



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului
Direcția Urbanism – Serviciul Urbanism

APROBAT,
PRIMAR GENERAL
Gabriela Firea



Ca urmare a cererii adresate de **S.C. ORO DESIGN PROIECT** – arh. Oana Rădulescu – **RUR D,E** cu domiciliul/sediul în București, Str. General David Praporgescu nr. 1- 5 , sector 2, **în calitate de proiectant**, pentru **SMART OFFICE DOROBANȚI SRL**, cu sediul în București, sector 4, Calea Văcărești nr. 391, etaj 2, camera 5, **în calitate de inițiator / beneficiar**, e-mail -, înregistrată la Primăria Municipiului București sub nr. 1864468 din 21.07.2020.

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

AVIZ DE OPORTUNITATE

Nr. 45 din data de 13.10.2020.

pentru elaborarea

PUZ – CALEA DOROBANȚI NR. 44 - 46, SECTOR 1, BUCUREȘTI

generat de imobilul situat în București, **Calea Dorobanți nr. 44-46, sector 1**, în suprafață totală de **1508,0mp din măsurători** (nr. cadastral 228612, notat în Cartea Funciară nr. 61639/09.07.2020) este proprietate particulară, pentru care a fost emis certificatul de urbanism nr. 1842/1769915 din 19.02.2019 de Primăria Municipiului București, în scopul "*obținerea unui aviz de oportunitate, în vedere elaborării /avizării - PUZ, pentru lucrări de construire clădire de birouri cu regim de înălțime 3S+P+4E+5-6E retrase*".

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ:

- **Zona reglementată** – terenul care a generat Planul Urbanistic Zonal.
- **Zona studiată** - cel puțin teritoriul delimitat conform planului anexă, care se poate modifica în funcție de situația existentă analizată astfel încât să fie justificată soluția urbanistică propusă.
- Documentația PUZ va fi întocmită la o scară convenabilă, pe suportul topografic realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970, actualizat pe baza ortofotoplanurilor, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și

publicitate imobiliară, puse la dispoziție de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară al Municipiului București, aflate în proprietate. Extrasele CF, la zi, se vor anexa la documentație.

Încadrare în documentațiile de urbanism aprobate:

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului București aprobat cu HCGMB nr. 269/2000, cu modificările și completările ulterioare, imobilul este cuprins în subzona "CP1 - subzona centrală în care se menține configurația țesutului urban tradițional conținând o parte din zona protejată, restul fiind inclus în zonele CP2, CP3, CP4, M și L".

Conform PUZ – Zone Construite Protejate, aprobat cu HCGMB nr. 279/2000, imobilul se află în Zona protejată nr. 10 – Calea Dorobanți – Bulevardul Haussmannian, axă de țesut cu grad de protecție maxim, se protejează valorile arhitectural - urbanistice, istorice și de mediu natural în ansamblul lor: trama stradală, fondul construit, caracterul și valoarea urbanistică; sunt permise intervenții care conservă și potențează valorile existente; **Intervenții:** - conservarea fronturilor și spațiilor constituite existente - interzicerea rupturii de scară / gabarit - reabilitarea spațiilor publice majore și punerea în valoare a clădirilor monument sau a celor susceptibile a fi declarate monument (consolidare, restaurare, întreținere) - protecția vegetației, refacerea spațiilor verzi agresate.

Utilizări admise: la nivelul parterului: comerț, alimentație publică, hoteluri, cultură sau orice alte funcțiuni destinate publicului; la nivelurile peste parter: birouri, servicii, locuințe (într-o proporție de minimum 30%); se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale sau se admite revenirea la acestea.

Amplasarea față de aliniament: așezarea clădirilor se va face pe aliniamentul definit de clădirile existente; nu se admite retragerea noilor construcții; așezarea clădirilor față de stradă: front discontinuu.

Alinierea laterală și posterioară: în cazul în care pe una din limitele laterale ale parcelei există calcanul unei construcții învecinate, noua clădire se va alipi la acest calcan pe o lungime de maxim 15,0 metri de la aliniament iar față de limita opusă a parcelei se va retrage la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,0 metri; (...) clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5.0 metri; în cazul în care pe limita posterioară a parcelei există calcanul unei construcții învecinate, noua clădire se va alipi la acest calcan.

Înălțimi admise: maximum 16 m, minimum 13 m; peste înălțimea admisă se acceptă realizarea a 2 niveluri retrase în gabarit, înscrise într-un arc de cerc cu raza $r = 4$ m continuată cu tangenta la 450 față de orizontală. Înălțimea noilor construcții nu va putea depăși, totodată, cu mai mult de 3 m înălțimea clădirilor existente învecinate. Se admite realizarea unui element arhitectural care poate depăși cu 3 m înălțimea maximă verticală (16 m), desfășurat pe cel mult o treime din lungimea fațadei; atunci când o clădire nouă este alăturată la calcan unei construcții existente cu acoperiș, este recomandată preluarea pantei acoperișului, fără însă a depăși coama acoperișului existent.

Procent maxim de ocupare al terenului (POT): maxim admis: 65 %. Suprafața rămasă liberă trebuie să fie de cel puțin 30 mp. ; Coeficient de utilizare al terenului (CUT): - maxim admis: 3,2

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

- Funcțiune propusă: birouri

- Argumentarea soluției urbanistice se va face în corelare cu situația existentă din zona studiată având în vedere regimul de construire (aliniere, înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare al terenurilor), monumentele istorice. Situația existentă va fi susținută de documentar fotografic concludent.

- Tratarea cu atenție a alinierii construcțiilor existente/propuse, în raport cu alinierea reglementată prin PUZ - Zona protejate nr. 10, în vederea respectării coerenței și caracterului fronturilor stradale.
- Arhitectura noilor clădiri va respecta caracterul arhitectural general al zonei, înscriindu-se, înainte de toate, în scara definită de clădirile existente.
- Prezentarea modului de integrare a fondului nou în cel vechi. Ilustrare de urbanism privind soluția de urbanism propusă – perspective, integrate în situ. Desfășurarea fronturilor stradale privind situația existentă – propusă.
- Soluția urbanistică corelată cu documentațiile de urbanism aprobate sau în curs de aprobare, cu vecinătățile – construcțiile existente, cu recomandările din prezentul aviz, astfel încât să se asigure o dezvoltare urbanistică echilibrată, să fie asigurat confortul urban.
- Studierea / rezolvarea circulației carosabile/pietonale din interiorul parcelei în discuție, în relație cu cea existentă publică, precizarea profilurilor transversale ale acestora (existente – propuse).
- Propuneri vizând spațiul verde realizat, procentul de spațiu verde realizat pe sol.

3. Indicatori urbanistici obligatorii:

Soluție de urbanism care să se încadreze în prevederile Art. 32 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, astfel :
 POT min.= POT mediu din zonă (%) și POT max. = 70%

CUT min.= CUT mediu din zonă (mp ADC/mp teren) și CUT max.= 3,84 (3,2+3,2x20%) mp ADC/mp teren

RHmax. și Hmax. (niveluri, metri) se vor stabili la faza PUZ, în limitele indicatorilor urbanistici mai sus stabiliți astfel încât să nu modifice caracterul general al zonei, cu păstrarea cornișei clădirii alăturate (dreapta), justificate printr-un Studiu de altimetrie.

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:

- Reglementarea circulațiilor, acceselor, și a echipării edilitare se va argumenta în mod obligatoriu pe baza studiilor de specialitate – avize pentru faza de aprobare.
- Se vor asigura accesele, circulațiile și necesarul locurilor de parcare și garare (se va preciza numărul minim) conform HCGMB nr. 66/ 2006.
- Rezolvarea locurilor de parcare/garare în afara circulațiilor publice, se recomandă amplasarea locurilor de parcare sub/în construcție, reducerea impermeabilizării terenului peste minimum necesar.

5. Capacitățile de transport admise:

- Se vor studia capacitățile de transport admise, aspectele critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației, și se vor stabili prin Avizul Comisiei Tehnice de Circulație a Primăriei Municipiului București.

6. Acorduri/Avize, după avizarea propunerilor preliminare, specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru PUZ:

- Pentru etapa de avizare a propunerilor preliminare: Studiu de altimetrie.
- Pentru etapa de aprobare a planului, avize actuale, după avizarea propunerilor preliminare: Certificat de urbanism în termen de valabilitate, Avizul Ministerului Culturii; Avizul Agenției pentru Protecția Mediului București; Avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare a PMB, împreună cu Studiul privind echiparea tehnico – edilitară însoțit de specialist cu drept de semnătură înscris în RUR ; Avizul Comisiei Tehnice de Circulație a PMB, împreună cu Studiul de circulație însoțit de specialist cu drept de semnătură înscris în RUR; Avizul Inspectoratului pentru Situații de Urgență „Dealul Spirii” București – Ilfov; Avizul Ministerului Apărării Naționale, Statul Major al Apărării; Avizul Ministerului Afacerilor Interne, Direcția Generală Logistică;

PUZ- CALEA DOROBANȚI NR. 44 - 46, SECTOR 1, BUCUREȘTI

Avizul Serviciul Român de Informații București; Extras de Carte Funciară – liber de sarcini, la zi pentru terenul ce a generat PUZ; dovada achitării taxei de exercitare a dreptului de semnătură RUR, alte avize/studii/acorduri conform legislației în vigoare.

7. Obligațiile inițiatorului PUZ ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului: În vederea aplicării prevederilor Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobată cu Ordinul MDRT nr. 2701/ 2010 publicat în Monitorul Oficial, Partea I, nr. 47 din 19.01.2011, înainte de transmiterea pe circuitul tehnic de avizare, inițiatorul și elaboratorul documentației de urbanism au obligația să respecte cerințele consemnate în Regulamentul 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 conform Documentului de planificare a procesului de informare și consultare a publicului anexă la prezentul aviz.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1842/ 1769915 din 19.02.2019 de Primăria Municipiului București.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct la data de _____.

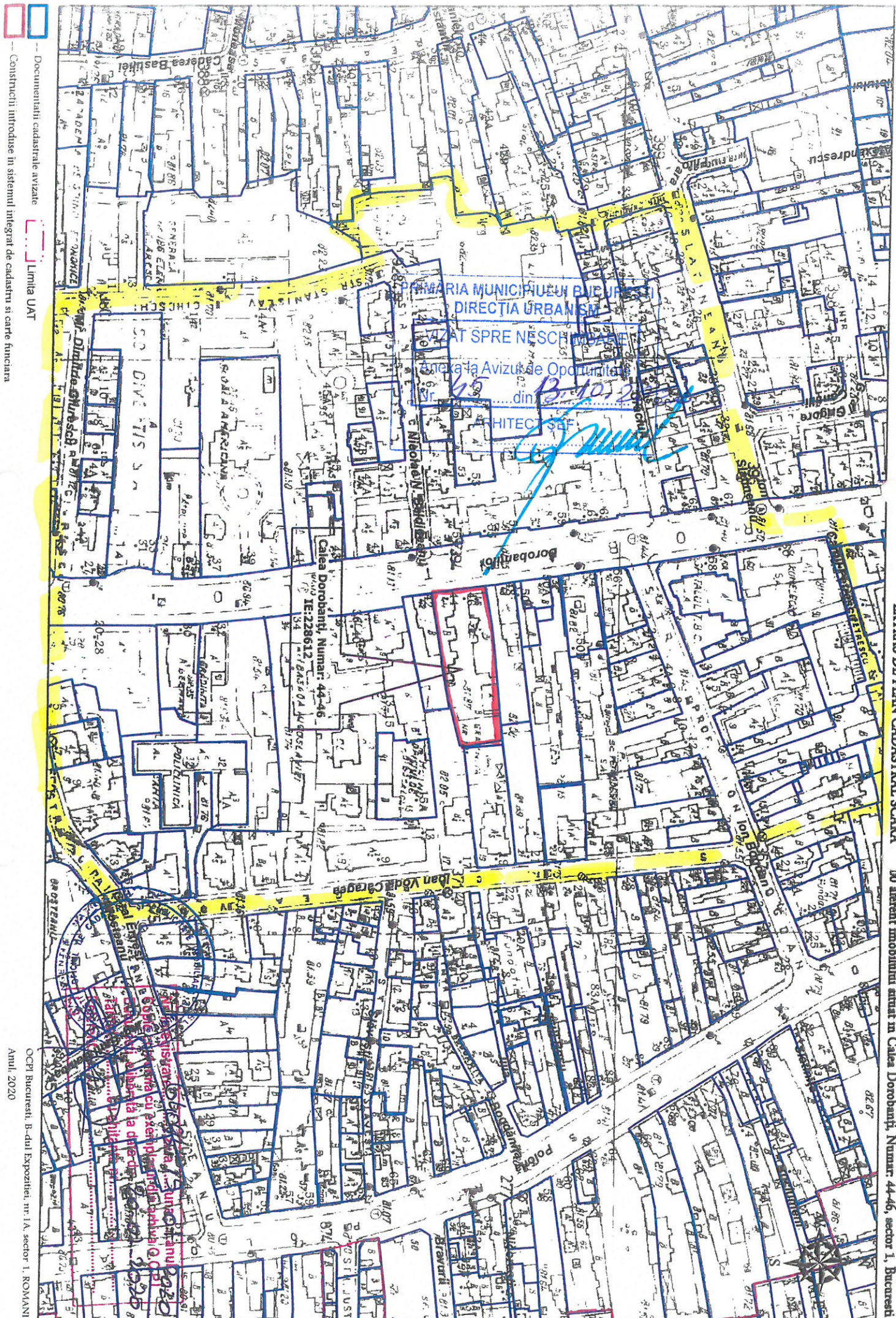
ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. ȘTEFAN CALIN DUMITRĂSCU



Șef serviciu,
arh. Cristina Topîrceanu

Canț.

Întocmit, ing.-urb. Camelia Garcușa /2ex./ 03.08.2020



Documentații cadastrale avizate

Limita UAT

Construcții introduse în sistemul integrat de cadastru și carte funciara



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului
Direcția Urbanism – Serviciul Urbanism

DOCUMENTUL DE PLANIFICARE A PROCESULUI DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI

PUZ – CALEA DOROBANȚI NR. 44 - 46, SECTOR 1, BUCUREȘTI

1. Identificarea părților interesate, persoane fizice sau juridice, instituții publice care pot fi afectate de prevederile propuse prin planul de urbanism sau amenajarea teritoriului

Deținătorii dreptului de proprietate al imobilelor învecinate și a celor din zona propusă spre studiu.

2. Modalitatea prin care vor fi anunțați cei interesați și cei potențial afectați referitor la inițierea procesului de elaborare a planului de urbanism sau amenajare a teritoriului și de schimbările propuse

Amplasarea de panouri de informare la fața locului și publicarea materialului informativ pe portalul Primăriei Municipiului București dedicat informării și consultării publicului cu privire la elaborarea planurilor de urbanism - „UrbOnLine”.

3. Modalitatea prin care li se va oferi ocazia celor afectați sau interesați de a discuta propunerea cu inițiatorul și proiectantul și de a-și exprima rezerve, a formula observații sau a sesiza probleme legate de propunerile din planul de urbanism sau amenajare a teritoriului, înainte de supunerea spre avizarea autorităților competente.

Observațiile și propunerile pot fi transmise prin poștă pe adresa Primăriei Municipiului București, în mod direct prin Registratura PMB și/ sau prin comentarii pe portalul „UrbOnLine”.

4. Calendarul propus de inițiator pentru îndeplinirea obligațiilor de informare și consultare a publicului

Procedura de informare și consultare a publicului se va desfășura în toate etapele de elaborare a planului, astfel:

- etapa de inițiere - min. 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei ;
- etapa de elaborare – idem.
- etapa de avizare- idem.
- etapa de aprobare - conform prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare, prin procedura standard prin intermediul site-ului www.pmb.ro.

5. Datele de contact ale reprezentantului proiectantului, responsabil cu informarea și consultarea publicului

ELABORATOR : S.C. ORO DESIGN PROIECT – arh. Oana Rădulescu – RUR D,E

**ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. ȘTEFAN CALIN DUMITRAȘCU**

Can7

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



*Șef serviciu,
arh. Cristina Topîrceanu*