



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI
AMENAJAREA TERITORIULUI
Direcția Urbanism – Serviciul Urbanism

romania2019.eu

ANEXA HK.1
HCGMB 575/2019

Ca urmare a cererii adresate de SC ORO DESIGN PROIECT SRL, Arh. - (RUR D, E) în calitate de elaborator, reprezentant al beneficiarilor SC VEL PITAR SA și SC ROMARTA SA, înregistrată cu nr. 1731593 din 24.04.2019 la Registratura PMB și intern la D.U. cu nr. 5306 din data de 25.04.2019, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

NR. 30 / 23.05.2019

PENTRU

PUZ – STRADA EMIL RACOVITĂ NR. 3 - 5, SECTOR 4, BUCUREȘTI

GENERAT DE IMOBILUL SITUAT ÎN:

- Str. Emil Racoviță nr. 3 - 5, teren în suprafață de 7781,00mp din acte și 7841,00mp din măsurători, nr. cadastral 218573, conform Certificatului de Urbanism nr. 740/ 19230 din 16.05.2017, prelungit și teren în suprafață de 27676,00mp din acte și 29463,00mp din măsurători, nr. cadastral 206518, conform Certificatului de Urbanism nr. 741/ 19232 din 16.05.2017, prelungit, eliberate de Primăria Sector 4;

INITIATOR:

SC VEL PITAR SA și SC ROMARTA SA

PROIECTANT:

SC ORO DESIGN PROIECT SRL

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA RUR:

Arh.

(RUR D, E)

AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONA STUDIATĂ ÎN PUZ: Zona studiată prin PUZ se află în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 4.

PREVEDERI P.U.G. - R.L.U. /P.U.Z. APROBATE ANTERIOR:

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, H.C.G.M.B. nr. 341/ 14.06.2018 și H.C.G.M.B. nr. 877/12.12.2018), imobilul este încadrat în subzona funcționată: **A3 – Subzona unităților mici și mijlocii productive și de servicii;**

- Procent de ocupare a terenului (POT) maxim: 60%.

- Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT) volumetric maxim: 9;

Pentru toate UTR sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și / sau este necesară schimbarea destinației se cere P.U.Z. (reparcelare / reconfigurare).

Conform Art.32 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, alin.5 se prevede următoarele: "În situația prevăzută la alin. (1) lit. b) și c) se pot aduce următoarele modificări reglementărilor din Planul Urbanistic General: a) prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei". Conform prevederilor art. 47, planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată.

Bd. Regina Elisabeta nr. 47, cod poștal 050013, sector 5, București, România
Tel: 021.305.55.00
<http://www.pmb.ro>



PREVEDERI P.U.Z. - R.L.U. PROPUSE:

FUNCȚIUNE: ANSAMBLU DE CLĂDIRI CU FUNCȚIUNI COMERCIALE, REZIDENȚIALE ȘI DE SERVICII;

UTR 1 suprafață teren = 29463,00mp

Procent de Ocupare a Terenului POT = 35%;

Coefficient de Utilizare a Terenului CUT = 0,35 mp ADC/mp.teren;

Înălțimea maximă a clădirilor Hmax = 12,50m;

Regim de înălțime RH – P înalt;

Retrageri față de aliniamentul Str. Emil Racoviță: clădirea amplasată spre latura de Nord - Vest se va retrage la 4,50m și clădirea principală se va retrage la 59,00m;

Retrageri față de limita de Nord - Est a parcelei: minim 3,00m (spate);

Retrageri față de limita de Nord - Vest a parcelei: minim 6,00m (stânga);

UTR 2 suprafață teren = 7841,00mp

Procent de Ocupare a Terenului POT = 30%;

Coefficient de Utilizare a Terenului CUT = 3,0 mp ADC/mp.teren;

Înălțimea maximă a clădirilor Hmax = 35,00m;

Regim maxim de înălțime RHmax – S+P+11E;

Suprafața de spații de verzi va fi de 13174,95mp din care 7989,45mp pe sol natural (7400,19mp pe sol și 589,26mp pe sol în cadrul parării) și 5185,50mp - acoperiș Grădinescu, conform Deciziei Etapei de Încadrare nr. 32 din 17.05.2018, a Agenției Naționale pentru Protecția Mediului București;

Retrageri față de aliniamentul Str. Emil Racoviță: 4,50m;

Retrageri față de limita de Sud – Est a parcelei: minim 5,00m (dreapta);

Circulații și accese: parcare și gararea autovehiculelor, profilul transversal al circulațiilor propuse vor respecta „Normele privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație” aprobate prin HCGMB nr. 66/2006 și conform Acordului de principiu nr. 0876/ 1603552/ 02.04.2018, emis de Comisia Tehnică de Circulații a PMB.

Echipare tehnico - edilitară: Rețelele edilitare aferente se vor realiza anterior rețelei stradale, dacă este cazul. Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și Avizului Comisiei de Coordonare a PMB nr. 1703205/ 23.04.2019.

Se avizează favorabil **Planul Urbanistic Zonal Strada Emil Racoviță nr. 3 - 5, sector 4**, cu respectarea condițiilor din acordurile/ avizele specifice ale organismelor centrale și/ sau teritoriale pentru etapele de avizare/ aprobare a P.U.Z.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu Planșa de Reglementări anexată și vizată spre neschimbare. **Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z.-ul care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.** Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

**ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
ARH. ȘTEFAN CALIN DUMITRAȘCU**

**ȘEF SERVICIU,
Arh. Cristina Topîrceanu**

CONFORM CU ORIGINALUL

Întocmit: arh. Ana Maria Xantopol /4ex.

Bd. Regina Elisabeta nr. 47, cod poștal 050013, sector 5, București, România
Tel: 021.305.55.00
<http://www.pmb.ro>



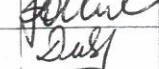
CUT	volumetric max. 9	0.55	0.35
H max (m)	9	-	12.50 m
Rh max (nivele)	-	P+5E	P inalt (E1 partial)
Spatii Verzi din care:	-	-	9604.95mp (32.6%)
Spatii Verzi pe sol/	-	-	3830.19mp (15%)
Spatii Verzi parcare	-	-	589.26mp (2%)
Acoperis Gradinescu	-	-	5185.5mp (17.6%)
Accese/Alei/Parcari	-	-	9546mp (32.4%)

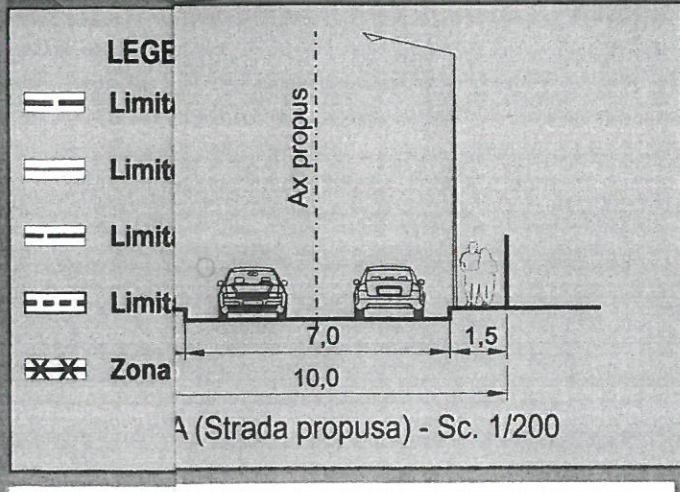
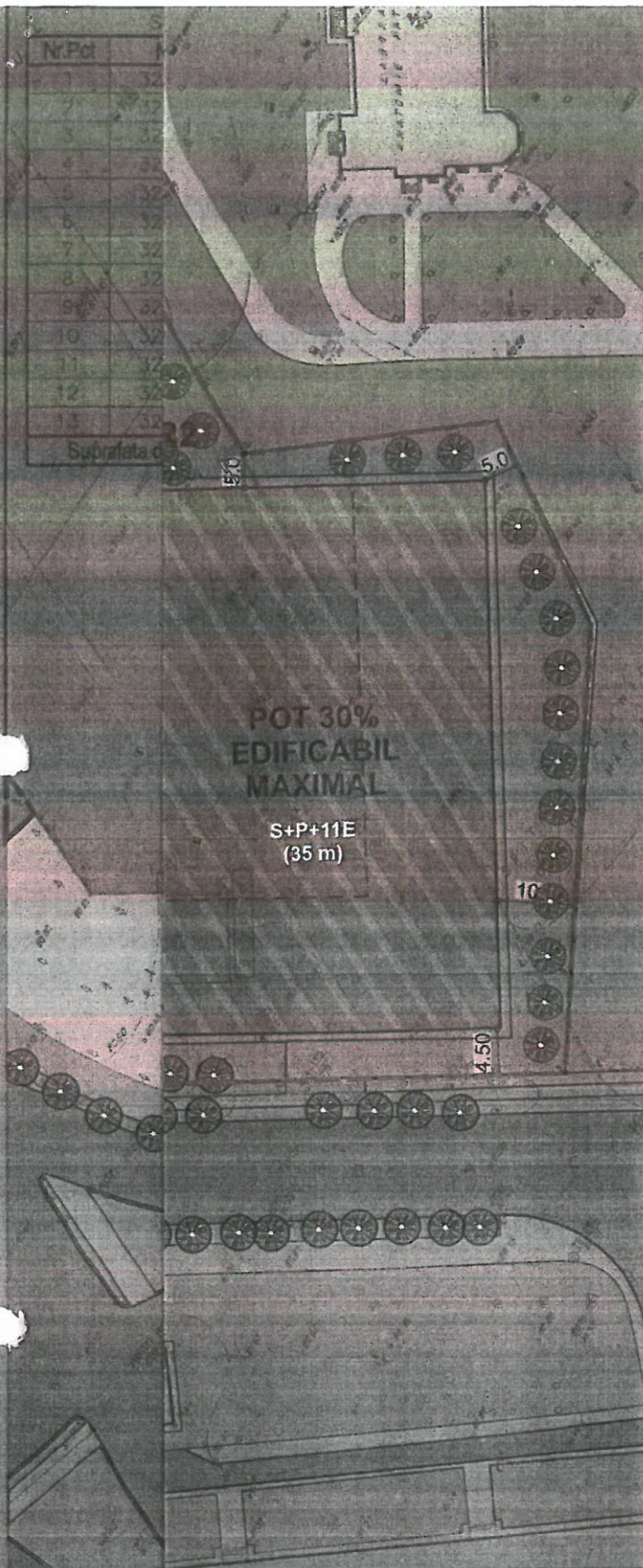
Suprafata totala teren din masuratori = 29.463 mp

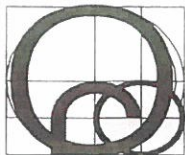
UTR 2

Criteriu	PUG	EXISTENT	PROPOS
Zona/Subzona/UTR	A3 Cb1		
S teren initiala/	7841 mp	7841 mp	7841 mp
S teren cedata pt. realizare OUP	0 mp	0 mp	0 mp
S teren ramas	7841 mp	7841 mp	7841 mp
S construita	-	3685.27 mp	2352.3 mp
S desfasurata	-	4312.55 mp	23.523 mp
POT	60,0 % 50,0 %	47,0 %	30 %
CUT	9 2,4	0.55	3
H max (m)	9	-	35 m
Rh max (nivele)	-	P+5E	S+P+11E
Spatii Verzi din care:	-	-	3570mp (45.5%)
Spatii Verzi pe sol/	-	-	-
Spatii Verzi pe placa	-	-	-
Accese/Alei/Parcari	-	-	1918.7mp (24.5%)

Suprafata totala teren din masuratori = 7841 mp

 ORO DESIGN PROIECT STRADA TUDOR ARGHEZ NR. 21, SECTOR 2 - BUCURESTI J40/2851/2007, CIF RO 21069560			
BENEFICIAR		PROIECT NR.	
PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI		358	
INITIATOR PUZ			
S.C. VEL PITAR S.A.			
S.C. ROMARTA S.A.			
TITLU PROIECT:		FAZA:	
ANSAMBLU CLADIRI COMERCIALE, REZIDENTIALE SI DE SERVICII - STRADA EMIL RACOVITA NR. 3-5, SECTOR 4, BUCURESTI		P.U.Z.	
TITLU PLANSĂ:		PLANSĂ NR.	
REGLEMENTARI URBANISTICE		U 12	
NUME:	SEMNATURA:	SCARA:	
DIRECTOR PROIECT ARH.		1 / 1000	
PROIECTAT URB.		DATA:	
VERIFICAT ARH.		IANUARIE 2019	





ANEXA NR. 3
HCGMB 575/2018

ORO DESIGN PROIECT
STRADA TUDOR ARGHEZI, NR. 21,
SECTOR 2 – BUCURESTI
TEL / FAX 031 805 46 47
J40/2851/2007, CIF RO 21069560

PLAN URBANISTIC ZONAL
ANSAMBLU CLADIRI COMERCIALE, REZIDENTIALE SI DE SERVICII –
STRADA EMIL RACOVITA NR. 3-5, SECTOR 4 BUCURESTI
[P.U.Z. – P358/ 2017]

DENUMIRE PROIECT

ANSAMBLU CLADIRI COMERCIALE, REZIDENTIALE
SI DE SERVICII
Strada Emil Racovita Nr. 3-5, Sector 4, Bucuresti

PROIECT NR.

P 358 / 2017

BENEFICIAR

S.C. VEL PITAR S.A.
S.C. ROMARTA S.A.

PROIECTANT

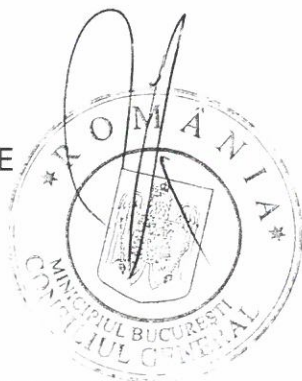
ORO DESIGN PROIECT
STRADA TUDOR ARGHEZI NR. 21, SECTOR 2, BUCURESTI
TEL / FAX 031 805 46 47
J40/2851/2007, CIF RO 21069560

SPECIALITATE

URBANISM

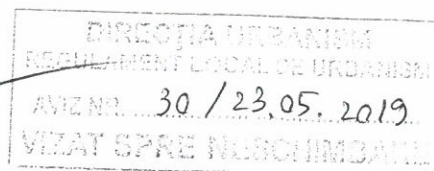
FAZA DE PROIECTARE

P.U.Z.



DATA

IANUARIE 2019





ORO DESIGN PROIECT
STRADA TUDOR ARGHEZI, NR. 21,
SECTOR 2 – BUCURESTI
TEL / FAX 031 805 46 47
J40/2851/2007, CIF RO 21069560

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

M2m - subzona mixta cu functiuni rezidentiale si comerciale de tip hipermarket si servicii conexe cu cladiri având regim de construire continuu sau discontinuu

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI.

Terenurile care fac obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal se afla incadrate conform Planului Urbanistic General al Municipiului Bucuresti in Unitatea Teritoriala de Referinta: **A3 - subzona unitatilor mici si mijlocii productive si de servicii;**

Suprafata de teren reglementata prin prezentul Plan Urbanistic Zonal, are o arie totala de **37.304,0mp (35.457,0mp din masuratori).**

Suprafata reglementata este localizata in zona de sud a orasului, avand urmatoarele vecinatati:

- La sud-vest – Strada Emil Racovita;
- La nord-vest – Depoul RATB Berceni si partial proprietate privata;
- La nord-est – Proprietati private;
- La sud-est – Spitalul Bagdasar Arseni.

Pentru o cat mai coerenta utilizare a suprafetei reglementate, acesta a fost incadrata in urmatoarea zona functionala:

- UTR 1 – hipermarket;
- UTR 2 – locuinte si servicii.

Prezentul studiu Plan Urbanistic Zonal s-a axat pe:

- Integrarea ansamblului propus in contextul zonei si in tendintele de dezvoltare ale acesteia;
- Asigurarea coerentei si calitatii imaginii urbane;
- Asigurarea cerintelor functionale, a celor de gestionare a calitatii aerului prin vegetatia propusa, a acceselor carosabile si pietonale catre functiunea principala.

UTR 1 – HYPERMARKET

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA.

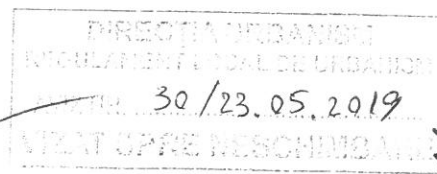
ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

Sunt admise următoarele utilizări:

- parter – zona comerciala, depozitare, alimentatie publica de mici dimensiuni;
- nivel superior/partial – birouri;
- parcaje la sol și subterane;
- spații libere pietonale;
- spații plantate - scuaruri;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

Cladirile propuse vor fi orientate cu accesul principal spre strada; se admit accese secundare exclusiv pentru angajati si/sau pentru evacuare.





ORO DESIGN PROIECT
STRADA TUDOR ARGHEZI, NR. 21,
SECTOR 2 – BUCURESTI
TEL / FAX 031 805 46 47
J40/2851/2007, CIF RO 21069560

Se admit constructii de mici dimensiuni pentru asigurarea functionarii obiectivelor (post trafo, spatii deschise si acoperite, etc) sau pentru amenajarea peisagistica a curtii.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- curățatorii chimice;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Terenul are o suprafata de 29.463,0 mp masurati.

Deschidere la strada: 250,97 m.

Parcela are o forma neregulata.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile vor fi retrase cu minim 4,5m fata de actualul aliniament al Strazii Emil Racovita.

Cladirea principala se va retrage de la aliniamentul stradal cu minim 59 m.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Retragerea fata de limita de nord-vest - minim 6,0m (stanga);

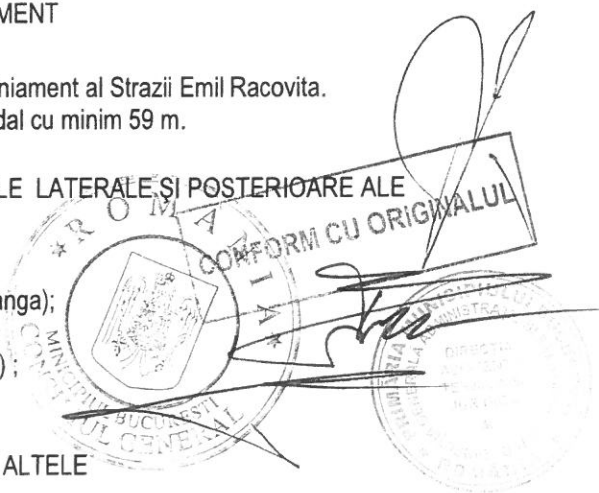
Retragerea fata de limita nord-est - minim 3,0m (spate);

Retragerea fata de limita sud-est - minim 5,0m (dreapta);

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE

Cladirile vor fi amplasate unele fata de altele la minim 15 m.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.



DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 30/23.05.2019
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



ORO DESIGN PROIECT
STRADA TUDOR ARGHEZI, NR. 21,
SECTOR 2 – BUCURESTI
TEL / FAX 031 805 46 47
J40/2851/2007, CIF RO 21069560

Accesul auto principal va fi realizat prin intermediul Strazii Emil Racovita (zona de sud-vest a lotului).

Accesul publicului (autoturisme) se va face printr-un sistem cu bariera pentru clientii hypermarket.

Accesul catre curtea de serviciu amplasata in sud-estul terenului se va face printr-un drum de incinta cu 2 benzi, cate o banda de 3,50m pe fiecare sens.

Zona de aprovizionare va asigura razele de manevra necesare intoarcerii autovehiculelor de marfa exclusiv la interiorul proprietatii.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

Staționarea autovehiculelor clientilor zonei comerciale si a angajatilor, se va realiza la interiorul incintei, la nivelul solului, in parcare amenajata in fata constructiei si in cadrul unei parcare subterane.

Stationarea autovehiculelor de aprovizionare va fi de scurta durata, exclusiv pentru incarcare-descarcare marfa, in zona sud-estica a terenului, prevazuta acestui scop.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

Regimul maxim de înălțime al construcțiilor va fi de P+1E (Parter înalt) – (Hmax 12,50 m).

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul cladirii va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va fi subordonat cerintelor specifice.

Pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta spatiala pe baza unor studii suplimentare, in baza legislatiei specifice.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

Cladirea va fi racordata la rețelele tehnico-edilitare publice.

Se va asigura in mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice in rețeaua de canalizare;

Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat.

Se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor, din parcaje, circulatii si platforme exterioare.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

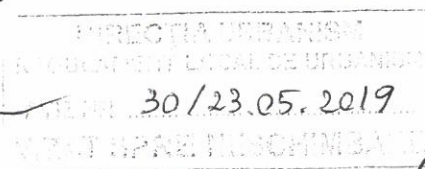
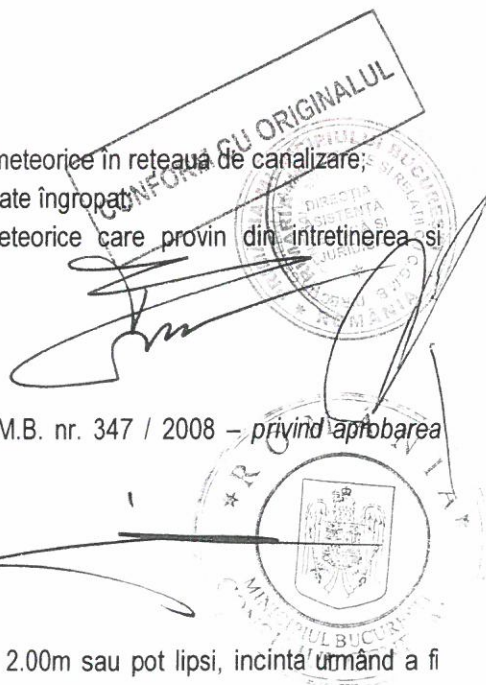
Suprafața de spatii verzi va fi stabilita in conformitate cu H.C.G.M.B. nr. 347 / 2008 – privind aprobarea Planului Integrat de Gestionare a Calitatii Aerului in Municipiul Bucuresti.

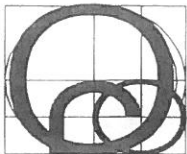
Spatiile verzi vor fi amenajate si intretinute la punctul de lucru.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim 2.00m sau pot lipsi, incinta urmând a fi separata cu borduri sau cu garduri vii.

Împrejmuirile pe limitele laterale și posterioara a proprietății, in cazul in care vor exista, vor fi opace, de înălțime maxim 2.50m sau pot lipsi, incinta urmând a fi separata cu borduri sau cu garduri vii.





ORO DESIGN PROIECT
STRADA TUDOR ARGHEZI, NR. 21,
SECTOR 2 – BUCURESTI
TEL / FAX 031 805 46 47
J40/2851/2007, CIF RO 21069560

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

P.O.T. maxim = 35%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C.U.T. maxim = 0,35mp. ADC / mp. teren

UTR 2 – locuinte si servicii

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

Sunt admise următoarele utilizări:

- locuinte colective;
- comerț/servicii;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele;
- sedii firme;
- parcaje la sol, subterane și supratere;
- spații libere pietonale;
- spații plantate – scuaruri.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

Se admit construcții de mici dimensiuni pentru asigurarea funcționării obiectivelor (post traf, spații deschise și acoperite, etc) sau pentru amenajarea peisagistică a curții.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- curățatorii chimice;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;

CONFORM CU ORIGINALUL



30/23.05.2019



ORO DESIGN PROIECT
STRADA TUDOR ARGHEZI, NR. 21,
SECTOR 2 – BUCURESTI
TEL / FAX 031 805 46 47
J40/2851/2007, CIF RO 21069560

- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Terenul are o suprafață de 7.841,0 mp masurați

Deschidere la stradă: 71,41 m

Parcela are o formă neregulată.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile vor fi retrase cu minim 4,5m față de actualul aliniament al Strazii Emil Racovița.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Retragerea față de limita de nord-vest - minim 3,0m;

Retragerea față de limita nord-est - minim 3,0m;

Retragerea față de limita sud-est - minim 5,0m;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE

Se va realiza un singur volum.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

Accesul auto principal va fi realizat prin intermediul Strazii Emil Racovița (zona de sud-vest a lotului).

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

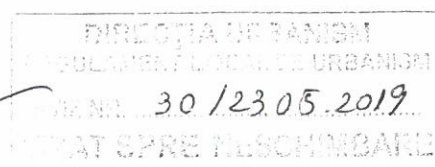
Staționarea autovehiculelor va fi realizată în interiorul incintei, deci în afara domeniului public.

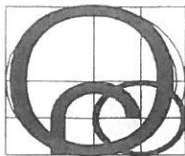
Parcarea autovehiculelor va fi realizată la nivelul solului, în parcarea amenajată în fața construcției și în cadrul unei parcuri subterane.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

Regimul maxim de înălțime al construcției va fi de S+P+11E (Hmax 35,00 m).

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR





ORO DESIGN PROIECT
STRADA TUDOR ARGHEZI, NR. 21,
SECTOR 2 – BUCURESTI
TEL / FAX 031 805 46 47
J40/2851/2007, CIF RO 21069560

Se va realiza un ansamblu compozițional care va ține seama de particularitățile sitului, de nevoia realizării unui ansamblu reprezentativ, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

Cladirea va fi racordată la rețelele tehnico-edilitare publice.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

Toate noile brânșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Suprafața de spații verzi va fi stabilită în conformitate cu H.C.G.M.B. nr. 347 / 2008 – *privind aprobarea Planului Integrat de Gestionare a Calitatii Aerului în Municipiul Bucuresti.*

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim 2.00m sau pot lipsi, încinta urmând a fi separată cu borduri sau cu garduri vii.

Împrejmuirile pe limitele laterale și posterioara a proprietății, în cazul în care vor exista, vor fi opace, de înălțime maxim 2.50m sau pot lipsi, încinta urmând a fi separată cu borduri sau cu garduri vii.

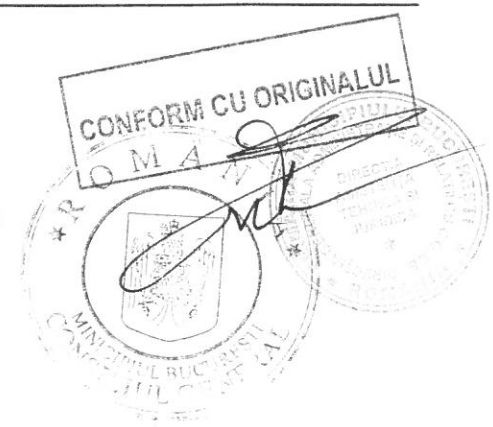
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

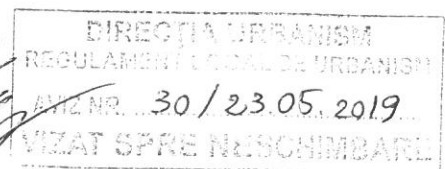
P.O.T. maxim = 30%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C.U.T. maxim = 3,00 mp. ADC / mp. teren



Intocmit: arh. Oana RADULESCU





Nr. 1731593/23.05.2019

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI
PUZ – STRADA EMIL RACOVITĂ NR. 3 - 5, SECTOR 4, BUCUREȘTI

1. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul.

În vederea informării și consultării publicului, solicitantul a procedat la amplasarea de panouri de informare la fața locului și publicarea materialului informativ pe pagina de internet a Primăriei Municipiului București.

Procedura s-a desfășurat conform Regulamentului 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, în toate etapele de elaborare a planului, astfel:

- **etapa anunț de intenție** - 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei - etapa s-a desfășurat în perioada **22.09.2017 – 06.10.2017**;
- **etapa de elaborare a propunerilor** - 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei - etapa s-a desfășurat în perioada **02.02.2018 – 18.02.2018**;
- **etapa de avizare a proiectului** - 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei - etapa s-a desfășurat în perioada **23.03.2019 – 07.04.2019**;
- **etapa de aprobare a PUZ** - proiectul de hotărâre privind aprobarea PUZ urmează a fi supus dezbaterii publice în conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare, prin procedura standard prin intermediul site-ului www.pmb.ro.

În etapa de avizare, PUZ a fost supus și procedurii de evaluare de mediu pentru planuri și programe ceea ce presupune informarea publicului interesat prin anunțuri repetate în mass-media asupra solicitării de emitere a avizului de mediu, declanșarea procedurii de evaluare și a parcurgerii etapei de încadrare, precum și publicarea deciziei etapei de încadrare în presa și pe portalul ARPMB.

2. Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului.

Publicul a fost invitat să dezbată propunerea solicitantului în perioadele mai sus menționate aferente celor trei etape de consultare și informare pe site-ul www.pmb.ro și/ sau să transmită observațiile/ reclamațiile/ recomandările prin registratura Primăriei Municipiului București. Nu au fost organizate întâlniri pentru dezbaterile propunerii.

3. Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații;

La Primăria Municipiului București nu au fost înregistrate solicitări pentru modificarea soluției propuse.

4. Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise; Nu este cazul.

5. Numărul persoanelor care au participat la acest proces. Nu este cazul.

6. Rezumatul problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare; Nu este cazul.

7. Modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public; Nu este cazul.

8. Probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru; Nu este cazul.

9. Alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor; Nu este cazul.



Ulterior obținerii Avizului Arhitectului Șef, pentru a deveni operațional, planul urbanistic urmează procedura de aprobare conform competențelor stabilite prin lege. În acest scop, procedura prealabilă presupune obținerea avizelor de specialitate prin avizul prealabil de la instituțiile interesate și abilitate prin lege, procedură ce presupune de asemenea analiza proiectului în cadrul unor comisii alcătuite din specialiști în domeniile respective. În mod obligatoriu se solicită avizele Agenției pentru Protecția Mediului București, Comisiei Tehnice de Circulație – P.M.B., Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare – P.M.B. și după caz avizul M.A.I. – I.S.U.

Referitor la propunerea soluției tehnice de configurare a edificabilului au fost respectate prevederile PUG- RLU aprobat, legislația, normele și reglementările în vigoare. Prin urmare configurația edificabilelor, a circulațiilor și a modului de intervenție asupra clădirilor existente și a spațiului public adiacent concretizate în planul urbanistic este rezultatul unui efort colectiv, la care participă numeroși profesioniști, pomind de la elaboratorul proiectului și membrii comisiilor de avizare. Puncte de vedere diferite sunt exprimate în cursul dezbaterilor în cadrul acestor comisii, iar hotărârile se iau de persoanele investite legal cu competență. Este de înțeles faptul că atât în mediul profesional cât și în cel public există opinii diferite și că manifestarea lor responsabilizează activitatea specialiștilor implicați în procesul de elaborare și avizare, însă nu poate fi luată în considerare posibilitatea preluării tuturor propunerilor. Decizia asupra formei finale a proiectului aparține autorităților ce dețin competența legală.

Referitor la propunerea soluției de reglementare a circulației au fost respectate cerințele din acordul de principiu al comisiei tehnice de circulație nr. 0876/ 1603552/ 02.04.2018, emis de Direcția Transporturi, Comisia Tehnică de Circulații a PMB;

Referitor la evaluarea de mediu PUZ-ul a fost supus procedurii de evaluare de mediu în urma căruia a fost emisă Decizia etapei de încadrare nr. 32 din 17.05.2019.

Pe parcursul procesului de informare și consultare cu publicul, nu au fost depuse observații sau reclamații cu privire la PUZ-ul descris mai sus, PUZ care în conformitate cu legislația, normele și reglementările specifice urbanismului a respectat soluțiile funcționale, gradul de însorire al construcțiilor învecinate și normele privind asigurarea spațiilor verzi.

Potrivit prevederilor Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/ 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și a H.C.G.M.B nr.136/ 30.08.2012 privind aprobarea Regulamentului 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 art.12. a), b) și c) s-a întocmit prezentul raport privind documentația „**PUZ – STRADA EMIL RACOVIȚĂ NR. 3 - 5, SECTOR 4, BUCUREȘTI**”.

Conform Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 Art.6 Informarea și consultarea publicului în etapa aprobării fiecărei categorii de plan în parte se face conform Legii nr. 52/ 2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare, și conform Legii nr. 544/ 2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare.

Față de cele prezentate mai sus, se constată că sunt îndeplinite cerințele Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism iar în conformitate cu prevederile art.11 și 12 din Ordin și a H.C.G.M.B nr.136/30.08.2012 propunem Consiliului General al Municipiului București însușirea prezentului raport.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. ȘTEFAN CALIN DUMITRASCU

Șef Serviciu,
Arh. Cristina Topîrceanu

Întocmit, Arh. Ana Maria Xantopol

Bd. Regina Elisabeta nr. 47, cod poștal 050013, sector 5, București, România
Tel: 021.305.55.00
<http://www.pmb.ro>

