Anexa nr. 1 la HCGMB nr. 194/2020

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREŞTI

Direcţia Generală Urbanism şi Amenajarea Teritoriului

Direcţia Urbanism

SERVICIUL URBANISM

Ca urmare a cererii adresate de SC KXL STUDIO SRL – arh. Andrei NISTOR (RUR: DZ0, E) cu sediul în Municipiul Bucureşti, Sector 2, Cod poştal 020607, str. Viitorului nr. 115, parter, camera P 02, telefon/ fax 0756 09 30 31, în calitate de proiectant al REGIA AUTONOMĂ REGISTRUL AUTO ROMÂN, înregistrată cu nr. 1756171 din 17.07.2019, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

NR. 80 / 26.11.2019

PENTRU

PUZ - CALEA GRIVIȚEI NR. 391A - SECTOR 1

GENERAT DE IMOBILUL din CALEA GRIVIȚEI NR. 391A - SECTOR 1, BUCUREȘTI, compus din teren în suprafaţă de 6.998,00mp mp din măsurători cadastrale, proprietate privată a persoanelor juridice, conform Certificatului de Urbanism nr. 998/ 59/ G/ 21872 din 28.06.2018, eliberat de Primăria Sectorului 1.

INIŢIATOR: **REGIA AUTONOMĂ REGISTRUL AUTO ROMÂN**

PROIECTANT GENERAL: **SC KXL STUDIO SRL**

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURĂ RUR: arh. Andrei NISTOR (RUR: DZ0, E).

AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ 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 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 următoarea Unitate Teritorială de Referinţă (**UTR): CB1 – subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate**.

Imobilul nu este cuprins în Lista monumentelor istorice a municipiului București actualizată în 2015 și nu se află la mai puțin de 100 m de imobile aflate pe această listă.

În conformitate cu prevederile art. 32 alin. 7 din legea 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare: *Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unităţi teritoriale de referinţă, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanţată de persoane juridice şi/ sau fizice. În această situaţie, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăşi pe cel aprobat iniţial cu mai mult de 20%, o singură dată.*

Confom PUG-MB şi Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului Bucureşti aprobat cu HCGMB nr. 269/ 2000, cu modificările și completările ulterioare, pentru UTR CB1, *Art. 2 – Utilizări admise cu condiționări: extinderile și schimbările de profil se admit cu condiția să nu incomodeze prin poluare și trafic funcțiunile învecinate.*

CB1 – subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate

- **Regim de construire:** discontinuu;

- **Funcțiuni predominante:** instituții publice, schimbări de profil care să nu incomodeze prin poluare;

- **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor (H max.):** înălțimea maximă admisibilă a clădirilor: distanța dintre aliniamente; număr niveluri suplimentare admise: 1 nivel în planul fațadei la clădirile de colț pe o lungime de maxim 15m, apoi retrase cu 2 nivele în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,00m și tangenta la 45 grade la aceasta;

- **Procent de ocupare a terenului (POT max.):** 50%;

- **Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT max.):** 2,4 mp. ADC/mp. teren pentru clădiri cu 6 niveluri și mai multe niveluri și 2,2 mp. ADC/mp. teren pentru clădiri cu 3-4 niveluri,

- **Retragerea minimă față de aliniament:** amplasare pe aliniament sau retrase, conform caracterului străzii;

- **Retrageri minime față de limitele laterale:** la o distanță egală cu 1/3 din înălțime, dar nu mai puțin de 5 m;

- **Retrageri minime față de limitele posterioare:** la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5 m;

PREVEDERI PUZ - RLU PROPUSE:

- **CB1 – subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate**

- **Regim de construire:** discontinuu;

- **Funcțiuni predominante:** BIROURI ȘI PARCARE;

- **H max.:** 23,00 m;

- **R maxH:** Ds+P+5E;

- **POT max.:** 60%;

- **CUT max.:** 2,88 mp. ACD/ mp.teren;

Pentru CB1_1:

- **Retragerea minimă față de aliniament:** pe aliniament, conform planului de reglementari și ale Regulamentului local de urbanism aferent, vizate spre neschimbare;

- **Retrageri minime față de limitele laterale:** 2,00m, 4,75m și 10,00m față de limita sudică, 41,00 m față de limita nordică, conform planului de reglementari și ale Regulamentului local de urbanism aferent, vizate spre neschimbare;

- **Retrageri minime față de limitele posterioare:** 11,50 m fața de limita vestică, conform planului de reglementari și ale Regulamentului local de urbanism aferent, vizate spre neschimbare;

Pentru CB1_2:

- Construcție existentă: Sediu RAR, Ateliere – posibilă supraetajare în limita indicatorilor urbanistici reglementați;

- SPAȚII VERZI: Se va asigura o suprafață de min. 20% spații verzi și se va respecta Decizia Etapei de Încadrare nr. 44/ 01.07.2019 a Agenţiei pt. Protecţia Mediului Bucureşti;

- CIRCULAŢII ŞI ACCESE: Parcarea şi gararea autovehiculelor, profilul transversal al circulaţiilor propuse vor respecta „Normele privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcţii şi amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului Bucureşti şi a prospectelor necesare unei corecte funcţionări a arterelor de circulaţie" aprobate prin HCGMB nr. 66/2006 și va respecta Avizul Comisiei Tehnice de Circulaţie - PMB nr. 1730676/ 7546/ 02.05.2019;

- ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ: Reţelele edilitare aferente se vor realiza anterior reţelei stradale. Este obligatorie racordarea construcţiilor la reţelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, precum și respectarea specificațiilor din Avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare - PMB nr. 1722053/ 30.05.2019;

Se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal CALEA GRIVIȚEI NR. 391 A - SECTORUL 1, BUCUREŞTI, cu respectarea condițiilor din acordurile/ avizele specifice ale organismelor centrale şi/ sau teritoriale pentru etapele de avizare/ aprobare a P.U.Z

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări şi regulamentul local de urbanism aferent, anexate și vizate spre neschimbare.

Elaboratorul şi beneficiarul PUZ răspund pentru exactitatea datelor şi 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 şi urbanismul, cu modificările şi 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. 998/ 59/ G/ 21872/ 28.06.2018, eliberat de Primăria Sectorului 1.

ARHITECT ŞEF AL MUNICIPIULUI BUCUREŞTI,
ARH. ȘTEFAN CĂLIN DUMITRAȘCU

Expert,
Urb. Liliana Ionici

4ex./ 20.08.2019

Sef. Serviciu,
Arh. Cristina Topîrceanu

41

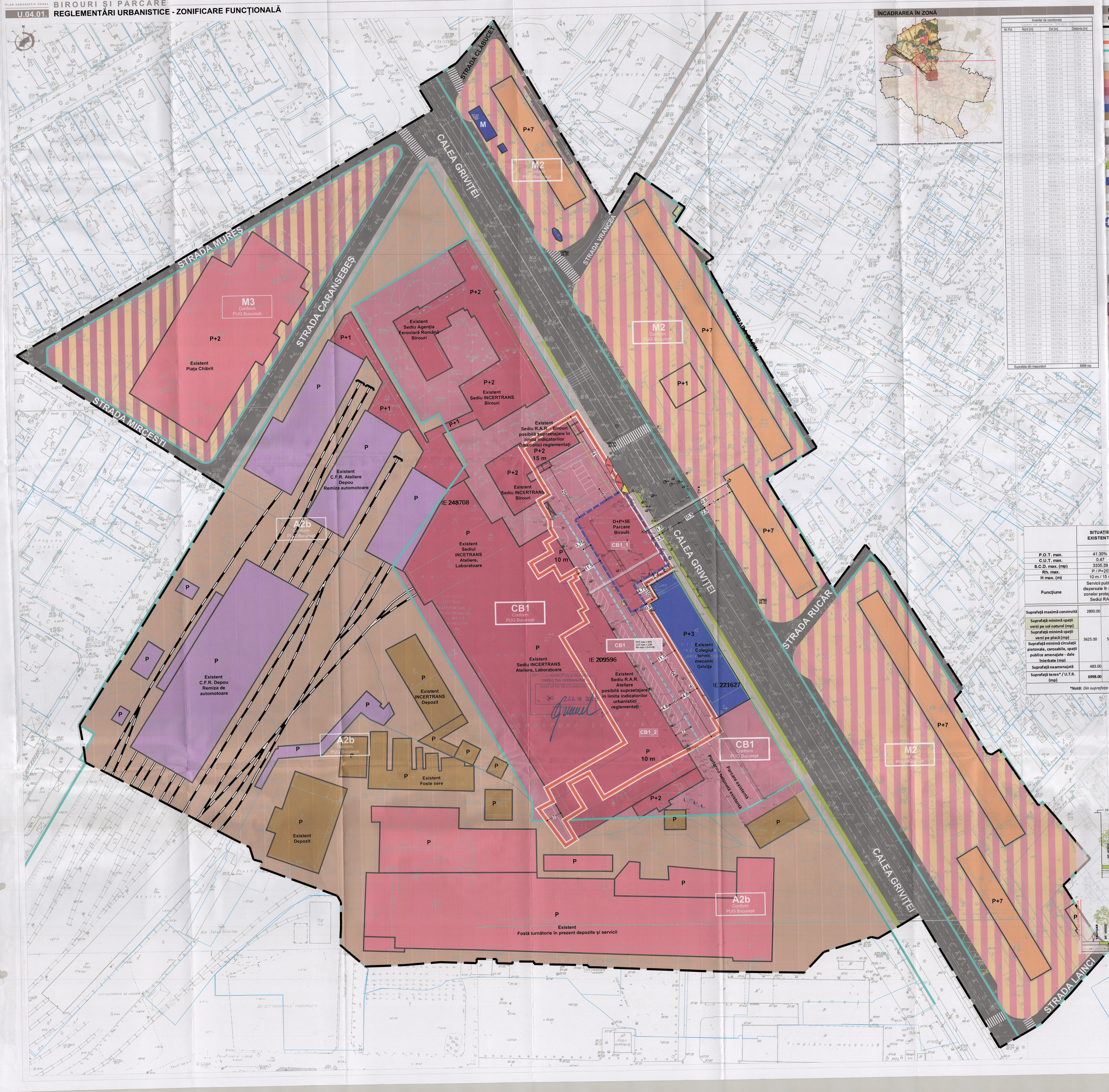
P.U.Z. CALEA GRIVIȚEI NR. 391 A, SECTOR 1, MUNICIPIUL BUCUREȘTI

PLAN URBANISTIC ZONAL — BIROURI ȘI PARCARE

U.04.01. **REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**

NORD

SCARA 1 / 500



ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

Inventar de coordonate (sistem de proiecție Stereo 1970)			
Nr.Pct	Nord [m]	Est [m]	Distanța [m]
1	330409.84	583808.01	9.81 m
2	330401.57	583812.97	15.60 m
3	330387.90	583820.84	5.93 m
4	330382.71	583823.71	2.83 m
5	330380.27	583825.16	0.28 m
6	330380.41	583825.41	0.65 m
7	330379.86	583825.73	0.29 m
8	330379.71	583826.02	2.88 m
9	330377.16	583826.82	0.49 m
10	330376.93	583826.39	1.11 m
11	330375.97	583826.94	4.55 m
12	330372.03	583829.22	0.27 m
13	330371.80	583829.36	0.65 m
14	330372.12	583829.93	2.69 m
15	330369.76	583831.24	0.53 m
16	330369.88	583831.03	0.56 m
17	330369.38	583831.82	0.18 m
18	330369.25	583831.68	1.41 m
19	330368.04	583832.40	0.22 m
20	330367.93	583832.21	34.67 m
21	330337.89	583849.54	13.50 m
22	330331.08	583837.78	8.05 m
23	330324.24	583842.03	4.82 m
24	330321.61	583837.88	4.18 m
25	330318.28	583839.96	56.87 m
26	330268.98	583868.31	1.08 m
27	330268.44	583867.41	5.23 m
28	330263.91	583870.03	1.32 m
29	330262.75	583870.68	18.33 m
30	330251.51	583862.77	0.83 m
31	330253.23	583854.03	21.05 m
32	330243.54	583835.35	21.22 m
33	330233.02	583816.92	12.94 m
34	330224.26	583810.50	10.17 m
35	330219.73	583801.41	3.40 m
36	330216.78	583803.12	9.82 m
37	330228.28	583808.03	10.83 m
38	330229.76	583798.34	9.00 m
39	330214.17	583803.85	5.46 m
40	330211.22	583799.20	20.62 m
41	330218.11	583787.26	7.48 m
42	330231.51	583781.03	6.88 m
43	330230.73	583791.00	41.30 m
44	330258.21	583826.88	56.22 m
45	330307.19	583799.27	13.21 m
46	330315.89	583810.65	5.54 m
47	330318.72	583807.94	2.82 m
48	330320.13	583810.38	13.35 m
49	330332.12	583803.61	3.15 m
50	330333.94	583806.43	1.40 m
51	330335.14	583805.73	1.77 m
52	330336.04	583807.27	2.01 m
53	330337.78	583806.27	8.10 m
54	330333.78	583798.24	6.26 m
55	330339.32	583796.53	8.13 m
56	330335.17	583789.34	7.01 m
57	330341.20	583787.73	10.64 m
58	330346.32	583795.11	4.89 m
59	330350.52	583792.74	5.22 m
60	330353.24	583797.24	4.52 m
61	330357.16	583794.99	0.18 m
62	330357.31	583795.08	3.67 m
63	330360.98	583794.89	2.59 m
64	330363.26	583793.67	7.55 m
65	330368.62	583790.17	0.38 m
66	330370.05	583790.34	5.11 m
67	330372.60	583794.77	3.43 m
68	330380.81	583792.74	3.75 m
69	330384.20	583788.52	11.81 m
70	330394.39	583786.56	4.36 m
71	330394.55	583786.35	0.36 m
72	330396.86	583786.16	19.63 m
73	330408.93	583802.15	1.09 m
74	330407.48	583803.58	4.00 m
Suprafața din măsurători			6998 mp

LEGENDĂ

LIMITE

- Limita zonei studiate
- Limite de proprietate
- Limita terenului care a generat P.U.Z.
- Limită UTR-uri conform P.U.G. București

UTILIZĂRI FUNCȚIONALE EXISTENTE ȘI MENȚINUTE ALE CONSTRUCȚIILOR

- Locuire colectivă
- Servicii și comerț
- Instituții publice R.A.R. R.A. cf. H.G. 768/1991-A.F.E.R.-INCERTRANS
- Transport feroviar
- Educație
- Industrie / depozitare

CIRULAȚII

- Circulații carosabile
- Circulații pietonale
- Circulație de incintă
- Spații verzi de aliniament aferente circulațiilor

Transport public

- M — Acces stație transport subteran - 1 Mai
- Stație transport suprateran

REGLEMENTĂRI ALE TERENULUI CE FAC OBIECTUL PREZENTULUI P.UZ.

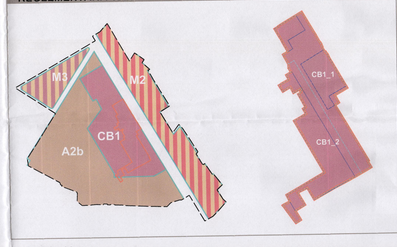
- Limită UTR-uri reglementate prin prezentul P.U.Z.
- Limită edificabil propus
- Aliniere propusă
- Acces carosabil
- Acces pietonal
- Acces carosabil clădire parcare și birouri propus
- Acces pietonal clădire propus

ZONE FUNCȚIONALE REGLEMENTATE ÎN ZONA DE STUDIU

P.U.G. Mun. București - Aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 269/ 21.12.2000 și prelungit prin H.C.G.M.B. nr. 324 / 2010, 241 / 2011, 232 / 2012, 224 / 2015 - Valabil

UTR	FUNCȚIUNE	POT	CUT	Rh max	H max
CB1	Subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate;	50%	2,40	în funcție de distanța dintre aliniamente	
M2	Subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte;	70%	3,00	P+13E	42,00 m
M3	Subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri;	60%	2,50	P+4E	16,00 m
A2b	Subzona unităților industriale și de servicii;	80%	15,00	-	20,00 m

SCHEMĂ ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ CONFORM P.U.G. BUCUREȘTI / REGLEMENTĂRI P.U.Z.



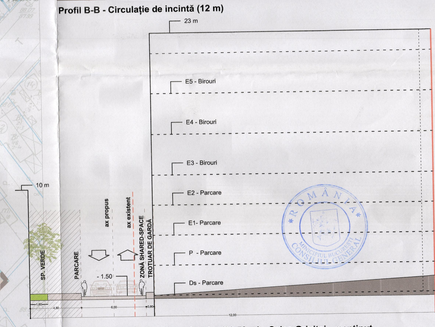
BILANȚ TERITORIAL - PREVEDERI URBANISTICE ALE PREZENTULUI P.U.Z.

	SITUAȚIE EXISTENTĂ		REGLEMENTAT CONFORM P.U.G.		REGLEMENTĂRI PROPUSE					
			CB1		CB1		CB1_1		CB1_2	
P.O.T. max.	41.30%		50%		60%		50%		70%	
C.U.T. max.	0.47		2.4		2.88		2.88		2.88	
S.C.D. max. (mp)	3335.59		16795.2		20154.24		9935.34		10218.90	
Rh. max.	P / P+2E		în funcție de distanța dintre aliniamente		Ds+P+5E		Ds+P+5E		Ds+P+5E	
H max. (m)	10 m / 15 m				23m		23m		23m	
Funcțiune	Servicii publice dispersate în afara zonelor protejate - Sediul RAR		Servicii publice dispersate în afara zonelor protejate		Servicii publice dispersate în afara zonelor protejate		Servicii publice dispersate în afara zonelor protejate		Servicii publice dispersate în afara zonelor protejate	
Suprafață maximă construită	2890.00	41.30%	3499.00	50.00%	4198.80	60.00%	1724.90	50.00%	2483.76	70.00%
Suprafață minimă spații verzi pe sol natural (mp)	3625.00	51.80%	1399.60	20.00%	933.07	13.33%	689.95	20.00%	243.12	6.85%
Suprafață minimă spații verzi pe plică (mp)					466.53	6.67%	241.48	7.00%	225.05	6.34%
Suprafață minimă circulații pietonale, carosabile, spații publice amenajate - dale înierbate (mp)					1399.60	20.00%	793.44	23.00%	596.30	16.81%
Suprafață neamenajată	483.00	6.90%	X	X	X	X	X	X	X	X
Suprafață teren* / U.T.R. (mp)	6998.00	100.00%	6998.00	100.00%	6998.00	100.00%	3449.77	100.00%	3548.23	100.00%

**Notă: Din suprafața totală de 6998 mp, 193 mp suprafață în indivizIune - acces comun cu INCERTRANS și A.F.E.R.*

PROFILE TRANSVERSALE EXISTENTE / PROPUSE

Profil B-B - Circulație de incintă (12 m)



Profil A-A - Strada de categoria a I-a (32,50 m) - Calea Griviței - menținut

Anexa nr. 2 la HCGMB nr. 194/2020

P.U.Z. - BIROURI ȘI PARCARE

Amplasament: CALEA GRIVIȚEI NR. 391 A, SECTORUL 1, BUCUREȘTI

Beneficiar: Regia Autonomă Registrul Auto Român

Proiectant: S.C. KXL Studio S.R.L.		Faza:	P.U.Z.
București, Sector 2, Str. Viilorului Nr. 115, Tel. 021.224.52.82		Data:	Octombrie 2018
J40/3816/2008 - CUI RO 23414761		Număr proiect:	16/U/2018
Planșa U.04.01. Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională			Scara 1 / 500
Șef proiect	arhitect Andrei NISTOR		
Proiectat	urbanist Maria Costelia CLAPA		
Proiectat	urbanist Vlad Andrei NOUR		
Proiectat	urbanist Diana CONSTANDACHE		
Proiectat	urbanist peisagist Iulia Nicoleta SABĂU		
Proiectat	urbanist Ana-Maria FLOREA		
Proiectat	urbanist peisagist Alina Mihaela ȘTEFAN		

ISO 9001 si 14001

Anexa nr. 3 la HCGMB nr. 194/2020

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 80/26.11.2019
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

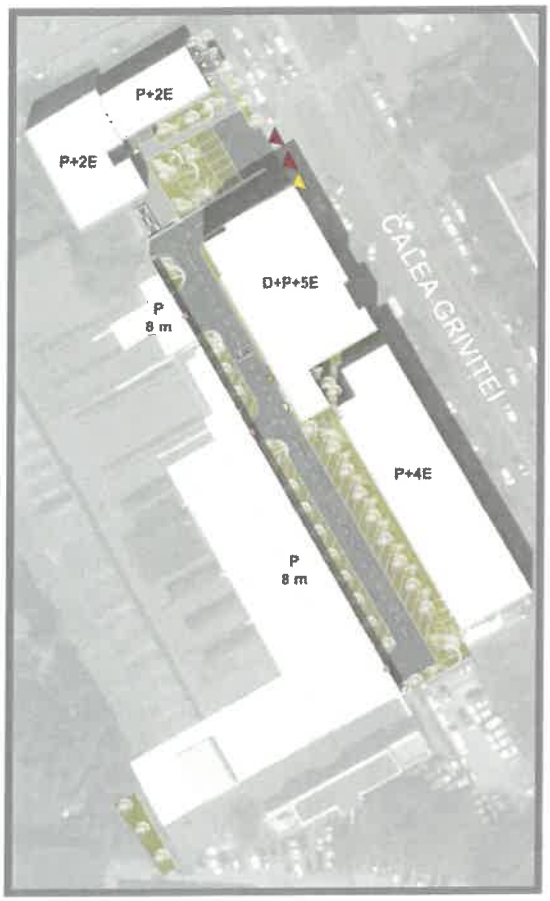
KXL studio
Sediul: Str. Viitorului nr. 115, parter, camera P 02, Sector 2, Mun. București, RO 23414761, J40/3816/2008
S.C. KXL Studio S.R.L.

P.U.Z. - Birouri și parcare -

Amplasament: Calea Griviței nr. 391A, NC 274334, Sectorul 1, Municipiul București

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



ROMÂNIA
MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL GENERAL

RUR
Andrei Lucian Gh.Z. NISTOR
arhitect
D26E

SOCIETATEA COMERCIALA SRL
kxl studio
BUCURESTI, ROMANIA

Proiect Nr.: 16/U/2018
Cod proiect: RAR-CG
Faza de proiectare: P.U.Z.
Contract Nr.: 571 / 16.04.2018

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

2018 - 2019

59

CUPRINS

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM 1
CPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE 4
1.1. Rolul RLU 4
1.2. Baza legală a documentației 4
1.3. Domeniu de aplicare 5
CAPITOLUL II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR 5
2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit 5
2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public 6
2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii 6
2.3.1. Orientarea faţă de punctele cardinale: 6
2.3.2. Amplasarea faţă de aliniament: 7
2.3.3. Distanţe minime obligatorii faţă de limitele laterale şi limita posterioară a parcelei 7
2.3.4. Amplasarea construcţiilor unele faţă de altele, pe aceeaşi parcelă 7
2.4. Reguli cu privire la accesuri obligatorii 7
2.4.1. Accesuri carosabile 7
2.4.2. Accesuri pietonale 8
2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară 8
2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții 8
2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri 8
2.7.1. Spații verzi 8
2.7.2. Împrejmuiri 8
2.7.3. Parcaje 8
CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ 9
CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE 10
4.1. GENERALITĂŢI: CARACTERUL ZONEI 10
4.2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ 11
4.2.1. Utilizări admise 11
4.2.2. Utilizări admise cu condiţionări 11
4.3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A PARCELEI 11
4.3.1. Caracteristici ale parcelelor (suprafeţe, forme şi dimensiuni) 11
4.3.2. Amplasarea clădirilor faţă de aliniament 12
4.3.3. Amplasarea clădirilor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor 12
4.3.5. Circulaţii şi accesuri 12
4.3.6. Staţionarea autovehiculelor 12
4.3.7. Înălţimea maximă admisibilă a clădirilor 13
4.3.8. Aspectul exterior al clădirilor 13
4.3.9. Condiţii de echipare edilitară 13
4.3.10. Spaţii libere şi spaţii plantate 14

4.3.11. Împrejmuiri 15

4.4 POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI 15

4.4.1. P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului 15

4.4.2. C.U.T.- Coeficient maxim de utilizare a terenului 15

ROMÂNIA
MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL GENERAL

CPITOLUL I - 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) a imobilului amplasat în **Calea Griviței nr. 391A, Sectorul 1, Municipiul București** și de amplasare a viitorului **imobil de birouri și parcare** respectiv amenajările aferente acestuia.

Astfel, RLU-ul este o documentaţie cu caracter de reglementare, care întăreşte şi 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 Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, completat ulterior prin HGR 1180/2014 și ale căror prevederi sunt detaliate în conformitate cu condiţiile 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 administraţiei locale şi se aprobă împreună cu PUZ-ul, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 a amenajării teritoriului şi urbanismului, modificată și completată prin Legea nr. 86/2017.

De asemenea, RLU-ul se sprijină pe o vastă bază legală formată din următoarele acte normative, cu modificările și completările ulterioare:

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată ș completată prin Legea 86/2017;
- 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 si publicitații imobiliare;
- Legea nr. 265/2006 privind protecția mediului;
- HCGMB nr. 347/2010 privind aprobarea Programului Integrat de Gestionare a Calității Aerului în Mun. București;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației ;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației ;
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- Legea nr. 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor (pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997);
- 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;

ROMÂNIA MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL GENERAL

- Anexa Normelor 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.
- Codul Civil;

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 si nr. 877/12.12.2018 și modificat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 341/14.06.2018.
- PUZ Inchidere Inelul Median de Circulație la zona Nord - Autostrada urbană - tronson cuprins între Lacul Morii și Șoseaua Colentina aprobat prin HCGMB nr. 294/ 2013 -. 292/ 27.11.2014.

1.3. Domeniu de aplicare

Prevederile cuprinse în prezentul RLU se aplică la proiectarea și realizarea viitoarelor construcții ce vor fi amplasate pe terenul delimitat și reglementat în PUZ, din **Calea Griviței nr. 391A, Sectorul 1, Municipiul București**. Pentru aceasta 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 imobil de locuințe colective și birouri.

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 şi documentaţia iniţială.

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

Viitoarea construcție se va realiza în intravilanul aprobat al Municipiului București, mai exact al sectorului 1, **direct în baza autorizației de construire** ce se va elibera, conform prevederilor prezentului Plan Urbanistic Zonal.

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

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.

De asemenea, în zona de studiu nu sunt prezente monumente istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice 2015.

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).

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.

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

Viitorul imobil va fi racordat la rețelele tehnico-edilitare din zonă, prin grija investitorului.

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va realiza conform condițiilor detaliate în prezentul regulament.

Autorizarea executării construcţiilor se face cu condiţia respectării indicatorilor maximi POT şi CUT stabiliţi prin prezenta documentație de urbanism.

Procentul de ocupare a terenului[1] **(POT)** reprezintă raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) si suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depăsesc 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 si a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Coeficientul de utilizare a terenului[2] **(CUT)** reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) 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 menţionate 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 condiţiilor şi recomandărilor din RGU și în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi;
- asigurarea iluminatului natural[3];
- asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic[4]);

Prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural (prin orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale) se asigură igiena și confortul urban.

Conform *Ordinului MLPAT nr. 21/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea RLU"*, Art. 17, Alin. 3.10: "Amplasarea construcțiilor de locuințe

[1] Conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată și completată prin Legea 190/2013, Anexa 2.
[2] Idem 1.
[3] *Iluminatul natural* este asigurat de lumina difuză ce provine de la bolta cerească (independent de latitudine, anotimp sau amplasarea clădirii față de punctele cardinale), precum și de radiațiile solare directe (RGU, Art. 17).
[4] *Confortul psihologic* se realizează prin vizibilitatea unei părți a bolții cerești, neafectată de obstacole, ale căror efecte de obturare a vizibilității pot fi determinate prin calcule geometrice (RGU, Art. 17).

trebuie făcută astfel încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud) să se asigure o durată minimă de însorire de minim 1 și 1/2h la solstițiul de iarnă".

Asigurarea duratei de însorire, dependentă de soluțiile urbanistice se face prin orientarea, distanțarea și dimensionarea construcțiilor.

2.3.2. Amplasarea față de aliniament:

Prin prezentul PUZ se propune ca noua construcție a fi amplasată pe aliniament, iar construcțiile existente își vor păstra poziția actuală.

Regula stabilirii înălțimii maxime a construcției în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus derivă din necesitatea respectării normelor de igienă și a celor de securitate la incendiu a construcțiilor.

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 de proprietate 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
- Condițiile de însorire
- Reglementările de protecție la incendiu
- Circulația carosabilă și parcarea în interiorul incintei
- Necesitatea separațiilor funcționale
- Reglementări de protecție sanitară și alte reglementări de protecție a mediului
- Necesitatea obținerii unei imagini urbane coerente sau alte exigențe urbanistice

ROMANIA MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL GENERAL

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

În cazul construirii mai multor corpuri de clădire pe parcelă poziția lor este condiţionată de regimul de aliniere faţă de domeniul public şi de retragerile impuse faţă de limitele laterale şi limita posterioară a acesteia (edificabil). Astfel, retragerile impuse vor urmări asigurarea confortului în vederea obţinerii unei dezvoltări coerente a ţesutului urban.

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 publice[5], direct, conform destinaţiei construcţiei şi cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incediilor.

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

[5] *Accesul la drumurile publice* reprezintă accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcelă (conform RGU, Art. 25)

Accesurile carosabile trebuie păstrate libere în permanenţă, fără a fi obstrucţionate de amplasarea de semnalizări, împrejmuiri, mobilir urban, etc.

Organizarea circulaţiei se va face în conformitate cu propunerile din documentaţia urbanistică PUZ.

2.4.2. Accesuri pietonale

Autorizarea executării viitoarei construcții este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale[6]. Acestea vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la reţelele existente de apă, la instalaţiile de canalizare şi de energie electrică, conform RGU. Pot exista derogări de la aceste prevederi cu obţinerea avizului organelor administraţiei publice competente.

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

Lucrările de racordare şi branşare la reţeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiarul lucrării.

Branșarea viitoarei clădiri la rețelele publice se va realiza în condițiile avizelor de principiu pentru branșament și racord, care se vor obține la faza de autorizație de construire.

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

Prin prezentul PUZ terenul din Calea Griviței nr. 391A își va păstra forma actuală.

În cazul în care va fi necesar, la faza DTAC se pot realiza dezmembrări sau alipiri în condițiile legii.

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

2.7.1. Spatii 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, etc.

Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Corelarea se va face ținând seama de mărimea, funcțiunea și zona geografică în care terenul este amplasat, în vederea evaluării posibilităților de îmbunătățire a microclimatului urban.

2.7.2. Împrejmuiri

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

2.7.3. Parcaje

Proiectul este realizat în vederea creșterii numărului de locuri de parcare necesare instituției.

[6] *Accesurile pietonale* reprezintă căile de acces pentru pietoni dintr-un drum public şi pot fi: trotuare, străzi pietonale, pieţe pietonale, precum şi orice altă cale de acces public pe terenurile proprietate privată (conform RGU, Art. 26).

CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Pe terenul reglementat prin prezentul PUZ, în suprafață de 6 998 mp se propune **realizarea unui imobil de birouri și parcare.**

La nivel de teren se reglementează general subzona **„CB1"** cu următorii indicatori urbani și suprafețe:

	SITUAȚIE EXISTENTĂ		REGLEMENTAT CONFORM P.U.G.		REGLEMENTĂRI PROPUSE	
			CB1		CB1	
P.O.T. max.	41.30%		50%		60%	
C.U.T. max.	0.47		2.4		2.88	
S.C.D. max. (mp)	3335.39		16795.2		20154.24	
Rh. max.	P / P+2E		în funcție de distanța dintre aliniamente		Ds+P+5E	
H max. (m)	8 m / 15 m				23m	
Funcțiune	Servicii publice dispersate în afara zonelor protejate - Sediul RAR		Servicii publice dispersate în afara zonelor protejate		Servicii publice dispersate în afara zonelor protejate	
Suprafață maximă construită	2890.00	41.30%	3499.00	50.00%	4198.80	60.00%
Suprafață minimă spații verzi pe sol natural (mp)	3625.00	51.80%	1399.60	20.00%	933.07	13.33%
Suprafață minimă spații verzi pe placă (mp)					466.53	6.67%
Suprafață minimă circulații pietonale, carosabile, spații publice amenajate - dale înierbate (mp)					1399.60	20.00%
Suprafață neamenajată	483.00	6.90%	X	X	X	X
Suprafață teren* / U.T.R. (mp)	6998.00	100.00%	6998.00	100.00%	6998.00	100.00%

**Notă: Din suprafața totală de 6998 mp, 193 mp suprafață în indiviziune - acces comun cu INCERTRANS și A.F.E.R.*

În subzona „CB1" propusă s-au detaliat alte 2 subzone funcționale, care se vor intitula **„CB1_1" și „CB1_2"**. Aceastea detaliază utilizarea funcțională reglementată în *PUG Municipiul București,* propunându-se modificări asupra POT-ului și CUT-ului, în condițiile impuse de legislația în vigoare.

ROMÂNIA MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL GENERAL

CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

4.1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Pe Calea Griviței nr. 391A, sectorul 1, este propus un **imobil de birouri și parcare.**

Pe planșa *U.04.01. Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională* este reprezentată suprafața maximă edificabilă în care se va încadra viitoarea construcție.

Pentru stabilirea regulilor de construire pe teren s-au reglementat două UTR-uri:

- **UTR CB1_1** - pentru zona estică a terenului pe care se propune noua construcție;
- **UTR CB1_2** - pentru zona vestică a terenului pe care sunt existente atelierele RAR.

REGLEMENTĂRI DETALIATE PROPUSE	
CB1_1	**CB1_2**
50%	**70%**
2.88	**2.88**
9935.34	10218.90
Ds+P+5E	P
23m	10m
Servicii publice dispersate în afara zonelor protejate	Servicii publice dispersate în afara zonelor protejate

1724.90	50.00%	2483.76	70.00%
689.95	20.00%	243.12	6.85%
241.48	7.00%	225.05	6.34%
793.44	23.00%	596.30	16.81%
X	X	X	X
3449.77	**100.00%**	**3548.23**	**100.00%**

ROMÂNIA MINICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL GENERAL

4.2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

4.2.1. Utilizări admise

CB1_1 și CB1_2

- instituţii şi servicii publice supramunicipale şi municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale;
- sedii ale unor companii şi firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanţă în diferite domenii şi alte servicii profesionale;
- servicii financiar-bancare şi de asigurări, poşta şi telecomunicaţii (releu infostructură), servicii avansate manageriale, tehnice şi profesionale (sedii de companii şi firme în clădiri specializate); cercetare-dezvoltare; centre de informare, activităţi asociative diverse; servicii profesionale, colective şi personale, săli de conferinţe;
- hale pentru ateliere reparații autovehicule și testare auto;
- arhivă, magazie;
- parcări pentru autovehicule la sol, acoperite sau descoperite;
- clădiri de parcări;
- parcări pentru biciclete acoperite sau descoperite;
- spaţii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spaţii plantate - scuaruri;
- circulații carosabile.

ROMÂNIA MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL GENERAL

4.2.2. Utilizări admise cu condiționări

CB1_1 și CB1_2

- extinderile şi schimbările de profil carosabil de incintă se admit cu condiţia să nu incomodeze prin poluare şi trafic funcţiunile învecinate;
- în toate locurile publice se va asigura accesul persoanelor cu handicap motor.
- se va ţine cont de condiţiile geotehnice şi de zonare seismică;

4.2.3. Utilizări interzise

CB1_1 și CB1_2

- activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

4.3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A PARCELEI

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

CB1_1 și CB1_2

Prezentul PUZ păstrează forma inițială a terenului în suprafață de 6 998 mp,.

În cazul în care va fi necesar, la faza DTAC se pot realiza dezmembrări sau alipiri în condițiile legii.

4.3.2. Amplasarea clădirilor față de aliniament

CB1_1

Față de limita de proprietate sud-estică în zona în care limita de proprietate reprezintă aliniament se propune amplasarea pe aliniament a construcției;

CB1_2

Pentru construcțiile existente intervențiile se pot realiza în limita amprentelor actuale, cu excepția lucrărilor de fațade (termoizolații, etc).

4.3.3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

CB1_1

Viitorul imobil se va înscrie în edificabilul propus (a se vedea planșa *U.04.01. Reglementări Urbanistice - Zonificare funcţională*), astfel:

- Față de limita de proprietate nord-vestică – minim 41,00 m;
- Față de limita de proprietate vestică – minim 11,50 m (retrageri variabile în funcție de forma limitei de proprietate conform planșei de reglementări);
- Față de limita de proprietate sud-estică – retragere variabilă dinspre aliniament către limita posterioară între 2,00 m, 10,00 m și 64,00 m;
- Față de limita de proprietate estică - retragere variabilă între 0,60 m și 4,75 m,

Retragerea față de limita dintre UTR-urile propuse va fi de minim 3,75 m;

Pentru construcțiile existente intervențiile se pot realiza în limita amprentelor existente, cu excepția lucrărilor de fațade (termoizolații, etc).

CB1_2

Pentru construcțiile existente intervențiile se pot realiza în limita amprentelor existente, cu excepția lucrărilor de fațade (termoizolații, etc).

4.3.4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

CB1_1 și CB1_2

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

4.3.5. Circulații și accesuri

CB1_1 și CB1_2

Accesul în incintă se va realizează printr-o alee de acces (cu dublu sens) din Calea Griviței[7], perpendicular pe aceasta. Din acesta se va putea accesa și parcarea exterioară și cea interioară pe la nivelul demisolului.

4.3.6. Staționarea autovehiculelor

CB1_1 și CB1_2

Staţionarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice.

[7] Circulația pe Calea Griviței se realizează în dublu sens.

La nivelul demisolului, parterului, etajului 1 și 2 al construcției propuse, se vor amenaja locuri de parcare. Numărul minim al acestora se va asigura în raport cu suprafața utilă de spații de birouri rezultate și în raport cu suprafața desfășurată construită de servicii în conformitate cu *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.

În cazul în care nu există spaţiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanţa de maxim 150 metri.

4.3.7. Înălţimea maximă admisibilă a clădirilor

CB1_1 și CB1_2

Regimul maxim de înălţime admis este de **Ds+P+5E,** iar înălțimea maximă la atic va fi de **23,00 m.**

În cazul în care va fi necesar, la faza DTAC, se vor putea realiza mai multe subsoluri.

4.3.8. Aspectul exterior al clădirilor

CB1_1 și CB1_2

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu distonează cu aspectul general al zonei.

Se interzice utilizarea improprie a materialelor și utilizarea culorilor stridente.

Întrucât aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii, aparține spațiului public (conform RGU, Art. 32), se va urmări integrarea viitorului ansamblu în cadrul zonei.

4.3.9. Condiţii de echipare edilitară

CB1_1 și CB1_2

Pentru stabilirea soluțiilor de asigurare cu utilități a noului imobil ce urmează a se edifica, au fost solicitate și instituțiile în drept au emis avize de specialitate din care rezultă, atât existența infrastructurii edilitare din zonă, precum și condițiile pe care noua investiție trebuie să le respecte referitor la rețelele edilitare.

Prin studiul de fundamentare și coordonare rețele edilitare ce stă la baza avizului Comisiei de Coordonare nr. 1722053 din 30.05.2019 ce a avizat favorabil, strict din punct de vedere al rețelelor edilitare, planul de precoordonare pentru imobil cu condițiile:

- la faza de obținere Autorizație de Construire se vor perfecta formele legale de eliberare amplasament (unde sunt existente rețele) și racordarea la utilități, în conformitate cu Legea 50/1991 acutalizată și modificată;
- se va prevedea bazin de retenție calculat conform normelor în vigoare;
- debitul mediu total de apă necesar estimat este de 8,00 mc/zi ce va fi asigurat din gospodărie proprie alimentat din rețeaua publică de apă;
- accesul utilajelor pentru construirea viitorului imobil și construirea viitoarei parcări pe Calea Griviței nu vor afecta fundația și stabilitatea stâlpilor STB SA (fost RATB) care susțin rețeaua aeriană de contact troleibuz; în cazul în care stabilitatea stâlpilor STV SA (fost RATB) va fi afectată de lucrări, se va face relocarea sau demntoarea pe bază de comandă de execuție la STB SA (RATB) pe cheltuiala beneficiarului; organizarea de șantier nu va afecta siguranța și continuitatea mijloacelor de transport în comun;

71

pentru organizarea de șantier se vor lua toate măsurile de siguranță pentru îmbarcarea/debarcarea în siguranță a publicului călători din/în stația de troleibuz/autobuze pentru călători RATB - Registrul Auto Român; la faza DTAC se va reveni cu o nouă solicitare de aviz STB SA (fost RATB) - conform aviz STB SA (RATB) nr. 11463/27.07.2018;

- la faza de Autorizație de Construire se va prezenta un studiu de impact privind interacțiunea dintre elementele mediului urban și „construire imobil de birouri și amenajarea unei parcări Calea Griviței nr. 391A, sector 1, București", la structura hidrogeologică existentă, cu prezentarea măsurilor de prezervare a sistemului existent. Acest studiu va putea fi utilizat de către municipalitate în vederea constituirii unei baze de date specializate.
- se vor respecta prevederile „Strategiei de dezvoltare și funcționare pe termen mediu și lung a serviciului public de salubrizare în Municipiului București" aprobat cu HCGMB nr. 82/28,04,2015 stipulate în Cap. III.3.C. Acitivitatea de salubrizare menajeră" și cap.III.3.D. Managementul Integrat al Deșeurilor în conformitate cu activitățile desfășurate.
- pentru faza de Autorizație de Construire se vor respecta prevedrile art. 13 al HG 525/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- se vor respecta condițiile impuse prin avizele anexă la documentație;

Branșarea viitorului imobil la rețelele publice se va realiza în condițiile avizelor de principiu pentru branșament și racord, care se vor obține la faza de autorizație de construire.

4.3.10. Spații libere și spații plantate

CB1_1 și CB_2

Se propune ca spațiul verde pe sol natural și cel pe placă să fie distribuit astfel încât să atingă un procent propus de 20%, raportat la întreg terenul.

Pentru întreaga incintă se va asigura o suprafață de minim 13,33% spații verzi pe sol natural și minim 6,67% spații verzi pe placă.

CB1_1

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

Se va asigura o suprafață de minim 20% spații verzi pe sol natural și 7% spații verzi pe placă.

CB1_2

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

Se va asigura o suprafață de minim 6,85% spații verzi pe sol natural și 6,34 spații verzi pe placă.

Procentele reglementate 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.

Astfel, pentru următoarele faze de autorizare procentele pot suferi modificări astfel încât să se păstreze procentul propus de 20%, raportat la întreg terenul.

4.3.11. Împrejmuiri

CB1_1 și CB1_2

Pentru terenul reglementat se vor realiza împrejmuiri amplasate pe limitele laterale și posterioară, din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății. Acestea vor fi opace, cu înălțime maximă de 2,00 m.

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

4.4 POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

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

CB1_1
- POT maxim admis = **50 %**

CB1_2
- POT maxim admis = **70 %**

4.4.2. C.U.T.- Coeficient maxim de utilizare a terenului

CB1_1 și CB1_2
- CUT maxim admis = **2,88**

ROMÂNIA MINISTERUL DEZVOLTĂRII REGIONALE ȘI ADMINISTRAȚIEI PUBLICE CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Întocmit,
urb. Maria Costelia Clapa

SOCIETATEA COMERCIALA SRL KXL studio BUCURESTI, ROMANIA

Verificat,
urb. Andrei Nistor

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA RUR Andrei Lucian Gh. NISTOR arhitect D20E SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

Anexa nr. 4 la HCGMB nr. 134/2020

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREŞTI

Direcţia Generală Urbanism şi Amenajarea Teritoriului

Direcţia Urbanism

SERVICIUL URBANISM
Nr. 14130 / 28.11.2019

RAPORTUL INFORMARII ŞI CONSULTARII PUBLICULUI
PUZ – CALEA GRIVIȚEI NR. 391 A - SECTOR 1

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, astfel:

- **etapa anunţ de intenţie** - 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei - etapa s-a desfăşurat în perioada **26.09.2018 - 10.10.2018**;
- **etapa de elaborare a propunerilor** - 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei - etapa s-a desfăşurat în perioada **20.10.2018 - 03.11.2018**;
- **etapa de avizare a proiectului** - 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei - etapa s-a desfăşurat în perioada **23.07.2019 - 06.08.2019**;
- **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.**

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 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.

   Pe parcursul celor trei etape ale procedurii de informare și consultare a publicului, a transmis observații și a făcut recomandări un cetățean, locuitor în zona Grivița – sector 1, București.

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

   Opiniile exprimate asupra proiectului propus s-au referit la următoarele aspecte: problematica parcării în zonă datorita existenței unui număr foarte mare de mașini abandonate, propunerea de edificare a unei construcții pe spațiul verde din incinta Regiei Autonomă Registrul Auto Român și nepublicarea în mod corespunzător pe siteul PMB a anunțului privind procedura de consultare și informare a publicului.

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

   Proiectantul a preluat solicitările și recomandările proprietarului care a făcut observații în cadrul procedurii de informare și consultare a publicului și a justificat propunere urbanistică astfel:

   Procedura de informare și consultare a publicului s-a desfășurat conform HCGMB nr. 136/ 2012 prin amplasarea panourilor de informare pe teren și prin postarea documentelor necesare pe siteul PMB la secțiunea Servicii/ Urbanism/ PUZ CALEA GRIVIȚEI NR. 391 A - SECTOR 1.

   Locurile de parcare pentru imobilul propus vor respecta prevederile HCGMB nr. 66/ 2006 și se vor realiza în afara domeniului public, mai exact în incinta imobilului, la demisol, parter, etaj 1 și 2.

   Spațiul verde existent pe teren și pe care se edifică noua clădire nu este spațiu verde public și nu este reglementat ca atare în vreun document de urbanism expirat, aprobat sau în curs de aprobare. Spațiul verde este amplasat în incinta unei proprietăți private, iar acesta a fost ocupat de construcțiile ce s-au desființat în anul 2015.

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.

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 Șef, 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, procedură ce presupune de asemenea analiza proiectului în cadrul unor comisii alcătuite din specialişti în domeniile respective. 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, cele ale Autorităţii Aeronautice Civile Române, Ministerului Apărării Naţionale, Ministerului Afacerilor Interne și Serviciului Român de Informaţii. Pentru amplasamente situate în zone protejate sau în zona de protecţie a monumentelor istorice se solicită şi avizul Ministerului Culturii și Identității Naționale.

Referitor la propunerea soluţiei tehnice de configuraţia edificabilului au fost respectate prevederile PUG- RLU aprobat, legislaţia, normele şi reglementările în vigoare. Prin urmare configuraţia edificabilelor, a circulaţiilor şi a modului de intervenţie asupra clădirilor existente 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. 1730676/ 7546/ 02.05.2019 emis de Direcția Transporturi 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. 44/ 01.07.2019 de către Agenţia pt. Protecţia Mediului Bucureşti.

Pe parcursul procesului de informare și consultare cu publicul 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 soluţiile funcţionale, gradul de însorire al construcțiilor învecinate și normele privind asigurarea spațiilor verzi.

Potrivit prevederilor Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/ 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și a H.C.G.M.B nr.136/ 30.08.2012 privind aprobarea Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului ce intră în competența de aprobare a consiliului general al Municipiului București art. 12. a), b) și c) s-a întocmit prezentul raport privind documentația **PUZ – CALEA GRIVIȚEI NR. 391 A - SECTOR 1.**

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, 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.

Anexat prezentului raport se află, în copie, mesajul transmis de către cetățeni, precum și răspunsurile elaboratorului documentației. Anexa cuprinde un număr de 32 file.

ARHITECT ŞEF AL MUNICIPIULUI BUCUREŞTI

ARH. ŞTEFAN CĂLIN DUMITRAŞCU

Expert,
Urb. Liliana Ionici

Şef. Serviciu,
Arh. Cristina Topîrceanu