



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului
Direcția Urbanism
Serviciul Urbanism

ANEXA NR. 1
HCGMB 63/2020

Ca urmare a cererii adresate de dl. arh. [REDACTED] reprezentant al SC DESENATURA ATELIER DE PROIECTARE SRL în calitate de Proiectant de Urbanism pentru dl. [REDACTED], înregistrată la Primăria Municipiului București cu nr.1744514/07.06.2019 completată cu Nr.1758936/26.07.2019:

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

NR. 63 / 19.09 .2019

PENTRU



PUZ – STRADA ȘTEFAN HOLBAN, NR. 38A, SECTOR 1

GENERAT DE IMOBILUL SITUAT ÎN: București, STRADA ȘTEFAN HOLBAN, NR.38A, SECTOR 1, cu NC240928, teren suprafață totală de 889,00mp, proprietate privată persoană fizică, în conformitate cu Certificatului de Urbanism Nr.1022/16/H/24887 din 08.07.2019, emis de Primăria Sectorului 1 al Municipiului București (emis pentru continuare proceduri avizare Plan Urbanistic Zonal).

INITIATOR:

ILIE DUMITRESCU

PROIECTANT:

**S.C. DESENATURA ATELIER DE
PROIECTARE S.R.L.**

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA arh. [REDACTED] – **RUR D,E**
RUR:

AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFATĂ ZONA STUDIATĂ ÎN PUZ: Zona studiată prin PUZ se află pe teritoriul administrativ al Sectorului 1 și este delimitată: Sud – Strada General Ștefan Holban, Est –Drum de exploatare, Nord și Vest proprietăți private.

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 și H.C.G.M.B. nr.877/12.12.2018), imobilul este situat în unitatea teritorială de referință:
 - CB1** – subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate;
 - Regim de construire:** continuu sau discontinuu;

- **Funcțiuni predominante:** instituții și servicii publice supramunicipale și municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale; extinderile și schimbările de profil se admit cu condiția să nu incomodeze prin poluare și trafic funcțiunile învecinate;
- **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:** înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; 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 4,00 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade;
- **Procent de ocupare a terenului (POT):** POTmaxim = 50%;
- **Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT):** CUT maxim = 2,4 mp.ADC/mp.teren pentru clădiri cu 6 și mai multe niveluri și CUT maxim 2,2 pentru clădiri cu 3-4 niveluri;
- **Retragerea minimă față de aliniament:** serviciile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 10,0 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;
- **Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:** în cazul fronturilor discontinue, noua clădire se va retrage la o distanță egală cu 1/3 din înălțime, dar nu mai puțin de 5,0 metri. Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.0 metri.

AVIZ DE OPORTUNITATE nr. 27/ 06.03.2018

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

În conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului actualizată, Art.32, Alin. 1, Lit.b,c, Alin.5, Lit.a și Art.47, coroborat cu RLU-PUG Municipiul București:

- **U.T.R. : CB1;**
- **Regim de construire:** discontinuu;
- **FUNCȚIUNI:** HOTEL;
- **Regimul maxim de înălțime:** $RH=2S+P+5E$ (19,74m);
- **Procent de ocupare a terenului (POT):** POTmaxim = 50%;
- **Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT):** CUTmaxim = 2,88 mp.ADC/mp. Teren;
- **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:** Hmaxim = 19,74m;
- **Retragerea minimă față de aliniament:** 5,00m față de aliniamentul Străzii General Ștefan Holban și pe aliniamentul reglementat la partea de Est a imobilului;
- **Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:** 3,00m față de limita de proprietate Vestică respectiv 5,00m față de limita de proprietate Nordică;

Pentru toate zonele funcționale se va asigura un minim de 30% spații verzi, cu respectarea prevederilor Deciziei etapei de încadrare Nr.35/27.05.2019, emisă de Agenția pentru Protecția Mediului București.

CIRCULAȚII ȘI 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 amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație” aprobate prin HCGMB nr. 66/2006 și va respect Acordul de principiu al Comisiei Tehnice de Circulații a Primăriei Municipiului București Nr.2699/1708306/27.02.2019 emis de Direcția Transporturi, Drumuri și Sistemizarea Circulației.

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, precum și respectarea specificațiilor Avizului Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare - PMB nr.1727485/31.05.2019.

Se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal – STRADA ȘTEFAN HOLBAN, NR. 38A, SECTOR 1 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 și regulamentul local de urbanism aferent, anexate și vizate spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul PUZ răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUZ care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) litera 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 PUZ. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUZ și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

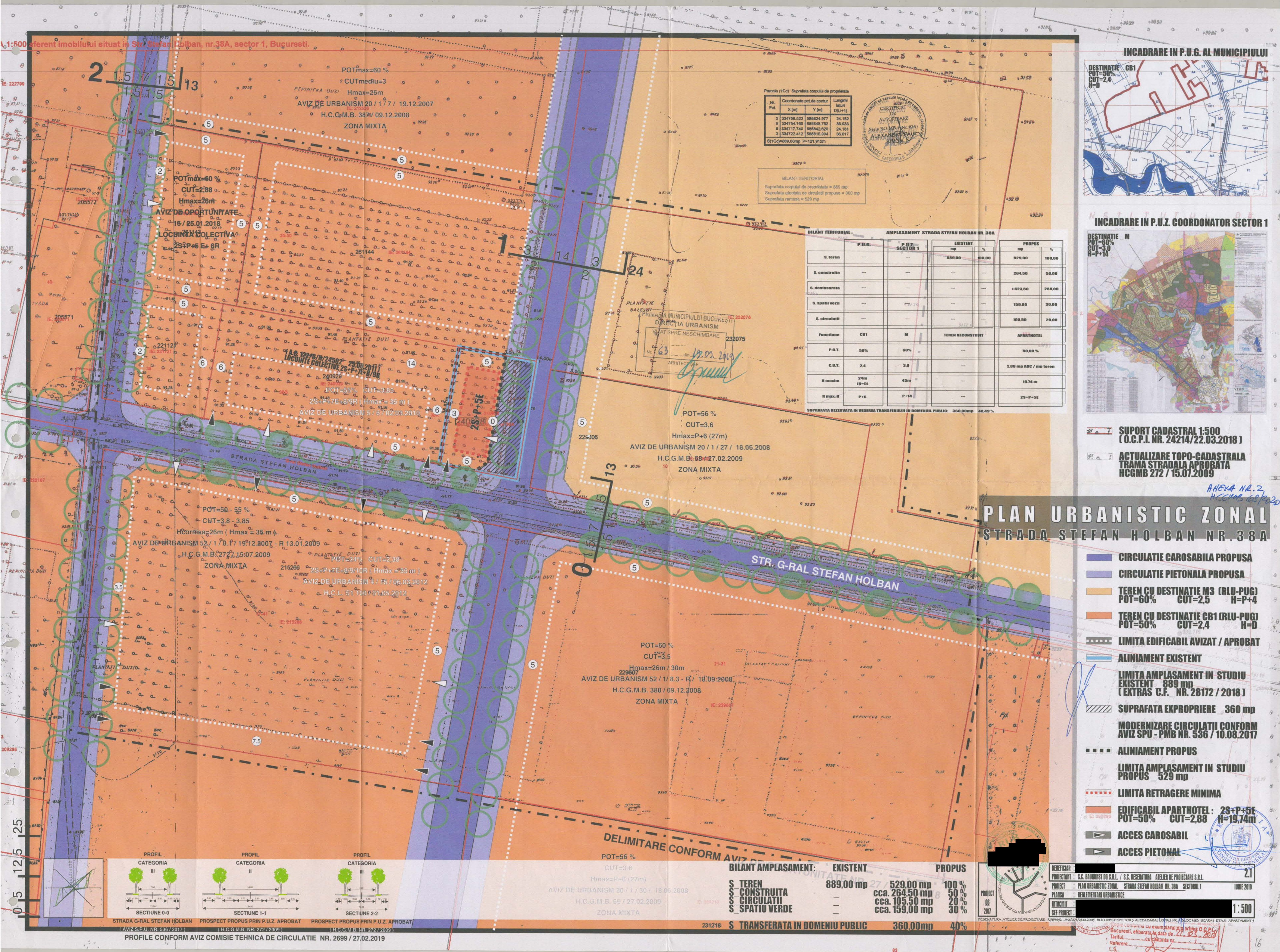
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism Nr.1022/16/H/24887 din 08.07.2019, emis de Primăria Sectorului 1 al Municipiului București.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
ARH. ȘTEFAN CĂLIN DUMITRAȘCU

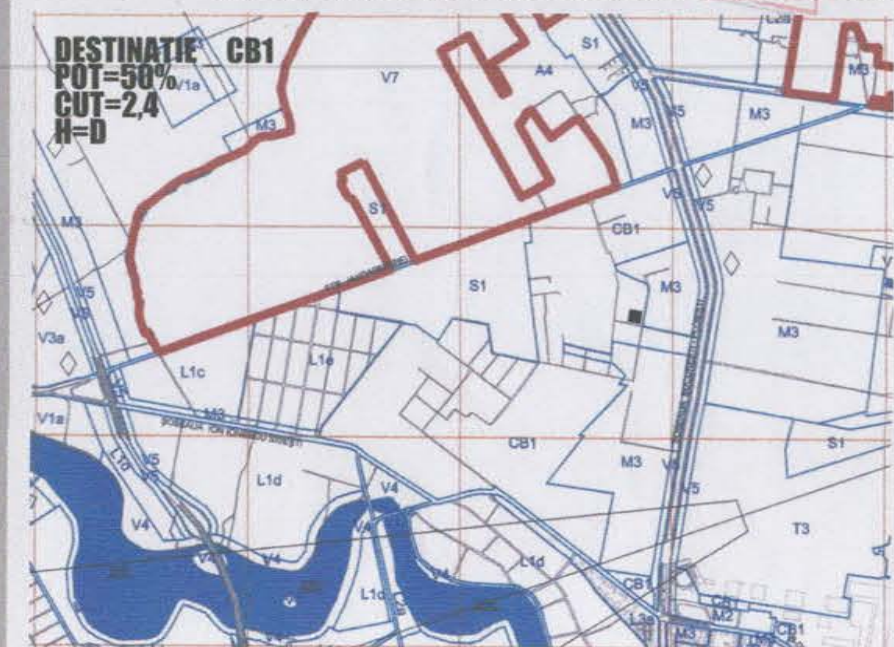
Șef serviciu,
Arh. Cristina Topîrceanu

Întocmit, Urb. Bogdan TODERAȘ
4ex/09.08.2019

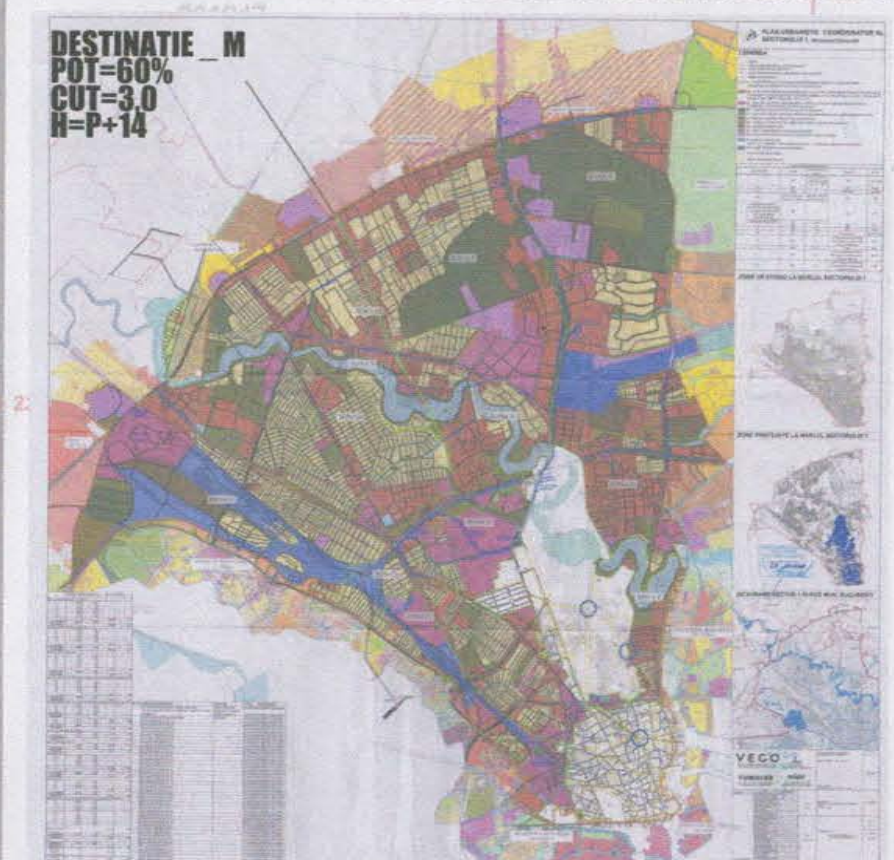
1:500 referent imobilului situat în Str. Stefan Holban, nr.38A, sector 1, Bucuresti.



INCADRARE IN P.U.G. AL MUNICIPIULUI



INCADRARE IN P.U.Z. COORDONATOR SECTOR 1



SUPORT CADASTRAL 1:500
(O.C.P.I. NR. 24214/22.03.2018)

ACTUALIZARE TOPO-CADASTRALA
TRAMA STRADALA APROBATA
HCGMB 272 / 15.07.2009

ANEXA NR.2
HCGMB 68/30.03.2020

PLAN URBANISTIC ZONAL STRADA STEFAN HOLBAN NR.38A

- CIRCULATIE CAROSABILA PROPUSSA**
- CIRCULATIE PIETONALA PROPUSSA**
- TEREN CU DESTINATIE M3 (RLU-PUG)**
POT=60% CUT=2.5 H=P+4
- TEREN CU DESTINATIE CB1 (RLU-PUG)**
POT=50% CUT=2.4 H=D
- LIMITA EDIFICABIL AVIZAT / APROBAT**
- ALINIAMENT EXISTENT**
- LIMITA AMPLASAMENT IN STUDIUL EXISTENT** 889 mp
(EXTRAS C.F. NR.28172 / 2018)
- SUPRAFATA EXPROPRIERE** 360 mp
- MODERNIZARE CIRCULATII CONFORM AVIZ SPU - PMB NR. 536 / 10.08.2017**
- ALINIAMENT PROPUSSA**
- LIMITA AMPLASAMENT IN STUDIUL PROPUSSA** 529 mp
- LIMITA RETRAGERE MINIMA**
- EDIFICABIL APARTHOTEL: 2S+P+5E**
POT=50% CUT=2.88 H=19.74m
- ACCES CAROSABIL**
- ACCES PIETONAL**

Parcela (H.C.) Suprafata corpului de proprietate			
Nr. Pct.	Coordonata pct.de contur	Lungimi lauri DLU+1	
2	334768.522	585824.977	24.182
5	334754.100	585848.762	30.933
8	334717.740	585842.629	24.161
3	334722.412	585818.904	38.617
S(100)=889.00mp P=121.912m			

BILANT TERITORIAL
Suprafata corpului de proprietate = 889 mp
Suprafata afectata de circulatia propusa = 360 mp
Suprafata ramasa = 529 mp

BILANT TERITORIAL			
P.U.G.		P.U.Z. SECTOR 1	
EXISTENT		PROPUSSA	
S. teren	mp	S. teren	mp
---	---	---	---
S. construita	---	S. construita	---
---	---	---	---
S. descurata	---	S. descurata	---
---	---	---	---
S. spatii verzi	---	S. spatii verzi	---
---	---	---	---
S. circulatii	---	S. circulatii	---
---	---	---	---
Functione	CB1	M	TEREN RECONSTRUIT
P.O.T.	50%	60%	---
C.B.T.	2.4	3.0	---
H maxim	24m (H=D)	45m	---
H min.	P+0	P+10	---

SUPRAFATA REZERVATA IN VEDEREA TRANSFERULUI IN DOMENIUL PUBLIC: 360.00mp 40.49%

POT=56%
CUT=3.6
Hmax=P+6 (27m)
AVIZ DE URBANISM 20 / 1 / 27 / 18.06.2008
H.C.G.M.B. 68 / 27.02.2009
ZONA MIXTA

POT=60%
CUT=3.5
Hmax=26m / 30m
AVIZ DE URBANISM 52 / 1 / 8.3 - R / 18.09.2008
H.C.G.M.B. 388 / 09.12.2008
ZONA MIXTA

POT=56%
CUT=3.6
Hmax=P+6 (27m)
AVIZ DE URBANISM 20 / 1 / 30 / 18.06.2008
H.C.G.M.B. 69 / 27.02.2009
ZONA MIXTA

BILANT AMPLASAMENT		EXISTENT	PROPUSSA
S. teren	889,00 mp	529,00 mp	100 %
S. construita	---	cca. 264,50 mp	50 %
S. circulatii	---	cca. 105,50 mp	20 %
S. spatii verzi	---	cca. 159,00 mp	30 %
S. transferata in domeniul public		360,00mp	40%

PROIECTANT: S.C. DANUBIUS 20 S.R.L. / S.C. DESERATOR ATELIER DE PROIECTARE S.R.L.
PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL STRADA STEFAN HOLBAN NR.38A SECTORUL 1
PLANSA: REELENAMENT URBANISTIC
INTERIEUR: ---
SEF PROIECT: ---
PROIECT 06 2017
JULIE 2019
1:500
Bucuresti, eliberata la data de 22.08.2019
Referent: ---
T.S.

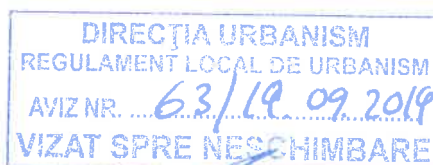


REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

**PREZENTUL REGULAMENT LOCAL DE URBANISM REFERITOR LA PLANUL URBANISTIC ZONAL STRADA STEFAN HOLBAN 38A (NR. CADASTRAL 240928) CONTINE PREVEDERILE PENTRU SUBZONA DE TIP CB1 (IN CONFORMITATE CU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCURESTI) ADAPTATE LA CONDITIILE AMPLASAMENTULUI IN STUDIU SI PROPUNERII DE MOBILARE URBANISTICA:
APARTHOTEL IN REGIM 2S+P+5E**

CB1

Subzona de tip CB _ zone situate in afara Perimetrului Central, care grupeaza functiuni complexe de importanta Supra-Municipala si Municipala _ respectiv servicii publice dispersate existente în afara zonelor protejate;



PLECIND DE LA PREVEDERILE SUBZONEI CB1 _ DESTINATIE IN CARE ESTE LOCALIZAT
AMPLASAMENTUL IN STUDIU _ PREZENTUL REGULAMENT DE URBANISM PRECIZEAZA:



SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1. UTILIZARI ADMISE

- institutii si servicii publice supramunicipale si municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale.

UTILIZARE FUNCTIONALA PROPUA PRIN PREZENTA MOBILARE URBANISTICA ARE CARACTER PUBLIC SPECIALIZAT; RESPECTIV SERVICII HOTELIERE SPECIALIZATE _ APARTHOTEL.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- extinderile si schimbarile de profil se admit cu conditia sa nu incomodeze prin poluare si trafic functiunile învecinate;
- se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap motor
- în proximitatea aeroporturilor se va respecta avizul autoritatii aeronautice privind conditiile impuse de culoarului de zbor;

ACTIVITATEA COMERCIALA _ ALIMENTATIA PUBLICA _ LOCALIZATA LA NIVELUL PARTERULUI, COMPLEMENTARA, VA AVEA UN CARACTER CONDITIONAT SPECIFIC INTEGRARII IN CATEGORIA DOMINANTA _ APARTHOTEL _ IN RELATIE DIRECTA CU ZONA PUBLICA; RESPECTIV STRADA.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- orice alte activitati care nu corespund caracterului zonei si prin aceasta prezinta riscul îndepartării investitorilor interesati;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze utilizarea terenurilor învecinate;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice

MOBILAREA URBANISTICA PROPUA NU VA CONTINE SUPLIMENTAR ALTE ACTIVITATI CARE NU CORESPUND CARACTERULUI ZONEI; RESPECTIV CARACTERULUI ACTIVITATILOR ADMISE.

SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- se vor rezerva terenuri pentru institutii si servicii publice parcelat în module avand suprafata minima de 1000 mp. si un front la strada de minim 30.0 metri;

AMPLASAMENTUL _ PARCELA DE COLT _ CU AMPRIZE DE 24.18m (SUD), RESPECTIV 36.93m (EST), ARE O SUPRAFATA INITIALA DE 889,00mp DIN CARE 360,00mp SINT NECESARI, DATORITA GABARITELOR APROBATE, CIRCULATIILOR PROPUSE DIN CARE SE VOR FACE ACCESELE. ASTFEL SUPRAFATA DESTINATA ACESTUI SERVICIU PUBLIC SPECIALIZAT DEVINE 529,00mp.

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 63/19.09.2019
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

8

18

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- serviciile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 10 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în functie de caracterul strazii, de profilul activitatii si de normele existente;
- cladirile care alcatuiesc fronturi continue vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi 20.0 metri (aliniere posterioara)

CONSTRUCTIA PROPUSA VA OCUPA NOUL ALINIAMENT ESTIC REZULTAT IN URMA EXPROPRIERII PENTRU CIRCULATIA PROPUSA SI VA RESPECTA REGLEMENTARILE APROBATE CARE PREVAD RETRAGERE DE 5m LA ALINIAMENTUL SUDIC.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE DE PROPRIETATE

- cladirile publice se vor amplasa de regula în regim izolat
- cladirile care vor alcatui fronturi continue se vor alipi de calcanele cladirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanta de maxim 20.0 la aliniament;
- în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate iar pe cealalta latura se învecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre, noua cladire se va alipi de calcanul existent iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumatate din înaltime dar nu mai putin de 6.0 metri;
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara a parcelei la o distanta de cel puțin jumatate din înaltimea cladirii masurata la cornise dar nu mai putin de 6.0 metri;
- distanta dintre cladirea unei biserici si limitele laterale si posterioara ale parcelei este de minim 10.0 metri;

CONFORM PREZENTEI DOCUMENTATII CONSTRUCTIA PROPUSA SE VA RETRAGE FATA DE LIMITA NORDICA (LATERALA) MINIM 5,00m SI FATA DE LIMITA VESTICA (LATERALA) MINIM 3,00m.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR PE ACEEASI PARCELA

- cladirile vor respecta între ele distante egale cu înaltimea la cornise a celei mai înalte dintre ele;
- distanta se poate reduce la jumatate din înaltime dar nu mai putin de 6.0 metri numai în cazul în care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activitati permanente ce necesita lumina naturala;

EDIFICABILUL PROPUS PRIN PREZENTA MOBILARE URBANISTICA VIZEAZA UN SINGUR CORP DE CLADIRE, IZOLAT PE PARCELA.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil direct de minim 3.0 metri dintr-o circulatie publica;
- în cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil în curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel încat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanta dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi 30.0 metri.
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare.

IN CONFORMITATE CU REGLEMENTARILE OPERATIONALE IN ZONA AMPLASAMENTULUI STRAZILE DIN CARE SE FAC ACCESELE AU UN GABARIT APROBAT DE 13m (SUD); RESPECTIV 24m (EST). IN CEEA CE PRIVESTE ACCESIBILITATEA PROPUNEREA PRECIZEAZA DOUA ACCESE PIETONALE DE-A LUNGUL AMPRIZEI ESTICE SI UN ACCES CAROSABIL LA CAPATUL VESTIC AL AMPRIZEI SUDICE.

DIRECTIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 63/19.09.2019
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în construcții supra/subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu gard viu de 1.20 m înălțime;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj comun multietajat; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 150 metri.

PROPUNEREA DE MOBILARE URBANISTICĂ A AMPLASAMENTULUI ÎN STUDIU ASIGURĂ, CONFORM H.C.G.M.B. 66 / 2006, PARCAREA ÎN ÎNCINTĂ (12 LOCURI LA NIVELUL SUBSOLULUI).

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă admisibilă nu va depăși distanța dintre aliniamente (înălțimi maxime în planul aliniamentului de P+6 pe strazile cu 4 fire de circulație și P+3 pe strazile cu două fire de circulație)
- pentru asigurarea coerenței imaginii cadrului construit, înălțimea clădirilor de pe o stradă principală cu fronturi continue sau discontinue se va întoarce și pe strazile secundare care debusează în aceasta pe o lungime de 50.0 metri pe strazile de 4 fire de circulație și pe o lungime de 25 metri pe strazile cu două fire de circulație sau mai puțin; în acest spațiu se recomandă racordarea în trepte a înălțimii clădirilor de pe stradă considerată principală cu înălțimea clădirilor de pe stradă secundară dacă diferența dintre acestea este mai mare de două niveluri;
- se admite ca la intersecții înălțimea maximă să fie depășită cu cel mult două niveluri, retrase în interiorul unui arc de cerc cu rază de 6 metri pe o distanță de maxim 15.0 metri de la intersecția aliniamentelor.

EDIFICABILUL PROPUȘ PRIN PREZENTĂ MOBILARE URBANISTICĂ VIZEAZĂ UN SINGUR CORP DE CLĂDIRE _ ÎN REGIM 2S+P+5E ȘI ÎNĂLTIMI PE NIVEL SPECIFICE PENTRU APARTHOTEL _ CARE NU VA DĂPĂȘI ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ DE 19,74m (111,14m COTA ABSOLUTĂ) CONFORM AVIZ A.A.C.R.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- conform P.U.Z cu recomandarea ca aspectul exterior al clădirilor să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și să țină seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

DIN PUNCT DE VEDERE AL ASPECTULUI CLĂDIREA PROPUȘĂ VA EXPRIMA CARACTERUL FUNCȚIUNILOR ATÎT PRIN FORMĂ ȘI PROPORȚIA EI CÎT ȘI PRIN ELEMENTELE DE MODENATURĂ, ELEMENTELE DE DĂCOR ȘI MATERIALELE DE CONSTRUCȚIE FOLOSITE.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fire optice;
- în cazul alimentării cu apă din surse proprii se va obține acordul autorității competente
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice.
- data fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;



PLECIND DE LA CARACTERUL PUBLIC SPECIALIZAT; RESPECTIV SERVICIIL HOTELIERE SPECIALIZATE _ APARTHOTEL _ PROPUNEREA SE VA INTEGRA URBAN SI PRIN RACORDAREA LA RETELELE TEHNICO-EDILITARE.

ARTICOLUL 13 – SPATII PLANTATE

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi înierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.
- se vor identifica, pastra si proteja în timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4.0 metri înaltime si diametrul tulpinii peste 15.0 cm.; în cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori în perimetrul spatiilor publice plantate din proximitate;
- pentru îmbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulatii pietonale, terase;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 masini si vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1.20 metri înaltime;
- în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de radacina pot mari sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare iar în zonele de versanti ale corniselor Colentinei si Dambovitei se recomanda speciile care prin tipul de radacini contribuie la stabilizarea pantelor

PENTRU AMPLASAMENTUL IN STUDIU SUPRAFATA SPATIULUI VERDE ESTE DE MINIM 30%.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea înaltimea de 1.80 metri, vor avea un soclu opac de circa 0.40 m., partea superioara fiind realizata din fier forjat sau plasa metalica si vor putea fi dublate de gard viu;

IN CEEA CE PRIVESTE ÎMPREJMUIREA AMPLASAMENTUL IN STUDIU VA RESPECTA CELE DOUA SPECIFICITATI ALE VECINATATII; RESPECTIV INCINTE PRIVATE ÎMPREJMUITE PE LATURA NORDICA / VESTICA SI CIRCULATIE PUBLICA PE LATURILE SUDICA SI ESTICA.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI DE OCUPARE SI UTILIZARE ALE TERENULUI

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

- pentru functiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului cu recomandarea de a se opta pentru POT maxim = 50%

PROPUNEREA DE MOBILARE URBANA PENTRU AMPLASAMENTUL IN STUDIU PRECIZEAZA O NECESARA OCUPARE DE MAXIM 50%.

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

- pentru functiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului dar fara a se depasi CUT maxim = 2,4 mp.ADC/mp.teren pentru cladiri cu 6 si mai multe niveluri si CUT maxim 2,2 pentru cladiri cu 3-4- niveluri

DIU PRECIZEAZA O

DIRECTIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 63/19.09.2019
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Intocmit,
arh. Gudila Florentin Gheorghita



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului
 Direcția Urbanism

SERVICIUL URBANISM
Nr. 11066 / 19.09.2019



RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI PUZ – STRADA ȘTEFAN HOLBAN, NR. 38A, SECTOR 1

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/perioada de desfășurare: **21.08.2018 - 05.09.2018;**
- **etapa de elaborare a propunerilor** - 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei/perioada de desfășurare: **27.10.2018-11.11.2018;**
- **etapa de avizare a proiectului** - 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei / perioada de desfășurare: **12.06.2019 - 27.06.2019**
- **etapa de aprobare a PUZ** - proiectul de hotărâre privind aprobarea PUZ urmează a fi supus dezbaterii publice în conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare, prin procedura standard prin intermediul site-ului www.pmb.ro.

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

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

Nu au fost organizate întâlniri.

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

Observațiile și propunerile cetățenilor au fost consemnate pe portalul dedicat al PMB "URBONLINE" (<http://urbanism.pmb.ro>), secțiunea Planuri urbanism în consultare.

Răspunsurile elaboratorului documentației la observațiile cetățenilor, corespunzătoare fiecărei etape a procedurii de informare și consultare, au fost comunicate în mod public, tot prin intermediul portalului "URBONLINE".

Atât comenatriile și recomandările persoanelor interesate cât și răspunsurile elaboratorului documentației la acestea sunt accesibile publicului în continuare.

Pentru informații și sesizări legate exclusiv de procedura administrativă, aparatul de specialitate din cadrul PMB a răspuns cetățenilor, după caz, prin procedura standard de comunicare a răspunsurilor prin Direcția Relații Publice și Informare sau prin e-mail.

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

- [redacted] prin adresa Nr.1660080/13.09.2018;
- Dl. [redacted] prin adresele Nr.1654608/27.08.2018 și Nr.1750188/27.06.2019;

5. Modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezerve exprimate de public.

- S-a răspuns solicitărilor [redacted] prin adresa Nr.1689588/12.12.2018, răspunsul fiind afișat pe portalul UrbOnline;
- S-a răspuns solicitărilor dl. [redacted] prin adresele Nr.1662878/21.09.2018 și Nr.1753264/08.07.2019, răspunsurile fiind afișate pe portalul UrbOnline;

6. 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.

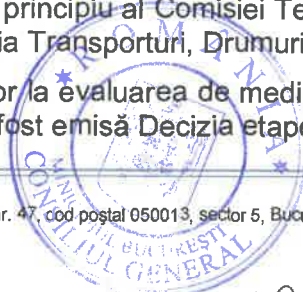
7. Orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor.

După obținerea Avizului Arhitectului Șef, pentru a deveni operațional, planul urbanistic urmează procedura de aprobare conform competențelor stabilite prin lege. Procedura prealabilă presupune obținerea avizelor de specialitate solicitate 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 cer avizele Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București, al Comisiei Tehnice de Circulație / PMB și al Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare / PMB și, după caz, cele ale Autorității Aeronautice Civile Române, Ministerului Apărării Naționale, Ministerului Afacerilor Interne și Serviciului Român de Informații. Pentru amplasamente situate în zone protejate sau în zona de protecție a monumentelor istorice se solicită și avizul Ministerului Culturii și Identității Naționale.

Referitor la propunerea soluției tehnice de configurația 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 principii al Comisiei Tehnice de Circulație a PMB Nr. 2699/1708306/ 27.02.2019 emis de Direcția Transporturi, Drumuri și Sistematizarea Circulației.

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.35/27.05.2019.



Pe parcursul procesului de informare și consultare cu publicul, au fost depuse observații cu privire la PUZ-ul descris mai sus care au fost analizate și la care s-a răspuns petenților, 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 – STRADA ȘTEFAN HOLBAN, NR. 38A, SECTOR 1**”.

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, Urb. Bogdan TODERAȘ
2ex/09.08.2019