



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Direcția Urbanism - Serviciul Urbanism

APROBAT,
PRIMAR GENERAL
Gabriela FIREA



Ca urmare a cererii adresate de SC Improve Arhitecture SRL, arh. Radu Popescu (RUR D, E) în calitate de elaborator, reprezentant al inițiatorului Anca - Măntescu Marinela, înregistrată cu nr. 1774468 din 19.09.2019 la Registratura PMB și intern la D.U. cu nr. 11116 din data de 20.09.2019, 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. 75 din data de 06.11.2019
pentru elaborarea

PUZ – CALEA MOȘILOR NR. 29 - 31, SECTOR 3

Generat de imobilul situat în București, Calea Moșilor nr. 29 - 31, sector 3, în suprafață de 1518,24mp, din măsurători cadastrale, conform Certificatului de urbanism nr. 1949/ 1671816 din 29.11.2018, emis de Primăria Municipiului București.

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 dispoziție 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 cu HCGMB 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 și H.C.G.M.B. nr. 341/ 14.06.2018 și nr. 877/12.12.2018, imobilul este încadrat în subzona funcțională: **CP1a - Subzona central suprapusă peste nucleul istoric**. Indicatori urbanistici: Procent de Ocupare a Terenului (POT) maxim = 70%; Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT) maxim = 3,00 mp ADC/ mp teren.
- Conform **PUZ Zone Protejate imobilul este încadrat în ZP nr. 26 – zona Lipscani**: grad de protecție maxim - zonă comercială de tip traditional, unicat în București, cu valoare de raritate în România.
- **Funcțiuni predominante**: la nivelul parterului: comerț, alimentație publică, hoteluri, cultură sau orice alte funcțiuni destinate publicului, la nivelurile peste parter: locuințe;
- **Caracteristicile parcelelor**: se mențin neschimbate dimensiunile și formele actuale ale parcelelor;
- **Regim de construire**: front închis plasat pe aliniament;
- **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor**: la front se păstrează înălțimile învecinate. În punctele recomandabile (intersecții, capete de perspectivă) se pot propune înălțimi mai mari mai mari (accente) verificate prin studii (Calea Moșilor - str. Sf. Vineri cu marcarea curbării, str. Lipscani – Calea Moșilor);
- **Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT) maxim** = 3,50 mp ADC/ mp teren, pe străzile flancate cu clădiri având funcțiuni mixte;

- Procent de Ocupare a Terenului (POT) maxim = 80%;
- Retragera față de aliniament: se va face pe aliniamentul definit de clădirile existente;
- Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare: în cazul în care pe una din limitele laterale ale parcelei există calcanul unei construcții învecinate, noua clădire se va alipi la acest calcan pe o lungime de maxim 15,0 metri de la aliniament iar față de limita opusă a parcelei se va retrage la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00m. Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5,00m.
- Conform PUZ Zone Protejate Imobilul este încadrat în ZP nr. 01 – Calea Moșilor: grad de protecție maxim - stradă tradițională comercială.
- Funcțiuni predominante: la nivelul parterului: comerț, alimentație publică, turism, cultură sau orice alte funcțiuni destinate publicului, la nivelurile peste parter: birouri, servicii, locuințe (într-o proporție de minimum 50%).
- Caracteristicile parcelelor: se mențin neschimbate dimensiunile și formele actuale ale parcelelor;
- Regim de construire: front închis;
- Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor: 13,00m
- Înălțimea minimă admisibilă a clădirilor: 10,00m;
- Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT) maxim = 2,50 mp-ADC/ mp teren;
- Procent de Ocupare a Terenului (POT) maxim = 80%;
- Retragera față de aliniament: se va face pe aliniamentul definit de clădirile existente;
- Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare: în cazul în care pe una din limitele laterale ale parcelei există calcanul unei construcții învecinate, noua clădire se va alipi la acest calcan pe o lungime de maxim 15,00m de la aliniament iar față de limita opusă a parcelei se va retrage la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00m. Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5,00m.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituti:

- Funcțiune propusă: MIXTĂ/ servicii, comerț, birouri;
- Regim de construire: se va definitiva pe baza analizelor elaborate pe parcursul studiului;
- Retragera față de aliniament: se va face pe aliniamentul definit de clădirile existente;
- Retrageri față de limitele laterale: se va definitiva pe baza analizelor/ studiilor de fundamentare;
- Retragera față de limita posterioară: noua clădire se va retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5,00m;
- Argumentarea soluției urbanistice se va face în corelare cu situația existentă din zona studiată având în vedere regimul de construire (alinieră construcțiilor, înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor). Situația existentă va fi susținută de documentar fotografic concludent.
- Soluția urbanistică se va corela cu documentațiile de urbanism aprobate sau în curs de avizare/ aprobare (PUZ Calea Moșilor nr. 60), cu configurarea construcțiilor existente din vecinătate, cu recomandările din prezentul aviz, astfel încât să se asigure o dezvoltare urbanistică echilibrată și confortul urban.
- Conformarea clădirii va respecta prevederile RLU aferent PUZ Zone Protejate și RLU aferent PUG MB, privind menținerea configurației țesutului urban tradițional al zonei, astfel noua clădire va respecta caracterul spațial - volumetric general al clădirilor din zonă, înscriindu-se, înainte de toate, în schema definită de clădirile existente. Se vor propune soluții pentru preluarea diferențelor de înălțime prin formule de legătură, amplificarea continuității frontului și interzicerea rupturii de scară/ gabarit. Se vor marca prin elemente de arhitectură, în planul fațadei noii clădiri, preluarea cornișei clădirii cu regim de înălțime P+3E+M, situate în Calea Moșilor nr. 35 și se vor propune soluții pentru marcarea intersecției (capăt de perspectivă) Str. Moșilor cu Str. Sf. Vineri.
- Soluția va urmări întărirea caracterului specific comercial și pietonal al Căii Moșilor, într-un cadru arhitectural-urbanistic tradițional protejat ale cărui caracteristici de ansamblu și de detaliu se mențin și se pun în valoare, (utilizând elemente caracteristice: gang, pasaj, curte interioară, portic pentru dezvoltarea/ susținerea spațiului public).
- Se va propune o volumetrie adecvată, apropiată de limbajul clădirilor învecinate. Se va studia toată zona delimitată conform plan anexă și se va justifica propunerea de amplasare. Se vor prezenta mai multe variante spațial - volumetrice. Ilustrare a soluției de urbanism propuse – perspective – se va avea în vedere o soluție de configurare a clădirii, astfel încât să întărească imaginea consacrată de stradă comercială tradițională a Căii Moșilor.
- Se vor elabora următoarele studii:
 - Studiu de înălțime la cornișă, cu ilustrare volumetrică, prezentare imagine/ desfășurată a frontului stradal al Căii Moșilor, Str. Sf. Vineri, Str. Elias Jacques; Se vor prezenta desfășurate (cu evidențierea cotelor: cotă teren amenajat; înălțimea la cornișă, retrageri din planul fațadei) cu ilustrare comparativă

între existent și propus. Simulări 3D sau perspective – din intersecție cu marcarea capătului de perspectivă;

- Studiu Istoric prin care se va analiza valoarea, starea fizică și conformarea construcțiilor existente din zona de studiu, care să cuprindă recomandări privind regimul de înălțime maxim și înălțimea maximă acceptată în zonă;
- Analiză privind asigurarea acceselor și locurilor de parcare;
- Analiză costuri implementare/ număr utilizatori;

3. Indicatori urbanistici obligatorii:

CUT_{minim} = 2,5 mp ADC/mp teren; CUT_{maxim} = 3,50 mp ADC/mp teren;

POT_{minim} = 65%; POT_{maxim} = 80%;

H_{max} (la cornișă și la coamă) se va stabili pe baza Studiului de înălțime, Studiului istoric.

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 și a avizelor 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 Studiu de circulație.

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

- pentru faza avizarea propunerilor preliminare: Studiu istoric, Studiu de înălțime, analiză privind asigurarea acceselor și locurilor de parcare, Avizul Ministerului Culturii și Identității Naționale.
- pentru faza avizarea propunerilor/ aprobarea planului: avizul Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, avizul Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București, avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare a PMB, avizul Comisiei Tehnice de Circulație a PMB, avizul M.A.I. – I.S.U., avize M.A.I./ M.Ap.N/ S.R.I. și aviz S.T.S., 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. 136/ 2012 conform Documentului de planificare a procesului de informare și consultare a publicului anexă la prezentul aviz. Se va avea în vedere introducerea de către elaborator a observațiilor impuse prin avizele de specialitate emise pe parcursul procesului de avizare/ aprobare, în documentația finală ce va fi aprobată la faza PUZ, ce pot determina modificarea elementelor definitorii exprimate prin prezentul aviz.

ARHITECT SEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
ARH. ȘTEFAN CALIN DUMITRASCU

ȘEF SERVICIU,
Arh. Cristina Topfceanu

Întocmit, Arh. Ana Maria Xantopol / 2ex.



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Direcția Urbanism - Serviciul Urbanism

DOCUMENTUL DE PLANIFICARE A PROCESULUI DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI

PUZ – CALEA MOȘILOR NR. 29 - 31,

SECTOR 3, 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.

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

ELABORATOR: ARH. RODIOARA OLTEANU – RUR – D,E - TEL. 0723798763

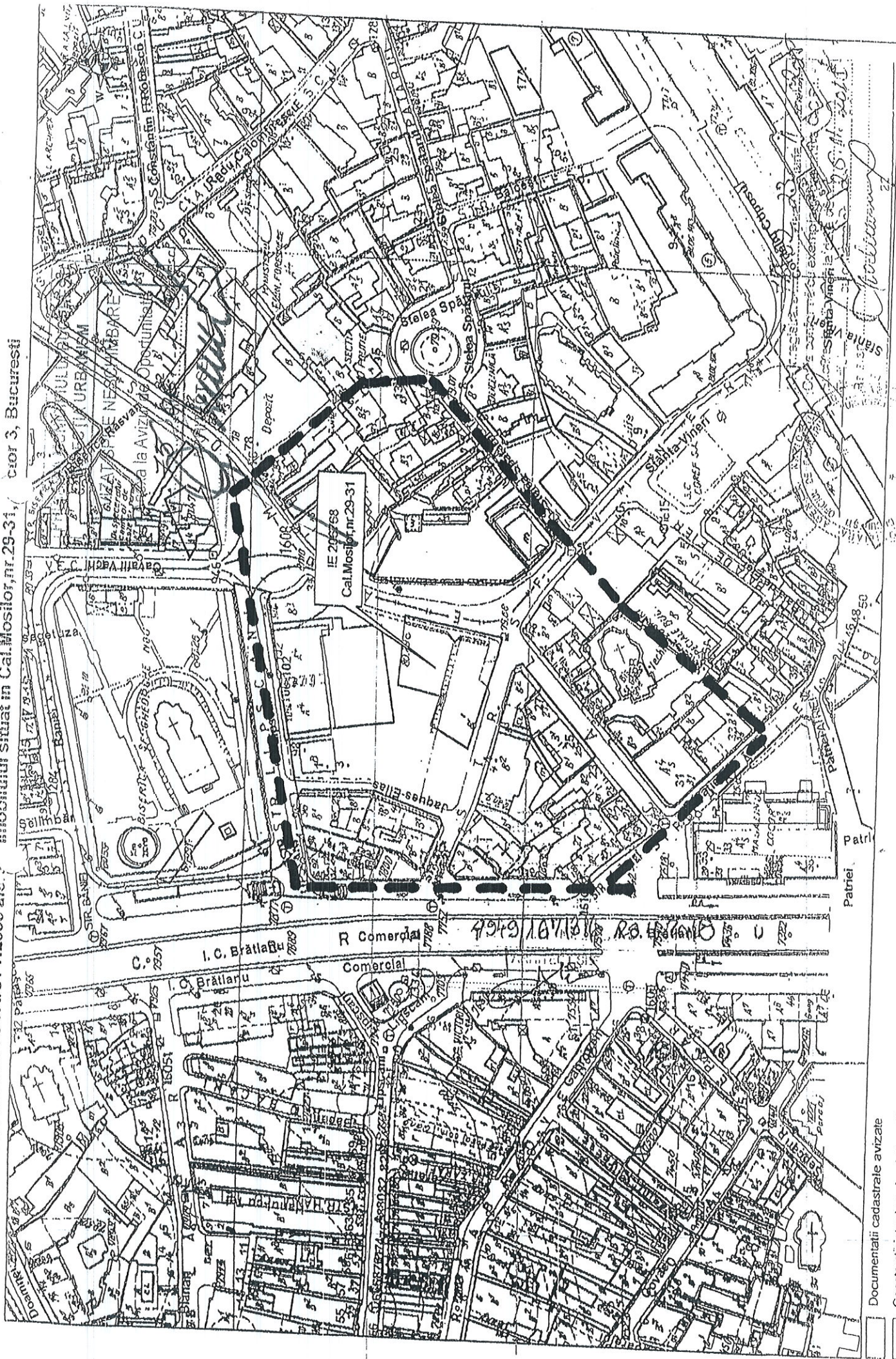
ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
ARH. ȘTEFAN CALIN DUMITRAȘCU

Șef Serviciu,
Arh. Cristina Popirceanu

Întocmit, Arh. Ana Maria Xantopol /Tex.

PLAN DE INCADRARE IN ZONA SCARA 1:2000 a/c.

Imobilului situat in Cal. Mosilor, nr. 29-31, Cior 3, Bucuresti



Documentații cadastrale avizate

Construcții introduse în sistemul integrat de cadastru și carte funciara