuirii.

3. Indicatori urbanistici obligatorii:

- POT min. - max. = 20% - 70%, din care POT aferent funcțiunii preponderent rezidențiale 20-40%
- CUT min. - max. = 1,0 – 3,0 mp. ADC/mp. teren, din care CUT aferent funcțiunii preponderent rezidențiale 1,0 – 1,4
- H min. - max. = 10 - 86 m; $R_{maxH} = 4S + P + 7E - 25E$.
- Indicatorii POT și CUT se raportează la suprafața de teren rezultată în urma transferului către domeniul public a suprafețelor necesare realizării/ dezvoltării obiectivelor de utilitate publică, dacă este cazul;
- Valorile POT, CUT, H și R_{maxH} se vor definitiva în faza de elaborare a PUZ, în limitele stabilite prin prezentul aviz de oportunitate;
- Retragera construcțiilor față de aliniament va prelua alinierea caracteristică Căii Griviței;
- Retragerile față de celelalte limite de proprietate vor fi stabilite astfel încât să fie asigurat vecinilor confortul urban și un potențial echivalent de dezvoltare;
- Conformarea volumelor, retragerile față de limitele de proprietate și înălțimea maximă, în cazul în care se propun distanțe față de limitele de proprietate mai mici decât cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă vor fi definite pe baza unui studiu de însorire;
- Reglementarea funcțională se limitează la parcela aflată în proprietatea inițiatorului, asupra căreia acesta are un drept real de proprietate și pentru care s-a obținut și prezentat Certificat de urbanism.

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

- Se va specifica distribuția ariei construite desfășurate/ utile pe funcțiuni și capacitatea de utilizare (mp. comerț, mp. birouri, mp. servicii, mp. locuire, nr. unități locative, nr. utilizatori, nr. locuri de parcare, etc.)
- Reglementarea circulațiilor, a acceselor și a echipării edilitare se va argumenta în mod obligatoriu pe baza studiilor de fundamentare: Studiu de circulație și Studiu rețele edilitare, ale căror arie de studiu se va delimita astfel încât să fie cuprinse suprafețele afectate și elementele de rețea majoră municipală existente în zonă precum și cele propuse prin PUG, integrând prevederile documentațiilor de urbanism incidente aprobate ulterior și a lucrărilor publice autorizate sau în curs de execuție, după caz;
- Asigurarea suprafețelor de teren necesare rezolvării corespunzătoare a circulațiilor auto și pietonale, a acceselor și echipării cu rețele tehnico-edilitare se va face prin grija proprietarului/ dezvoltatorului și constituie condiție de avizare a PUZ;
- Se vor asigura accesele, circulațiile și necesarul de locuri de parcare și garare conform HCGMB nr. 66/ 2006;
- Se recomandă dezvoltarea traseelor pietonale, amenajarea peisajeră a spațiilor publice și a spațiilor verzi cu acces nelimitat destinate locuitorilor;
- Se va asigura o suprafață de min. 30% spații verzi, din care min. 20% pe sol natural.
- Se va asigura suprafața minimă de spații verzi prevăzută în cazul transformării zonelor cu alte funcțiuni în zone rezidențiale, conform prevederilor art. 10, alin.(3) al Legii nr. 24/ 2000 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, actualizată;

5. Capacitățile de transport admise:

- Se vor stabili pe baza Studiului de circulație prin avizul Comisiei Tehnice de Circulație;

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

- Pentru etapa de avizare preliminară a planului: avizul Ministerului Culturii pentru studiul istoric privind evaluarea istorico-științifică și culturală a ansamblului și a potențialului de conversie, avizul Comisiei Tehnice de Circulație, punct de vedere CNCFR privind nevoile de deservire a infrastructurii feroviare existente și posibilitățile de interacțiune cu aceasta, punct de vedere SC CET GRIVITA SRL privind eventualele servituți și zone de protecție;
- Pentru etapa de aprobare a planului, după avizarea propunerilor preliminare: avizul Agenției pentru Protecția Mediului București, avizul Comisiei de Coordinare Lucrări Edilitare a PMB, avizul RA SNCFR, avizul Ministerului Transporturilor, avizul Autorității Aeronautice Civile Române, Avizul Ministerului Culturii, avizul Inspectoratului de Stat pentru Situații de Urgență, alte avize ce pot apărea ca necesare pe parcursul avizării planului, Extras de carte funciară la zi, Certificat de urbanism în termen de valabilitate 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. 136/2012 conform Documentului de planificare a procesului de informare și consultare a publicului anexă la prezentul aviz.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 225/18 G/3944 din 25.02.2022 și Certificatul de urbanism nr. 1183/84 G/43708 din 26.08.2022, eliberate de Primăria Sectorului 1. Valabilitatea sa se extinde în ipoteza prelungirii certificatului de urbanism sau a emiterii unui certificat de urbanism cu același conținut.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct la data de _____

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI, ARH. MATEI DAMIAN



Expert,
Urb. Liliana Ionici
2ex./06.11.2023

Sef. Serviciu,
Arh. Stelian Alexandru Constantinescu



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului
 Direcția Urbanism

SERVICIUL URBANISM

Nr. 83276/ 21.08.2024

CĂTRE:

GRIRO SA

Calea Griviței nr. 355-357, sector 1 - București

Referitor la solicitarea dvs. înregistrată la Registratura generală a PMB cu nr. 83276/ 17.05.2024 și la Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului cu nr. 83276/ 20.05.2024, privind rectificarea Avizului de Oportunitate nr. 17/ 07.11.2023, aferent documentației de urbanism **PUZ – CALEA GRIVIȚEI NR. 355-357 – SECTOR 1**, vă comunicăm următoarele:

- **Răspuns la solicitarea nr. 1**

Suprafața imobilului amplasat pe CALEA GRIVIȚEI NR. 355-357 – SECTOR 1 este specificată în Avizul de Oportunitate nr. 17/ 07.11.2023, la pagina 1, cu o valoare de 111.540mp.

- **Răspuns la solicitarea nr. 2**

Certificatul de urbanism nr. 225/18/G/3944, emis de Primăria Sector 1 la data de 25.02.2022 și comunicat de elaborator prin adresa nr. 47577/21.04.2022, reprezintă documentul prin care a fost inițiat procesul de elaborare a Planului Urbanistic Zonal și a generat corespondență specifică cu impact direct asupra conținutului documentației (adrese, fișă Comisie CTATU). În consecință, acest certificat a fost luat în considerare în cadrul Avizului de Oportunitate.

În Avizul de Oportunitate nr. 17/07.11.2023, la pagina 3, pct. 7, sunt prezentate detalii referitoare la valabilitatea acestui aviz și la Certificatul de urbanism nr. 1183/84/G/43708, emis ulterior de Primăria Sector 1, la data de 26.08.2022.

Pentru continuarea procedurii de avizare și obținerea avizelor necesare, vă veți adresa autorităților și instituțiilor avizatoare luând în considerare ultimul certificat de urbanism, respectiv Certificatul de urbanism nr. 1183/84/G/43708, emis pe 26.08.2022 de Primăria Sector 1.

- **Răspuns la solicitarea nr. 3**

Am luat la cunoștință că SC GRIRO SA și SC CITY ENERGY NETWORK SA au desemnat pe dl. Florescu Tiberiu și dl. Bogdan Jantea, reprezentant al NOA PARTENERS SRL, pentru a gestiona întreaga corespondență ulterior emiterii Avizului de Oportunitate, întrucât relația contractuală cu ORO DESIGN PROIECT SRL a încetat.

Pentru informații suplimentare vă puteți adresa Serviciului Urbanism la sediul nostru din Bd. Regina Elisabeta nr. 47, cod poștal 50013, sector 5, București, Tel.: 021/ 305 5500 int. 3049.

**ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
ARH. MATEI DAMIAN**



Expert,
Urb. Liliana Ionici
2ex/ 19.08.2024

Sef. Serviciu,
Arh. Urb. Elena Cătălina IKTIMUR