



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului
Direcția Urbanism
Serviciul Urbanism

ALEXA H.R. 1
HCGMB 243/2020

Ca urmare a cererii adresate de [redacted] în calitate de Proiectant de Urbanism prin SC LORA CONSTRUCT S.R.L., pentru SC BIMOB EU SRL, cu domiciliul/sediul în Județul Ilfov, Comuna Mogoșoaia, Str. Chitila Pădure Nr.26, telefon/fax.-, e-mail -, înregistrată la Primăria Municipiului București cu nr.1834898 din 23.03.2020.

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

AVIZ

NR. 27 / 10.04 .2020

PENTRU

**PUZ – STRADA SUBLOCOTENENT CONSTANTIN GODEANU, NR. 151,
NC258069, SECTOR 1**

GENERAT DE IMOBILUL SITUAT ÎN: București, STR. SUBLOCOTENENT CONSTANTIN GODEANU, NR.151, NC258069, Sector 1, în suprafață totală de 34.649,00 mp proprietate privată persoană juridică, în conformitate cu Certificatul de Urbanism Nr.1666/90/G/32914 din 28.09.2018 emis de Primăria Sectorului 1 a Municipiului București, cu respectarea următoarelor condiții:

INITIATOR:

S.C. BIMOB EU S.R.L.

PROIECTANT:

SC LORA CONSTRUCT SRL

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA

arh. [redacted] – RUR D,E

RUR:

AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONA STUDIATĂ ÎN PUZ: Zona studiată prin PUZ se află pe teritoriul administrativ al Sectorului 1, adiacent arterei Sublocotenent Constantin Godeanu.

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 (cu completările și modificările ulterioare), imobilul este situat în următoarele unități teritoriale 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 4,00metri 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.

- **L1d** - locuințe individuale mici cu parcele cu POT < 20% situate în zona culoarelor plantate propuse pentru ameliorarea climatului Capitalei;
- **Regim de construire:** continuu sau discontinuu
- **Funcțiuni predominante:** locuințe individuale;
- **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:** P + 2 niveluri (10,0metri);
- **Procent de ocupare a terenului:** POTmax= 20%;
- **Coeficient de Utilizare a Terenului:** CUTmax=0,7 mp ADC/ mp. Teren. Se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- **Retragerea minimă față de aliniament:** clădirile se vor dispune numai în regim de construire izolat, retrase față de aliniament la o distanță de minim 4,0 metri;
- **Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:** clădirile construite în regim înșiruit se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de maxim 15.0 metri; clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri; clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri. Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5.0 metri.

AVIZ DE OPORTUNITATE nr. 27/ 13.05.2019

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.c, Alin.5, Lit.a și Art.47, coroborat cu RLU-PUG Municipiul București:
U.T.R. : UTR1– zonă mixtă;

Regim de construire: continuu sau discontinuu;

Funcțiuni: ANSAMBLU REZIDENȚIAL CU FUNCȚIUNI CONEXE;

Regimul maxim de înălțime: RHmax= 2S+P+4-5E, 2S+P+9E;

Procent de ocupare a terenului: POTmaxim = 50,00%;

Coeficient de Utilizare a Terenului: CUTmaxim = 2,05 mp.ADC/mp. Teren;

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor: 35,00m conform Aviz AACR Nr.25549/1407/24.09.2019;

Retragerea minimă față de aliniament: 5,50m față de aliniamentul reglementat, respectiv minim 17,50m față de limita de proprietate N și NV; vor fi respectate specificațiile Planului de Reglementări vizat spre neschimbare;

Retrageri minime față de limitele laterale: 5,50-12,00m; vor fi respectate specificațiile Planului de Reglementări vizat spre neschimbare;

Retrageri minime față de limitele posterioare: 12,00m; vor fi respectate specificațiile Planului de Reglementări vizat spre neschimbare;

Pentru toate zonele funcționale se va asigura un minim de 30% spații verzi, cu respectarea prevederilor Deciziei etapei de încadrare Nr.76/01.10.2019, emisă de Agenția pentru Protecția Mediului București.

Se va respecta zona de protecție a sitului arheologic delimitat conform Aviz Ministerul Culturii Nr.2153/ZP/12.12.2019;

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.21391/1787219/01.11.2019 emis de Direcția Transporturi.

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.1812508/12.02.2020.

Se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal – STRADA SUBLOCOTENENT CONSTANTIN GODEANU, NR. 151, NC258069, 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.1666/90/G/32914 din 28.09.2018 emis de Primăria Sectorului 1 a Municipiului București.

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

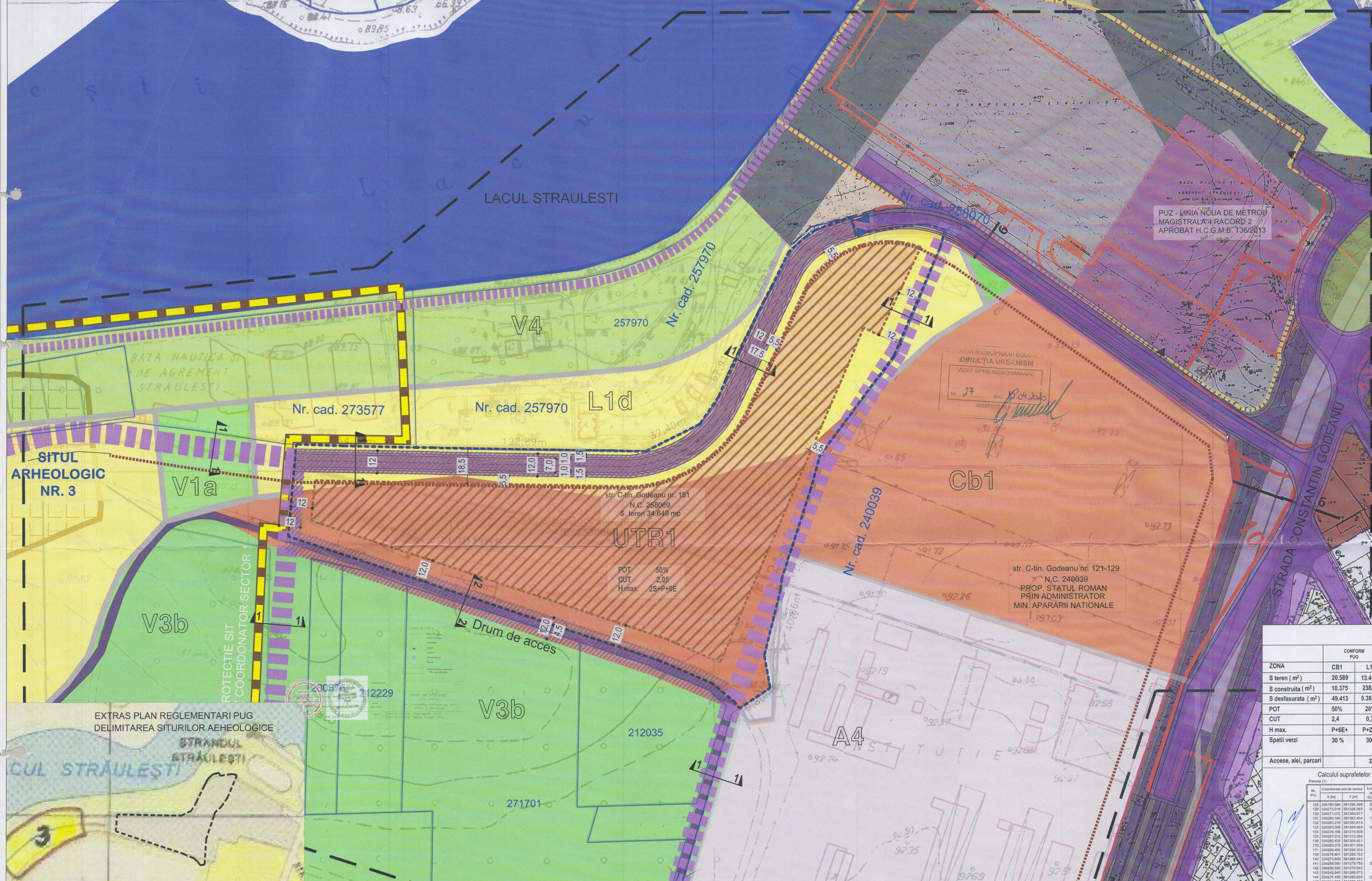


Șef serviciu
Arh. Cristina Topîrceanu

Întocmit, Urb. Bogdan TODERAȘ
4ex/02.04.2020

LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA PARCELEI CARE A GENERAT P.U.Z.
 - LIMITA PUZ
 - LIMITA ZONA STUDIATA
 - LIMITA UTR
 - LIMITA EDIFICABIL
 - EDIFICABIL DE PRINCIPIU
 - RETRAGERE DE LA ALINIAMENT
 - LIMITA SIT ARHEOLOGIC
 - LIMITA ZONA PROTECTIE SIT ARHEOLOGIC
- REGLEMENTARI**
- CIRCULATII CAROSABILE STRAZI PUBLICE
 - CIRCULATII PIETONALE PUBLICE
 - CIRCULATII CAROSABILE INTERIOARE PRIVATE
 - CIRCULATII PIETONALE INTERIOARE PRIVATE
 - POSSIBILITATE LARGIRE DRUM ACCES LA SUD
 - CIRCULATII PROPUSE PRIN P.U.Z. COORDONATOR SECTOR 1
- SUBZONA**
- SUBZONA CB1
 - SUBZONA L1d
 - SUBZONA A2b
 - SUBZONA M3
 - SUBZONA S1
 - SUBZONA A4
 - SUBZONA V4
 - SUBZONA V3b
 - SUBZONA V1a



INDICATORI URBANISTICI
STR. C-TIN. GODEANU NR 151

ZONA	CONFORM PUG		CONFORM PUZ COORDONATOR SECTOR 1		EXISTENT	PROPIUS		
	CB1	L1d	C	CB1+L1d		CB1	L1d	UTR1
S teren (m ²)	20.589	13.412	34.001	34.001	X	20.589	13.412	34.001
S construita (m ²)	10.375	2382,4	23.800,7	X	X	10.294,5	6.706	17.000
S desfasurata (m ²)	49.413	9.388,4	136.004	X	X	59.296	11.266	70535
POT	50%	20%	70%	X	X	50%	50%	50%
CUT	2,4	0,7	4	X	X	2,88	0,84	2,05
H max.	P+6E+	P+2E	nelimitat	X	X	2S+P+9E	2S+P+4-5E	2S+P+9E
Spatii verzi	30 %	30%	30%	X	X	30% din care 2/3 pe sol natural	30% din care 2/3 pe sol natural	30% din care 2/3 pe sol natural
Accese, alei, parcuri	3%		-	X	X	20%	20%	20%

Calculul suprafetelor

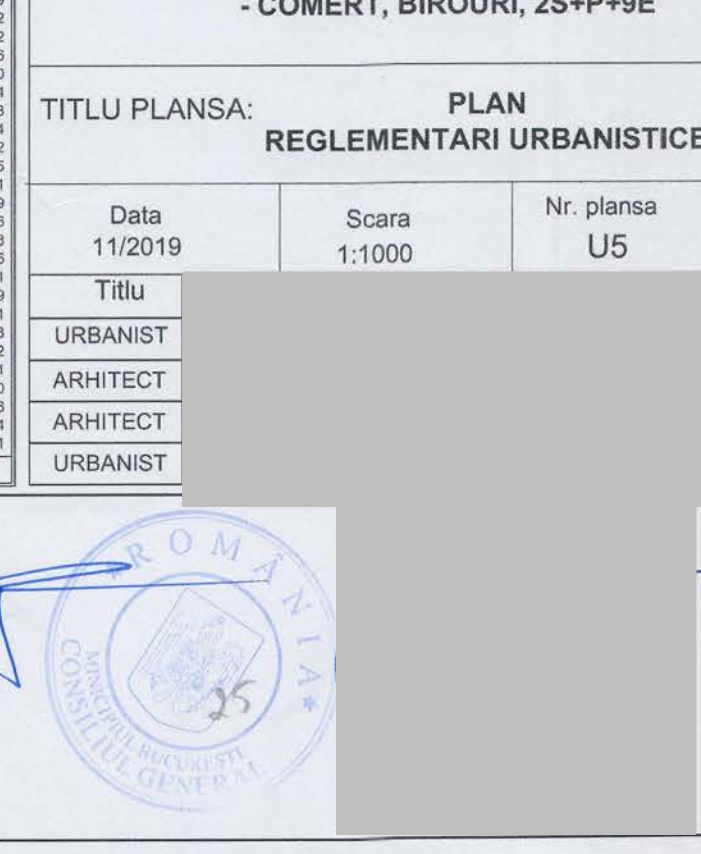
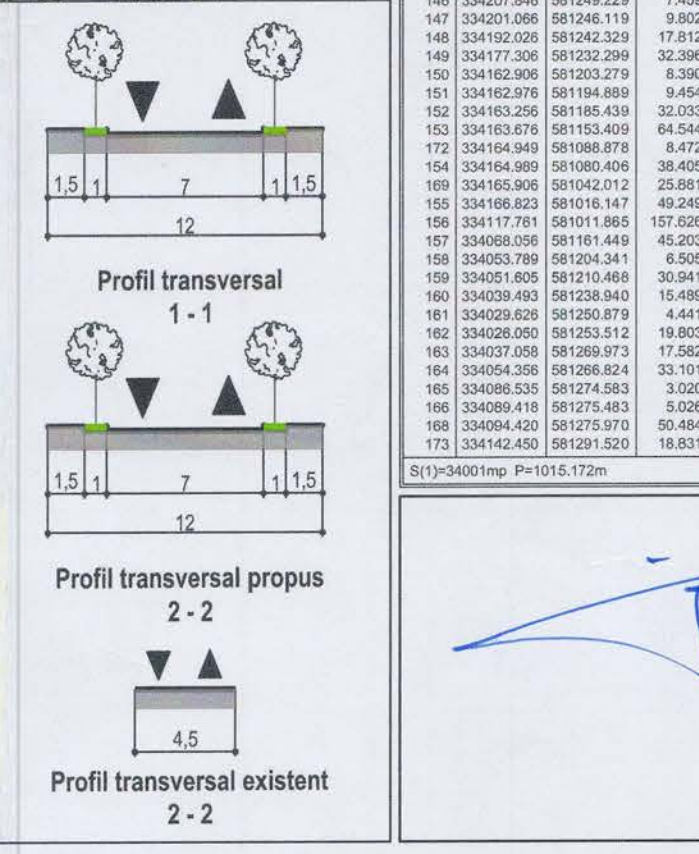
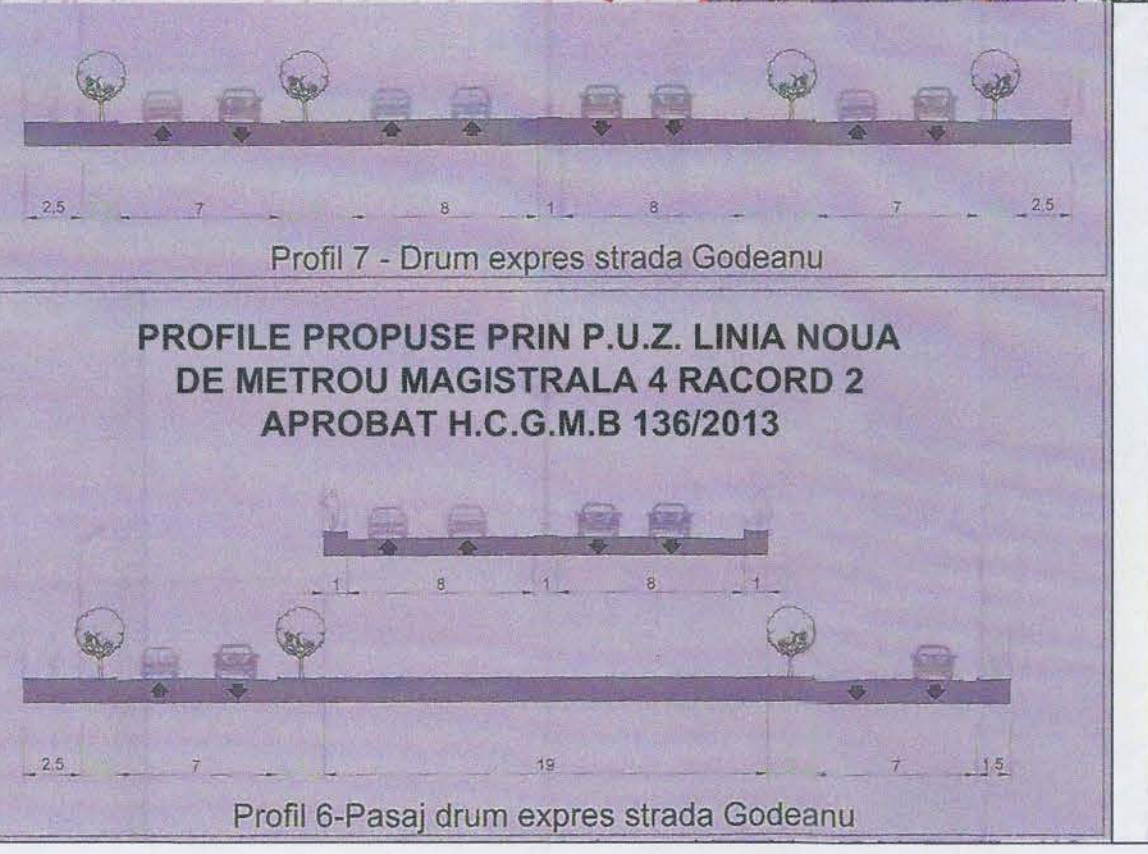
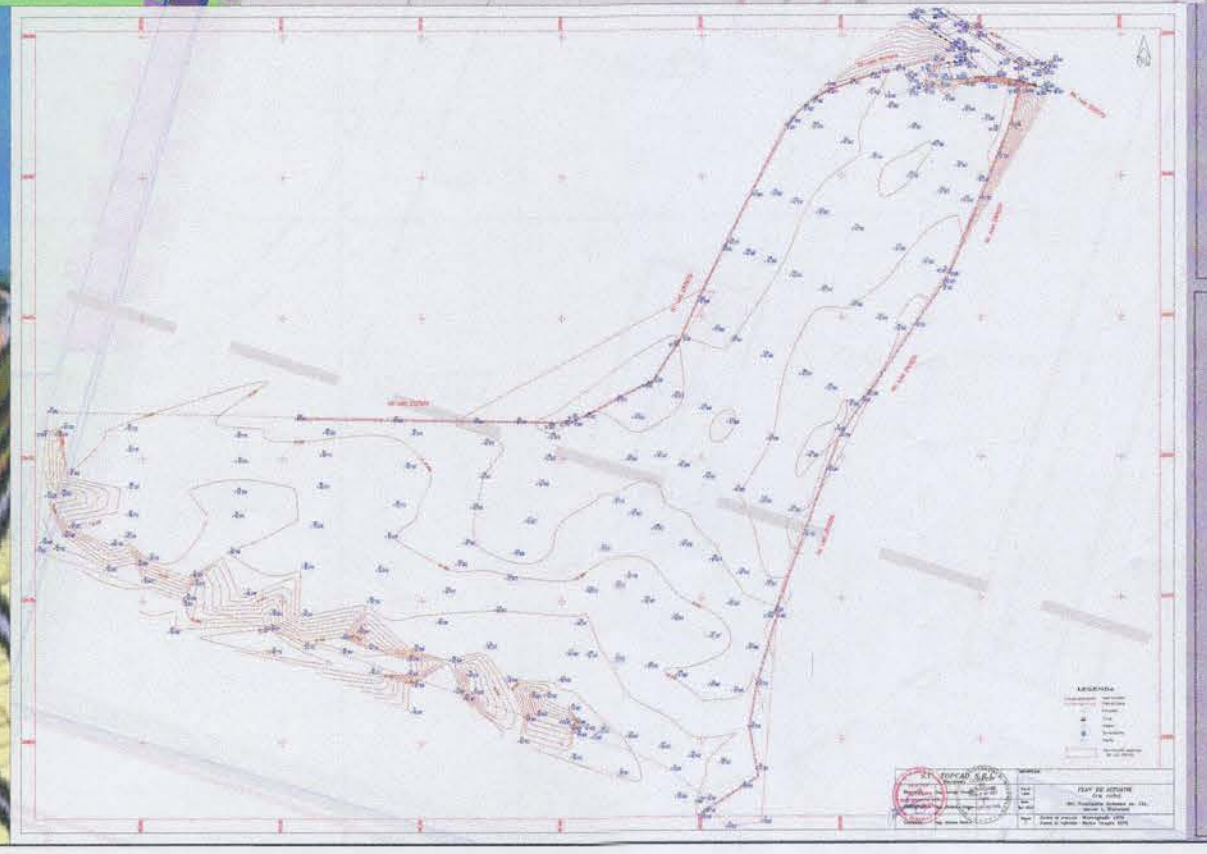
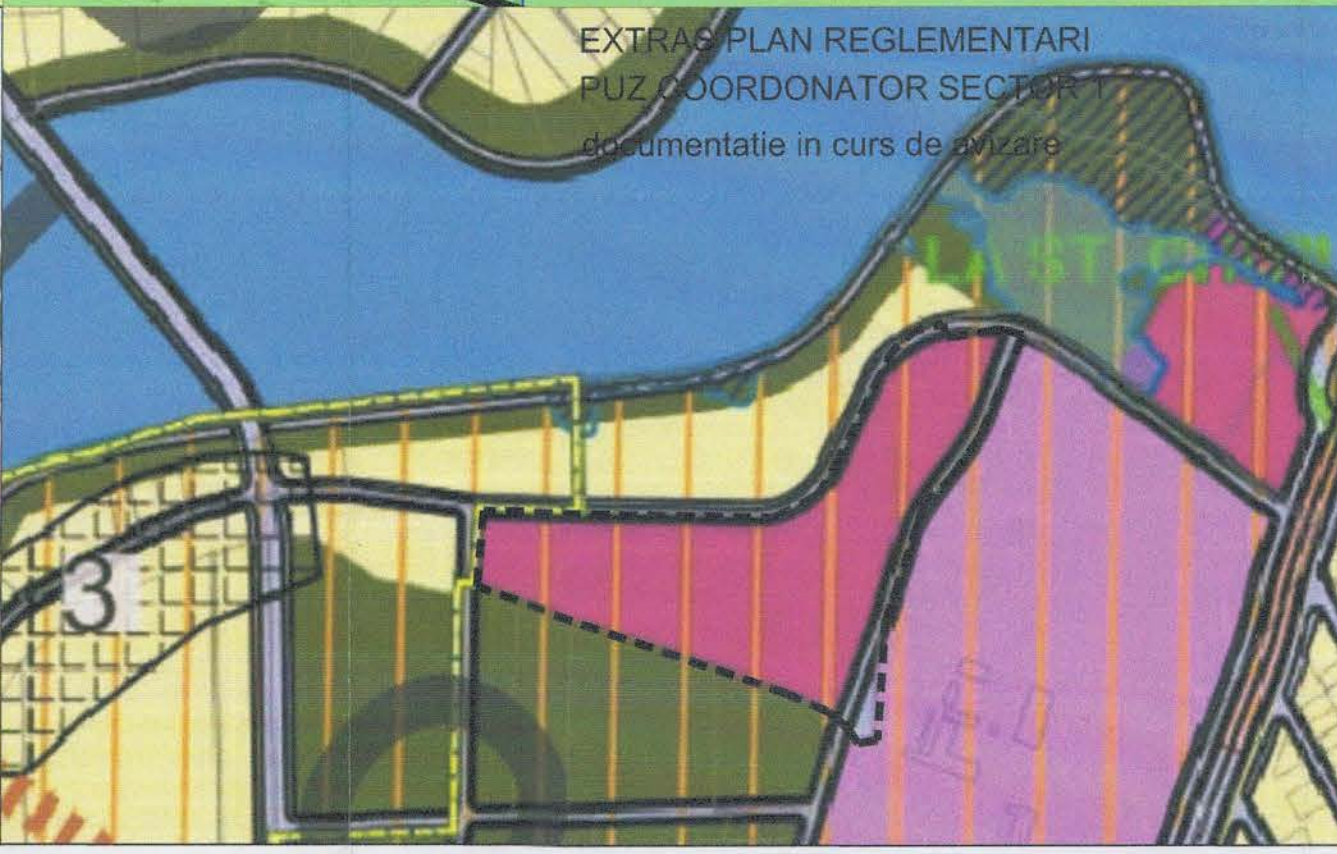
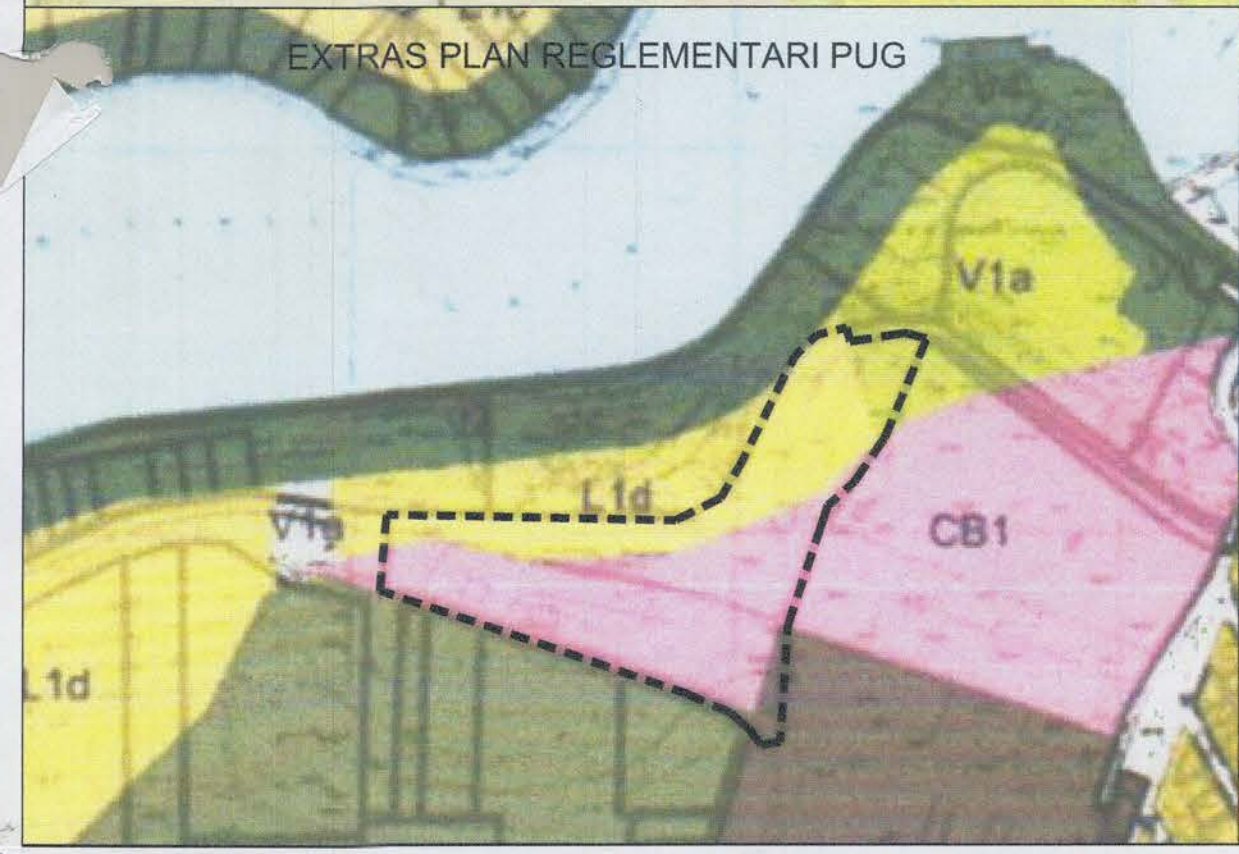
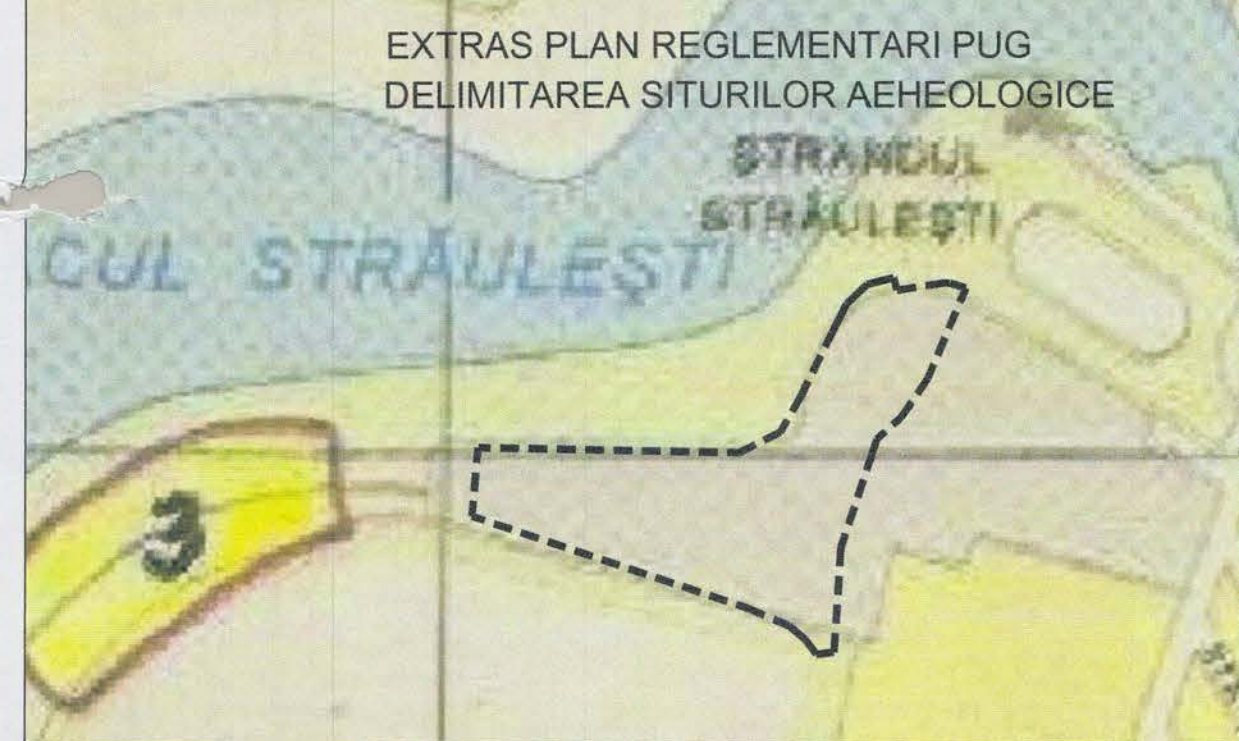
No.	Coordonate pct.de contur	Lungime	Suprafata
Pct.	X [m]	Y [m]	(Dl=1)
120	334160,584	981236,596	65,842
121	334212,019	981236,596	62,100
122	334271,072	981300,977	9,842
123	334288,360	981300,954	10,500
124	334283,276	981355,819	3,807
125	334282,506	981349,869	34,792
126	334276,166	981316,009	9,121
127	334287,012	981313,368	4,737
128	334276,166	981316,009	9,121
129	334283,276	981300,954	8,006
130	334278,801	981238,722	4,311
131	334271,072	981236,596	7,719
132	334288,360	981279,750	20,174
133	334285,990	981300,954	8,866
134	334242,940	981305,270	6,136
135	334271,072	981300,954	28,405
136	334242,940	981282,430	2,098
137	334207,846	981249,220	7,409
138	334207,846	981249,220	7,409
139	334192,029	981242,220	17,812
140	334177,206	981222,299	32,096
141	334162,383	981203,279	8,390
142	334162,383	981194,269	9,454
143	334163,256	981185,439	32,033
144	334163,256	981185,439	32,033
145	334164,949	981180,878	8,472
146	334164,949	981180,878	8,472
147	334165,906	981182,012	25,891
148	334166,823	981161,147	49,249
149	334171,781	981156,119	157,209
150	334086,036	981181,449	45,203
151	334050,789	981204,341	6,009
152	334051,805	981210,468	30,041
153	334029,483	981208,643	15,489
154	334029,483	981208,643	15,489
155	334029,483	981208,643	15,489
156	334029,483	981208,643	15,489
157	334029,483	981208,643	15,489
158	334029,483	981208,643	15,489
159	334029,483	981208,643	15,489
160	334029,483	981208,643	15,489
161	334029,483	981208,643	15,489
162	334029,483	981208,643	15,489
163	334029,483	981208,643	15,489
164	334029,483	981208,643	15,489
165	334029,483	981208,643	15,489
166	334029,483	981208,643	15,489
167	334029,483	981208,643	15,489
168	334029,483	981208,643	15,489
169	334029,483	981208,643	15,489
170	334029,483	981208,643	15,489
171	334029,483	981208,643	15,489
172	334029,483	981208,643	15,489
173	334029,483	981208,643	15,489

PROIECTANT: ARHITECTURA, REZISTENTA, URBANISM, INSTALATII
LORA CONSTRUCT
 ADRESA: STR. SII. C-TIN. GODEANU, NR. 151 SECTOR 1, BUCURESTI

BENEFICIAR: S.C. BIMOB EU SRL
 PROIECT: CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL CU FUNCTIUNI CONEXE - COMERT, BIROURI, 2S+P+9E

TITLUL PLANSA: PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE

Data	Scara	Nr. plansa
11/2019	1:1000	U5
URBANIST		
ARHITECT		
ARHITECT		
URBANIST		



AMEA NR. 3
HCGMB 243/2020

PLAN URBANISTIC ZONAL
ANSAMBLU REZIDENTIAL CU FUNCȚIUNI
CONEXE
STR. CONSTANTIN GODEANU, NR. 151 NR.
CAD. 258069, SECTOR 1 - BUCURESTI

Beneficiar: S.C. BIMOB EU SRL
Str. Chitila Padure, nr. 26,
Comuna Mogosoaia, Judetul Ilfov

Proiectant: S.C. LORA CONSTRUCT S.R.L.
Str. Barbu Vacarescu, nr. 139, Bl. 87, ap. 47,
Sector 2, Bucuresti

URBANISTILOR DIN R



[Handwritten signature]

februarie 2020

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 27/10.04.2020
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

[Handwritten signature]

34

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL, ANSAMBLU REZIDENTIAL CU
FUNCTIUNI CONEXE, COMERT, BIROURI, 2S+P+9E, STR. SLT. CONSTANTIN
GODEANU, NR. 151, SECTOR 1, BUCURESTI

TITLUL I - PRESCRIPTII GENERALE

I.1 DOMENIU DE APLICARE

Prezentul regulament de urbanism se aplica teritoriului delimitat cu linie albastra intrerupta in PLANUL DE REGLEMENTARI URBANISTICE, care face parte integranta din prezentul regulament, este identificat prin adresa Str. Slt. Constantin Godeanu, nr. 151, Sector 1, numar cadastral 258069, cu suprafata de 34.001 mp. din masuratori si 34.649 mp. din acte.

Autorizarea lucrărilor de construire se va face direct, cu respectarea prevederilor prezentului regulament de urbanism, a planului de reglementari urbanistice, în baza legislației aplicabile.

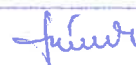
I.2 BAZA LEGALA A ELABORARII REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM INCADRARE IN REGULAMENTELE DE URBANISM APROBATE PENTRU AMPLASAMENT

Documentele care au stat la baza elaborării prezentului Regulament Local de Urbanism sunt urmatoarele :

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996;
- Planul Urbanistic General al Municipiului Bucuresti impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism, aprobate prin HCGMB nr. 269/2000;
- Legea 350 din 06.06.2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul;
- „Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM-010-2000;
- Ordinul M.D.R.T. nr. 2701 din 30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism;
- Ordinul M.L.P. nr. 34/N din 7 noiembrie 1995 pentru aprobarea Precizarilor privind avizarea documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, precum si a documentatiilor tehnice pentru autorizarea executarii constructiilor;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119 din 4 februarie 2014;
- Codul Civil din 17.07.2009;



DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 27/10.04.2020
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



Terenul ce face obiectul prezentei documentatii de urbanism este cuprins conform Regulamentului Planului Urbanistic General al Mun. Bucuresti in:

- a. **subzona L1d** – locuințe individuale mici pe parcele cu POT<20% situate în zona culoarelor plantate propuse pentru ameliorarea climatului Capitalei; POTmax. = 20%, CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 0,4 mp. ADC/mp. Teren, CUT maxim pentru înălțimi P+2 = 0,7 mp. ADC/mp. teren;
- b. **subzona CB1** – subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor , cu functiuni - instituții și servicii publice supramunicipale și municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale, - pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului cu recomandarea de a se opta pentru POT maxim = 50% si CUT maxim = 2,4 mp.ADC/mp.teren pentru clădiri cu 6 și mai multe niveluri.

I.3 DIVIZIUNEA TERENULUI IN ZONE

Regulamentul cuprinde prevederi cu privire la urmatoarele zone:

LOT UNIC – UTR 1 - (nr. cad. 258069) – care preia functiunile stabilite prin PUG si coeficientii urbanistici raportați la suprafața fiecărui UTR din PUG făcând media lor raportată la întreg terenul .

I.4 DEROGARI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI

• Derogari de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai in urmatoarele situatii:

1. conditii de fundare dificile care justifica un mod de construire diferit de cel admis prin prezentul regulament;
2. descoperirea in urma sapaturilor a unor marturii arheologice care impun salvarea si protejarea lor.

Derogarea este posibila cu avizul Comisiei Tehnice de Urbanism si Amenajarea Teritoriului a Consiliului General al Municipiului Bucuresti in baza referatului Departamentului de Urbanism si Amenajarea Teritoriului din Primaria Municipiului Bucuresti.

• Modificarea conditiilor de construire impuse prin prezentul regulament constituie modificare a regulamentului si poate avea loc numai pe baza unei documentatii de urbanism elaborate si aprobate conform legii astfel:

- modificari privind functiunile admise, regimul de inaltime, P.O.T, C.U.T., aliniamentul si alinierea spre strada a constructiilor sunt posibile in baza P.U.Z.
- modificarea retragerilor minime fata de limitele laterale si spre spate ale parcelei este posibila in baza P.U.D.

În lipsa derogărilor de la prezentul regulament, parcela se consideră constructibilă direct.

TITLUL II - PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE FUNCTIONALE

Pe terenul identificat mai sus urmeaza a se realiza un ansamblu rezidential cu functiuni conexe comert, birouri, si este format dintr-o singura unitate teritorială de referinta (UTR 1) denumita LOT UNIC, pentru care se preiau si se adapteaza reglementarile din Regulamentului general de urbanism aferent PUG al Municipiului Bucuresti.

DIRECTIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 27/10.04.2020
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe în proprietate privată;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurii;
- instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- unitati medicale, policlinici si cabinete medicale, servicii si clinici medicale;
- birouri, hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- locuințele din clădiri colective medii pot fi de standard mediu sau ridicat;
- locuințele sociale nu vor depăși 20%-30% din numărul total al locuințelor dintr-o operațiune urbanistică și nu vor distona în nici o privință în raport cu locuințele în proprietate privată;
- echipamente publice amplasate la parterul blocurilor de locuit se recomandă să aibă un acces separat de cel al locatarilor;
- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale :
- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezintemai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic la nivelul ansamblului următoarele activități și lucrări:

- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze;
- stații de întreținere auto peste 5 mașini;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 241/10.04.2020
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

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

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

Conform planșei de reglementări avizată care face parte integrantă din prezentul regulament cu următoarele precizări:

- clădirile pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau o circulație pe un lot privat cu legatură în circulație publică; sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesul asigurat din circulația publică sau prin intermediul unor circulații private;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRII FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform planșei de reglementări avizată care face parte integrantă din prezentul regulament cu următoarele precizări:

- clădirile se vor retrage cu minim 5,5 m. de la aliniamentul strazilor propuse pe proprietate;
- se admit ieșiri în consolă (balcoane, logii, copertine) din planul fatadei până la limita edificabilului marcat în plan cu linie rosie întreruptă.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRII FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARA ALE PARCELEI

Conform planșei de reglementări avizată care face parte integrantă din prezentul regulament cu următoarele precizări:

- clădirile se vor retrage cu minim 17,5 m. față limita laterală Nord și minim 5,5 m. față de limita laterală Est a proprietății.
- clădirilor se va retrage cu 12 m. față de limita Vest și Sud a parcelei.
- se admit ieșiri în consolă (balcoane, logii, copertine) cu maxim 2 metri din planul fatadei.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

- în cazul în care clădirea este alcătuită din mai multe corpuri acestea se vor cupla astfel încât să se urmărească forma edificabilului figurat.
- între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu 1/3 din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 10 m; distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependențelor și ale casei scării, dar nu mai puțin de 4 m

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Conform planșei de reglementări avizată care face parte integrantă din prezentul regulament cu următoarele precizări:

- Accesul la amplasament se face din Str. Slt. Constantin Godeanu pe fostul drum de acces al proprietății care, în urma exproprierii și construirii Nodului Intermodal Straulești, a devenit drum public.
- Circulațiile interioare vor avea un profil transversal de minim 12 metri cu carosabil de 7 metri, 2 fire de circulație, spațiu verde de aliniament de 1 m. și trotuare de 1,5 m.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Conform normelor în vigoare și planșei de reglementări avizată care face parte integrantă din prezentul regulament cu următoarele precizări:

- staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice;
- se vor asigura numărul de locuri de parcare necesar conform HCGMB nr.66/2006

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Conform planșei de reglementări avizată care face parte integrantă din prezentul regulament cu următoarele precizări:

- clădirile vor avea înălțimea maximă 2S+P+9E cu Hmax propus = 34 m. ;
- nivelurile tehnice vor fi rezervate exclusiv spațiilor tehnice aferente scarilor, liftului, instalațiilor, accesului pe terase; vor putea depăși Hmax. numai în baza obținerii avizului AACR.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice zonei mixte cu standard ridicat, cu condiția integrării în particularitățile zonei și armonizării cu vecinătățile imediate.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Conform P.U.Z. și a avizelor obținute de la deținătorii de rețele, cu următoarele condiționări:

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare ;
- scurgerea apelor pluviale se va face prin canalizarea interioară, la teren și/sau în bazin de retenție ape pluviale cu deversare prin pompă în rețeaua stradală, pe timp uscat sau noaptea; sau prin stație de epurare în Lacul Straulesti;
- Canalizarea apelor menajere și pluviale se va realiza, către rețelele Apa Nova existente pe Bdul. Bucurestii Noi.
- alimentarea cu energie electrică se va face din rețeaua existentă în zonă;
- energia termică se va produce în centrala termică proprie, pe gaz metan, realizându-se branșament la rețeaua de gaz metan care se va prelungi până la locație.
- telefonizarea se va asigura dintr-un branșament realizat în baza proiectului de specialitate întocmit de TELECOM.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Conform planșei de reglementări avizată care face parte integrantă din prezentul regulament cu următoarele precizări și condiționări:

- terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și trotuarelor, va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- terenul amenajat ca spațiu verde (spații de joc, de odihnă și grădini de fațadă decorative) va reprezenta cel puțin 20% din suprafața totală a terenului .
- din aceste spații minim 10% vor fi destinate folosinței în comun;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Gardurile spre aliniament vor fi transparente, vor avea un soclu opac de maxim 0,60 metri, vor avea înălțimea maximă de 2,20 m.

Gardurile spre limitele laterale și posterioare ale parcelei vor fi opace din zidărie sau lemn și vor avea înălțimea maximă de 2,50 m.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT maxim = 50%

- în POT astfel calculat nu sunt incluse spațiile tehnice cu condiția să fie rezervate spațiile necesare pentru lucrările edilitare și în zona de spațiu verde să fie menținut un strat de sol cu grosime de min. 3,0m, pentru a se evita impermeabilizarea excesivă a terenului.
- în POT astfel calculat nu sunt incluse terasele descoperite ale nivelului de acces, a platformelor și scarilor de acces, balcoanele și copertinele iesite în consola a caror proiecție la sol este peste 3.00 m de la nivelul terenului amenajat.

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

CUT maxim = 2,05 mp. ADC / mp. teren

- în CUT astfel calculat nu sunt incluse parcajele colective supraterane și spațiile tehnice realizate în subteran.
- Indicii urbanistici se vor aplica la suprafața de teren totală de 34.649 mp.

ARTICOLUL 17 – BILANT TERITORIAL

SUPRAFATA TEREN	34.001 mp	100%
CONSTRUCTII	17.005 mp	50%
CIRCULATII SI ALEI	6.800,2 mp	20%
SPATII VERZI	10.200,3 mp	30% Din care mimim 20% pe sol natural

Întocmit,



DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 27/10.04.2020
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului
Direcția Urbanism

AHEKA NR. 4
HCGMB 243/2020

SERVICIUL URBANISM
Nr. 3491 / 10.04.2020

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI PUZ – STRADA SUBLOCOTENENT CONSTANTIN GODEANU, NR. 151, NC258069, 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: **23.05.2019 - 07.06.2019**;
- **etapa de elaborare a propunerilor** - 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei/perioada de desfășurare: **21.06.2019-06.07.2019**;
- **etapa de avizare a proiectului** - 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei / perioada de desfășurare: **04.02.2020 - 19.02.2020**
- **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 emiteră 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.

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

Nu au fost organizate întâlniri.

- **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 comenziile 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.

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

- Dl. [redacted] prin adresa Nr. [redacted] /05.07.2019;

2. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

Conform listă anexă la petiție.

3. Rezumatul problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare

Pe parcursul procedurilor de Consultare a publicului, pentru soluția urbanistică propusă a fost depusă o petiție, anexată la prezentul Raport.

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

Au fost transmise către Primăria Municipiului București punctul de vedere formulat de către elaboratorul documentației de urbanism prin adresa Nr.1756957/19.07.2019, răspunsul fiind afișat pe portalul UrbOnline;

- **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.**

Punctul de vedere a fost transmis Primăriei Municipiului București, de către elaboratorul documentației de urbanism prin adresa Nr. 1756957/19.07.2019;

- **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. Astfel au fost obținute următoarele avize: PMB - Comisia Tehnică de Circulație – Avizul - nr. 21391/1787219/01.11.2019; PMB - Comisia de Coordonare Rețele Edilitare PMB - nr.1812508/12.02.2020; Agenția pentru Protecția Mediului București–Decizia nr.76/01.10.2019; Ministerul Afacerilor Interne – ISU "București-Ilfov" – Adresa nr.1357435/21.08.2019; Autoritatea Aeronautică Civilă Română – Aviz Nr.25549/1407/24.09.2019; SC METROREX SA – Aviz nr.M04.01.01/3150/23.09.2019; Ministerul Apărării Naționale – Aviz nr.DT.2383/26.03.2020; Serviciul Român de Informații – Aviz nr.255.305/29.08.2019; Ministerul Afacerilor Interne –Aviz nr.422.946/01.10.2019;

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.

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 SUBLOCOTENENT CONSTANTIN GODEANU, NR. 151, NC258069, 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/02.04.2020