



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI
AMENAJAREA TERITORIULUI
DIRECȚIA URBANISM
SERVICIUL URBANISM

romania2019.eu
Proiect de România în Consiliul Uniunii Europene

AHEXA NR. 1
HCGMB 503/2019

Ca urmare a cereri adresate de **SC TITAN MAR SA și SC BECKFIELD DEVELOPMENT SRL**, în calitate de beneficiar, prin elaborator **SC ARTTEK C.B. SRL** –arh.
– înregistrată la Primăria Municipiului București cu Nr.1721561/25.03.2019, completată cu Nr.1728376/15.04.2019, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

NR. 34 / 127.05 .2019

PENTRU

**PUZ - CALEA 13 SEPTEMBRIE NR.162-164, 164 A, C, D, E, G, 166A,
STR. PROGRESULUI NR.46- Lot 2,3,5 , SECTOR 5**

CONFORM CU ORIGINALUL

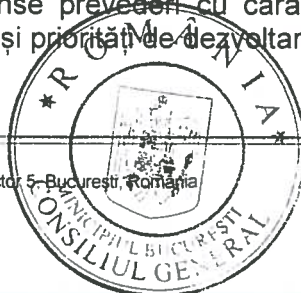


GENERAT DE IMOBILELE SITUATE IN: CALEA 13 SEPTEMBRIE NR.162-164, 164 A, C, D, E, G, 166A, STR. PROGRESULUI NR.46-Lot 2,3,5, SECTOR 5 BUCUREȘTI, terenuri în suprafață totală de 50.470,00mp din care terenuri reglementate cu o suprafață totală de 45.066,00mp, conform Certificat de Urbanism Nr.532-S/19.06.2017 și Nr.1030-P/06.09.2017 eliberate de Primăria Sectorului 5 a Municipiului București. Imobilele sunt proprietate privată persoane juridice. Teritoriul reglementat urbanistic prin prezenta documentație este format din imobilele cu următoarele numere cadastrale: NC228648, NC226651, NC226649, NC226388, NC226385, NC202006, NC200011, NC226677, NC226675, NC226389, NC225724, NC226647, NC200526 și NC201754 în conformitate cu planșa anexă prezentului aviz.

În extrasele de Carte Funciară nr. 8281/20.02.2019, 8286/20.02.2019, 8288/20.02.2019, 8290/20.02.2019 și 8282/20.02.2019 depuse în documentația PUZ, este consemnat litigiul pe rol având ca părți reclamanta SC CALOR SRL, în contradictoriu cu pârâții SC Titan Mar SA, SC Esparom SA, SC Vulcan SA, SC Beckfield Development SRL, Statul Român prin Autoritatea pentru Administrarea Activelor Statului, Statul Român prin Ministerul Economiei, Comerțului și Turismului, Statul român prin ministerul Finanțelor Publice, iar ca obiect nulitate înscrisuri, repunerea SC Calor SRL în situația anterioară de drept și de fapt, rectificarea de carte funciară.

Prin adresa nr.3571/19.02.2019 – Direcția Juridic - Serviciul Legislație a fost transmis către Serviciul Urbanism punctul de vedere al Direcției Juridic: „În acest sens, precizăm că Planul urbanistic zonal – Calea 13 Septembrie nr.162-164, 164A, C, D, E, G, 166A, Str. Progresului nr.46, Sector 5, București are caracter de reglementare specific, deci se poate continua procesul de avizare în vederea emiterii Avizului Arhitectului Șef, iar prin aprobarea acestui PUZ nu se dă dreptul la construire până la emiterea autorizației de construire”.

Conform Normelor metodologice de aplicare a Legii 350 /2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism Art.3 (3) – "(...) În cadrul documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism, pentru asigurarea coerenței dezvoltării spațiale vor fi cuprinse prevederi cu caracter indicativ cu privire la modul de ocupare și utilizare a terenurilor și prioritățile de dezvoltare și pentru zonele aflate în litigiu”.



INITIATOR:

CONFORM CU ORIGINALUL



SC TITAN MAR SA și

SC BECKFIELD DEVELOPMENT SRL

SC ARTTEK C.B. SRL

(RUR- D,E, F5, G6)

PROIECTANT:

SPECIALIST CU DREPT DE

arh.

SEMNATURA RUR:

AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFATĂ ZONA STUDIATĂ ÎN PUZ: Zona studiată prin PUZ se află pe teritoriul administrativ al Sectorului 5 și este delimitată: Nord-Est – Strada Progresului, Sud-Est – Strada Calea 13 Septembrie, Nord-Vest și Sud-Est – proprietăți private.

PREVEDERI PUG/ PUZ APROBATE ANTERIOR:

- Conform Planului Urbanistic General al Municipiului București aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000 (completată cu H.C.G.M.B. nr. 324/17.11.2010, H.C.G.M.B. nr. 241/20.12.2011; H.C.G.M.B. nr.232/19.12.2012, H.C.G.M.B. nr. 224/15.12.2015 și H.C.G.M.B. nr.877/12.12.2018), imobilul este situat în unitatea teritorială de referință:
 - CB3 – subzona polilor urbani principali: - Barbu Văcărescu, Berceni, BIG Berceni, Colentina, Crângași, Drumul Taberei, Filaret, Fundeni, Gara Basarab, Giurgiului, Lacul Morii vest, Obor, Orhideelor, Panduri, Pantelimon, Pipera, P-ța Presei Libere - Poligrafiei, Sălaj, Titan, Văcărești;
 - Regim de construire:** construire continuu sau discontinuu;
 - Funcțiuni predominante:** instituții și servicii publice supramunicipale și municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale; - servicii financiar-bancare și de asigurări, poșta și telecomunicații (releu infostructură), servicii avansate manageriale, tehnice și profesionale (sedii de companii și firme în clădiri specializate); cercetare-dezvoltare, edituri, servicii pentru media; centre de informare, bibliotecă / mediatecă; activități asociative diverse; servicii profesionale, colective și personale, hoteluri pentru turismul de afaceri și alte spații de recepție, restaurante cofetării, cafenele, baruri, comerț, expoziții, recreere (cazino, dancing, cinema, centre de recreere, sport în spații acoperite), săli de conferințe, spectacole și cinema de diferite capacități cu serviciile anexe, locuințe cu partiu special pentru profesii liberale, învățământ superior și de formare continuă; - unități mici și mijlocii specializate în activități de producție abstractă și concretă în domenii de vârf; activități manufacturiere și depozitare mic-gros legate de funcționarea polului terțiar, parcaje multietajate;
 - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:** nu se limitează înălțimea clădirilor;
 - Procent de ocupare a terenului (POT):** POTmaxim = 70% cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 80 % cu clădiri cu maxim 2 niveluri (H. maxim = 8 metri) pentru diferite utilizări;
 - Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT):** CUT maxim = 4,5 mp.ADC/mp.teren;
 - Retragerea minimă față de aliniament:** conform P.U.Z., cu următoarele condiții: - în zonele constituite retragerea de la aliniament va fi de minim 6.0 metri de la aliniament; - pentru zonele destructurate în reconstrucție, pentru operațiuni pe terenuri libere sau cu statut juridic mixt, retragerea clădirilor publice va fi de 10.0 metri;
 - Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:** conform P.U.Z., cu următoarele condiționări: - clădirile se vor retrage de la limitele laterale la o distanță egală cu 1/3 din înălțime, dar nu cu mai puțin de 5,0 metri; - clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 metri.

AVIZ DE OPORTUNITATE nr. 15/ 25.01.2018

CONFORM CU ORIGINALUL

**• PREVEDERI PUZ - RLU PROPUSE:**

UTR : CB3 – subzona polilor urbani principali,

Regim de construire: discontinuu;

UTR 1 –Subzonă mixtă – birouri, servicii, comerț, locuire, cu accente de înălțime de 45m-70m

- Funcțiuni: birouri, servicii, comerț, locuințe colective;
- Înălțimea maximă a clădirii = 45,00-70,00m;
- Regim de înălțime RHmax = 3S+P+12E-20E;

UTR 2 –Subzonă mixtă –locuire, servicii, comerț, birouri, cu accente de înălțime de 70m-120m

- Funcțiuni: locuințe colective, birouri, servicii, comerț;
- Înălțimea maximă a clădirii = 70,00-120,00m;
- Regim de înălțime RHmax = 3S+P+20E-35E;

UTR 3 –Subzonă mixtă – locuire, servicii complementare locuirii (dotări sociale, comerț de proximitate, servicii)

- Funcțiuni: locuințe colective, servicii complementare;
- Înălțimea maximă a clădirii = 45,00-120,00m;
- Regim de înălțime RHmax = 3S+P+12E-35E;

Procent de ocupare a terenului (POT max.): POTmaxim = 60%;

Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT max.): CUTmaxim = 4,5 mp.ADC/mp. teren;

Retragerea minimă față de aliniament: parțial pe aliniament, parțial retras minim 4,00m față de aliniamentele reglementate, conform Planului de reglementari și ale Regulamentului local de urbanism aferent, vizate spre neschimbare;

Retrageri minime față de limitele laterale: minim H/3, conform Planului de reglementari și ale Regulamentului local de urbanism aferent, vizate spre neschimbare;

Retrageri minime față de limitele posterioare: minim H/3, conform Planului de reglementari și ale Regulamentului local de urbanism aferent, vizate spre neschimbare;

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.18796/1672817/ 20.11.2018 emis de Direcția Transporturi, Drumuri și Sistemizarea Circulației;

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ: Rețelele edilitare aferente se vor realiza anterior rețelei stradale. Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, precum și respectarea specificațiilor Avizului Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare - PMB nr.1693018/28.02.2019.

Se avizează favorabil PUZ - CALEA 13 SEPTEMBRIE NR.162-164, 164 A, C, D, E, G, 166A, STR. PROGRESULUI NR.46- Lot 2,3,5 , SECTOR 5 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.

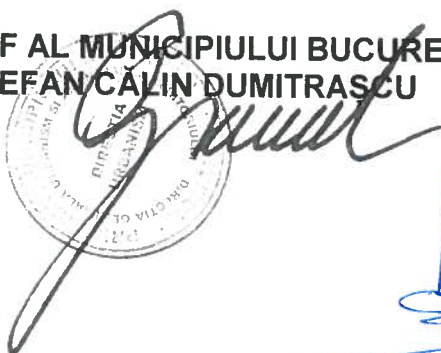


63 alin. (2) litera g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

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 și cu respectarea prevederilor Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificat de Urbanism Nr.532-S/19.06.2017 și Nr.1030-P/06.09.2017 eliberate de Primăria Sectorului 5 a Municipiului București.


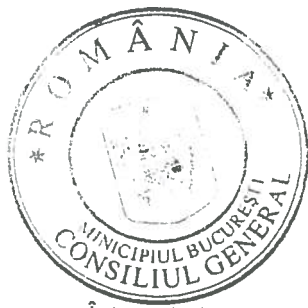
**ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
ARH. ȘTEFAN CALIN DUMITRASCU**



CONFORM CU ORIGINALUL



~~Șef serviciu,
Arh. Cristina TOPÎRCEANU~~



Întocmit, Urb. Bogdan TODERAȘ
4ex./16.05.2019



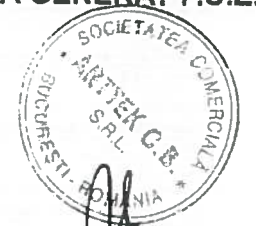
CONFORM CU ORIGINALA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
 GENERALĂ ADMINISTRATIVE ȘI
 DIRECȚIA ASISTENȚĂ
 TEHNICĂ

Spelle AHEXA NR.2
 HCGMB 503/2018


UNITĂȚI TERitoriale DE REFERINȚĂ PENTRU TERENUL CE A GENERAT P.U.Z.

- U.T.R. 1 - SUBZONĂ MIXTĂ - BIROURI, SERVICII, COMERȚ, LOCUIRE,
 CU ACCENTE DE ÎNĂLȚIME DE 45 M -70 M (P+12-20 E)
- U.T.R. 2 - SUBZONĂ MIXTĂ - LOCUIRE, SERVICII, COMERȚ, BIROURI,
 CU ACCENTE DE ÎNĂLȚIME DE 70 M -120 M (P+20-35 E)
- U.T.R. 3 - SUBZONĂ MIXTĂ - LOCUIRE, SERVICII COMPLEMENTARE LOCUIRII
 (dotări sociale, comerț de proximitate, servicii)
 CU ACCENTE DE ÎNĂLȚIME DE 45 M -120 M (P+12-35 E)



APROBAT
 B 236/04.09.2014

Șantier în activitate
 12.1993

 <p>S.C.ARTTEK C.B. S.R.L. Str. Liviu Rebreanu 6, sector 3, București CUI RO 18329775, J40/1523/2006</p>	<p>TITLUL PROIECTULUI: PLAN URBANISTIC ZONAL</p>	
	<p>Ansamblu Multifuncțional - Locuințe colective, birou, comerț, servicii CALEA 13 SEPTEMBRIE 162-164, 164 A,C,D,E,G, 166 A ȘI STRADA PROGRESULUI 46 - lot 2, 3, 5 SECTOR 5, BUCUREȘTI</p>	
<p>SEF PROIECT: arh.</p>	<p>TITLUL PLANȘEI:</p>	
<p>PROIECTAT: arh.urb.pers.</p>	<p>PROPUNERI ȘI REGLEMENTĂRI</p>	<p>SCARA 1/1000</p>
<p>VERIFICAT: arh.</p>	<p>ETAPE FINALĂ</p>	<p>PLANȘA nr.7 2</p>
<p>SEPTEMBRIE 2018</p>		





HCGMB 503/20

STR LIVIU REBRĂNU NR 6 SECTOR 3 BUCUREȘTI - J 40/1323/2006 18329775

SC ARTTEK C.B. SRL

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM PLAN URBANISTIC ZONAL

ANSAMBLU MULTIFUNCȚIONAL - LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ, BIROURI, SERVICII
CALEA 13 SEPTEMBRIE NR.162-164, 164 A,C,D,E,G, 166A,
STRADA PROGRESULUI NR. 46 – lot 2,3,5
SECTOR 5, BUCUREȘTI



1. PRESCRIPTII GENERALE
2. PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE
3. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

CONFORM CU ORIGINALUL

1. PRESCRIPTII GENERALE

Prezentul regulament se aplică terenului delimitat în cadrul documentației – din totalul parcelelor care au general studiul, cele aflate la adresele Calea 13 Septembrie nr.162-164, 164 A,C,D,E,G, 166A și Strada Progresului nr. 46 – lot 2,3,5, Sector 5, București – respectiv loturile cu numerele cadastrale 200011, 200526, 201574, 202006, 225724, 226385, 226388, 226389, 226405, 226647, 226649, 226651, 226675, 226677, 228648, 226405, 226407, 226646, 226406 și 215302 - corespunzătoare certificatelor de urbanism 532S/19.06.2017 și 1030P/06.09.2017 - proprietate privată a S.C. TITAN MAR S.A. și a S.C. Beckfield Development S.R.L., însumând o suprafață de 45066 mp conform actelor de proprietate (45105 mp din măsurători).

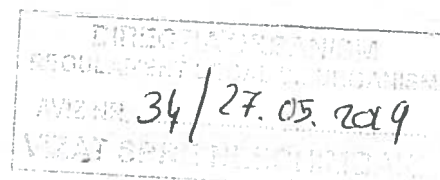
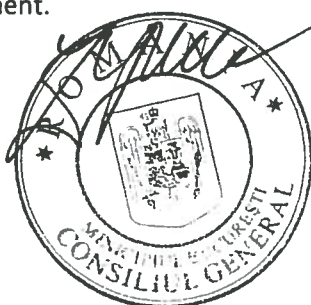
a. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII

Prezentul Regulament Local de Urbanism preia prevederile Planurilor Urbanistice Zonale și de Detaliu aprobate conform Legii 350/2001 împreună cu modificările ulterioare, și care nu au fost abrogate prin Hotărâri ale Consiliului General al Municipiului București sau ale Consiliului Local al Primăriei Sectorului 5, și care prezintă importanță la nivelul strategiei de dezvoltare a orașului – respectiv Planul Urbanistic Zonal „Nod Intermodal Răzoare – Calea 13 Septembrie, sector 5/6” (HCGMB 211/2008, expirat), Planul Urbanistic Zonal „Strada Progresului - Strada Nuțu Ion, sector 5” (HCGMB 245/2014), Planul Urbanistic Zonal „Calea 13 Septembrie 179-181, sector 5” (HCGMB 236/2014), Planul Urbanistic Zonal „Strada Spătarul Preda nr.2, sector 5” (HCGMB 424/2016) - care au reglementat din punct de vedere urbanistic – funcțional, circulație, volumetric, ocuparea și utilizarea parcelelor – stabilind de principiu cadrul general de intervenție și investiție

b. CONDIȚII DE APLICARE.

b.1. Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism pentru subzona CB3 și le detaliază.

b.2. Prezentul regulament este un regulament-cadru având un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea în urma elaborării unor Planuri Urbanistice de Detaliu care să specifice modul de amplasare a construcțiilor pe teren și distanțele dintre acestea, poziționarea acceselor carosabile și pietonale, poziționarea drumurilor de incintă, distribuția spațiilor plantate și a piațetelor publice, în condițiile prezentului regulament.



c. DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI.

c.1. Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT.

c.2. Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele:

- modificarea uneia dintre condițiile stipulate în PUZ privind funcțiunile admise, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, POT, CUT și retragerea clădirilor față de aliniament este posibilă pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu pentru arealele în cauză, elaborate și aprobate de CGMB conform legii.

d. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de cativa parametri:

- (1) funcțiunile si activitatile dominante admise
- (2) modul de ocupare al terenului
- (3) înălțimea maximă admisă

Prezentul regulament s-a întocmit păstrând unitățile teritoriale de referință din Regulamentul Local de Urbanism al Mun. București, detaliind în cazul prezenței unor subzone- subunități funcționale și cu activități specifice, impunând diferențieri specifice față de unitatea teritorială de referință a P.U.G.

CONFORM CU ORIGINALUL



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

DIRECȚIA ASISTENȚA TEHNICĂ ȘI JURIDICĂ
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM
1323 NR. 34/27.05.2019
SECRETAR GENERAL

CONFORM CU ORIGINALUL



Astfel, se disting în interiorul limitei PUZ următoarele zone și subzone:

CB3 – subzona polilor urbani principali

CB3-UTR 1 – Subzona polilor urbani principali cu destinație dominantă de birouri, servicii, comerț și locuire colectivă, înălțimi maxime cuprinse între 45m – 70m și înălțimi minime între 12m și 18m

CB3-UTR 2 - Subzona polilor urbani principali cu destinație dominantă de locuire colectivă, servicii, comerț, birouri, înălțimi maxime cuprinse între 70m – 120m și înălțimi minime între 12m și 18m

CB3-UTR 3 - Subzona polilor urbani principali cu destinație dominantă de locuire colectivă și servicii complementare (dotări sociale, comerț de proximitate, servicii), înălțimi maxime cuprinse între 45m – 120m și înălțimi minime între 7m și 12m.

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ PENTRU TERENUL CE A GENERAT P.U.Z.			
CB3	UTR 1	UTR 2	UTR 3
FUNȚIUNI PROPUSE	BIROURI, SERVICII, COMERȚ LOCUINȚE COLECTIVE	LOCUINȚE COLECTIVE BIROURI, SERVICII, COMERȚ	LOCUINȚE COLECTIVE SERVICII COMPLEMENTARE
ÎNĂLȚIME MAXIMĂ	45 M - 70 M (3S+P+12-20E)	70 M - 120 M (3S+P+20-35E)	45 M - 120 M (3S+P+12-35E)
PARAMETRII URBANISTICI CE SE REFERĂ LA TERENUL CE A GENERAT P.U.Z. (se vor calcula raportat la întreaga arie reglementată)			
P.O.T. maxim	60%		
C.U.T. maxim	4,5%		

2. PRESCRIPTII SPECIFICE

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

În baza concluziilor și recomandărilor reieșite din analiza situației existente prezentată în capitolele anterioare, pentru terenul cuprins în prezentul P.U.Z., în suprafață de **50 470 mp** din acte (50 506 din măsurători), se propune următorul regulament, în conformitate cu prevederile **RLU aferent PUG Municipiul București pentru subzona CB3:**

CB3 – subzona polilor urbani principali: Barbu Văcărescu, Berceni, BIG Berceni, Colentina, Crângași, Drumul Taberei, Filaret, Fundeni, Gara Basarab, Giurguiului, Lacul Morii vest, Obor, Orhideelor, Panduri, Pantelimon, Pipera, P-ța Presei Libere - Poligrafiei, Sălaj, Titan, Văcărești.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Fiind o arie cu o importantă rezervă de teren, cu o accesibilitate ridicată, în apropierea unor obiective de interes și bine relaționată cu centrul capitalei, zona studiată prezintă un real potențial de dezvoltare. Demararea unui proces de restructurare urbană ar atrage după sine o dinamică locală și zonală foarte importantă și necesară.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM
ANEXA NR. 34/27.05.2019
VIZAT ȘI PE NECONȘTIINȚĂ

[Handwritten signature]

Zona este caracterizată de mixitate funcțională, precum arii industriale în majoritate dezafectate sau modificate prin conversie funcțională, zone locuire individuală și colectivă, comerț - servicii și birouri - administrație - cu un regim de înălțime variabil - de la halele industriale, fondul vechi construit - parter - P+1-2+M, construcții destinate serviciilor (mică producție, depozitare, service auto, alimentație publică), imobile de locuințe colective cu regim variabil de înălțime - de la P+4-5E până la P+8-10 niveluri.

Tinând cont de amplasare (având o foarte bună accesibilitate - Strada Progresului / Calea 13 Septembrie, transport în comun, etc), de tendințele de evoluție ale zonei - amplasamentul studiat este propice dezvoltării unei zone mixte de servicii pentru a asigura necesitățile existente, viitoare și /sau potențiale. Astfel, pe terenul studiat, se propune realizarea unui ansamblu multifuncțional - ce va cuprinde Locuințe colective, Comerț, Birouri, Cultură, Servicii administrative, sociale și spații publice - scuaruri, piațete, locuri de joacă - care va avea rolul atât de deservire a unei arii importante din zona studiată, cât și în realizarea unei conexiuni importante la nivelul orașului, cu un important rol în asigurarea unei continuități și coerențe a peisajului urban.

Utilizări admise:

- locuințe colective, locuințe cu partiu special pentru profesii liberale, învățământ superior și de formare continuă;
- instituții și servicii publice supramunicipale și municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale;
- servicii financiar-bancare și de asigurări, poșta și telecomunicații (releu infostructură), servicii avansate manageriale, tehnice și profesionale (sedii de companii și firme în clădiri specializate); cercetare-dezvoltare, edituri, servicii pentru media; centre de informare, bibliotecă / mediatecă; activități asociative diverse; servicii profesionale, colective și personale, hoteluri pentru turismul de afaceri și alte spații de recepție, restaurante cofetării, cafenele, baruri, comerț, expoziții, recreere (cazino, dancing, cinema, centre de recreere, sport în spații acoperite), săli de conferințe;
- spații comerciale de tip supermarket / hypermarket, spații comerciale mici, galerii comerciale;
- servicii de sănătate - clinici specializate sau generale, spital
- dotări culturale (teatru, săli de spectacole și cinema de diferite capacități cu serviciile anexe)
- unități mici și mijlocii specializate în activități de producție abstractă și concretă în domenii de vârf; activități manufacturiere și depozitare mic-gros legate de funcționarea polului terțiar, parcaje multietajate;
- se vor asigura circulații și piațete pietonale, precum și scuaruri atractive pentru recreere în cadru urban, în pondere de minim 10% din suprafața de teren.

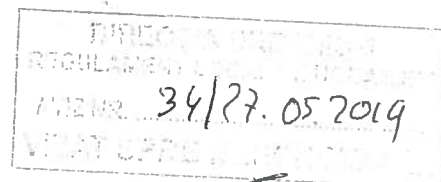
Utilizări admise cu condiționări.

întrucât realizarea acestor obiective se va derula în timp, se recomandă ca terenul rămas neafectat în prima etapă și păstrat în rezervă să fie amenajat sumar ca un spațiu plantat accesibil locuitorilor, vegetația importantă urmând să facă parte din amenajarea definitivă a zonei.

Utilizări interzise:

Se interzic următoarele utilizări:

- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;



STR LIVIU REBREANU NR 6 SECTOR 3 BUCUREȘTI - J 40/1328/2008 W 18329775

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros; depozități de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor 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 și colectarea apelor meteorice.

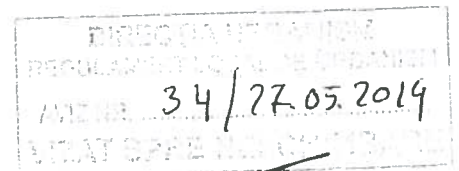
Retragerile față de limitele de proprietate

- sunt propuse derogări de la RLU PUG pentru retragerile față de limitele posterioare de proprietate.
- Retragerile sunt detaliate pentru terenul care a generat P.U.Z. conform planșei de reglementări – se propun retrageri de minim o treime din înălțimea la cornișă a clădirilor față de limitele laterale și posterioare de proprietate minim,
- Față de carosabilul prevăzut prin viitorul profil al Străzii Progresului - minim 7m (trotuar 5m, spațiu plantat 2m, conform profil propus și aprobat conform Aviz Consultanță Tehnică Preliminară de Circulație SPU-MB nr. 545/18.01.2017 și Aviz Comisia Tehnică de Circulație nr.18796/20.11.2018);
- minim 4m față de limita carosabilului de incintă prevăzut prin prezentul Plan Urbanistic Zonal.

Circulații, accese și parcare

Circulațiile din zonă au fost reglementate conform Avizului Serviciului Proiecte Urbane din cadrul Primăriei Municipiului București – aviz nr. 545/18.01.2017 și conform Avizului Comisiei Tehnice de Circulație nr.18796/20.11.2018, în care au fost stabilite condiționările și necesitățile la nivelul configurării circulațiilor din zona studiată, astfel:

- Calea 13 Septembrie – sistem de circulație de categoria I, cu prospect propus de 48,0 m – compus din carosabil de 21 m (3 benzi de circulație pe sens), zonă proprie de tramvai în axul arterei de 13 m, trotuare de 5 m separate de carosabil prin zone verzi de aliniament de 2 m. Dezvoltarea prospectului propus se va face cu menținerea axului existent către interiorul parcelelor adiacente arterei.
- Șoseaua Progresului – sistem de circulație de categoria I, cu prospect propus de 45,0 m – compus din carosabil de 21 m (3 benzi de circulație pe sens), zonă proprie de tramvai în axul arterei de 10 m, trotuare de 5 m separate de carosabil prin zone verzi de aliniament de 2 m. Dezvoltarea prospectului propus se va face cu menținerea bordurii adiacente proprietăților cu numere poștale pare către interiorul parcelelor cu numere poștale impare, iar către parcelele cu numere poștale pare se va dezvolta trotuarul și spațiul verde aferent.
- realizarea în partea sud-vestică a parcelei a unei artere de circulație de categoria a III a, cu un prospect de minim 13 m lățime – carosabil de 7m, trotuare de 1,5 m separate de carosabil prin zone verzi de aliniament de 1,5 m lățime. Pentru a conferi un caracter local specific, se propune în cadrul prezentei documentații varierea profilului prin realizarea de zone verzi de separare a fluxurilor de circulație în funcție de caracterul propus al unității teritoriale de referință. Documentația reglementează cu caracter orientativ profilul circulațiilor secundare, care vor respecta dimensiunile minime stabilite în cadrul studiului de trafic ce va ține cont de capacitățile minime necesare pentru dezvoltarea zonei.
- Drumurile de incintă vor respecta un prospect de minim 6 m carosabil, cu trotuare de 1.5 m
- Parcarea autovehiculelor și accesele pentru parcelele subterane se vor detalia prin Planuri Urbanistice de Detaliu aferente etapelor de realizare a investiției





Ținând cont de toate datele tehnice referitoare la structurarea sistemului de circulații carosabile și pietonale, o arie de aproximativ 8025 mp din totalul suprafeței de teren ce face obiectul reglementării PUZ (respectiv 1,2 ha din totalul suprafeței terenului ce a generat PUZ) – va fi destinată trecerii în domeniul public – respectiv cca 17% din totalul suprafeței terenului reglementat.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor.

Înălțimea maximă propusă urmărește câteva aspecte importante ale viitoarei dezvoltări:

- Posibilitatea configurării unui ansamblu mixt care să asigure spațiile necesare unei viitoare comunități – respectiv spații plantate, spații de relaxare, piațete publice, o bună relaționare la nivel pietonal, dotări complementare locuirii. Astfel, înălțimea ridicată reduce ocuparea solului care va putea fi amenajat cu spații publice
- Reducerea densității de construire, asigurarea distanțelor minime necesare între clădiri
- Configurarea ansamblului ca un reper zonal, element de articulare a unei zone de confluență între arii urbane cu identități puternice – parcelarea și Palatul Cotroceni, zona Mariott – Palatul Parlamentului.
- Utilizarea eficientă a terenului și a parametrilor urbanistici prevăzuți prin PUG Municipiul București, argumentată de poziționarea pe inelul principal de circulație a orașului, de suprafața terenului, precum și de oportunitatea de structurare și conversie funcțională a unei zone de tip brownfield urban, ce va deveni un motor de dezvoltare ulterioară a unei arii semnificative la nivel urban.

În cadrul Unităților Teritoriale de Referință prevăzute în cadrul Planșei de Reglementări Urbanistice sunt detaliate înălțimile maxime, astfel:

CB3-UTR1

- înălțimi maxime cuprinse între 45m – 70m (P+12-20E)
- înălțimi minime între 12m și 18m (P+3-5E)

CB3-UTR2

- înălțimi maxime cuprinse între 70m – 120m (P+20-35E)
- înălțimi minime între 12m și 18m (P+3-5E)

CB3-UTR3

- înălțimi maxime cuprinse între 45m – 120m (P+12-35E)
- înălțimi minime între 7m și 12m (P+1-3E)

Aspectul exterior al clădirilor

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de localizare la nivel municipal, de rolul social al spațiilor publice, străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de “coerență” și “eleganță”;
- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

Condiții de echipare edilitară.

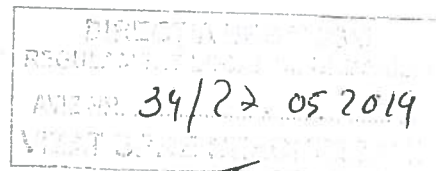
toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

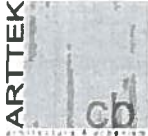
în cazul alimentării cu apă din surse proprii se va obține acordul autorității competente;

se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;

dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captare a apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon;





SC ARTTEK C.B. SRL

STR LIVIU REBREANU NR 6 SECTOR 3 BUCUREȘTI - J 40/1323/2006 18329775

- se interzice dispunerea antenelor TV- satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

– se vor calcula la nivelul întregului teren ce este reglementat prin prezentul Plan Urbanistic Zonal. În cazul unei dezvoltări etapizate, se va avea în vedere raportarea la întregul ansamblu reglementat și la bilanțul de suprafețe prevăzut în cadrul planșei de Reglementări Urbanistice vizat spre neschimbare.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- procentul maxim de ocupare al terenului (POT) = 60%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 4,5 mp.ADC/mp.teren

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Conform Avizului Serviciului Proiecte Urbane din cadrul Primăriei Municipiului București – aviz nr. 545/18.01.2017 și conform Avizului Comisiei Tehnice de Circulație nr.18796/20.11.2018, în care au fost stabilite condiționările și necesitățile la nivelul configurării circulațiilor din zona studiată, este necesară trecerea în domeniul public a suprafeței de teren ce va fi afectată de realizarea sistemului de circulație – carosabil, trotuare, pasaj subteran, spații verzi aferente.

Suprafața de teren din cadrul ariei de reglementare, care va fi destinată trecerii în domeniul public pentru utilitate publică, este de aproximativ 8025 mp.

CONFORM CU ORIGINALUL

**BILANȚ SUPRAFEȚE**

BILANȚ DE SUPRAFEȚE				
SUPRAFAȚĂ TEREN CE A GENERAT P.U.Z. = 50 470.00 MP				
SUPRAFAȚĂ TEREN REGLEMENTAT PRIN P.U.Z. = 45 066.00 MP				
	CONFORM P.U.G.		PROPUNERE P.U.Z.	
	MP	%	MP	%
Suprafață TEREN REGLEMENTAT			45 066,00	100%
Suprafață CONSTRUITĂ	31 546,20	70%	27 039,00	60%
Suprafață DESFĂȘURATĂ	202 797,00		202 797,00	
Suprafață SPAȚII PLANTATE			8889,00	19%
Suprafață SPAȚII VERZI PESTE PLACI terase verzi - adâncime strat pământ vegetal min. 1,5 m			3700	
Suprafață CIRCULAȚII CAROSABILE / PIETONALE / PARCAJE LA SOL			9138,00	21%
Suprafață PARCAJE ASIGURATE ÎN SUBTERAN		60 000 mp		
P.O.T.		70%		60%
C.U.T.		4,5		4,5
TOTAL TEREN REGLEMENTAT			45 066,00	100%
TEREN REZERVAT SISTEMATIZĂRII CIRCULAȚIILOR		8025 MP		17,8%

34/27. 05.2019
610250 57143





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI
AMENAJAREA TERITORIULUI

romania2019.eu
Președinția României la Consiliul Uniunii Europene

ANEXA NR. 4
HCGMB 503/201

DIRECȚIA URBANISM

CONFORM CU ORIGINALUL



SERVICIUL URBANISM
Nr. 6.3.7.5...../27.05.2019

**RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI
PUZ - CALEA 13 SEPTEMBRIE NR.162-164, 164 A, C, D, E, G, 166A,
STR. PROGRESULUI NR.46- Lot 2,3,5 , SECTOR 5**

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: **08.02.2018 - 23.02.2018**
- **etapa de elaborare a propunerilor** - 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei/perioada de desfășurare: **24.05.2018-07.06.2018;**
- **etapa de avizare a proiectului** - 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei / perioada de desfășurare: **16.02.2019 - 03.03.2019**
- **etapa de aprobare a PUZ** - proiectul de hotărâre privind aprobarea PUZ urmează a fi supus dezbaterii publice în conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare, prin procedura standard prin intermediul site-ului www.pmb.ro.

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

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

Nu au fost organizate întâlniri.

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

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



15

CONFORM CU ORIGINALUL



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.

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

- SC VENTILATORUL REAL ESTATE SRL, prin reprezentant Popovici Nițu Stoica & Asociații;
- SC CALOR SRL;
- DI. (petiție postată online pe portalul UrbOnline);

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

- A fost reconfigurată soluția astfel încât să nu fie afectate proprietățile adiacente, aflate în proprietatea SC CALOR SRL și SC VENTILATORUL REAL ESTATE SRL;
- A fost reconfigurată soluția astfel încât să nu fie afectate rețelele de utilități, aflate în proprietatea SC CALOR SRL și SC VENTILATORUL REAL ESTATE SRL;

6. Probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru.

Nu este cazul.

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

Procedura de avizare a documentațiilor de urbanism presupune prezentarea lucrărilor în cadrul Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism din cadrul Primăriei Municipiului București, comisie compusă din specialiști în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și arhitecturii din România, cadre universitare, specialiști recunoscuți de organizațiile profesionale, reprezentanți ai Ministerului Culturii, ai Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice și ai Ministerului Mediului și Schimbărilor Climatice. Printre membrii invitați permanent la ședințele comisiei se numără și arhitecții șefi ai celor 6 sectoare, directori ai celor mai importante direcții din PMB. Ulterior obținerii Avizului Arhitectului Șef, pentru a deveni operațional, planul urbanistic urmează procedura de aprobare conform competențelor stabilite prin lege. În acest scop, procedura prealabilă presupune obținerea avizelor de specialitate solicitate prin avizul prealabil de la instituțiile interesate și abilitate prin lege, procedură ce presupune de asemenea analiza proiectului în cadrul unor comisii alcătuite din specialiști în domeniile respective. În mod obligatoriu se cer avizele Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București, al Comisiei Tehnice de Circulație / PMB și al Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare / PMB și, după caz, cele ale Autorității Aeronautice Civile Române, Ministerului Apărării Naționale, Ministerului Afacerilor Interne și Serviciului Român de Informații. Pentru amplasamente situate în zone protejate sau în zona de protecție a monumentelor istorice se solicită și avizul Ministerului Culturii și Identității Naționale.

Referitor la propunerea soluției tehnice de configurația edificabilului au fost respectate prevederile PUG-RLU aprobat, legislația, normele și reglementările în vigoare. Prin urmare

CONFORM CU ORIGINALUL



configurația edificabilelor, a circulațiilor și a modului de intervenție asupra clădirilor existente și a spațiului public adiacent concretizate în planul urbanistic este rezultatul unui efort colectiv, la care participă numeroși profesioniști, pornind de la elaboratorul proiectului și membrii comisiilor de avizare. Puncte de vedere diferite sunt exprimate în cursul dezbaterilor în cadrul acestor comisii, iar hotărârile se iau de persoanele investite legal cu competență. Este de înțeles faptul că atât în mediul profesional cât și în cel public există opinii diferite și că manifestarea lor responsabilizează activitatea specialiștilor implicați în procesul de elaborare și avizare, însă nu poate fi luată în considerare posibilitatea preluării tuturor propunerilor. Decizia asupra formei finale a proiectului aparține autorităților ce dețin competența legală.

Referitor la propunerea soluției de reglementare a circulației au fost respectate cerințele din acordul de principiu al Comisiei Tehnice de Circulație a PMB Nr. 18796/1672817/20.11.2018 emis de Direcția Transporturi, Drumuri și Sistematizarea Circulației.

Referitor la evaluarea de mediu PUZ-ul a fost supus procedurii de evaluare de mediu în urma căruia a fost emisă Decizia etapei de încadrare nr.15/15.03.2019.

Pe parcursul procesului de informare și consultare cu publicul, nu au fost depuse observații sau reclamații cu privire la PUZ-ul descris mai sus, PUZ care în conformitate cu legislația, normele și reglementările specifice urbanismului a respectat soluțiile funcționale, gradul de 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 13 SEPTEMBRIE NR.162-164, 164 A, C, D, E, G, 166A, STR. PROGRESULUI NR.46- Lot 2,3,5 , SECTOR 5**”.

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./16.05.2019

