ANEXA NR. 1
HCGMB 39/2020

Ca urmare cererii adresate de **BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ GEORGETA GABREA – dr. arh. [redacted] - RUR DEF6G5, în calitate de proiectant general,** cu sediul în București, Str. Semicercului nr. 12, etaj 1, sector 1, București, pentru **S.C. CREAZIONA INVESTMENTS SRL, în calitate de beneficiar,** cu sediul în Str. Ruginoasa nr. 4, parter, sector 4, înregistrată la Primăria Municipiului București sub nr. 1735660/13.05.2019, nr. 1731112/23.04.2019, nr. 1721954/25.03.2019, nr. 1717032/08.03.2019, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

NR. 36 / 03.06 .2019

pentru

PUZ – STR. BERZEI NR. 101 A, SECTOR 1, BUCUREŞTI

GENERAT DE IMOBILUL: situat la adresa din Str. Berzei nr. 101A, sector 1, în suprafaţă de **1647,0 mp** din acte (nr. cadastral 242169, notat în Extrasul de Carte Funciară pentru informare nr. cerere 21923/07.03.2019), având la bază Certificatul de urbanism nr. 1248/114/ B/22441 din 08.08.2017 (termen de valabilitate 24 de luni de la data emiterii) emis de Primăria Sectorului 1.

INITIATOR: **S.C. CREAZIONA INVESTMENTS SRL**

PROIECTANT: **BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ GEORGETA GABREA**

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA RUR: ARH. [redacted] – RUR D,E

AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAŢĂ ZONA STUDIATĂ ÎN PUZ: Zona studiată prin PUZ se află în intravilanul Municipiului Bucureşti, pe teritoriul administrativ al Sectorului 1.

PREVEDERI PUG/ PUZ APROBATE ANTERIOR:
Conform Planului Urbanistic General al Municipiului București aprobat cu HCGMB nr. 269/2000 (completată cu HCGMB nr. 324/17.11.2010, HCGMB nr. 241/20.12.2011, HCGMB nr. 232/19.12.2012, HCGMB nr.224/15.12.2015 și HCGMB nr.341/14.06.2018, HCGMB nr. 877/12.12.2018), imobilul este cuprins în **"CA2" - subzona centrală cu funcţiuni complexe, cu clădiri de înălţime medie, mare şi cu accente peste 45 metri;**
- Regim de construire: continuu și discontinuu;
- Funcţiuni predominante: Utilizări admise : se admit funcţiuni de interes general specifice unui centru de afaceri: - sedii de companii şi firme în clădiri specializate pentru birouri; - servicii financiar-bancare şi de asigurări; - servicii autonome avansate (manageriale, tehnice şi profesionale); - servicii pentru cercetare-dezvoltare; - servicii de formare - informare; - biblioteci, mediateci; - poşta şi telecomunicaţii (releu infostructură); - edituri, centre media; - activităţi asociative diverse; - hoteluri pentru turismul de afaceri şi alte spaţii de recepţie; - expoziţii, centre şi galerii de artă; - servicii profesionale, colective şi personale, servicii specializate pentru comerţ şi pentru funcţionarea zonei centrale, servicii pentru transporturi; - agenţii diverse (imobiliare, de turism etc.) - restaurante, cofetării, cafenele, baruri, terase; - centre comerciale, magazine cu plaza interioară, galerii comerciale, comerţ cu obiecte de artă etc.; - cazino, dancing, cinema; - centre de recreere şi sport în spaţii acoperite; - mici unităţi productive manufacturiere şi de depozitare mic-gros legate de funcţionarea zonei centrale; - locuinţe cu partiu special având incluse spaţii pentru profesiuni liberale; - parcaje multietajate de descongestionare a circulaţiei în zona centrală protejată.
- Înălţimea maximă admisibilă a clădirilor: înălţimea maximă admisibilă este egală cu distanţa dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcţie de volumetria caracteristică străzii, cu condiţia retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade;
- Procent de ocupare a terenului (POT): pentru clădiri cu 6 niveluri şi peste - P.O.T. maxim = 70% , cu posibilitatea acoperirii restului curţii în proporţie de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri 8 (metri) pentru activităţi

Bd. Regina Elisabeta nr. 47, cod poştal 050013, sector 5, Bucureşti, România
Tel: 021.305.55.00
http://www.pmb.ro

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI CONSILIUL GENERAL
UKAS 001

comerciale, săli de spectacole etc.; - pentru clădirile sub 6 niveluri P.O.T. maxim = 60%, cu posibilitatea acoperirii restului curţii în proporţie de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri) pentru activităţi comerciale, săli de spectacole etc.;

- **Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT):** pentru clădiri cu 6 niveluri şi peste CUT maxim = 3,0 mp. ADC / mp. teren ; pentru clădirile sub 6 niveluri CUT maxim = 2,5 mp. ADC / mp. teren;
- **Retragerea minimă faţă de aliniament:** în zonele constituite dispunerea clădirilor faţă de aliniament va respecta caracterul străzii existente, cu următoarele condiţii: - clădirile care adăpostesc funcţiuni publice reprezentative se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanţă de minim 6.00 metri, cu condiţia să nu lase vizibile calcane ale clădirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor; - în raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiţia să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate; - în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcţie dispusă pe aliniament iar pe cealaltă latură cu o construcţie în stare bună sau cu o clădire monument de arhitectură retrasă de la aliniament, noua clădire va fi dispusă pe aliniament dar se va racorda la alinierea retrasă, pentru a nu evidenţia un calcan ; - în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcţie retrasă de la aliniament iar pe cealaltă latură cu o construcţie neviabilă, iar caracterul străzii indică tendinţa clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, de regulă cu 4.0 metri, noua clădire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente; pe terenurile libere care vor face obiectul P.U.Z. se recomandă dispunerea clădirilor cu regim de construire continuu pe aliniament, atât spre stradă cât şi spre spaţiile exclusiv pietonale stabilite prin planul urbanistic.
- **Retrageri minime faţă de limitele laterale şi posterioare:** conform P.U.Z, cu următoarele recomandări : - clădirile care adăpostesc funcţiuni publice reprezentative se pot amplasa izolat sau în regim continuu; - clădirile care adăpostesc funcţiuni de interes general şi locuinţe vor alcătui fronturi continue prin alipire de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanţă de maxim 20.00 metri de la aliniament; - în cazul în care parcela se învecinează cu o clădire care prezintă calcan pe una dintre limitele laterale ale parcelei, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de limita laterală a parcelei şi având pe faţada laterală ferestre ale unor încăperi care necesită lumina naturală, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar faţă de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanţă egală cu jumătate din înălţime, dar nu mai puţin de 4.00 metri; - se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este şi linia de separaţie faţă de o clădire publică dispusă izolat sau faţă de o biserică ortodoxă ; în acest caz se admite o retragere faţă de limitele parcelei egală cu jumătate din înălţimea la cornişe, dar nu mai puţin de 5,00 metri; - clădirile se vor retrage faţă de limita posterioară la o distanţă de cel puţin jumătate din înălţimea clădirii măsurată la cornişe, dar nu mai puţin de 5.00 metri; - se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepţia cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcţie se limitează la acoperirea acestuia.

Imobilul nu este înscris pe Lista monumentelor istorice actualizată în anul 2015 şi se află la mai puţin de 100 m de imobile înscrise pe listă.

AVIZ DE OPORTUNITATE nr. 96 din 09.10.2017 emis de Primăria Municipiului Bucureşti.

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

- **U.T.R. "CA2" conform PUG – nu se modifică.**
- **Regim de construire:** discontinuu și continuu
- **Funcţiuni predominante:** Ansamblu multifuncțional – spații comerciale, birouri și servicii profesionale, locuințe, hotel, spații pentru alimentație publică, cu respectarea specificațiilor Planului de Reglementări vizat spre neschimbare și ale Regulamentului local de urbanism aferent.
- **Regimul maxim de înălţime:** RHmax.= 3S+P+6E, după cum urmează:
  - ✓frontul de la Str. Berzei - RHmax.= 3S+P+2E;
  - ✓frontul de la Str. Gării de Nord – RHmax.= 3S+P+5E- E6retras;
  - ✓spre Str. Cameliei – RHmax.= 3S+P+6E (laterale 3S+P+4E)
- **Procent de ocupare a terenului (POT):** maxim = 70 %.
- **Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT):** maxim 3,6 mp ADC/mp teren.
- **Înălţimea maximă admisibilă a clădirilor:** Hmax.=15,0m pentru RHmax.= 3S+P+2E; H maxim = 28,0m pentru RHmax.=2S+P+5E-E6retras, cu respectarea specificațiilor Planului de Reglementări vizat spre neschimbare și ale Regulamentului local de urbanism aferent.
- **Retragerea minimă faţă de aliniament şi faţă de limitele laterale şi posterioare :** vor fi respectate specificațiile Planului de Reglementări vizat spre neschimbare și ale Regulamentului local de urbanism aferent.
- **Circulaţii şi accese:** parcarea și gararea autovehiculelor, profilul transversal al circulațiilor propuse vor respecta „Normele privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și

Bd. Regina Elisabeta nr. 47, cod poştal 050013, sector 5, Bucureşti, România
Tel: 021.305.55.00
http://www.pmb.ro

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. 16252/24.10.2018, împreună cu planșa nr. 1660577/19.10.2018, vizată spre neschimbare, emis de Direcția Transporturi, Comisia Tehnică de Circulație a PMB.

- **Echipare tehnico - edilitară:** Rețelele edilitare aferente se vor realiza anterior rețelei stradale. Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și respectarea condițiilor prevăzute în Avizul Comisiei de Coordonare a PMB nr. 1681407/14.01.2019, împreună cu planșa nr. 1681407/14.01.2019, vizată spre neschimbare, emis de Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Direcția Urbanism.

Notă:

- La faza Autorizației de construire respectarea Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014 și Normativului privind proiectarea clădirilor de locuințe.
- La faza Autorizației de construire respectarea condițiilor specificate în adresa nr. 807476 București, 21.03.2018, emisă de Inspectoratul General pentru Situații de Urgență; adresa nr. DT 1097/19.02.2018 – Aviz nr. DT/912 emisă de Ministerul Apărării Naționale, Statul Major al Apărării; adresa nr. 82448 din 07.03.2019 emisă de Serviciul Român de Informații; adresa nr. 415.970/09.05.2019 emisă de Ministerul Afacerilor Interne, Direcția Generală Logistică, împreună cu planșa vizată spre neschimbare nr. 415.970/09.05.2019.

Se avizează favorabil **Planul Urbanistic Zonal - Str. Berzei nr. 101A, sector 1, București,** 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 nr. U_03 anexată și vizată spre neschimbare și Regulamentul Local de Urbanism.

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 PUZ și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatul de Urbanism nr. 1248/114/ B/22441 din 08.08.2017 (termen de valabilitate 24 de luni de la data emiterii) emis de Primăria Municipiului București.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. ȘTEFAN CĂLIN DUMITRAȘCU

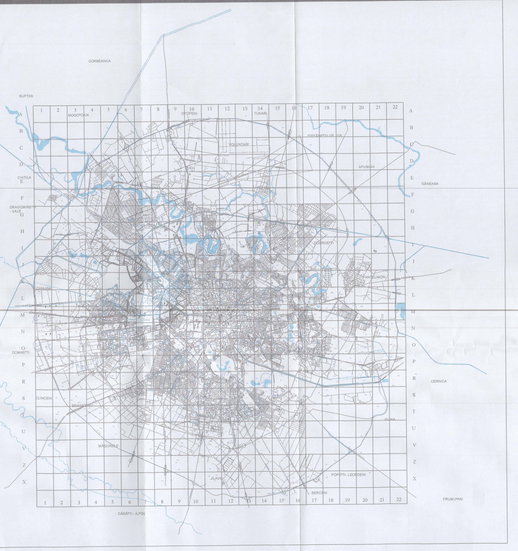
Șef serviciu,
arh. Cristina Toplirceanu

Redactat, ing.- urb. Camelia Garcușa/ 2ex./ 22.05.2019

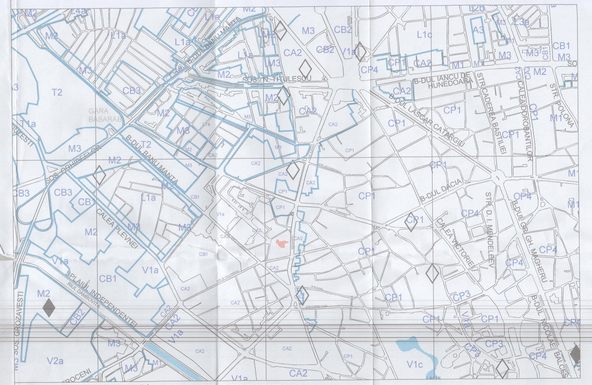
Bd. Regina Elisabeta nr. 47, cod poștal 050013, sector 5, București, România
Tel: 021.305.55.00
http://www.pmb.ro

3

P.U.Z. - STR. BERZEI, NR. 101A, SECTOR 1, BUCURESTI

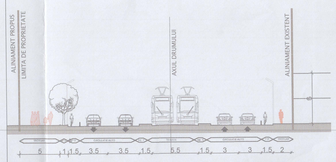


INCADRARE IN ORAS 1:10000

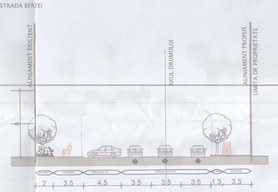


INCADRARE IN PUG

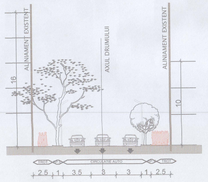
CA - ZONA CENTRALĂ SITUATĂ ÎN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE



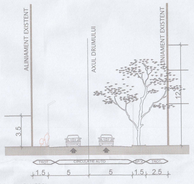
STRADA BERZEI



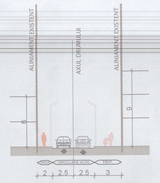
STRADA GARII DE NORD



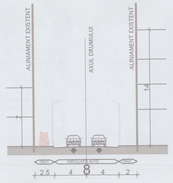
STRADA MIRCEA VULCANESCU



STRADA MIRCEA VULCANESCU



STRADA MARAMURES

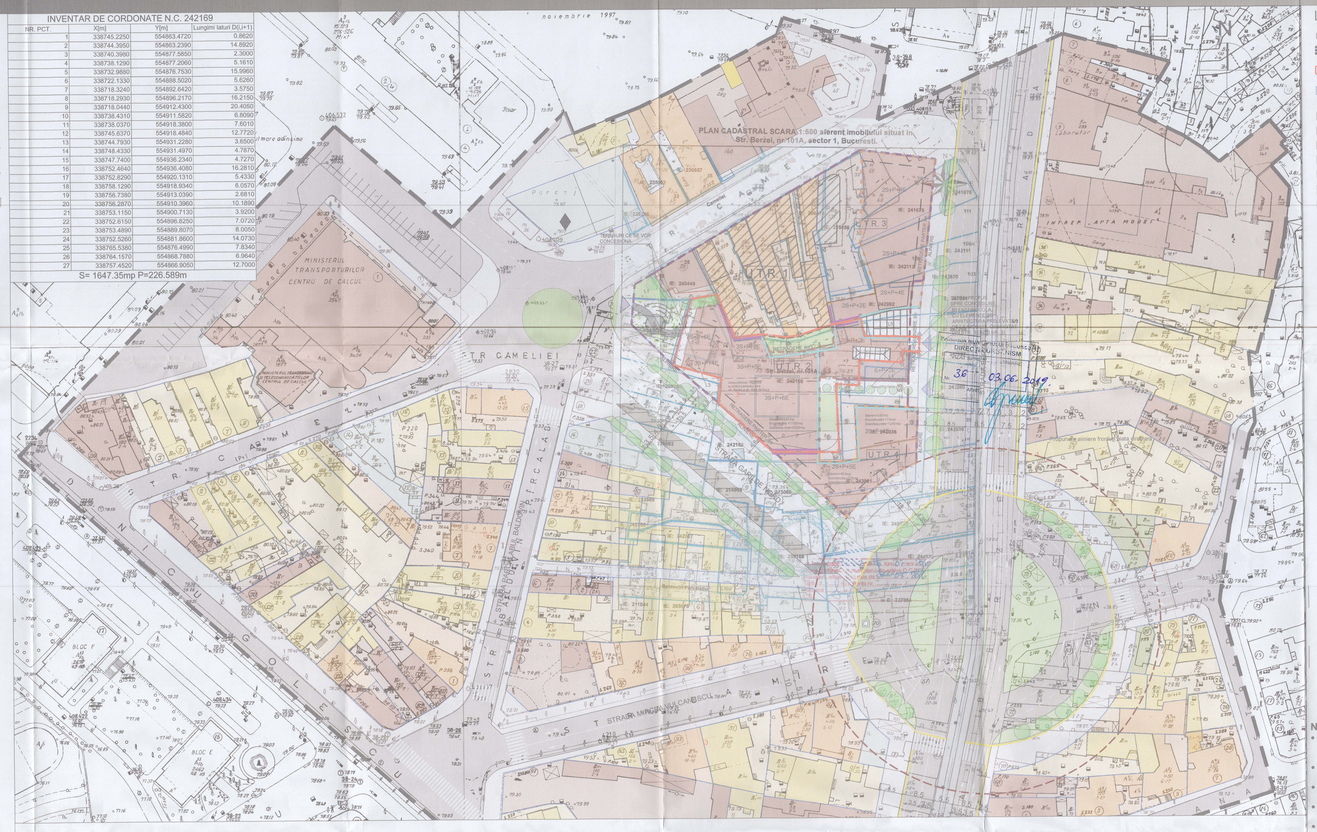


STRADA PARCALABUL BALDOVIN

INVENTAR DE CORDONATE N.C. 242169

NR. PCT.	X[m]	Y[m]	Lungimi laturi D(J+1)
1	338745.2250	554863.4720	0.8620
2	338744.3950	554863.2390	14.8920
3	338740.3980	554877.5860	2.3000
4	338738.1290	554877.2060	5.1610
5	338732.9860	554876.7530	15.5960
6	338722.1330	554888.5020	5.6260
7	338718.3240	554892.6420	3.5750
8	338716.2930	554896.2170	16.2150
9	338718.0440	554912.4300	20.4060
10	338738.4310	554911.5820	6.8060
11	338738.0370	554918.3800	7.6010
12	338745.6370	554918.4840	12.7720
13	338744.7830	554931.2280	3.6500
14	338748.4330	554931.4970	4.7870
15	338747.7400	554936.2340	4.7270
16	338752.4640	554936.4080	16.2810
17	338752.8290	554920.1310	5.4330
18	338758.1290	554918.9340	6.0570
19	338756.7380	554913.0390	2.6810
20	338758.2870	554910.3960	10.1890
21	338753.1150	554900.7130	3.9200
22	338752.6150	554896.8250	7.0720
23	338753.4890	554889.8070	8.0050
24	338752.5260	554881.8600	14.0730
25	338765.5380	554876.4990	7.8340
26	338764.1570	554868.7880	6.9640
27	338757.4520	554866.9050	12.7000

S= 1647.35mp P=226.589m



LEGENDA

LIMITE
- Limita zona studiata S= 78 000 m²
- Limita teren ce a generat PUZ Proprietatea SC CREAZIONA INVESTMENT SRL Zona reglementata S= 1647 m²
- Limita cadastrala cf. OCPI

Functiuni
- Locuinte individuale
- Locuinte colective
- Locuinte colective + parter comercial
- Comert/Servicii
- Cladire destinatii
- Cladiri monument istoric
- Teren arabil

Circulatii, Spatii verzi
- Strazi categoria II
- Strazi categoria III
- Linie tramvai
- Refugii tramvai
- Parcare amenajata
- Circulatie pietonala
- Piata locuitele
- Spatii verzi
- Plantatii de aliniament

REGLEMENTARI
- Aliniere
- Retragere parter
- Limita UTR
- Edificabil maxim
- Terenuri ce se vor concesiona
- Propunere reducere/extindere limite cadastrale Bucuri nr. 81
- Functiuni admisibile: ansamblu multifunctional
- Acces pietonal
- Acces carosabil
- Accent vertical
- Zidurile
- Fatada

OBSERVATIE:
In interiorul intregii zone edificabile, se vor constitui curti interioare sau/si curti de lumina, care vor asigura iluminatul natural, precum si ventilatia spatiilor construite in zonele de calcare, si care, prin amplasarea si dimensionarea lor, vor asigura si incadrarea edificabilului intre limitele propuse prin reglementare.

BILANT TERITORIAL UTR2 REGLEMENTAT

Criteriu	PUG	Existent	Propus
Zona/Subzona/ UTR	CA2	CA2	CA2
Suprafata teren(mp)	1647	1647	1647
Suprafata construita(mp)	-	0.00	1153
Suprafata desfasurata(mp)	-	0.00	5929.2
POT max(%)	70%	0.00	70%
CUT max (mpADC/mp teren)	3.00	0.00	3.60
H max(nivel si m)	P+14/ 45.00m	0.00	3S+P+6/ 28 m
Spatii verzi: Pe teren liber Pe terase	30%	5.00	20% 10%
Accese Alei Parcari		0.00 0.00 1600	82 mp 4950mp (3 subsoluri)

NOTA

- L1,L2,L3,L4,L5 - Terenuri ce se vor concesiona - Terenuri invecinate terenului din proprietatea initiator PUZ vor putea fi integrate in prolect in conditiile legii (concesiune, asociere, parteneriat public-privat, etc.)
- UTR1 - Reprezinta un ansamblu de 4 monumente inscrise pe LMI 2015 care nu se modifica fata de existent
- UTR3 SI UTR 4 - Vor pastra regimul de aliniere din PUZ si se vor reglementa ulterior
- Circulatiile carosabile majore sunt cele existente si nu se schimba conform aviz nr. 16252/24.10.2018 al comisie de circulatie
- Parcaje - 3 niveluri subterane aproximat 4950 mp

Titlu proiect: PUZ - str. BERZEI, nr. 101A, SECTOR 1 BUCUREȘTI

AVIZAT HR. 2 NR.CRT. 35/10.06

Investitor: SC CREAZIONA INVESTMENT SRL

Initiator: SC CREAZIONA INVESTMENT SRL

Nr. crt.	Specialitatea	In ce consta modificarea propusa	Data a semnarii actualizarii	Actualizare Caiet achizitionare	Nr. pg. actualizat

[redacted]

Proiectant general si coordonator proiect:

BIROUL INDIVIDUAL DE ARHITECTURA DOROȚEA GABREA

Proiectant consultanta:

S.C.URBAN TRAFIC S.R.L.

Proiectant retele:

WESTERN OUTDOOR S.R.L.

Proiectant urbanism:

AVANTGARDE ART DESIGN SRL

Specialitate: URBANISM

Titlu desen: Reglementari urbanistice

Fundie	Nume	Semnat
Director General	[redacted]	[redacted]
Sef proiect coord.		
Proiectat		
Desenat		

Scara:	1:500	Proiect nr.:	379	Faza:	P.U.Z.	Plansa nr.:	U_03
Data:	DEC 2018						

ANEXA NR. 3
HCGMB 35/2020

ROMÂNIA
MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL GENERAL

PLAN URBANISTIC ZONAL

"ANSAMBLU MULTIFUNCTIONAL

STRADA BERZEI NR. 101 A , SECTOR 1, BUCUREȘTI"

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

INIȚIATOR/BENEFICIAR : S.C. CREAZIONA INVESTMENTS S.R.L.

PROIECTANT GENERAL B.I.A. [redacted]

PROIECTANT SPECIALITATE S.C. AVANTGARDE ART DESIGN SRL

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 36/03.06.2019.
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

DECEMBRIE 2018

5

CUPRINS

I.DISPOZITII GENERALE

II. LEGISLATIA APLICATA IN ELEBORAREA PUZ SI ELABORAREA R.L.U.

ARTICOLUL 1 BAZA LEGALA DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 2: UTILIZĂRI ADMISE

ARTICOLUL 3: UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONARI

ARTICOLUL 4: UTILIZĂRI INTERZISE

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 5: CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

ARTICOLUL 6: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT

ARTICOLUL 7: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

ARTICOLUL 8: AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

ARTICOLUL 9: CIRCULAȚII ȘI ACCESE

ARTICOLUL 10: STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

ARTICOLUL 11: ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 12: ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 13: CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

ARTICOLUL 14: SPATII LIBERE ȘI SPATII PLANTATE

ARTICOLUL 15: ÎMPREJMUIRI

SECTIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE $1 UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 16: PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT %)

ARTICOLUL 17: COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

ARTICOLUL 18. BILANȚ TERITORIAL UTR 2 REGLEMENTAT PRIN PUZ

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 36/03.06.2019.
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

ROMANIA
MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL GENERAL

6

I. DISPOZIȚII GENERALE

Prezentul Regulament se asociază Planului Urbanistic Zonal „PUZ Strada BERZEI NR. 101 A , Sector 1, BUCURESTI și are ca scop explicarea și detalierea sub forma de prescripții (permisiuni si restricții) a prevederilor urbanistice. Regulamentul face parte integrantă din P.U.Z. și se aprobă odată cu acesta.

Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea execuției construcțiilor pentru terenurile incluse în limita PUZ , în suprafața de 1647,00 mp. (terenurile CREAZIONA INVESTMENTS SRL în suprafață de 1647,00 mp) cuprinzând prevederi referitoare la modul de utilizare a terenului , de realizare și utilizare a construcțiilor. Terenul proprietatea Creaziona Investments se va reglementa conform reglementărilor prezentului PUZ, iar prevederile pentru terenurile adiacente LI, L 2, L3, L4 și L5 se vor corela și coordona cu prezentul proiect (concesiune, parteneriat public-privat, etc) conform legislației în vigoare. .

Conform P.U.G. al Municipiului București , amplasamentul care face obiectul prezentului proiect se află in "CA2 subzona centrală cu funcțiuni complexe, cu clădiri de înălțime medie, mare și cu accente peste 45 metri, cu regim de construire continuu sau discontinuu".

II. LEGISLAȚIA APLICATĂ ÎN ELABORAREA P.U.Z. I ELABORAREA R.L.U. ARTICOLUL

1 BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Prezentul Regulament local de urbanism (RLU) a fost elaborat în temeiul:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată;
- H.G. 525 / 1996 actualizata pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism - Legea nr. 350/2001 cu actualizarile ulterioare;
- Legea nr. 69 privind administrația publică locală, republicată;
- Legea nr. 18 privind fondul funciar, republicată;
- Legea nr. 213 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia; - Ordinul nr. 91/1991 al MLPAT;
- Ordinul nr. 233/2016 Norme de aplicare a Legii 350/2001
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, aprobat cu ordinul nr. 176/N/2000 al Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;
- Hotararea nr. 66/2006 a Consiliului General al Municipiului Bucuresti privind normele de parcare a autovehiculelor.
- Planul Urbanistic General al municipiului București, Regulamentul Local de urbanism, și Studiile de fundamentare a acestora, aprobate cu Hotărârea nr. 269/21.12.2000 a CGMB;
- Planul Urbanistic Zonal — Strada Berzei- Strada Mircea Vulcanescu-Strada Baldovin ParcalabulStrada Cameliei -sector 1 aprobat prin Hotararea Consiliului General al Municipiului Bucuresti nr.133 din 27 04 2013.

ROMANIA MUNICIPIUL BUCURESTI CONSILIUL GENERAL

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 36/03.06.2019.
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

III. ZONIFICARE FUNCŢIONALĂ

În vederea stabilirii condiţiilor de construibilitate, prin C.U. nr. 1248 /114/8/22441 din 08 08 2017 emis de Primăria Sector 1 s-a solicitat întocmirea unei documentatii de urbanism.

Terenul ce a generat P.U.Z.-ul este situat în municipiul Bucureşti, în zona de nord a oraşului, în perimetrul restructurării urbane generate de realizarea străpungerii Buzeşti-Berzei, împreună cu realizarea străzii Gării de Nord. Perimetrul studiat se află între străpungerea Buzeşti-Berzei, strada Gării de Nord si strada Cameliei.

Conform P.U.G. al Municipiului Bucureşti , amplasamentul care face obiectul prezentului proiect se află in "CA2 subzona centrală cu funcţiuni complexe, cu clădiri de înălţime medie, mare şi cu accente peste 45 metri, cu regim de construire continuu sau discontinuu' .

Prevederile regulamentului, asigură o mare diversitate a ofertei pentru noi investiţii, urmăresc extinderea zonei centrale tradiţionale în concordanţă cu cerinţele funcţionale şi arhitectural — urbanistice actuale şi permit aplicarea concluziilor concursului internaţional "Bucureşti 2000". Totodată, provoacă punerea în valoare într-o configuraţie - replică actuală a axului interbelic Bdul. Magheru — Bălcescu - a unui nou ax major nord — sud între Piaţa Victoriei şi Palatul Parlamentului, cu prelungire spre cartierele sudice ale Capitalei (având pe parcurs un nod major cu un deosebit potenţial reprezentativ la intersecţia axului Academiei Militare cu un dublu ax către Gara de Nord).

Terenurile ce au generat P.U.Z. vor fi, în continuare, încadrate în subzona centrală ,CA2" respectându-se scopul reglementarii acestei zone „ridicarea prestigiului şi atractivităţii acestei zone, prin menţinerea caracteristicilor şi creşterea coerenţei cadrului construit şi prin diversificarea selectivi a funcţiunilor" şi vor respecta indicatorii de urbanism prevăzuţi, majoraţi cu 20% conform legislaţiei în vigoare, faţă de PUG-ul Municipiului Bucureşti .

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

ARTICOLUL 2: UTILIZĂRI ADMISE

1) Pe terenurile cuprinse in PUZ sunt admise următoarele utilizări,:

ANSAMBLU MULTIFUNCTIONAL

- birouri şi servicii profesionale, în clădiri specializate pentru birouri;
- servicii financiar-bancare şi de asigurări;
- servicii autonome avansate -manageriale,tehnice si profesionale
- servicii pentru cercetare-dezvoltare;
- servicii de formare - informare;
- biblioteci, mediateci;
- poşta şi telecomunicaţii (releu infostructură);
- edituri, centre media;
- activităţi asociative diverse;
- locuinte;

DIRECŢIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 36/03.06.2019.
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

ROMÂNIA MUNICIPIUL BUCUREŞTI CONSILIUL GENERAL

- spaţii pentru alimentaţie publică;
- sedii ale unor companii şi firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanţă în diferite domenii şi alte servicii profesionale;
- servicii comerciale (inclusiv galerii comerciale) tehnice, profesionale şi sociale, colective şi personale;
- hoteluri, restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport şi recreere în spaţii acoperite;
- cinematograf sau/şi săli de spectacol
- galerii de artă,
- parcaje subterane, la sol şi multietajate;
- spaţii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spatii plantate - scuaruri;
- Se admit funcţiuni publice reprezentative de importantă supramunicipală , sedii ale unor organisme internaţionale şi zonal — europene, şi amenajări publice (străzi şi piaţete pietonale, scuaruri, plantaţii decorative, reclame, mobilier urban şi elemente de artă decorativă).

DIRECŢIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 36/03.06.2019.
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

ARTICOLUL 3: UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONĂRI

- Se admit clădiri cu funcţiuni care nu permit accesul liber al publicului,la etajele superioare cu condiţia ca, la nivelul parterului şi mezaninului, frontul spre stradă să fie destinat unor spaţii accesibile locuitorilor şi turiştilor - comerţ, expoziţii, restaurante, recreere, servicii personale şi colective etc.;
- Se admit la parterul clădirilor funcţiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu condiţia ca acestea să nu reprezinte mai mult de 30% din frontul străzilor şi să nu se grupeze mai mult de două astfel de clădiri ;
- Se admit locuinţe ia nivelurile superioare ale clădirilor având alte funcţiuni, de preferinţă un partiu special de adaptat zonei centrale de afaceri;
- Se admite conversia în alte funcţiuni a locuinţelor situate în clădiri existente cu condiţia menţinerii a unei ponderi a locuinţelor de minim 30 % din totalul ariei construite desfăşurate;
- Se admit restaurante de orice tip cu condiţia ca unităţile care comercializează pentru consum băuturi alcoolice să fie situate la o distantă de minim 100 metri de instituţiile publice reprezentative şi de lăcaşele de cult;
- Se admit accese în parcajul subteran, prin parterul clădirilor ce urmează a se construi. Se admit circulaţii pietonale acoperite cu luminatoare (de tipul pasajului Villacross),
- Prevederile pentru terenurile proprietate privată a Municipiului Bucureşti, LI,L2,L3,L4,L5 — terenuri adiacente terenului din proprietatea iniţiatorului P.U.Z.se vor corela si coordona cu prevederile prezentului proiect în condiţiile legii (concesiune, asociere, parteneriat public-privat, etc.).
- Clădirea monument istoric a căror componente artistice s-au păstrat (fost Berzei 81A) şi care se încadrează în frontul construit de pe strada Berzei, va face corp comun cu corpul de clădire adiacent şi construcţia sa se va supune aceloraşi reglementări legale

9

în vigoare, atât din punct de vedere volumetric, funcțional și plastic, reglementări legale atât privind regimul juridic, cât și prevederile Legii 422/2001 privind monumentele istorice și clădirile de patrimoniu.

ARTICOLUL 4: UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzice epuizarea rezervei de teren liber pentru centrul de afaceri prin admiterea neselectivă a unor funcțiuni inferioare statutului acestei zone.

Se interzic următoarele utilizări

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- dispunerea de piloneți zăbreliți pe terase, cu excepția clădirilor tehnice și industriale;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 5 mașini;
- spălătorii chimice;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- activități care pot provoca degradarea clădirilor protejate;
- activități productive poluante sau cu risc tehnologic;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozitare en-gros; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; depozitări de materiale refolosibile;
- dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneti zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

ROMÂNIA MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL GENERAL

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 36/03.06.2019.
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 5: CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- În zonele cu parcelar constituit se va menține condiția generală de construibilitate a parcelelor, și anume in conformitate cu regulamentul de urbanism prevăzut în planșa de regulament.
- Parcela studiată are o suprafață de 1647,00 mp din măsurători și 1647,00 mp din documente și are un contur neregulat ;
- Terenul care face obiectul proiectului de urbanism, are deschidere către strada Gării de Nord si o deschidere către strada Berzei. Din această conformare, rezultă posibilitatea realizării unor accese carosabile pe conturul proprietății, iar legătura între cele doua artere majore se va realiza prin intermediul unor circulații pietonale acoperite- de tipul Pasajului Villacross.

ARTICOLUL 6: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT

Construcțiile ansamblului vor fi dispuse pe aliniament, în front continuu, la str. Gării de Nord, și retrase de la aliniament cu 3,0 m în front discontinuu, la str. Berzei, conform cu Planșa nr. U_03 - Reglementări Urbanistice.

Parterul și etajull/mezaninul al construcțiilor ansamblului pot fi retrase cu 3 metri față de aliniament pentru a se crea portice deschise ce vor suplimenta spațiul pietonal.

În zona de influență a P.U.Z.-ului, se recomandă ca construcțiile să respecte aceeași cornișă, atât pe strada Gării de Nord, cât și pe strada Berzei, urmând, ca construcția care este în afara perimetrului reglementat de P.U.Z., care creează frontul la Piața Circulară, să joace rolul de articulație , putând să preia din punct de vedere plastic diferențele de nivel ale cornișelor celor două străzi. Față de bordura străzii, la Piața Circulară, se va respecta o retragere de 18,00 m, pe întreg perimetrul, pentru conturarea unui front urbanistic comun al intersecției. Fac excepție clădirile existente cu regim de înălțime mai mare de P+ 1-2 nivele și cele care sunt monumente de arhitectură înscrise pe L.M.I.

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 36/03.06.2019.
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

ARTICOLUL 7: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- În cazul în care parcefa se învecinează cu o clădire care prezintă calcan pe una dintre limitele laterale ale parcelei, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi care necesită lumina naturală, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar fată de limita

opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu 1/4 din înălțime, dar nu mai putin de 3.00 metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumina naturală;

- Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată ta cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- Se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia.

Construcțiile ansamblului vor fi retrase față de limitele laterale și posterioare conform cu Planșa nr. U_03 - Reglementări Urbanistice, cu următoarele precizări:

- Față de limita de nord a acestui teren construcțiile ansamblului se vor alipi calcanului, respectând curțile de lumină ale acestuia, pe o înălțime maximă egală cu a acestuia.
- Față de limita de sud a terenului, construcția se va amplasa pe limita de proprietate la calcan cu construcția din str. Gării de Nord , catre Piata Circulara, adiacentă suprafeței reglementate. Pana la configurarea zonei se va avea in vedere tratarea arhitecturala a calcanului.
- Față de limita de est a terenului, construcțiile se vor retrage la minim 5,5m față de limita de proprietate, iar fațadele clădirilor înalte, vor fi paralele cu axul străzii Berzei.

ARTICOLUL 8: AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele.
- Distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime, dar nu mai puțin de 3.00 metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumina naturală;
- Ansamblul va respecta tema program. Se pot realiza curțile interioare ce vor avea o suprafață de minim 30,0 mp. Se poate realiza un singur corp general de clădire, străbătut de circulații pietonale luminate zenital , sau se pot realiza mai multe corpuri de clădire independente, care vor respecta parcursul pietonal, controlul perspectivei interioare a ansamblului si nivelul de iluminare.

ARTICOLUL 9: CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri dintr- o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- În cazul fronturilor continue la stradă se va asigura la fiecare 30,00 metri de front câte un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor. Acesta va avea o lățime de minim 3,00 m și o înălțime liberă de minim 4,20m;

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 36/ 03.06.2018
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.
- Ansamblul va avea 2 accese carosabile, conform cu Planșa nr. U 03 - Reglementări Urbanistice, accesul pietonal realizându-se prin porticul creat în lungul străzii Gara de Nord si al străzii Berzei . Publicul va avea acces la toate zonele amenajate peisajer și pietonal. Accesul se va face atât din strada Gării de Nord, cât și din strada Berzei.

- Ansamblul va avea o circulație pietonală importantă care va lega strada Berzei de strada Gării de Nord. Această stradă pietonală va avea caracterul unui pasaj pietonal, va fi un pasaj de tipul Pasajului Villacross, cu lumină zenitală, flancat de spații comerciale de mici dimensiuni, ateliere de creație, galerii de artă, cafenele și spații mici de alimentație publică, la nivelul parterului.

ARTICOLUL 10: STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice si respectând

HCGMB nr. 66/2006 (se recomanda realizarea a doua/trei subsoluri in funcție de necesitați si tema beneficiarului).

ARTICOLUL 11: ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Regimul de înălțime maxim : RHmax.= 3S+P+6E
- Înălțimea maximă admisibilă este 28,00m corespunzător unui regim de înălțime maxim 3S+P+6E, după cum urmează :
  - frontul de la Str. Berzei - RHmax.= 3S+P+2E (Hmaxim = 15,0 m);
  - frontul de la Str. Gării de Nord – RHmax.= 3S+P+5E- E6retras (Hmax.=28,0m);
  - spre Str. Cameliei – RHmax. = 3S+P+6E (lateral 3S+P+4E)

- În desfășurarea nou construită a străzilor, se vor respecta reglementările PUZ.
- În cazurile în care este reglementată alipirea la calcan, construcțiile ansamblului nu vor depăși înălțimea maximă a construcțiilor învecinate ;
- În cazul integrării unei construcții monument, sau refacerea sa in style în desfășurarea nou construită a străzii, se vor respecta reglementările PUZ.

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 36/03.06.2019
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

ARTICOLUL 12: ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora din clădirile înalte;

MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL GENERAL

3

- Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile înalte;
- Se interzice afectarea aspectului arhitectural a' clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.
- Arhitectura construcțiilor ansamblului va prelua, așa cum s-a reglementat mai sus, toate reperele volumetrice din zona, propunându-se o compoziție volumetrica simplă, urmărindu-se evitarea evidențierii calcanelor și a impactului vizual al unor lucrări tehnice.

ARTICOLUL 13: CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- Dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- Cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneti zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.
- Toate construcțiile ansamblului vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice; echiparea edilitară a parcelelor se va face în conformitate cu Planul de Precoordonare Rețele aprobat prin Avizul Comisiei Coordonare a PMB.

ARTICOLUL 14: SPATII LIBERE ȘI SPATII PLANTATE

- Spatiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 40 mp;
- Se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- Se recomandă înverzirea teraselor necirculabile ale clădirilor în proporție de 70 %.
- Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1,20 metri înălțime.

Se vor respecta prevederile Decizia Etapei de Încadrare ce este fi emisa de către ARPMB. Se vor arnenaja spatii verzi pe sol si pe subsol, precum si pe terasele clădirilor, în proporție de 30% din suprafața parcelelor conform reglementărilor legale în vigoare și a reglementărilor cuprinse în Planșa nr. U_03 - Reglementări Urbanistice.

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 36/03.06.2019.
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

14

ARTICOLUL 15: ÎMPREJMUIRI

- Gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament vor fi transparente, vor avea înălțimea de 2,00 metri, vor avea un soclu opac de circa 0.60 metri și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi opace și vor avea înălțimea de 2,50 metri, daca va fi cazul;
- Marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc.;
- Fațadele de pe frontul străzii Gării de Nord terenurile nu vor fi îngrădite pe aliniament permițându-se realizarea porticului deschis .
- Fațadele de pe frontul străzii Berzei terenurile nu vor fi îngrădite pe aliniament permițându-se realizarea porticului deschis .
- Pe limitele laterale și posterioare ale curții de lumină la vecinătatea cu proprietățile din strada Cameliei, gardurile vor fi opace, se vor dubla cu plantație înaltă și vor avea înălțimea maximă de 2.50 metri.

SECTIUNEA III: POSIBILITĂTI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Se vor respecta prevederile din plansa de regulament U_03 , dupa cum urmeaza:

ARTICOLUL 16: PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT%)

Pentru suprafața de 1647,00 rn ^{2} încadrata în perimetrul care a generat PUZ-ul. POTmaxim:**70%**

Pentru suprafețele adiacente perimetrului reglementat prin PUZ, respectiv prevederile pentru suprafețele terenurilor LI,L2,L3,L4,L5 se vor corela și coordona cu proiectul avizat, conform reglementărilor legale (concesionare, asociere, parteneriat public-privat, etc).

ARTICOLUL 17: COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Pentru suprafața de 1647,00 rn ^{2} încadrata în perimetrul care a generat PUZ-ul CUT maxim = 3,6 mp ADC/ mp teren

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 36/03.06.2019.
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

15

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 36/03.06.2019.
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

ARTICOLUL 18: BILANȚ TERITORIAL PENTRU UTR 2 - ZONA REGLEMENTATĂ PRIN P.U.Z.

CRITERIU	PUG	EXISTENT	PROPUS
ZONA/SUBZONA UTR	CA2	CA2	CA2
SUPRAFATA TEREN	1647mp	1647mp	1647mp
SUPRAFATA CONSTRUITA		0,00mp	1153mp
SUPRAFATA DESFASURATA		0,00mp	5929,2 mp
POT max (%)	70%	0,00	70%
CUT max . (mp.Adc/mp. Teren)	3,00	0,00	3,60
H max (nivel si m)	P+14 / 45,00 m	0,00	3S+P+6E / 28,00 m
Spatii verzi: -pe teren liber - pe terase	30%	5,00 mp	20% 10%
Accese Alei Parcari		0,00 mp	82,00 mp 4941,00 mp (3 subsoluri)

Intocmit,

Dr. arh. [redacted]

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA 1582 [redacted]

[redacted]

16

ANEXA nr. 7
HCGMB 34/2018

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREŞTI
DIRECŢIA GENERALĂ URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
Direcția Urbanism – Serviciul Urbanism

romania2019.eu

NR. 6660/03.06.2019

RAPORTUL INFORMĂRII ŞI CONSULTĂRII PUBLICULUI
PUZ – STR. BERZEI NR. 101 A, SECTOR 1, BUCUREŞTI

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

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

Procedura s-a desfăşurat conform Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism şi de amenajare a teritoriului ce intră în competenţa de aprobare a Consiliului General al Municipiului Bucureşti, aprobat prin HCGMB nr.136/2012, în toate etapele de elaborare a planului (conform înscrisurilor), astfel:

- **etapa anunţ de intenţie** - 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei/perioada de desfășurare: **13.06.2018 – 28.06.2018.**
- **etapa de elaborare a propunerilor** - 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei/perioada de desfășurare: **05.07.2018 – 23.07.2018.**
- **etapa de avizare a proiectului** - 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei / perioada de desfășurare: **28.01.2019 – 12.02.2019**
- **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 transparenţa decizională în administraţia publică, cu completările ulterioare, prin procedura standard prin intermediul site-ului www.pmb.ro.

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

2. Datele şi locurile tuturor întâlnirilor la care cetăţenii au fost invitaţi să dezbată propunerea solicitantului. Nu au fost organizate întâlniri.

3. Conţinutul, datele de transmitere prin poştă şi numărul trimiterilor poştale, inclusiv scrisori, invitaţii la întâlniri, buletine informative şi alte publicaţii.

Pe portalul dedicat al PMB "URBONLINE" (http://urbanism.pmb.ro), secţiunea Planuri urbanism în consultare, nu sunt postate observaţii și propuneri ale cetăţenilor.

4. Localizarea rezidenţilor, proprietarilor şi părţilor interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise. - Nu este cazul.

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

Rezumatul problemelor, observaţiilor şi rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare si consultare. Nu este cazul.

5. Modul în care solicitantul a rezolvat, intenţionează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observaţiile şi rezervele exprimate de public. Nu este cazul.

6. Probleme, observaţii şi rezerve pe care iniţiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus sa le rezolve, împreună cu motivaţia acestui lucru. Nu este cazul.

MUNICIPIUL BUCUREŞTI CONSILIUL GENERAL

17

7. Orice alte informaţii considerate necesare pentru a susţine preluarea sau nepreluarea propunerilor.

Procedura de avizare a documentaţiilor de urbanism presupune prezentarea lucrărilor în cadrul comisiilor de specialitate, comisii compuse din specialişti în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului şi arhitecturii din România, cadre universitare, specialişti recunoscuţi de organizaţiile profesionale, reprezentanţi ai Ministerului Culturii, ai Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice şi ai Ministerul Mediului şi Schimbărilor Climatice. Ulterior obţinerii Avizului Arhitectului Şef, pentru a deveni operaţional, planul urbanistic urmează procedura de aprobare conform competenţelor stabilite prin lege. În acest scop, procedura prealabilă presupune obţinerea avizelor de specialitate solicitate prin avizul prealabil de la instituţiile interesate şi abilitate prin lege. În mod obligatoriu se cer avizele Agenţiei Regionale pentru Protecţia Mediului Bucureşti, al Comisiei Tehnice de Circulaţie / PMB şi al Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare / PMB și, după caz, alte avize conform legislaţiei în vigoare.

Prin urmare configuraţia edificabilelor, a circulaţiilor, a modului de intervenţie asupra imobilului şi a spaţiului public adiacent concretizate în planul urbanistic este rezultatul unui efort colectiv, la care participă numeroşi profesionişti, pornind de la elaboratorul proiectului şi 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 competenţă. Este de înţeles faptul că atât în mediul profesional cât şi în cel public există opinii diferite şi că manifestarea lor responsabilizează activitatea specialiştilor implicaţi în procesul de elaborare şi avizare, însă nu poate fi luată în considerare posibilitatea preluării tuturor propunerilor. Decizia asupra formei finale a proiectului aparţine autorităţilor ce deţin competenţa legală.

Referitor la propunerea soluției de reglementare a circulației au fost respectate cerințele din acordul de principiu al comisiei tehnice de circulație nr. 16252/24.10.2018, împreună cu planșa nr. 1660577/19.10.2018, vizată spre neschimbare, emis de Direcția Transporturi, Comisia Tehnică de Circulație a PMB.

Referitor la evaluarea de mediu PUZ- ul a fost supus procedurii de evaluare de mediu în urma căreia a fost emisă Decizia etapei de încadrare nr. 103/02.11.2018.

Pe parcursul procesului de informare și consultare cu publicul, din înscrisuri reiese faptul că nu au fost depuse observații sau reclamații cu privire la PUZ-ul descris mai sus.

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 – STR. BERZEI NR. 101 A, SECTOR 1, BUCUREŞTI".**

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

Față de cele prezentate mai sus, apreciem faptul 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 ŞEF AL MUNICIPIULUI BUCUREŞTI
ARH. ŞTEFAN CĂLIN DUMITRAŞCU

Şef serviciu
arh. Cristina Topîrceanu

Redactat, ing. – urb. Camelia Garcușa/2ex./ 22.05.2019