



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea
Teritoriului
Direcția Urbanism



SERVICIUL URBANISM

**APROBAT,
PRIMAR GENERAL**

Gabriela FIREA



Ca urmare a cererii adresate de ARX DESIGN CONCEPT SRL – urbanist Nicolae Adrian CIOANGHER (RUR: B, D, E, F6, G6), în calitate de elaborator, cu sediul în București, Sector 1, Cod poștal 012281, Str. Dej nr. 13A, telefon: 0745526423, pentru GREEN TECH INTERNATIONAL SRL în calitate de beneficiar, înregistrată cu nr. 1676584 din data de 01.11.2018, 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. 148 din data de 28.11.2018

PENTRU ELABORAREA

PUZ - STR. STRĂULEȘTI NR. 4 - SECTOR 1

Pentru ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ, SERVICII (HOTEL, APARTHOTEL), CENTRU SPA, generat de imobilul situat în municipiul București, STR. STRĂULEȘTI NR. 4 - SECTOR 1, compus din teren proprietate privată a persoanelor juridice în suprafață totală de 10.128,00mp din măsurători cadastrale, conform Certificatului de urbanism nr. 1035/ 130/ S/ 15859 din 10.07.2018, 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 vest de limita posterioară a parcelelor, respectiv str. Străulești, la nord de str. Tripoli, la est de limita convențională, respectiv Lacul Băneasa, iar la sud de limita laterală a parcelelor;
- Conform Planului Urbanistic General al Municipiului București 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) teritoriul studiat are reglementarea funcțională **A3** – subzona unităților mici și mijlocii productive 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 zonă de studiu trebuie să fie realizată în mod multicriterial: încadrarea în reglementările urbanistice prevăzute de documentațiile legal aprobate (PUG, PUZ), funcțiune și regimul tehnic al construcțiilor, densitatea de ocupare a parcelelor (POT și CUT) starea 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.)

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

- Funcțiune propusă: ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ, SERVICII (HOTEL, APARTHOTEL), CENTRU SPA;
- 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).

3. Indicatori urbanistici obligatorii:

- POT min. - max.= 40-60%; CUT min. - max.= 2,5 - 3,0 mp. ADC/mp. teren;
- RmaxH = S+DS+P+9E, H min. - max.= 7 - 35m;
- Valorile POT, CUT, H și RmaxH se vor definitiva în faza de elaborare a PUZ;
- Retragera construcțiilor față de aliniament va prelua alinierea caracteristică str. Străulești, respectiv str. Santiago;
- Retragerile față de celelalte limitele 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 între clădiri și față de limitele de proprietate mai mici decât cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă vor fi definitive pe baza unui studiu de însorire.
- Reglementarea funcțională se limitează la parcela aflată în proprietatea inițiatorului pentru care s-a obținut și prezentat Certificat de urbanism.

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

- 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;
- Platformele destinate parcării autovehiculelor vor fi prevăzute în mod obligatoriu cu alveole plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare dispuse grupat, la 2 locuri dispuse înșiruit și la 1 loc în cazul dispunerii în lungul aleilor carosabile.
- Se vor asigura suprafețele minime de spații verzi prevăzute în cazul transformării zonelor cu alte funcțiuni în zone rezidențiale, conform prevederilor art. 10, alin.(3) al Legii nr. 24/ 2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, actualizată.
- Se va asigura o suprafață de min. 30% spații verzi, din care 2/3 pe sol natural;

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 a planului: aviz de consultanță preliminară Circulație – PMB – Serviciul de Proiecte Urbane;
- Pentru etapa de aprobare a planului, după avizarea propunerilor preliminare: avizul Agenției pentru Protecția Mediului București, avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare a PMB, avizul Comisiei Tehnice de Circulație, avizul Inspectoratului de Stat pentru Situații de Urgență, avizul Autorității Aeronautice Civile Române, alte avize ce pot apărea ca necesare pe parcursul avizării planului, 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. 1035/ 130/ S/ 15859 din 10.07.2018, eliberat de Primăria Sectorului 1.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct la data de _____

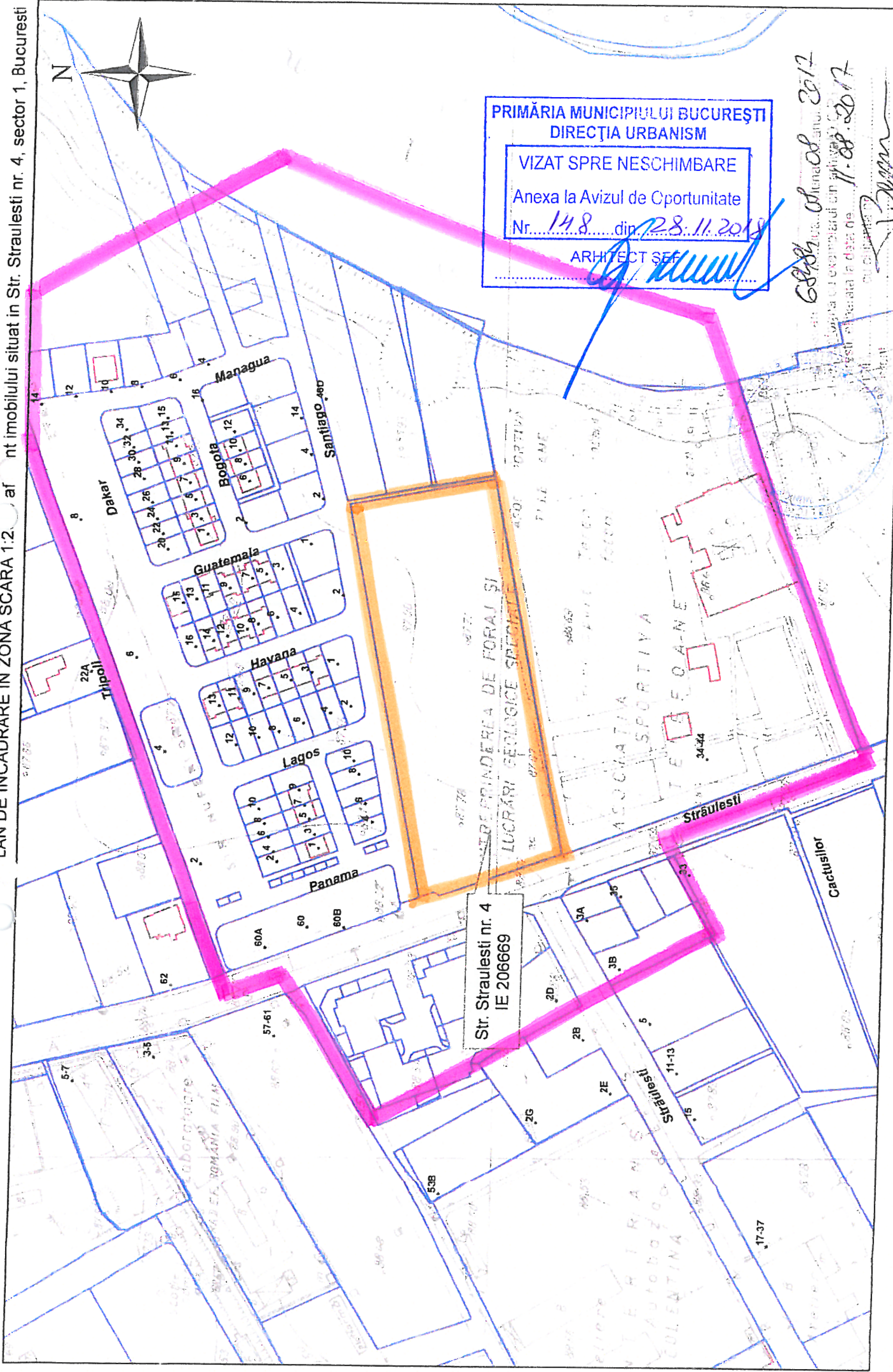
ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. ȘTEFAN CALIN DUMITRAȘCU

Întocmit:

Expert,
Urb. Liliana Ionici
2ex./ 13.11.2018

Șef Serviciu,
Arh. Cristina Topîrceanu

PLAN DE INCADRARE IN ZONA SCARA 1:20000



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA URBANISM

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexa la Avizul de Cportunitate

Nr. 148 din 28.11.2018

ARCHITECT SEE

Str. Straulesti nr. 4
IE 206669

- documentatii cadastrale avizate

- constructii introduse in sistemul integrat de cadastru si carte funciara

OCPI Bucuresti, B-dul Expozitiei nr. 1A, sector 1, Bucuresti
Data: 11.08.2017
Intocmit: Tamara Semeniuc

