



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

APROBAT,
PRIMAR GENERAL,
GABRIELA FIREA



AVIZ DE OPORTUNITATE nr. 113 / 06.11. 2017

Având în vedere solicitările înregistrate la Primăria Municipiului București cu nr. 1555149/11.09.2017 și nr. 1563175/03.10.2017, de către S.C. VASTINT ROMÂNIA S.R.L. în calitate de inițiator/beneficiară a documentației de urbanism, prin elaborator S.C. KXL STUDIO S.R.L. - URB RUR ANAMARIA MIHAELA MOHAN, prevederile Certificatului de urbanism nr. 1172/122/S/27269/27.07.2017 eliberat de Primarul Sectorului 1, București, și a concluziilor ședinței Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism din cadrul Primăriei Municipiului București din data de 25.10.2017, se emite prezentul aviz în vederea elaborării documentației:

**PUZ – ȘOSEAUA GHEORGHE IONESCU SISEȘTI NR. 194 –
STR. ALEXANDRU BRATU NR. 2-10,
SECTORUL 1, BUCUREȘTI**

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

Amplasamentul care face obiectul studiului urbanistic, este situat în Sectorul 1 al Municipiului București, în intravilanul Municipiului București, având o suprafață de 476446,00 mp, proprietatea persoană juridică.

Prevederi PUG/PUZ aprobate anterior:

Conform Regimului economic și tehnic prezentate în Certificatul de urbanism nr. 1172/122/S/27269/27.07.2017 eliberat de Primarul Sectorului 1, București, amplasamentele care fac obiectul studiului se încadrează în P.U.G. – M.B. aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000 (completată cu H.C.G.M.B. nr. 324/17.11.2010, H.C.G.M.B. nr. 241/20.12.2011; H.C.G.M.B. nr. 232/19.12.2012 și H.C.G.M.B. nr. 224/15.12.2015), parțial în Unitatea Teritorială de Referință U.T.R. M3 – Subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu, și parțial în Unitatea Teritorială de Referință U.T.R. L1c – subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, caracterizate de următorii indicatori urbanistici:

U.T.R. M3:

- POT_{max}=60%;
- CUT_{max}=2,5 mpADC/mpteren.
- Rh_{max}-P+4E.

U.T.R. L1C:

- POT_{max}=45%;
- CUT_{max} =1,3 mpADC/mpteren.
- RH_{max}-P+2E.

II. ELEMENTELE PRINCIPALE ALE DEZVOLTĂRII URBANISTICE PROPUSE:

Reglementare generală :

Funcțiuni propuse: ANSAMBLU MULTIFUNCTIONAL.

Indicatorii urbanistici propuși:

U.T.R. L1c” – LOCUINTE COLECTIVE:

- POT_{max}=35%;
- CUT_{max} =1,56 mpADC/mpteren.
- RH_{max}-P+4E – P+6E;

U.T.R. L1c – LOCUINTE COLECTIVE:

- POT_{max}=45%;
- CUT_{max} =1,56 mpADC/mpteren.
- RH_{max}-P+8E – P+10E;

U.T.R. IS – SUBZONĂ ÎNVĂȚĂMÂNT:

- POT_{max}=25%;
- CUT_{max} =0,75 mpADC/mpteren.
- RH_{max}-P+2E;

U.T.R. M3 – SUBZONĂ SERVICII:

- POT_{max}=65%;
- CUT_{max} =3,00 mpADC/mpteren.
- RH_{max}-P+4E.

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

1. TERITORIUL CARE URMEAZĂ SĂ FIE REGLEMENTAT PRIN PUZ:

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

2. CATEGORIILE FUNCȚIONALE ALE DEZVOLTĂRII ȘI EVENTUALE SERVIUȚI:

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

3. REGLEMENTĂRI OBLIGATORII ȘI DOTĂRI DE INTERES PUBLIC NECESARE:

- Coeficientul de Utilizare al Terenului (CUT_{max}) va respecta prevederile Art. (32) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Documentația de urbanism va fi întocmită în mod obligatoriu la o scară adecvată, 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 care vor fi reprezentate distinct toate parcelele și servituțile aferente lor.
- 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.
- Se vor include documentațiile de urbanism legal aprobate și în vigoare, în baza cărora s-au produs efecte de schimbare a reglementărilor urbanistice existente, elemente de infrastructură majoră existente, autorizate sau în curs de execuție .

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

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

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

- Regulamentul Local de Urbanism aferent 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, înălțimea minimă și maximă admisă.

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

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

- Echiparea cu infrastructură (utilități, drumuri de incintă) în interiorul zonei private va fi realizată prin grija/cheltuiala dezvoltatorului, în baza studiilor de specialitate.

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

6. STUDII/ACORDURI/AVIZE SPECIFICE ALE ORGANISMELOR CENTRALE ȘI/SAU TERITORIALE PENTRU PUZ:

- Pentru etapa de avizare/aprobare : Avizul I.S.U.; Avizul Autorității Aeronautice Civile Române; Avizul Ministerului Culturii; Avizul Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București; Avizul Comisiei Tehnice de Circulație – P.M.B.; Avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare a P.M.B.; Dovada achitării taxei de exercitare a dreptului de semnătură R.U.R.; Extrase de Carte Funciară actualizate; Certificat de urbanism valabil, alte avize cf. legislației în vigoare, alte avize ce pot apărea ca necesare pe parcursul avizării.

7. OBLIGAȚIILE INIȚIATORULUI PUZ CE DERIVĂ DIN PROCEDURILE SPECIFICE DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI:

În vederea aplicării prevederilor H.C.G.M.B. nr. 136/2012, înainte de transmiterea pe circuitul tehnic de avizare, inițiatorul și elaboratorul documentației de urbanism au obligația să respecte cerințele consemnate în Documentul de planificare a procesului de informare și consultare a publicului, anexă la prezentul aviz.

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 1172/122/S/27269/27.07.2017 eliberat de Primarul Sectorului 1, București .

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

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

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct la data de *06.11.2017*

p.ARHITECT SEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

ARH. DIANA OLTEANU

Întocmit,

Expert ing. Victor Manea - 2EX/30.10.2017

