



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Direcția Urbanism - Serviciul Urbanism

ANEXA NR. 1
HC64B 28/202

Ca urmare a cererii adresate de SC KXL STUDIO SRL, în calitate de proiectant și de SC VASTINT ROMANIA SRL, în calitate de beneficiar, înregistrată la Primăria Municipiului București cu nr. 1766635 din 23.08.2019 și la Direcția Urbanism cu nr. 10109 din data de 26.08.2019, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

NR. 71 / 22.10 .2019

PENTRU

**PUZ – SPLAIUL UNIRII NR. 165, STRADA ION MINULESCU NR. 2 - 6 ȘI
STRADA ION MINULESCU NR. 30, SECTOR 3**

GENERAT DE IMOBILELE SITUATE ÎN:

- Splaiul Unirii nr. 165 format din terenurile cu nr. cadastral 201303 în suprafață de 359,00mp, nr. cadastral 201309 în suprafață de 507,00mp, nr. cadastral 201310 în suprafață de 293,00mp, nr. cadastral 201312 în suprafață de 390,00mp, nr. cadastral 209875 în suprafață de 498,00mp, nr. cadastral 229785 în suprafață de 30725,00mp, Str. Ion Minulescu nr. 2 – 6 cu nr. cadastral 225816 în suprafață de 370,00mp și Str. Ion Minulescu nr. 30, nr. cadastral 232879 în suprafață de 1097,00mp, cu nr. cadastral 232880 în suprafață de 152,00mp, în suprafață totală de 34391,00mp, conform Certificatului de urbanism nr. 1850 din 17.08.2017, prelungit, emis de Primăria Sector 3;

INIȚIATOR:

SC VASTINT ROMANIA SRL

PROIECTANT GENERAL:

SC KXL STUDIO SRL

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURĂ RUR:

Urb. [REDACTED] (Dz0, E)

AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONA STUDIATĂ ÎN PUZ: Zona studiată prin PUZ se află în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 3.

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

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului București 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, 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) amplasamentul care face obiectul studiului se încadrează în Unitatea Teritorială de Referință

- (U.T.R.) A2b – subzona unităților industriale și de servicii;

Procent de Ocupare a Terenului (POT) maxim: 80%;

Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT) volumetric maxim: 15 mc/ mp. teren;

- și parțial în (U.T.R.) L1a – subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție;

Funcțiuni predominante: locuințe individuale și colective mici;

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor: P+2 niveluri;

Procent de Ocupare a Terenului (POT) maxim: 45%;

Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT) maxim: 1,3 mp ADC/ mp teren;

Retragerea față de aliniament: - pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective, cu condiția să nu se lase calcan vizibile;

Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare: se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de maxim 15.0 metri;



Conform PUZ – SECTOR 3, aprobat cu HCGMB nr. 49/2019, imobilul este încadrat în subzona funcțională: M2 – subzonă mixtă;

- Procent de ocupare a terenului (POT): 70%;
- Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT): 3,5 mp.ADC/mp.teren.
- Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța între alinieri; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4,00m continuat cu tangenta sa la 45 de grade; În intersecții se admit unul sau două niveluri suplimentare în planul fațadei pe o lungime de 15,00m de la intersecția aliniamentelor;

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

FUNCȚIUNI: ANSAMBLU MULTIFUNCȚIONAL: LOCUIRE, SERVICII, COMERȚ, BIROURI ȘI HOTEL

- Teren în suprafață de 18211,50mp – subzona centrală servicii, comerț, birouri, hotel, locuințe colective:

Procent de ocupare a terenului POTmax = 70%;

Coeficient de Utilizare a Terenului CUTmax = 4,0 mp ADC/mp.teren;

Regim maxim de înălțime RHmax – 3S+D+P+M+15E+Eth;

Înălțimea maximă a clădirii Hmax cornișă = 76,00m;

Retragerea față de aliniamentul Bd. Nerva Traian: minim 34,00m;

Retragerea față de aliniamentul Str. Ion Minulescu: 4,00m;

Retragerea față de limita laterală de Est a terenului: minim 10,00m;

- Teren în suprafață de 12754,50mp – subzona mixtă de locuințe colective și servicii complementare:

Procent de ocupare a terenului POTmax = 35%;

Coeficient de Utilizare a Terenului CUTmax = 4,0 mp ADC/mp.teren;

Regim maxim de înălțime RHmax – 3S+P+16E+Eth;

Înălțimea maximă a clădirii Hmax cornișă = 65,00m;

Retragerea față de limita de Sud – Est a terenului: minim 8,00m;

- Teren în suprafață de 3425,00mp – subzona mixtă de servicii (comerț, birouri, parcaje subterane, hotel și alte servicii de interes general) și locuințe colective:

Procent de ocupare a terenului POTmax = 60%;

Coeficient de Utilizare a Terenului CUTmax = 1,56 mp ADC/mp.teren;

Regim maxim de înălțime RHmax – 3S+P+4E+Eth;

Înălțimea maximă a clădirii Hmax cornișă = 19,00m;

Retragerea față de aliniamentul Str. Morilor: amplasare clădirilor se va face pe aliniamentul existent;

Retragerea față de aliniamentul Str. Ion Minulescu: amplasare clădirilor se va face pe aliniamentul existent;

Retrageri față de limitele laterale ale parcelelor: clădirile se vor retrage la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,00m;

Retrageri față de limita posterioară a parcelelor: jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,00m;

Retrageri față de circulațiile interioare: Străzile propuse pentru circulația interioară se vor realiza conform Acordului de principiu al Comisiei Tehnice de Circulație nr. 0819/ 1669476 și 1669655/ 16.11.2018, având profil de 12,00m;

Suprafață spații verzi: minim 39% (13412,49mp) din care 27% (9285,57mp) amenajată pe sol natural și 12% (4126,92mp) pe placă, conform Deciziei Etapei de Încadrare nr. 16 din 05.02.2019;

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. 0819/ 1669476 și 1669655/ 16.11.2018, emis de Comisia Tehnică de Circulații a PMB.



[Handwritten signature]



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. 1721092/ 27.05.2019.

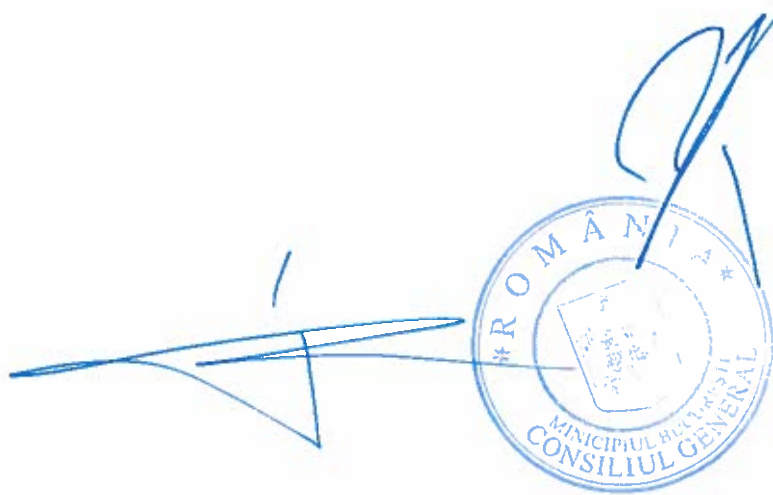
Se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal Splaiul Unirii nr. 165, Strada Ion Minulescu nr. 2 - 6 și Strada Ion Minulescu nr. 30, sector 3, cu respectarea condițiilor din acordurile/ avizele specifice ale organismelor centrale și/ sau teritoriale pentru etapele de avizare/ aprobare a P.U.Z.

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.

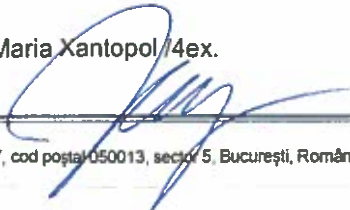
ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
ARH. ȘTEFAN CALIN DUMITRAȘCU

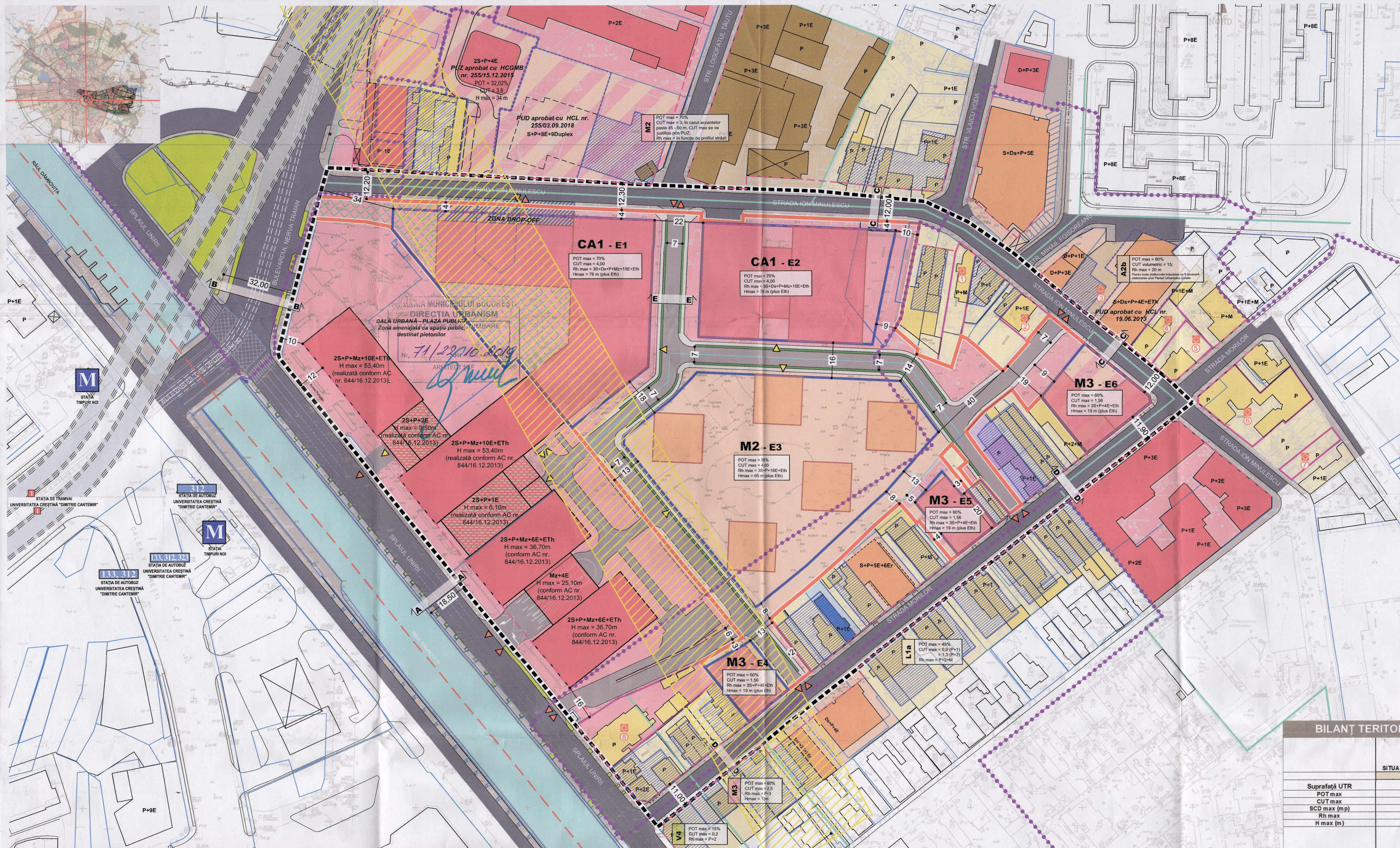


ȘEF SERVICIU,
Arh. Cristina Topirceanu



Întocmit: arh. Ana Maria Xantopol /4ex.





Inventar de coordonate - Limita PUZ			
Sistem de proiectare: STEREO 70			
Nr.Pdt	Nord [m]	Est [m]	Distanță [m]
1	324662.36	589141.67	22.70 m
2	324679.98	589127.38	1.42 m
3	324679.18	589126.21	11.60 m
4	324688.02	589118.70	15.73 m
5	324677.61	589106.92	20.17 m
6	324663.52	589092.48	14.36 m
7	324654.00	589081.73	7.95 m
8	324648.90	589075.63	13.37 m
9	324640.62	589065.38	7.19 m
10	324635.81	589060.04	30.01 m
11	324611.97	589076.27	15.52 m
12	324602.83	589065.83	9.19 m
13	324596.29	589058.65	11.47 m
14	324589.14	589049.68	24.14 m
15	324569.91	589034.49	15.66 m
16	324616.21	589027.81	11.76 m
17	324622.09	589037.99	5.55 m
18	324624.80	589042.84	3.38 m
19	324626.45	589045.79	1.47 m
20	324627.26	589047.02	104.61 m
21	324709.04	588981.79	57.15 m
22	324753.72	588946.16	6.70 m
23	324760.54	588940.02	62.38 m
24	324813.93	588889.56	11.33 m
25	324816.11	588878.45	23.59 m
26	324817.72	588869.91	5.10 m
27	324822.65	588858.23	3.98 m
28	324826.50	588857.26	1.66 m
29	324827.61	588858.49	32.20 m
30	324826.09	588890.45	0.55 m
31	324825.73	588891.08	37.60 m
32	324824.44	588828.66	9.96 m
33	324824.08	588838.61	8.86 m
34	324823.17	588846.65	24.76 m
35	324822.34	588871.38	58.29 m
36	324819.88	589029.62	3.15 m
37	324816.76	589024.16	5.02 m
38	324815.43	589048.14	3.62 m
39	324819.05	589048.16	1.61 m
40	324818.74	589049.74	7.45 m
41	324818.41	589057.18	15.91 m
42	324817.72	589073.08	28.41 m
43	324816.46	589101.46	0.00 m
44	324816.46	589101.46	20.47 m
45	324815.43	589121.91	6.96 m
46	324814.90	589127.94	38.97 m
47	324776.69	589120.32	4.22 m
48	324772.50	589115.73	6.18 m
49	324762.06	589116.80	13.59 m
50	324757.99	589126.92	2.49 m
51	324755.54	589126.47	9.99 m
52	324751.97	589135.79	6.86 m
53	324749.51	589142.19	14.95 m
54	324763.81	589146.56	2.91 m
55	324762.57	589149.18	5.50 m
56	324759.05	589153.41	16.25 m
57	324747.92	589165.26	17.51 m
58	324761.01	589176.88	0.81 m
59	324761.56	589176.29	3.42 m
60	324764.17	589178.50	12.05 m
61	324773.35	589186.31	58.12 m
62	324736.29	589231.09	2.78 m
63	324733.59	589231.75	28.61 m
64	324715.75	589209.37	8.13 m
65	324710.67	589201.03	28.74 m
66	324733.15	589185.12	4.23 m
67	324736.51	589182.55	8.87 m
68	324730.08	589176.44	11.80 m
69	324739.52	589169.36	5.76 m
70	324735.93	589164.86	10.22 m
71	324729.58	589156.85	3.23 m
72	324727.37	589154.50	9.08 m
73	324720.44	589148.63	11.53 m
74	324711.01	589155.29	29.87 m
75	324687.39	589173.57	6.90 m
76	324683.25	589168.06	20.17 m
77	324698.69	589155.10	4.56 m
78	324695.80	589151.57	10.89 m
79	324703.84	589145.47	4.55 m
80	324706.79	589148.93	10.58 m
81	324714.89	589142.12	7.34 m
82	324705.53	589137.11	39.88 m
83	324678.25	589161.89	25.71 m
Suprafața din măsuratori			34391 mp

LEGENDA

LIMITE

Limita zonei de studiu

Limita terenului care a generat P.U.Z.

Limita dintre sectorul 3 și sectorul 4

Limita U.T.R., conform PUG

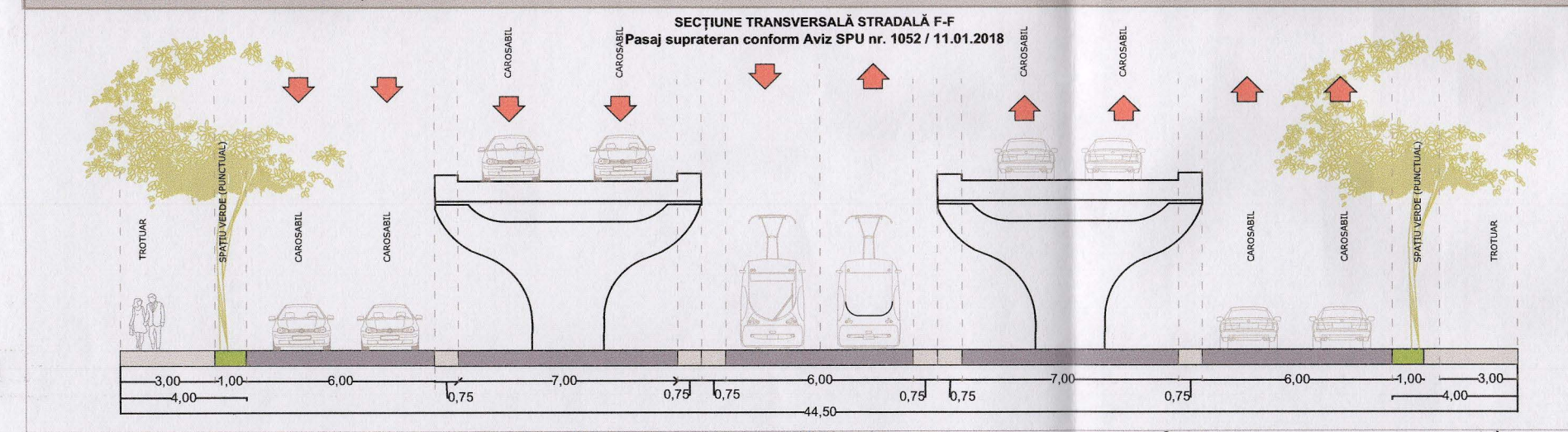
Limita de proprietate

Limita de proprietate monumente

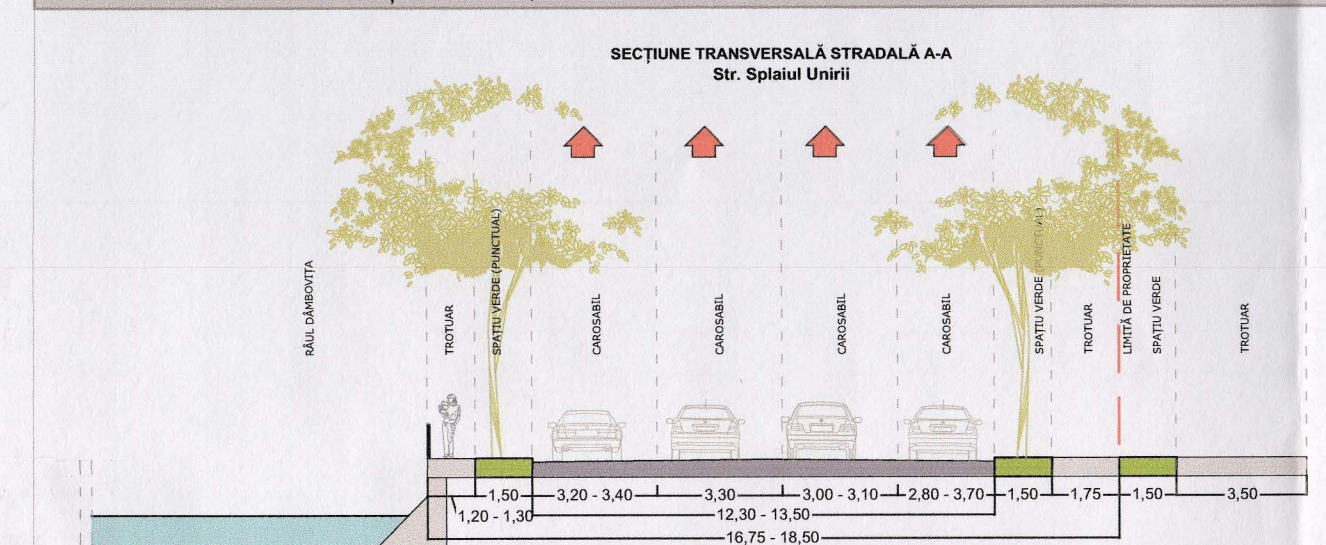
DOCUMENTAȚII APROBATE ANTERIORLimita PUZ aprobat 2015 - Bd. Nerva Traian Nr. 27-33Limita PUZ-ur aprobateLimita construcții autorizate prin AC nr. 844 din 16.02.2013 în baza PUZ-ului Splaiul Unirii nr. 165, aprobat prin HCGMB 32 / 10.02.2009 (în prezent expirat)**ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**Zonă locuire individuală / ConstrucțiiZonă locuire colectivă / ConstrucțiiZonă servicii și birouri / ConstrucțiiZonă funcțiuni educaționale / ConstrucțiiZonă funcțiuni culturale / ConstrucțiiZonă mixtă de locuire, birouri și serviciiZonă activități industriale, de producție, de depozitare / ConstrucțiiTeraser înierateSpații verzi publiceSpații verzi în incintăRâul Dâmbovița**CIRCULAȚII ȘI TRANSPORT ÎN COMUN**Circulații carosabile publiceCirculații pietonale publiceCirculații carosabile în incintăCirculații pietonale în incintăLinii de tramvaiStații de autobuzStații de metrou**REGLEMENTĂRI**Limita UTR-uriiEdificabil (suprafață maximă de implantare a clădirilor)Acces pe parcelăZonă amenajată ca spațiu public, destinat pietonilor (Plaza) - completarea dalei urbane din fața IZonă de tip drop-offZonă de protecție a monumentelor conf. PUZ Sector 3 aprobat prin HCGMB nr. 49 / 31.01.2019Zonă de restricție MAI - pentru zone afectate se necesită obținerea unui nou aviz MAI pentru fața DTAC**PROPOUNERI CU CARACTER ORIENTATIV**Acces orientativ în parcare subteranăRetragere minimă față de aliniamentLimita orientativă ale contururilor clădirilor propuse, care se vor definitiva la fața DTACFuncțiuni dominante construcții propuse orientativ birouri și servicii / locuire colectivăEdificabilă propuse orientativ pentru parcelele vecinePasaj de supratraversare a intersecției Spl. Unirii - Nerva Traian

INVENTAR MONUMENTE ISTORICE DIN ZONA DE STUDIU					
Nr. crt.	Cod LMI	Denumire	Adresă	Adresă	
1	B-II-m-B-19206	Casă	Str. Ion Minulescu Nr. 38, S3	Sf. sec XIX-prima jum. sec. XX	
2	B-II-m-B-19209	Casă	Str. Ion Minulescu Nr. 46, S3	Sf. sec XIX-prima jum. sec. XX	
3	B-II-m-B-19210	Casă	Str. Ion Minulescu Nr. 49, S3	Sf. sec XIX-prima jum. sec. XX	
4	B-II-m-B-19211	Casă	Str. Ion Minulescu Nr. 51, S3	Sf. sec XIX-prima jum. sec. XX	
5	B-II-m-B-19212	Casă	Str. Ion Minulescu Nr. 53, S3	Sf. sec XIX-prima jum. sec. XX	
6	B-II-m-B-19213	Casă	Str. Ion Minulescu Nr. 55, S3	Sf. sec XIX-prima jum. sec. XX	
7	B-II-m-B-19214	Casă	Str. Ion Minulescu Nr. 61, S3	Sf. sec XIX-prima jum. sec. XX	
8	B-II-m-B-19824	Casă	Splaiul Unirii Nr. 173, S3	Sf. sec XIX-prima jum. sec. XX	

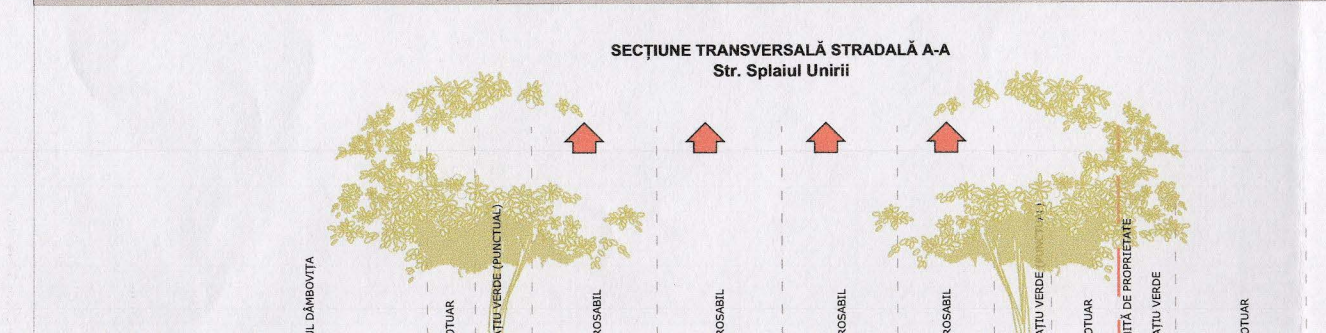
PROFIL ORIENTATIV PASAJ PROPUȘ, SCARA 1 / 200



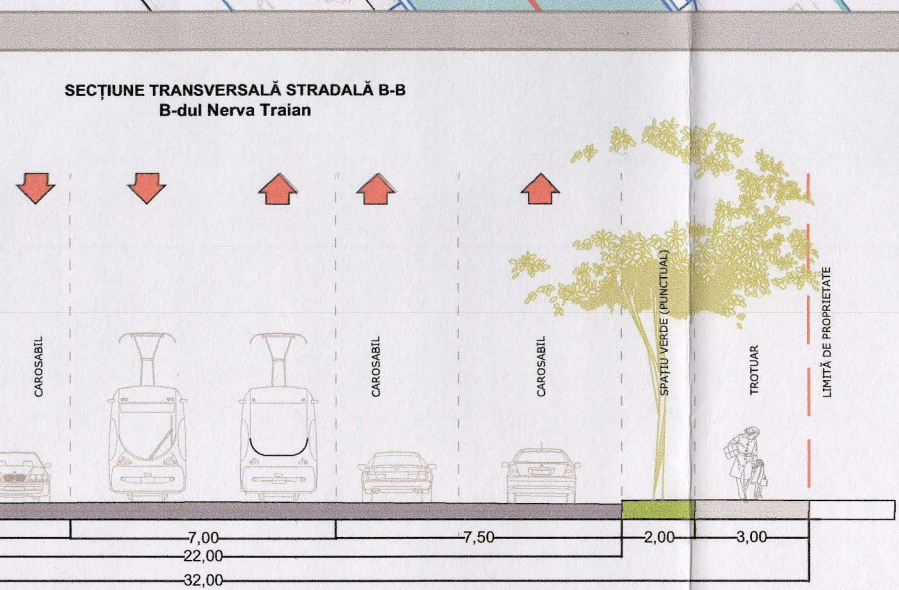
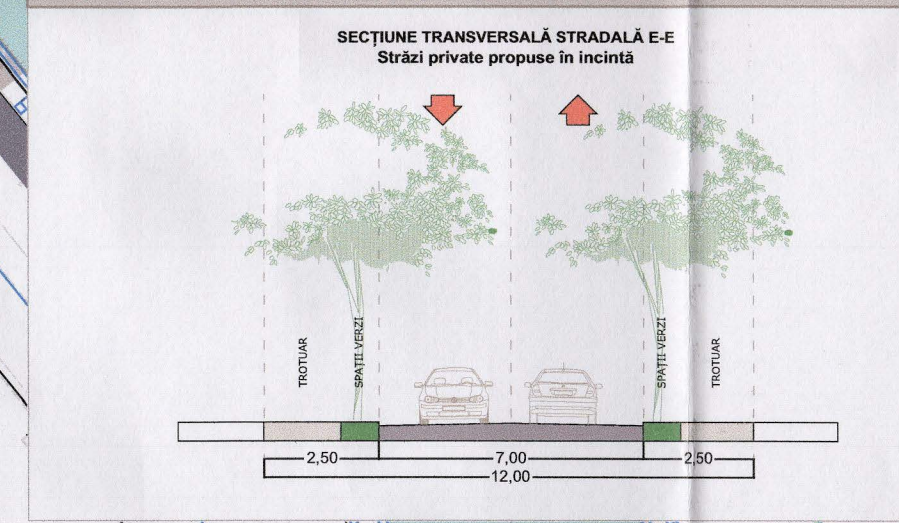
PROFIL STRADALE EXISTENTE ȘI PĂSTRATE, SCARA 1 / 200



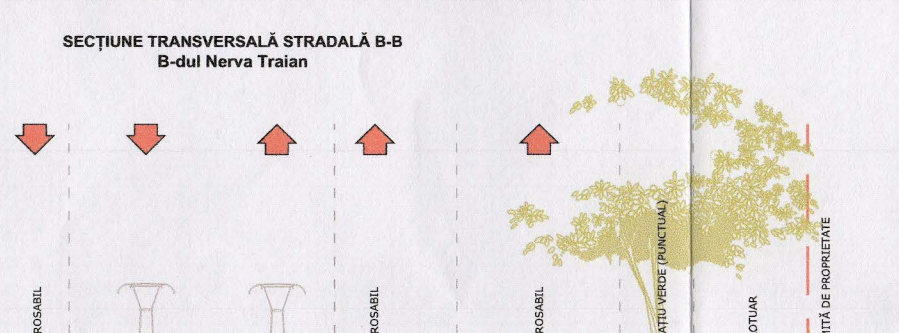
PROFIL STRADALE EXISTENTE, SCARA 1 / 200



PROFIL STRADAL PROPUȘ - DE INCINTĂ, SCARA 1 / 200



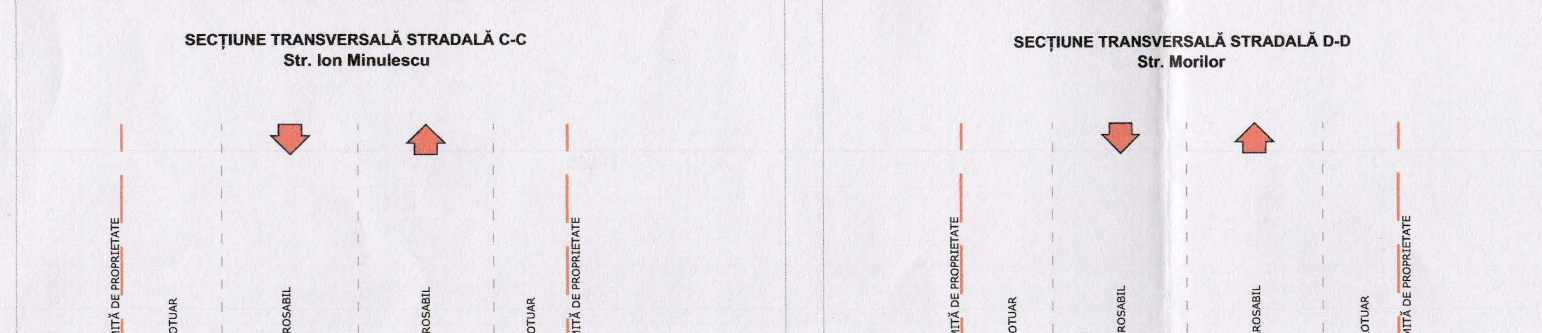
PROFIL STRADALE EXISTENTE, SCARA 1 / 200



PROFIL STRADALE RECOMANDATE, SCARA 1 / 200



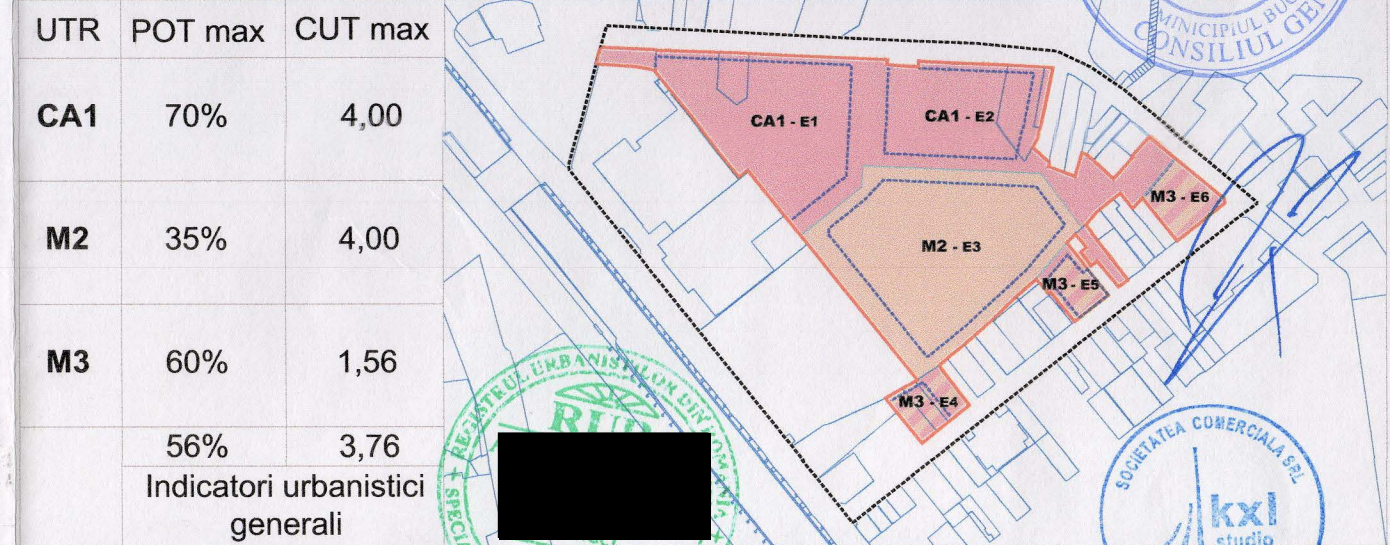
PROFIL STRADALE EXISTENTE, SCARA 1 / 200



BILANȚ TERITORIAL

SITUAȚIE EXISTENTĂ	REGLEMENTAT CONFORM PUG			REGLEMENTAT CONFORM PUZ Splaiul Unirii nr. 165 HCGMB 32 / 10.02.2009	REGLEMENTAT CONFORM PUZ Sector 3 Aprobat prin HCGMB 49 / 31.01.2019	REGLEMENTAT CONFORM PUZ						
	X	A2b	L1a		M2	M3	CA1	M2	M3			
Suprafață UTR	X	87.58% (30122.5 mp)	12.41% (4268.5 mp)	X	82.63% (18211.5 mp)	7.37% (2533.6 mp)	52.95% (18211.5 mp)	37.09% (12754.5 mp)	9.96% (3425.0 mp)			
POT max	X	80%	45%		54%	70%	60%	70%	60%			
CUT max	X	15 (vol.)	1.30		4.50	3.50	4.50	1.50	1.50			
SCD max (mp)	X				154759.50		27848.00	5181.00	5343.00			
Rh max	X				P+2E	P+4	P+4	38+D+P+M+10E+ETH	38+P+10E+ETH			
H max (m)	X	20 m	10 m		110 m		75 m (plus ETH)	65 m (plus ETH)	19 m (plus ETH)			
Funcțiune	Teren liber de construcții	Locuințe individuale și colective mixt cu maxim P+2 nivel situate în afara perimetrului de protecție	Locuințe individuale amplasate pe lot - L16 Locuințe colective - L3a	Locuințe individuale amplasate pe lot - L16 Locuințe colective - L3a	Subzona mixtă cu clădiri având gradele de construire continue sau discontinuă și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accesate înalte	Subzona mixtă cu clădiri având gradele de construire continue sau discontinuă și înălțimi maxime de P+14 niveluri	Subzona centrală de servicii, comerț, birouri, hotel și locuințe colective	Subzona mixtă de servicii, comerț, birouri, hotel și locuințe colective	Subzona M2+ servicii (comerț, birouri, parcare, supraperete, hotel și alte servicii de interes general) și locuințe colective			
Suprafață maximă construită	90.00	0.26%		20534.60	60.00%	22300.18	70.00%	1520.16	80.00%	19287.13	56.92%	
Suprafață maximă construită exclusiv spații verzi	X	X		14100.31	41.00%	19114.44	60.00%	1268.6	50.00%	15140.21	44.02%	
Suprafață minimă spații verzi amenajate pe placă	X	X		6334.29	19.00%	3185.74	10.00%	253.36	10.00%	4128.92	12.00%	
Suprafață minimă spații verzi pe sol natural	X	X		6878.20	20.00%	6371.48	20.00%	506.72	20.00%	9285.57	27.00%	
Suprafață salubrită și amenajată temporar	8936.03	25.98%		6024.50	20.00%	2347.68	55.00%					
Suprafață circulații pietonale, carosabile, parcuri, spații publice amenajate (mp)	1599.85	4.82%			X	X	X	X	X	X	X	
Suprafață liberă de construcții	23775.12	69.13%			6878.20	20.00%	3185.74	10.00%	506.72	20.00%	5838.31	16.98%
Suprafață teren reglementat / Suprafață UTR (mp)	34391.00	100.00%	30122.50	100.00%	4268.50	100.00%	34391.00	100.00%	2533.60	100.00%	34391.00	100.00%

UTR POT max CUT max



SECTIUNE TRANSVERSALA STRADALA D-D Str. Morilor

Ansamblu multifuncțional: locuire, servicii, comerț, birouri și hotel

Amplasament: Splaiul unirii nr. 165 - Str. Ion Minulescu nr. 2-6 și nr. 30, Sectorul 3, Mun. București

Beneficiar: S.C. VASTINT ROMANIA S.R.L.

Proiectant: S.C. KXL STUDIO S.R.L.

București, Sector 2, Str. Viitorului, Nr. 115

J40/3816/2008 - CUI RO 23414761

Planșa U.04.01. Reglementări urbanistice - Zonificare Funcțională

Sf proiect: [Redacted]

Proiectat: [Redacted]

Proiectat: [Redacted]

Faza: [Redacted]

Data: [Redacted]

Număr proiect: [Redacted]

P.U.Z.

Septembrie 2019

U30 / 2017

Scara 1/1.000

P.U.Z. - Ansamblu multifuncțional

- Locuire, servicii, comerț, birouri și hotel -

Amplasament: Splaiul Unirii nr. 165, Str. Ion Minulescu nr. 2-6 și nr.30,
NC 201303, NC 201309, NC 201310, NC 201312, NC 209875, NC 229785, NC 225816,
NC 232879, NC 232880, Sectorul 3, Municipiul București

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



S.C. VASTINT ROMANIA S.R.L.

Proiect Nr.: U30/2017
Cod proiect: TN165
Faza de proiectare: P.U.Z.
Contract Nr.: 261 / 27.03.2014

Proiectant
S.C. KXL Studio S.R.L.
Str. Viitorului, Nr. 115, Sector 2, Mun. București

2017 - 2019

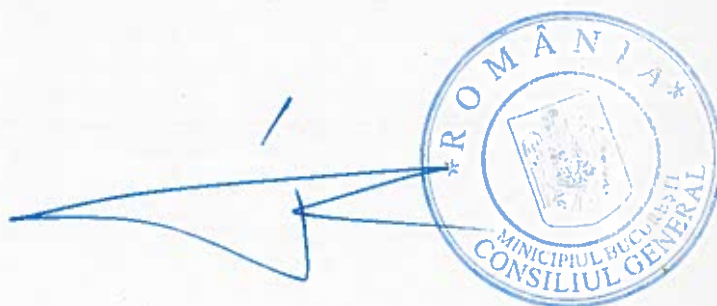


CUPRINS REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	1
CUPRINS REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	2
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	5
CAPITOLUL 1 - DISPOZIȚII GENERALE	5
1.1. Rolul RLU	5
1.2. Baza legală a documentației	5
1.3. Documentații aprobate anterior elaborării PUZ:	6
1.4. Domeniu de aplicare	6
CAPITOLUL II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	6
2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit	6
2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public	7
2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	8
2.3.1. Orientarea față de punctele cardinale:	8
2.3.2. Amplasarea față de aliniament:	9
2.3.3. Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei	9
2.3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă	9
2.3.5. Alinierea față de artera de incintă:	9
2.4. Reguli cu privire la accesuri obligatorii	9
2.4.1. Accese carosabile	9
2.4.2. Accese pietonale	10
2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară	10
2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții	10
2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi	11
2.7.1. Spații verzi	11
2.7.2. Împrejurimi	11
CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	12
CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE	14
4.1. CA1 - Subzonă centrală de servicii, comerț, birouri, hotel și locuințe colective	14
4.1.1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI	14
4.1.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	14
4.1.2.1. Utilizări admise	14
4.1.2.2. Utilizări admise cu condiționări	15
4.1.2.3. Utilizări interzise	15
4.1.3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI	16
4.1.3.1. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni)	16

4.1.3.2. Amplasarea clădirilor față de aliniament.....	16
4.1.3.3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor și față de restul zonelor edificabile	16
4.1.3.4. Amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceluiași edificabil	17
4.1.3.5. Alinierea față de artera de incintă:.....	17
4.1.3.6. Circulații și accesuri	17
4.1.3.7. Staționarea autovehiculelor.....	17
4.1.3.8. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	18
4.1.3.9. Aspectul exterior al clădirilor	18
4.1.3.10. Condiții de echipare edilitară.....	18
4.1.3.11. Spații libere și spații plantate.....	18
4.1.3.12. Împrejurimi	18
4.1.4 POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.....	18
4.1.4.1. P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului.....	18
4.1.4.2. C.U.T.- Coeficient maxim de utilizare a terenului.....	19
4.2. M2 - Subzonă mixtă de locuințe colective și servicii complementare.....	19
4.2.1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.....	19
4.2.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.....	19
4.2.2.1. Utilizări admise.....	19
4.2.2.2. Utilizări admise cu condiționări.....	19
4.2.2.3. Utilizări interzise.....	19
4.2.3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI	20
4.2.3.1. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni).....	20
4.2.3.2. Amplasarea clădirilor față de aliniament.....	20
4.2.3.3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor și față de edificabilele UTR-urilor vecine	20
4.2.3.4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	21
4.2.3.5. Alinierea față de artera de incintă:.....	21
4.2.3.6. Circulații și accesuri	21
4.2.3.7. Staționarea autovehiculelor.....	21
4.2.3.8. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	22
4.2.3.9. Aspectul exterior al clădirilor	22
4.2.3.11. Spații libere și spații plantate.....	22
4.2.3.12. Împrejurimi.....	22
4.2.4 POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.....	22
4.2.4.1. P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului.....	22

4.2.4.2. C.U.T.- Coeficient maxim de utilizare a terenului.....	22
4.3. M3 Subzonă mixtă de locuințe colective și servicii complementare	23
4.3.1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI	23
4.3.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	23
4.3.2.1. Utilizări admise.....	23
4.3.2.2. Utilizări admise cu condiționări.....	23
4.3.2.3. Utilizări interzise.....	23
4.3.3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI	24
4.3.3.1. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni).....	24
4.3.3.2. Amplasarea clădirilor față de aliniament.....	24
4.3.3.3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor și față de restul zonelor edificabile	25
4.3.3.4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	25
4.3.3.5. Alinierea față de artera de incintă:.....	25
4.3.3.6. Circulații și accesuri	25
4.3.3.7. Staționarea autovehiculelor.....	26
4.3.3.8. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	26
4.3.3.9. Aspectul exterior al clădirilor	26
4.3.3.10. Condiții de echipare edilitară	26
4.3.3.11. Spații libere și spații plantate.....	26
4.3.3.12. Împrejmuiuri	27
4.3.4 POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.....	27
4.3.4.1. P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului.....	27
4.3.4.2. C.U.T. - Coeficient maxim de utilizare a terenului.....	27



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CAPITOLUL 1 - DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul RLU

Prezentul Regulament Local de Urbanism (RLU) reprezintă un sistem unitar de norme tehnice și juridice care stau la baza PUZ-ului. Acesta stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare (permisiuni și restricții) pentru imobilele din Splaiul Unirii nr. 165, Str. Ion Minulescu nr. 2-6 și nr. 30, respectiv numerele cadastrale: NC 201303, NC 201309, NC 201310, NC 201312, NC 209875, NC 229785, NC 225816, NC 232879, NC 232880, Sectorul 3, Municipiul București și de amplasare a viitorului ansamblu multifuncțional și amenajările aferente acestuia.

Astfel, RLU-ul este o documentație cu caracter de reglementare, care întărește și detaliază prevederile PUZ-ului.

Prin aplicarea regulilor din RLU trebuie să se asigure concilierea intereselor investitorului cu cele ale colectivităților, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

1.2. Baza legală a documentației

La baza elaborării RLU-ului aferent PUZ stă **Regulamentul General de Urbanism** aprobat prin HGR 525/1996, completat ulterior prin HGR 490/2011 și ale căror prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate.

Întreaga documentație de urbanism PUZ este întocmită în conformitate cu «**Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al planului urbanistic zonal**» aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000.

RLU constituie act de autoritate al administrației locale și se aprobă împreună cu PUZ-ul, în conformitate cu prevederile **Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul**, cu modificările și completările ulterioare.

De asemenea, RLU-ul se sprijină pe o vastă bază legală formată din:

- Legea 350/2001 (completată, modificată și republicată) privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Legea nr. 50/1991 (completată, modificată și republicată) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- Legea nr. 265/2006 privind protecția mediului;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- HCGMB nr. 113/2016 - Anexa nr. 1 - Programul Integrat de Dezvoltare a Calității Aerului;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor;
- Ordinul nr. 2701/2010 privind informarea și consultarea publicului;
- HCGMB nr. 136/2012 - Anexa nr. 1 - Regulament local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului ce intră în competența de aprobare a CGMB;

- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- Anexa Normelor 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. 66/06.04.2006.
- Codul Civil;

1.3. Documentații aprobate anterior elaborării PUZ:

- PUG București aprobat prin HCGMB nr. 269/2000, prelungit prin Hotararile Consiliului General al Municipiului București nr. 324/17.11.2010, nr. 241/20.12.2011, nr. 232/19.12.2012, nr. 224/15.12.2015 și nr. 877/12.12.2018 și modificat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 341/14.06.2018 - **Valabil**
- Planul Urbanistic Zonal Splaiul Unirii nr. 165, Sector 3, aprobat prin HCGMB nr. 32/10.02.2009 - **Expirat** dar care a produs efecte
- PUZ Coordonator al Sectorului 3 - Aprobat prin HCGMB nr. 49 / 31.01.2019

1.4. Domeniu de aplicare

Prevederile cuprinse în prezentul RLU se aplică la proiectarea și realizarea viitoarelor construcții ce vor fi amplasate pe terenurile delimitate și reglementate în PUZ-ul din Splaiul Unirii nr. 165, Str. Ion Minulescu nr. 2-6 și nr. 30, respectiv numerele cadastrale: NC 201303, NC 201309, NC 201310, NC 201312, NC 209875, NC 229785, NC 225816, NC 232879, NC 232880, Sectorul 3, Municipiul București. Pentru acestea sunt enunțate reglementări imperative, cu caracter obligatoriu.

RLU-ul devine act de autoritate al administrației publice locale în momentul în care este aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București. Aprobarea se face pe baza avizelor obținute și a acordurilor prevăzute de lege.

Normele cuprinse în acest RLU sunt obligatorii la faza de autorizare a viitorului Ansamblu multifuncțional - Locuire, servicii, comerț, birouri și hotel.

Modificarea RLU-ului se va face numai în cazul aprobării unor modificări ale PUZ-ului, cu respectarea procedurii de avizare pe care a urmat-o și documentația inițială.

CAPITOLUL II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Viitoarea investiție se va realiza în intravilanul aprobat al municipiului București, mai exact al sectorului 3, **direct în baza autorizației de construire** ce se va elibera conform prevederilor prezentului Plan Urbanistic Zonal.

Investiția propusă este parte integrantă din ansamblul "Timpuri Noi", din care deja s-au realizat o parte din construcțiile de pe Splaiul Unirii, în baza **Autorizației de Construire nr. 844/16.12.2013**. Lucrările au fost continuate și urmează a fi finalizate în baza **Autorizației de Construire nr. 1964 din 21.12.2016**, respectiv nr. 493 / 04.05.2018.

2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Zone construite protejate

Terenurile reglementate nu fac parte din *zone construite protejate*, nu sunt înscrise în *Lista Monumentelor Istorice 2015* și nu fac parte din *situri naturale protejate*.

În vecinătatea terenului reglementat se află o serie de imobile înscrise în Lista Monumentelor Istorice, aprobată prin OMC nr. 2828/2015, respectiv:

Nr. Crt.	Cod LMI	Denumire	Adresă	Datare
1507	B-II-m-B-19208	Casă	Str. Ion Minulescu Nr. 38, S3	Sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX
1508	B-II-m-B-19209	Casă	Str. Ion Minulescu Nr. 46, S3	Sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX
1509	B-II-m-B-19210	Casă ¹	Str. Ion Minulescu Nr. 49, S3	Sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX
1510	B-II-m-B-19211	Casă	Str. Ion Minulescu Nr. 51, S3	Sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX
1511	B-II-m-B-19212	Casă	Str. Ion Minulescu Nr. 53, S3	Sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX
1512	B-II-m-B-19213	Casă	Str. Ion Minulescu Nr. 55, S3	Sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX
1513	B-II-m-B-19214	Casă	Str. Ion Minulescu Nr. 61, S3	Sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX
2166	B-II-m-B-19824	Casă	Splaiul Unirii 173, S3	Sf. sec. XIX - prima jum. sec. XX

Zona de protecție a acestor monumente a fost stabilită prin PUZ Coordonator Sector 3 aprobat prin HCGMB 49 / 31.01.2019 - a se vedea planșa "Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională" și preluate în prezentul PUZ.

Reglementările urbanistice sunt formulate astfel încât noua investiție să nu deprecieze valoarea imaginii urbane, prin funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural (conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică).

Imobilul din Splaiul Unirii nr. 165 a fost monument înscris în LMI, cu codul "B-II-m-B-19823", denumire "Uzinele Timpuri Noi - fostul centru de calcul", cu datare de la sfârșitul secolului XIX - prima jumătate a secolului XX. Acesta a fost clasat prin Ordinul Ministrului Culturii nr. 2457/04.09.2012, ordin publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 710/17.10.2012, și ulterior a fost demolat în baza Autorizației de Desființare nr. 477/14.08.2013. Restul fondului clădit a fost demolat anterior achiziționării terenului de actualul proprietar.

2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Amplasamentul nu este expus la riscuri naturale: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, zone inundabile, etc. Malul râului Dâmbovița este sistematizat, astfel încât construirea în vecinătatea sa nu pune probleme deosebite.

Funcțiunile propuse nu generează conflicte cu cele învecinate, prin urmare, compatibilitatea dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei este asigurată.

¹Imobil clasat în LMI 2010 - terenul este liber de construcții dinainte de anul 1995.

Zona reglementată prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se supune unei restricții MAI, generată de un link de comunicații. Pentru terenurile direct afectate de această zonă de restricție este necesară obținerea unui aviz de construire din partea MAI pentru faza DTAC (PAC), conform avizului favorabil condiționat MAI nr. 421.098 / 08.07.2019. Zona de restricție este reprezentată în Planșa de Reglementări Urbanistice conform coordonatelor transmise prin adresa emisă de MAI nr. 425.024 / 06.11.2018.

Viitorul ansamblu va fi racordat la rețelele tehnico-edilitare din zonă, prin grija investitorului. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării indicatorilor maximi POT și CUT stabiliți prin prezenta documentație de urbanism.

Procentul de ocupare a terenului² (POT) reprezintă raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Coeficientul de utilizare a terenului³ (CUT) reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planseelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

Valorile menționate în prezenta documentație de urbanism sunt maxime.

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

2.3.1. Orientarea față de punctele cardinale:

Amplasarea executării viitoarei construcții se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor din RGU și în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice.

Recomandări de orientare față de punctele cardinale:

- pentru construcțiile de locuințe se recomandă evitarea orientării spre Nord a dormitoarelor;
- pentru construcțiile comerciale se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și birouri;
- se recomandă orientarea spre Nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare;
- construcțiile de cultură vor avea spațiile de lectură și sălile de expunere orientate spre Nord, Nord-Est, Nord-Vest.

² Conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată și completată prin Legea 190/2013, Anexa 2.

³ Idem 2.

2.3.2. Amplasarea față de aliniament:

Ansamblul va fi amplasat atât pe aliniament⁴, cât și retras față de acesta, conform prevederilor din planșa "U.04.01. Reglementări urbanistice - zonificare funcțională". Retragerile au fost reglementate în funcție de tipologia fiecărei străzi în parte.

2.3.3. Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei

Edificabilele viitoarelor construcții sunt conturate prin prezenta documentație de urbanism, ținându-se cont de:

- distanțele minime față de limitele laterale și cea posterioară;
- distanțele minime față de construcțiile vecine, care sunt amplasate fie pe limita de proprietate (calcan), fie retrase față de aceasta.

Retragerile sunt în conformitate cu RGU, Codul Civil (servitutea de vedere) și normele de protecție contra incendiilor.

Viitorul ansamblu se va înscrie în edificabilul propus (a se vedea planșa U.04.01. Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională).

Dacă în interiorul UTR-ului vor avea loc dezmembrări cadastrale, viitoarele construcții se vor încadra în edificabilul propus prin prezenta documentație iar retragerile față de limitele de proprietate nou rezultate se vor definitiva la faza DTAC în baza:

- în baza unui studiu de însorire,
- cu condiția asigurării confortului urban,
- cu condiția oferirii unui potențial echivalent de dezvoltare pentru vecini,
- cu condiția respectării distanțelor de siguranță la foc prevăzute în legislația în vigoare.

2.3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă

Având în vedere dimensiunea mare a parcelei, pe suprafața acesteia vor fi amplasate mai multe construcții. Poziția lor pe parcelă este condiționată de străzile propuse în interiorul ansamblului și de retragerile față de limitele de proprietate. Astfel, retragerile impuse vor urmări asigurarea confortului în vederea obținerii unei dezvoltări coerente a țesutului urban.

Distanțele dintre clădirile alăturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism, etc.

2.3.5. Retragerea față de artera de incintă:

Ansamblul va fi amplasat retras față de profilul străzii de incintă, conform prevederilor din CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE".

2.4. Reguli cu privire la accesuri obligatorii

2.4.1. Accesuri carosabile

Autorizarea executării viitoarei construcții este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice⁵, direct, conform destinației construcției și cu permiterea accedării

⁴ Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat (conform RGU, Art. 23).

mijloacelor de stingere a incendiilor. Parcela este construibilă doar dacă are asigurat un acces carosabil de minimum 4,00 m lățime dintr-o circulație publică.

Asigurarea accesurilor carosabile pentru viitorul ansamblu la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasare și autorizare a acestuia.

Accesurile carosabile trebuie păstrate libere în permanență, fără a fi obstrucționate de amplasarea de semnalizări, împrejurări, mobilier urban, etc.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentația urbanistică PUZ.

În cadrul ansamblului "Timpuri Noi" sunt propuse circulații carosabile care separară subzonele funcționale. În baza primei etape s-au realizat două circulații ce asigură accesul din strada Ion Minulescu și din Splaiul Unirii.

Prezentul PUZ reglementează în interiorul ansamblului un sistem de circulații. Acesta este racordat atât la străzile realizate pentru prima fază a dezvoltării urbane cât și la străzile publice perimetrale sitului. Sunt asigurate două accesuri din Str. Morilor și încă un acces, în pus față de cel existent din Str. Ion Minulescu. Pentru Str. Ion Minulescu se propune și un acces de tip Drop-off aferent clădirii Turn dinspre Nerva Traian. De asemenea, dacă va mai fi cazul, în baza unui studiu de trafic, la faza DTAC mai pot fi propuse și alte accesuri din drumul public pentru parcurile subterane.

2.4.2. Accesuri pietonale

Viitoarea investiție va asigura și accesuri pietonale⁶.

Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace speciale de deplasare.

Adiacent terenului reglementat va fi amenajat un trotuar pentru circulația curentă, dispus în paralel cu carosabilul străzilor existente.

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică, conform RGU. Pot exista derogări de la aceste prevederi cu obținerea avizului organelor administrației publice competente.

Proprietatea asupra rețelelor tehnico - edilitare este stabilită ca fiind publică a statului, dacă legea nu dispune altfel, conform RGU.

Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică vor respecta legislația în vigoare.

2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Pe parcursul elaborării PUZ nu au fost aduse modificări majore asupra formei inițiale a terenurilor. Singura intervenție a constat în dezmembrarea lotului identificat prin NC 201295 în

⁶Accesul la drumurile publice reprezintă accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcelă (conform RGU, Art. 24)

⁶Accesurile pietonale reprezintă căile de acces pentru pietoni dintr-un drum public și pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice altă cale de acces public pe terenurile proprietate privată (conform RGU, Art. 24).

două loturi, identificate prin NC 232879 și NC 232880. Trebuie menționat faptul că suprafața totală a terenului nu a fost afectată.

În momentul întocmirii prezentului RLU, terenurile se prezintă din punct de vedere cadastral astfel:

Nr. crt.	Nr. Cadastral	Suprafața	Amplasament
1	201303	359 mp	Spl. Unirii nr. 165
2	201309	507 mp	
3	201310	293 mp	
4	201312	390 mp	
5	209875	498 mp	
6	229785	30.725 mp	
7	225816	370 mp	Str. Ion Minulescu nr. 2-6
8	201295	1.249 mp	Str. Ion Minulescu nr. 30
dezmembrat în:		dezmembrat în:	
8.2	232879	1.097 mp	
8.1	232880	152 mp	
TOTAL		34.391 mp	

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii

2.7.1. Spații verzi

Spațiile verzi și plantate sunt constituite din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei, ca plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe acoperite de gazon, grădini de flori, etc.

Au fost reglementate următoarele categorii de spații publice: plaza (spațiu public destinat pietonilor), spații verzi aferente unităților de locuit, spații verzi publice (de aliniament).

Suprafața spațiilor verzi și plantate este stabilită în corelare cu normele de igienă și protecția mediului, precum și cu principiile de confort urban. Corelarea s-a realizat ținând cont de funcțiunile propuse și densitățile generate estimate, în vederea evaluării posibilităților de îmbunătățire a microclimatului urban.

Pentru prezenta documentație de urbanism s-a ținut cont de prevederile HCGMB nr. 113/2016 privind aprobarea raportului aferent anului 2015 privind stadiul realizării măsurilor din Programul Integrat de Gestionare a Calității Aerului în Mun. București - Anexa nr. 1.

2.7.2. Împrejurii

Pentru terenul reglementat se pot realiza împrejurii amplasate pe limitele laterale și posterioară, din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății. Modalitatea de realizare a împrejurii în vederea protecției private pentru evitarea intruziunilor, precum și relațiile de vecinătate, sunt reglementate în prezentul regulament de urbanism.

Spre B-dul Nerva Traian nu se vor realiza împrejurii pentru a asigura accesul liber către Plaza iar spre Ion Minulescu împrejurii vor fi parțiale, întrucât în zona de parter vor exista funcțiuni deschise publicului.

CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

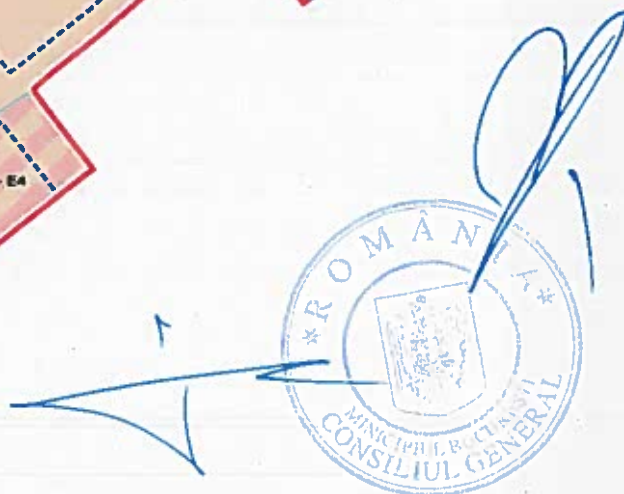
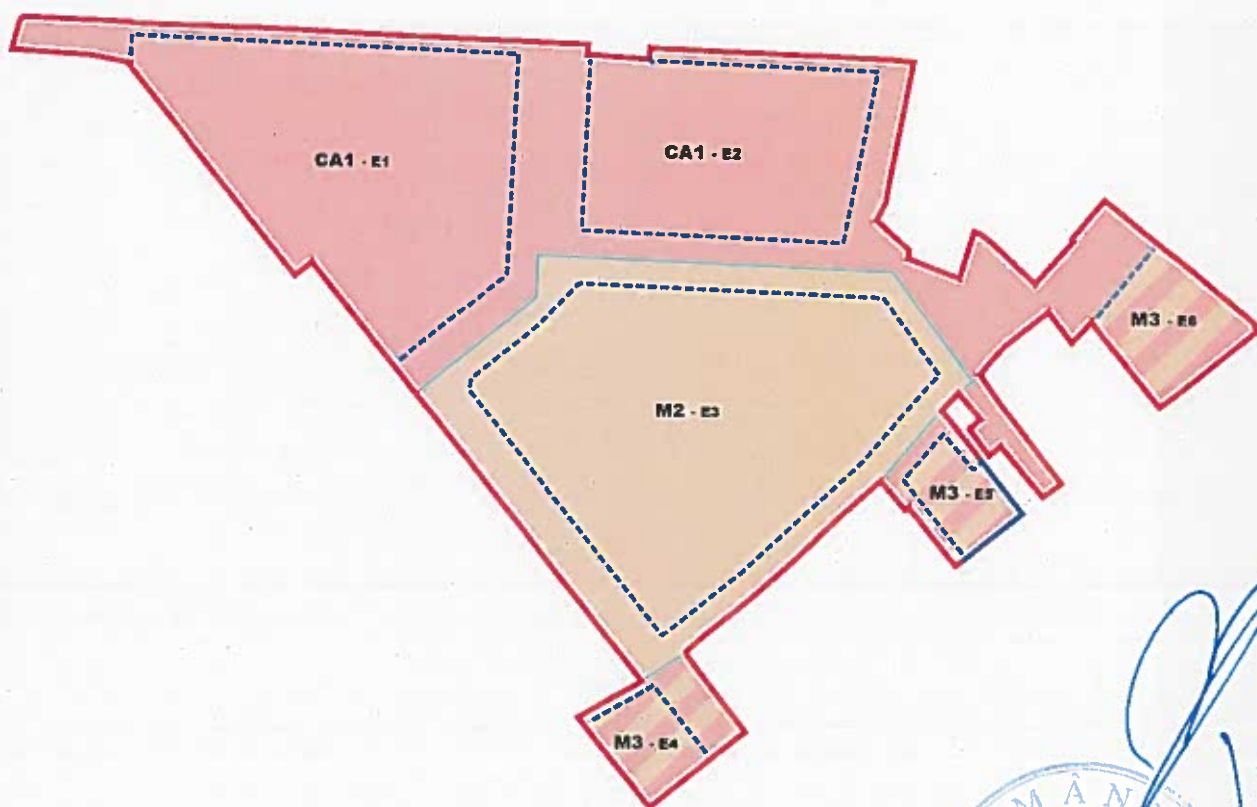
Pe parcela reglementată prin prezentul PUZ, în suprafață de 34.391 mp, amplasată pe Splaiul Unirii nr. 165 și Str. Ion Minulescu nr. 2-6 și nr.30, Sectorul 3, se propune un ansamblu multifuncțional - locuire, servicii, comerț, birouri și hotel.

Astfel, au fost delimitate și reglementate următoarele subzone funcționale:

CA1 - Subzonă centrală de servicii, comerț, birouri, hotel și locuințe colective cu $R_h \max = 3S + D_s + P + M_z + 9E + E_{Th} / 3S + D_s + P + M_z + 15E + E_{Th}$ (respectiv $H \max = 76 \text{ m plus } E_{Th}$);

M2 - Subzonă mixtă de locuințe colective și servicii complementare cu $R_h \max = 3S + P + 16E + E_{Th}$ (respectiv $H \max = 65 \text{ m plus } E_{Th}$);

M3 - Subzonă mixtă de servicii (comerț, birouri, parcaje supraterrane, hotel și alte servicii de interes general) și locuințe colective cu $R_h \max = 3S + P + 4E + E_{Th}$ (respectiv $H \max = 19 \text{ m plus } E_{Th}$);



Prin prezentul PUZ se propune amenajarea unui procent de spații verzi de 39% din suprafața terenului. Acesta va fi repartizat conform următorului bilanț teritorial:

Bilanț teritorial - existent și propus

BILANȚ TERITORIAL

	SITUAȚIE EXISTENTĂ	REGLEMENTAT CONFORM PUG		REGLEMENTAT CONFORM PUZ Sptaiul Unirii nr. 165 HCGMB 32 / 19.02.2009	REGLEMENTAT CONFORM PUZ Sector 3 Aprobat prin HCGMB 49 / 31.01.2019		REGLEMENTAT CONFORM PUZ								
	X	A2b	L1a		M2	M3	CA1	M2	M3						
Suprafața UTR	X	87.59% (30122.5 mp)	12.41% (4268.5 mp)	X	92.83% (31857.4 mp)	7.37% (2533.6 mp)	52.95% (18211.5 mp)	37.09% (12754.5 mp)	9.96% (3425.0 mp)						
POT max	X	80%	45%	54%	70%	60%	70%	35%	60%						
CUT max	X	15 (vol.)	1.30	4.50	3.50	2.50	4.00	4.00	1.56						
SCD max (mp)	X		-	154759.50			72846.00	51018.00	5343.00						
Rh max	X		P+2E		P+14	P+4	3S+Ds+P+Mz+15E+Eth	3S+P+16E+Eth	3S+P+4E+Eth						
H max (m)	X	20 m	10 m	110 m			78 m (plus Eth)	65 m (plus Eth)	19 m (plus Eth)						
Funcțiune	Teren liber de construcții	Subzona unităților industriale și de servicii		Locuințe individuale amplasate pe lot - L1c Locuințe colective - L3a Grădiniță și creșă Mici unități comerciale Fâșie plantată de protecție V5	Subzona mixtă cu clădin având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accesnte înalte	Subzona mixtă cu clădin având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 nivelu	Subzonă centrală de servicii, comerț, birouri, hotel și locuințe colective	Subzona Mixtă - de locuințe colective și servicii complementare	Subzona Mixtă - servicii (comerț, birouri, parcaje supraterrane, hotel și alte servicii de interes general) și locuințe colective						
Suprafața maximă construită	90.00	0.26%	24098.00	80.00%	1920.83	45.00%	20834.60	60.00%	22300.18	70.00%	1520.16	60.00%	19287.13	58.02%	
Suprafața maximă construită exclusiv spații verzi	X	X					14100.31	41.00%	19114.44	60.00%	1266.8	50.00%		15140.21	44.02%
Suprafața minimă spații verzi amenajate pe placă	X	X					6534.28	19.00%	3185.74	10.00%	253.36	10.00%		4126.82	12.00%
Suprafața minimă spații verzi pe sol natural	X	X	6024.50	20.00%	2347.68	55.00%	6878.20	20.00%	6371.48	20.00%	506.72	20.00%	9285.57	27.00%	
Suprafața salubritată și amenajată temporar	8936.03	25.98%					X	X	X	X	X	X	X	X	X
Suprafața circulației pietonale, carosabile, parcuri, spații publice amenajate (mp)	1589.85	4.62%					6878.20	20.00%	3185.74	10.00%	506.72	20.00%	5836.31	16.98%	
Suprafață liberă de construcții	23775.12	69.13%					X	X	X	X	X	X	X	X	
Suprafață teren reglementat / Suprafață UTR (mp)	34381.00	100.00%	30122.50	100.00%	4268.50	100.00%	34391.00	100.00%	31857.40	100.00%	2533.60	100.00%	34391.00	100.00%	

* Bilanțul a fost realizat pentru scenariul maximal în care proiectul atinge maximul suprafeței construite la sol.

Se propune ca spațiul verde pe sol natural și cel pe placă să fie distribuit pe UTR-uri astfel încât să atingă un procent propus de 39%, raportat la întreg terenul. O posibilă versiune de distribuție este evidențiată în bilanțul următor:

	SV sol natural	% raportat la suprafața totală PUZ	% raportat la suprafața UTR	SV placa	% raportat la suprafața totală PUZ	% raportat la suprafața UTR
Total CA1'	1602	4.66%	8.80%	2165	6.30%	11.89%
Total M'	6429	18.69%	50.41%	761.52	2.21%	5.97%
Total M''	1254	3.65%	36.61%	1200	3.49%	35.04%
Total PUZ	9285	27.00%		4126.52	12.00%	

Menționăm că procentele propuse pe fiecare UTR în parte se pot modifica în condițiile în care, la faza de autorizare de construire se reușește atingerea unui procent mai mare decât cel stabilit pe unul dintre UTR-uri. În acest sens, pentru următoarele faze de autorizare procentele pot suferi modificări astfel încât să se păstreze procentul propus de 39%, raportat la întreg terenul.

CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

4.1. CA1 - Subzonă centrală de servicii, comerț, birouri, hotel și locuințe colective

4.1.1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona reglementată, din nordul sitului care face obiectul PUZ propune extinderea funcțională a zonei din sud-vestul sitului reprezentând faza I, parțial finalizată a proiectului Timpuri Noi.

Se propune o subzonă de servicii, comerț, birouri, hotel și locuințe colective, cu acces din Splaiul Unirii, B-dul Nerva Traian și Str. Ion Minulescu, denumită în prezenta documentație "CA1".

4.1.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

4.1.2.1. Utilizări admise

- funcțiuni comerciale și servicii - birouri, hoteluri, servicii publice și de interes general (grădiniță, policlinică, etc.);
- la parterul spre B-dul Nerva Traian și Str. Ion Minulescu, cu excepția spațiilor de acces la nivelurile superioare și a pasajelor spre curtea interioară, se vor dispune funcțiuni care permit accesul liber pietonilor, având preponderent caracter de comerț și servicii de standard ridicat: magazine, alimentație publică, agenții, bănci și oficii bancare, anticariate, galerii de artă, reprezentanțe comerciale, birouri diverse, servicii colective și personale, distracții, servicii pentru recreere, etc.
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- săli multifuncționale (de evenimente, conferințe, spectacole etc.)
- servicii sociale, colective și personale;
- funcțiuni financiar-bancare;

- funcțiuni de cultură;
- funcțiuni de învățământ (ex: grădiniță, after-school, etc);
- funcțiuni de sănătate (ex: policlinică);
- funcțiuni de alimentație publică la etajele superioare (ex. restaurant, bistro etc)
- hotel;
- clădiri de parări supraetajate;
- parări pentru autovehicule la sol, acoperite sau descoperite;
- parări pentru biciclete acoperite sau descoperite;
- funcțiuni de loisir;
- spațiu public de tip dală urbană;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- dispunerea pe fațade și acoperiș a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă și radio;
- construcții pentru echiparea tehnică
- spații plantate - scuaruri.

4.1.2.2. Utilizări admise cu condiționări

- pentru zona edificabilă de est: se permit locuințe colective
- spații pentru servicii și comerț la nivelul parterului și mezaninului cu condiția asigurării unui acces separat.
- se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.;
- se va ține cont de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- pentru antenele TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă și radiocare depășesc înălțimea maximă admisă se necesită obținerea de avize și acorduri din partea instituțiilor competente în funcție de importanța intervențiilor (Telekom, MAI, AACR, MAPN, SRI etc.)

4.1.2.3. Utilizări interzise

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitare en-gros;
- 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;
- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane, cu excepția incintelor de colectare a deșeurilor menajere, care deservesc funcțiunile imobilului;
- 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,

4.1.3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI

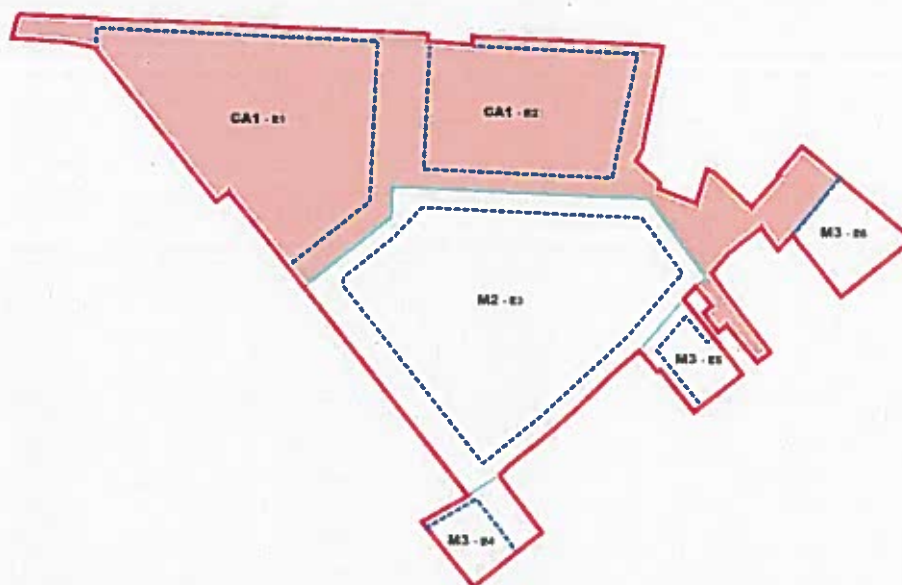
4.1.3.1. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni)

Subzona funcțională are o suprafață totală de 18.211,50 mp și este de formă neregulată.

În cadrul acestei zone funcționale sunt conturate două zone edificabile:

- zona edificabilă E1 - situată în partea de Vest a UTR-ului cu deschidere către Bd. Nerva Traian și Str. Ion Minulescu;
- zona edificabilă E2 - situată în partea de Est a UTR-ului cu deschidere către Str. Ion Minulescu.

În cazul în care va fi necesar, la faza CU / DTAC se pot realiza dezmembrări sau alipiri în condițiile legii, fără necesitatea de a se întocmi o altă documentație de urbanism de tip PUZ.



4.1.3.2. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Pentru zona edificabilă E1:

- minim 4,00 m față de aliniamentul străzii Ion Minulescu;
- minim 34,00 m față de B-dul Nerva Traian;

Pentru zona edificabilă E2:

- minim 4,00 m față de aliniamentul străzii Ion Minulescu;

4.1.3.3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor și față de restul zonelor edificabile

Pentru zona edificabilă E1:

- la Est minim 22,00 m față de edificabilul E2 din cadrul UTR-ului CA1;
- la Sud-Est minim 18,00 m față de limita edificabilului E3 din cadrul UTR-ului M2;
- construcțiile se pot amplasa pe limita de proprietate sud-vestică adiacentă dalei urbane existente realizată în faza I a proiectului;

Pentru zona edificabilă E2:

- la Est minim 10,00 m față de limita de proprietate estică;



- la Sud minim 16,00 m față de limita edificabilului E3 din cadrul UTR-ului M2;
- la Vest minim 22,00 m față de edificabilul E1 din cadrul UTR-ului CA1

4.1.3.4. Amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceluiași edificabil

Pe teren se pot amplasa construcții care să se încadreze în edificabilul propus, care să respecte principiile de confort și normele de însorire și de iluminat natural pentru camerele de locuit. Limitele contururilor clădirilor propuse, au caracter orientativ în planșa U.04.01. *Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională*, detaliile urmând a fi stabilite la faza DATC.

Spre intersecția dintre Splaiul Unirii și B-dul Nerva Traian clădirile se vor conforma astfel încât să delimiteze o incintă deschisă cu rol de spațiu deschis publicului, respectiv o dală urbană (plaza) care să se coreleze cu amenajările și construcțiile realizate în faza I a proiectului.

Viitoarele construcții situate pe aceeași parcelă vor respecta între ele distanța de 2/3 din înălțime (înălțime reprezintă media înălțimilor clădirilor). În cazul în care 2/3 din înălțime >10,00 m, se poate reglementa distanță între clădiri de 10,00 m cu condiția să se respecte condițiile de iluminat natural pentru camerele de locuit.

4.1.3.5. Retragera față de artera de incintă:

Între edificabilul E1 și E2 distanța se propune a fi de min. 22,00 m. Pe această zonă retragera min. față de artera de incintă a edificabilelor E1 și E2 va fi de 2,00 m.

Între edificabilul E1 și E3 distanța se propune a fi de min. 18,00 m. Pe această zonă retragera min. a edificabilului E1 față de artera de incintă va fi de 2,00 m.

Între edificabilul E2 și E3 distanța se propune a fi de min. 16,00 m. Pe această zonă retragera min. față de artera de incintă a edificabilului E2 va fi de 2,00 m.

4.1.3.6. Circulații și accesuri

Subzona CA1 este delimitată de următoarele circulații publice:

- la Nord: Strada Ion Minulescu, din care sunt propuse accesurile:
 - în parcare subterană;
 - în zona de drop-off aferentă hotelului;
 - pe teren, prin strada de incintă nouă propusă în Estul subzonei, cu profil propus format din carosabil de 7,00 m, trotuare de min. 1,50 m și spații verzi de 1,00 m și prin strada existentă aferentă primei faze a proiectului.
- la Nord-Vest: din B-dul Nerva Traian de unde poate fi accesat pietonal spațiul public propus (dală urbană - plaza);

La Est și Sud-Est accesul pietonal și carosabil este asigurat prin circulațiile de incintă nouă propuse și existente. Acestea asigură legătura cu str. Logofăt Tăutu spre nord, intersectând str. Ion Minulescu în aceeași zonă și realizează accesul către Splaiul Unirii și Strada Morilor.

Accesul carosabil și pietonal din Splaiul Unirii se va realiza prin străzile deja constituite în faza I a proiectului.

4.1.3.7. Stationarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor se admite doar în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Locurile de parcare se vor asigura în subsoluri, construcții special amenajate sau la sol. Numărul minim al acestora va fi în raport cu funcțiunile propuse, în conformitate cu legislația în vigoare la momentul autorizării construcțiilor, respectiv *Normele privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Mun. București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație* aprobate prin HCGMB nr. 66/06.04.2006 cu modificările și completările ulterioare, sau orice alt document care îl înlocuiește pe acesta.

4.1.3.8. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Regimul maxim de înălțime este de 3S+Ds+P+Mz+15E+Eth, iar înălțimea maximă este de 76,00m, peste care se admite etaj tehnic.

Cota maximă absolută va fi de 151,00 m. Dacă este necesară depășirea cotei maxime absolute pentru realizarea de echipamente aferente etajului tehnic, acestea se pot realiza prin obținerea unui nou aviz AACR la faza DTAC.

4.1.3.9. Aspectul exterior al clădirilor

Prescripțiile urmăresc armonizarea construcțiilor din cadrul ansamblului (finisaje, ritmuri plin - gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitorii etc.), calitatea aspectului compozițional și arhitectural al clădirilor prin folosirea de materiale moderne, sporirea nivelului calitativ al imaginii urbane, corelarea funcțională între clădiri.

Materialele folosite vor fi specifice funcțiunii.

4.1.3.10. Condiții de echipare edilitară

Viitoarele construcții vor fi racordate la utilitățile existente în zonă, respectiv la rețelele de alimentare cu apă potabilă, canalizare, electrice, gaze, telecomunicații.

4.1.3.11. Spații libere și spații plantate

Se va asigura un procent cumulativ din toate subzonele funcționale de minim 39% de spații verzi din suprafața totală terenului de 34.391,00 mp, din care 27% va fi pe sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor, și condiții de drenare a excesului de umiditate⁷.

4.1.3.12. Împrejmui

Spre B-dul Nerva Traian nu se vor realiza împrejmui, iar spre Str. Ion Minulescu împrejmuirile vor fi parțiale, întrucât la nivelul parterului vor exista funcțiuni deschise publicului.

Se vor realiza împrejmui amplasate pe limitele de proprietate ce se învecinează cu alte proprietăți aflate în domeniul privat, din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății. Acestea vor fi de preferință opace, cu înălțime maximă de 2,00 m.

4.1.4 POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

4.1.4.1. P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului

POT max = 70 % raportat la întreaga suprafață a UTR-ului CA1

⁷Conform Programului Integrat de Gestionare a Calității Aerului în Municipiul București, aprobat prin HCGMB nr. 4/2010

4.1.4.2. C.U.T.- Coeficient maxim de utilizare a terenului⁸
CUT max = 4,00 raportat la întreaga suprafață a UTR-ului CA1

4.2. M2 - Subzonă mixtă de locuințe colective și servicii complementare

4.2.1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

În cadrul ansamblului este propusă o zonă de locuințe colective cu servicii complementare având regim maxim de înălțime de 3S+P+16E+ETH. O "Grădina rezidențială" - o zonă de locuințe, care plutesc într-un parter amenajat peisager; o zonă privată, o "inimă verde" pentru relaxare și locuire, cu locuri de joacă neîngradite pentru copii. Realizarea acestui concept este susținută de poziționarea UTR-ului în centrul ansamblului, fiind delimitat perimetral pe 3 dintre laturi de strada propusă a incintei.

4.2.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

4.2.2.1. Utilizări admise

- locuințe colective cu confort sporit;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje semi-îngropate și subterane, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și recreere, construcții pentru echiparea tehnică, împrejurimi;
- dotări specifice zonei de locuințe (comerț de proximitate, servicii, farmacii, grădinițe etc);
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate, locuri de joacă, terenuri de sport, piscină.

4.2.2.2. Utilizări admise cu condiționări

- se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.;
- se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar, etc. cu condiția asigurării unui acces separat;
- se va ține cont de condițiile geotehnice și de zonare seismică.

4.2.2.3. Utilizări interzise

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;

⁸CUT-ul general, pe întregul teren, este de 3,76, rezultat din media CUT-urilor subzonelor funcționale.

- 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;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane, cu excepția incintelor de colectare a deșeurilor menajere, care deservesc funcțiunile imobilului;
- 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.

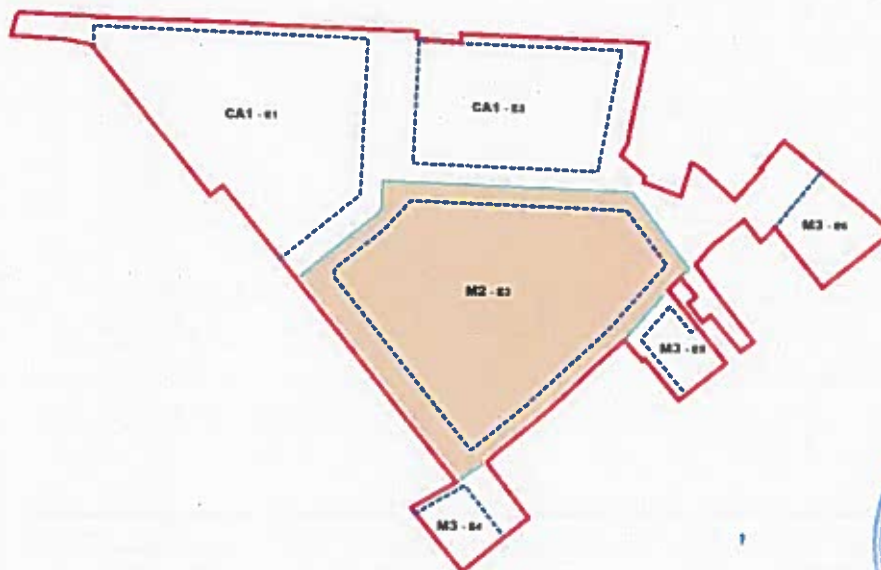
4.2.3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI

4.2.3.1. Caracteristici ale parcelor (suprafețe, forme și dimensiuni)

Subzona funcțională este în suprafață totală de 12.754,50 mp și este de formă aproximativ trapezoidală.

În cadrul acestei zone funcționale este prezentă o zingură zonă edificabilă E3.

În cazul în care va fi necesar, la faza CU / DTAC se pot realiza dezmembrări sau alipiri în condițiile legii, fără necesitatea de a se întocmi o altă documentație de urbanism de tip PUZ.



4.2.3.2. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Nu este cazul.

4.2.3.3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelor și față de edificabilele UTR-urilor vecine

Viitoarele construcții se vor retrace astfel:

- la Nord: minim 16,00 m față de edificabilul E2 din cadrul UTR-ului CA1
- la Nord-Vest: minim 18,00 m față de edificabilul E1 din cadrul UTR-ului CA1;
- la Sud-Vest: minim 13,00 m față de proprietate Sud-Vestică, respectiv faza I a proiectului Timpuri Noi;



- la Sud-Est: minim 8,00 m față de limita de proprietate Sud-Estică și minim 13,00 m față de zona edificabilă E5 din cadrul UTR-ului M3;
- la Nord-Est: între 14,00 m și 40,00 m față de limita de proprietate Nord-Estică conform planșei "U.04.01. Reglementări urbanistice - zonificare funcțională".

4.2.3.4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Pe teren se pot amplasa construcții care să se încadreze în edificabilul propus, astfel încât să se respecte normele de însorire și de iluminat natural.

Viitoarele construcții situate pe aceeași parcelă vor respecta între ele distanța de 2/3 din înălțime (înălțime reprezintă media înălțimilor clădirilor). În cazul în care 2/3 din înălțime > 10,00 m, se poate reglementa distanță între clădiri de 10,00 m cu condiția să se respecte condițiile de iluminat natural pentru camerele de locuit.

4.2.3.5. Retragera față de artera de incintă:

Între edificabilul E2 și E3 distanța se propune a fi de min. 16,00 m. Pe această zonă retragera min. față de artera de incintă a edificabilului E3 va fi de 1,00 m.

Între edificabilul E1 și E3 distanța se propune a fi de min. 18,00 m. Pe această zonă retragera min. față de artera de incintă a edificabilului E3 va fi de 1,00 m.

Față de limita de proprietate Sud-Vestică, respectiv faza I a proiectului Timpuri Noi se propune o retragere min de 13,00 m. Pe această zonă retragera min. față de artera de incintă a edificabilului E3 va fi de 1,00 m.

Față de limita de proprietate Nord-Estică adiacentă, se propune o retragere min. de 14,00 m. Pe această zonă retragera min. față de artera de incintă a edificabilului E3 va fi de 1,00 m.

4.2.3.6. Circulații și accesuri

Subzona este delimitată pe laturile de sud-vest, nord-vest, nord și nord-est de strada propusă în interiorul ansamblului, cu profil propus format din carosabil de 7,00 m, trotuare de min. 1,50 m și spații verzi de 1,00 m. Accesul în parcurile subterane se va realiza din strada mai sus menționată.

Accesul carosabil și pietonal din Splaiul Unirii se va realiza prin străzile deja constituite în faza I a proiectului.

4.2.3.7. Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Locurile de parcare se vor asigura în subsoluri, construcții special amenajate sau la sol.

Numărul minim al acestora va fi în raport cu funcțiunile propuse, în conformitate cu legislația în vigoare la momentul autorizării construcțiilor, respectiv *Normele privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Mun. București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație aprobate prin HCGMB nr. 66/06.04.2006 cu modificările și completările ulterioare, sau orice alt document care îl înlocuiește pe acesta.*

4.2.3.8. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Regimul maxim de înălțime este de 3S+P+16E+ETh, iar înălțimea maximă este de 65 m, peste care se admite etaj tehnic.

Cota maximă absolută va fi de 143,00 m. Dacă este necesară depășirea cotei maxime absolute pentru amplasarea de echipamente aferente etajului tehnic, acestea se pot realiza prin obținerea unui nou aviz AACR la faza DTAC.

4.2.3.9. Aspectul exterior al clădirilor

Prescripțiile urmăresc armonizarea construcțiilor din cadrul ansamblului (finisaje, ritmuri plin - gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitorii etc.), calitatea aspectului compozițional și arhitectural al clădirilor prin folosirea de materiale moderne, sporirea nivelului calitativ al imaginii, corelarea funcțională între clădiri.

Materialele folosite vor fi specifice funcțiunii.

Pentru păstrarea conceptului de grădină rezidențială, și pentru obținerea unei suprafețe cât mai mari de spații verzi și publice se reglementează un număr maxim 5 de imobile de locuințe colective, fiind permise corpuri de legătură între acestea, de maxim P+5E, cu zone de parter liber care să faciliteze fluxul pietonal.

4.2.3.10. Condiții de echipare edilitară

Viitoarele construcții vor fi racordate la utilitățile existente în zonă, respectiv la rețelele de alimentare cu apă potabilă, canalizare, electrice, gaze, telecomunicații.

4.2.3.11. Spații libere și spații plantate

Se va asigura un procent cumulativ din toate subzonele funcționale de minim 39% de spații verzi din suprafața totală terenului de 34.391,00 mp, din care 27% va fi pe sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor, și condiții de drenare a excesului de umiditate⁹.

4.2.3.12. Împrejmuiuri

Subzona funcțională va putea fi împrejmuită parțial, prin garduri vii.

De asemenea, acolo unde este cazul, împrejmuirile față de restul proprietăților private se vor realiza din rațiuni de protecție și delimitarea proprietății. Acestea vor fi opace, cu înălțime maximă de 2,00 m.

4.2.4 POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

4.2.4.1. P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului

POT max = 35 % raportat la întreaga suprafață a UTR-ului M2

4.2.4.2. C.U.T. - Coeficient maxim de utilizare a terenului¹⁰

CUT max = 4,0 raportat la întreaga suprafață a UTR-ului M2

⁹Conform Programului Integrat de Gestionare a Calității Aerului în Municipiul București, aprobat prin HCGMB nr. 4/2010

¹⁰CUT-ul general, pe întregul teren, este de 3,76, rezultat din media CUT-urilor UTR-urilor propuse.

4.3. M3 Subzonă mixtă de locuințe colective și servicii complementare

4.3.1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

În cadrul ansamblului această subzonă va reprezenta o zonă de tranzit între polul urban propus pentru fosta platformă industrială Timpuri Noi și zona de locuințe individuale joase, din vecinătatea sud-estică. Aceasta va asigura echipamente complementare zonelor adiacente de locuire și birouri. Regimul maxim de înălțime va fi de 3S+P+4E+ETH.

4.3.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

4.3.2.1. Utilizări admise

- echipamente publice / private specifice zonei de locuințe;
- la parter sunt admise funcțiuni care permit accesul liber al pietonilor, având preponderent caracter de comerț și servicii: magazine, alimentație publică, agenții, bănci și oficii bancare, anticariate, galerii de artă, reprezentanțe comerciale, birouri diverse, servicii colective și personale, distracții, servicii pentru recreere etc.
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- funcțiuni de cultură;
- funcțiuni de învățământ (ex: grădiniță, after-school, etc);
- funcțiuni de sănătate (ex: policlinică);
- centru SPA și fitness;
- locuințe colective;
- parcaje la sol și multietajate;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje semi-îngropate și subterane, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații/terenuri pentru sport și recreere (eventual piscină), construcții pentru echiparea tehnică, împrejuriri;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate;
- construcții pentru echiparea tehnică.

4.3.2.2. Utilizări admise cu condiționări

- se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.;
- se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc. cu condiția asigurării unui acces din windvang sau holul comun;
- se va ține cont de condițiile geotehnice și de zonare seismică.

4.3.2.3. Utilizări interzise

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic;

- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- 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;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane, cu excepția incintelor de colectare a deșeurilor menajere, care deserveșc funcțiunile imobilului;
- 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.

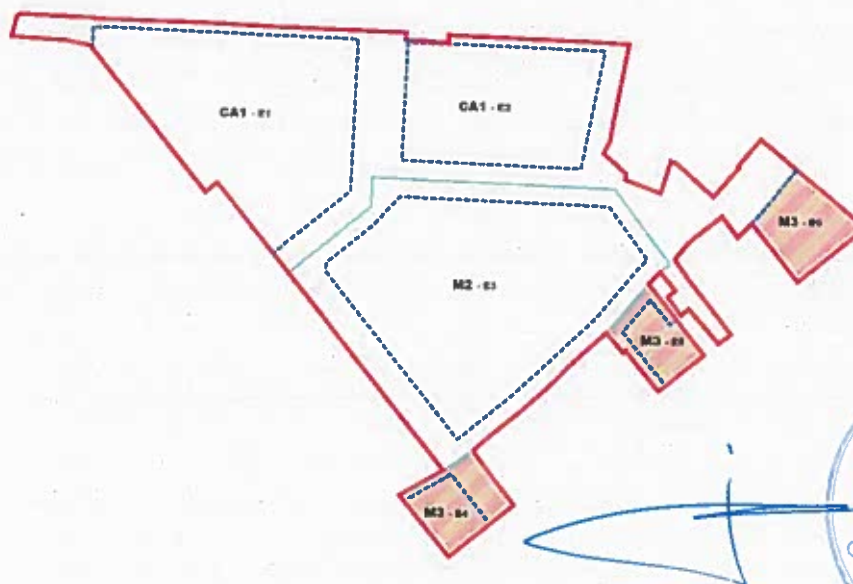
4.3.3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI

4.3.3.1. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni)

Subzona funcțională este în suprafață totală de 3.425,00 mp și este formată din terenurile ce au acces din Str. Morilor.

Pentru prezenta zonă funcțională s-au conturat 3 zone edificabile:

- zona edificabilă E4 - situată în zona de Sud a proiectului cu deschidere la Str. Morilor;
- zona edificabilă E5 - situată în zona de Sud-Est a proiectului cu deschidere la Str. Morilor;
- zona edificabilă E6 - situată în zona de Est a proiectului cu deschidere la Str. Morilor și Str. Ion Minulescu;



4.3.3.2. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Viitoarele construcții se vor amplasa pe aliniament, pentru a respecta specificul străzilor Ion Minulescu și Morilor.

4.3.3.3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor și față de restul zonelor edificabile

Pentru zona E4:

- minim 3,00 m față de limita de proprietate adiacentă fazei I a proiectului;
- minim 13,00 m față de limita de proprietate Nord-Estică adiacentă;
- construcția se va putea amplasa pe limita laterală Sud-Vestică alipindu-se la calcanul existent. Lungimea calcanului se limitează astfel încât să se respecte retragerea față de limita adiacentă fazei I a proiectului, respectiv 3,00 m

Pentru zona edificabilă E5:

- minim 5,00 m față de limita posterioară a UTR-ului și minim 13,00 m față de edificabilul E3 aferent UTR-ului M2;
- minim 4,00 m față de limita laterală Sud-Vestică;
- construcțiile se vor putea amplasa pe limita laterală Nord-Estică adiacentă. Lungimea calcanului se recomandă a fi maxim 20 m pentru a asigura posibilitatea de dezvoltare a parcelei alăturate, după care se propune o retragere de 3 m către limita posterioară a UTR-ului.

Pentru zona edificabilă E6:

- minim 19,00 m față de limita de proprietate Nord-Vestică adiacentă edificabilului;
- construcțiile se vor putea amplasa pe limita laterală sud-vestică, alipindu-se la calcanul existent. Lungimea calcanului se limitează astfel încât să se respecte retragerea față de limita posterioară a UTR-ului, sau acoperirea totală a calcanului existent.

4.3.3.4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Pe teren se pot amplasa construcții care să se încadreze în edificabilul propus, astfel încât să se respecte normele de însorire și de iluminat natural pentru camerele de locuit.

Viitoarele construcții se vor retrage unele față de celelalte la jumătate din înălțimea construcției celei mai înalte, sau mai puțin, caz în care retragerile vor fi definitive la faza de autorizare de construire (DTAC) astfel:

- în baza unui studiu de însorire,
- cu condiția asigurării confortului urban,
- cu condiția respectării distanțelor de siguranță la foc prevăzute în legislația în vigoare.

4.3.3.5. Retragera față de artera de incintă:

Față de limita de proprietate Nord-Estică adiacentă edificabilului E4 se propune o retragere min de 13,00 m. În acest caz construcțiile pot fi amplasate pe limita trotuarului propus.

Față de limita de proprietate Nord-Vestică adiacentă edificabilului E6 se propune o retragere min. de 19,00 m. Pe această zonă retragera min. față de artera de incintă a edificabilului E6 va fi de 9,00 m.

4.3.3.6. Circulații și accesuri

Circulații carosabile:

- din domeniul public:
 - prin Nord-Estul subzonei funcționale - Str. Ion Minulescu;
 - prin Sud-Estul subzonei funcționale - două accesuri din Str. Morilor;

- din străzile de incintă propuse, cu profil propus format din carosabil de 7,00 m, trotuare de min. 1,50 m și spații verzi de 1,00 m din care va fi asigurat și accesul în parcurile subterane acolo unde este posibil.

Circulații pietonale:

- din domeniul public:
 - prin Nordul subzonei funcționale - Str. Ion Minulescu;
 - prin Sud-Estul subzonei funcționale - Str. Morilor;
- din străzile de incintă propuse și prin traseele pietonale realizate în cadrul celorlalte UTR-uri.

4.3.3.7. Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Locurile de parcare se vor asigura în subsoluri, construcții special amenajate sau la sol.

Numărul minim al acestora va fi în raport cu funcțiunile propuse, în conformitate cu legislația în vigoare la momentul autorizării construcțiilor, respectiv *Normele privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Mun. București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație aprobate prin HCGMB nr. 66/06.04.2006 cu modificările și completările ulterioare, sau orice alt document care îl înlocuiește pe acesta.*

4.3.3.8. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Regimul maxim de înălțime este de 3S+P+4E+ET_h, iar înălțimea maximă este de 19,00 m, peste care se admite etaj tehnic. Se propune retragerea succesivă a etajelor în vederea racordării noilor construcții cu imobilele existente.

Cota maximă absolută va fi de 92,00 m. Dacă este necesară depășirea cotei maxime absolute pentru amplasarea de echipamente aferente etajului tehnic, acestea se pot realiza prin obținerea unui nou aviz AACR la faza DTAC.

4.3.3.9. Aspectul exterior al clădirilor

Prescripțiile urmăresc armonizarea construcțiilor din cadrul ansamblului (finisaje, ritmuri plin - gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitorii etc.), calitatea aspectului compozițional și arhitectural al clădirilor prin folosirea de materiale moderne, sporirea nivelului calitativ al imaginii, corelarea funcțională între clădiri.

Materialele folosite vor fi specifice funcțiunii.

4.3.3.10. Condiții de echipare edilitară

Viitoarele construcții vor fi racordate la utilitățile existente în zonă, respectiv la rețelele de alimentare cu apă potabilă, canalizare, electrice, gaze, telefonie.

4.3.3.11. Spații libere și spații plantate

Se va asigura un procent cumulativ din toate subzonele funcționale de minim 39% de spații verzi din suprafața totală terenului de 34.391,00 mp, din care 27% va fi pe sol, iar restul

va avea asigurată o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor, și condiții de drenare a excesului de umiditate¹¹.

4.3.3.12. Împrejmuiri

Acolo unde este cazul, împrejmuirile față de restul proprietăților private se vor realiza din rațiuni de protecție și delimitarea proprietății. Acestea vor fi opace, cu înălțime maximă de 2,00 m.

Pe aliniament împrejmuirile vor avea soclu opac de maxim 60 cm înălțime după care vor fi transparente cu posibilitatea de a fi dublate de gard viu.

4.3.4 POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

4.3.4.1. P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului

POT max = 60 % raportat la întreaga suprafață a UTR-ului M3

4.3.4.2. C.U.T. - Coeficient maxim de utilizare a terenului¹²

CUT max = 1,56 raportat la întreaga suprafață a UTR-ului M3

S.C. KXL STUDIO S.R.L.

Întocmit,
urb. [redacted]

Verificat,
Arh. [redacted]



¹¹Conform Programului Integrat de Gestionare a Calității Aerului în Municipiul București, aprobat prin HCGMB nr. 4/2010

¹²CUT-ul general, pe întregul teren, este de 3,76, rezultat din media CUT-urilor subzonelor funcționale.



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului
Direcția Urbanism - Serviciul Urbanism

HHCX/H HK.7
HCGMB 28/2020

Nr. 12508 / 22.10.2019

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

PUZ – SPLAIUL UNIRII NR. 165, STRADA ION MINULESCU NR. 2 - 6 ȘI

STRADA ION MINULESCU NR. 30, SECTOR 3

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 08.02.2018 – 23.02.2018;
- **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 28.02.2018 – 17.03.2018;
- **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 24.06.2019 – 08.09.2019;
- **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 emisie 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., după caz avizul M.A.I. – I.S.U. și avizul Ministerului Culturii și Identității Naționale.

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, pornind 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. 0819/ 1669476 și 1669655/ 16.11.2018, 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. 16 din 05.02.2019.

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 însoțire 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 – SPLAIUL UNIRII NR. 165, STRADA ION MINULESCU NR. 2 - 6 ȘI STRADA ION MINULESCU NR. 30, SECTOR 3”.

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 DUMITRAȘCU

Șef Serviciu,
Arh. Cristina Topîrceanu

Întocmit, Arh. Ana Maria Xantopoi