



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

Solicitare: Nr.1382487/ 14.12.2015 – Registratura PMB – DGDU Nr.13347 – 15.12.2015

APROBAT,
PRIMAR GENERAL,
Ioan – Razvan SAVA



AVIZ DE OPORTUNITATE nr. 11 / 15.02.2016

Având în vedere solicitarea SC KXL SRL / Arh.Adrian Rădulescu (RUR – D,E) în calitate de elaborator, reprezentant al SC ALSOM DEVELOPMENT SRL în calitate de beneficiar, prevederile **CERTIFICATULUI DE URBANISM nr. 1597 / 1370652 din 20.11.2015** eliberat de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI și concluziile sedinței CTATU-PMB din data de 15.12.2015, se emite prezentul aviz în vederea elaborării documentației:

PUZ – AVIATOR IULIU TETRAT NR.11 / SECTOR 1, BUCUREȘTI

I. DATE REFERITOARE LA TERENUL CARE FACE OBIECTUL ELABORĂRII PUZ:

Imobilul, în suprafață totală de **480,00 mp.** proprietate privată persoana juridică, este situat în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 1.

Prevederi PUG / PUZ aprobate anterior:

Conform PUG - MB și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București, aprobate cu HCGMB nr. 269/2000 cu completările ulterioare, amplasamentul este cuprins în subzona funcțională **L2b - subzona locuințelor individuale / colective mici realizate pe baza unor lotizări anterioare, cu P – P+2 niveluri, situate în zone protejate**, făcând parte din **Zona Protejată nr.54 – parcelar „DOROBANȚI 1”**, conform PUZ – Zone construite protejate, aprobat cu HCGMB nr. 279/2000.

Indicatori Urbanistici Zona Protejată nr.54 – parcelar „DOROBANTI 1”:

P.O.T.max = 40% - suprafața liberă ramasă – minim 30mp, **C.U.T. = 1,8mpADC/mp teren, H maxim 10,00, minim 7,00m.** Peste înălțimea admisă se acceptă realizarea unui singur nivel (3,00m) retras la 1,50m față de planul vertical al fațadei. Înălțimea noilor construcții nu va putea depăși cu mai mult de 3,00m înălțimea clădirilor existente învecinate. Se admite realizarea unui element arhitectural care poate depăși cu 3,00m înălțimea maximă verticală (10,00m), desfășurat pe cel mult o treime din înălțimea fațadei.

II. ELEMENTELE PRINCIPALE ALE DEZVOLTĂRII URBANISTICE PROPUSE:

- **FUNCȚIUNE PROPUȘĂ:** LOCUIRE COLECTIVĂ
- **INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI:**
P.O.T.max = 48%, C.U.T.max = 2,16 mpADC/mp teren, RHmax = S+P+3E / 4 retras.

III. CONDIȚIONĂRI URBANISTICE PENTRU ELABORAREA PUZ CE URMEAZĂ A FI SUPUS AVIZĂRII:

1. TERITORIUL CARE URMEAZĂ A FI REGLEMENTAT PRIN PUZ:

- Zona ce urmează a fi studiată se va delimita astfel încât să poată constitui suportul de argumentare a soluției urbanistice propuse și a modului de integrare în cadrul construit existent și protejat și va cuprinde parcelele ce constituie cadrul de referință al scuarului „George Călinescu”, adiacent străzii Iuliu Tetrat.
- **Reglementarea funcțională și a densității de ocupare se limitează la terenul proprietate a inițiatorului pentru care s-a obținut și prezentat Certificat de Urbanism.**
- Partea desenată a documentației de urbanism va fi redactată în mod obligatoriu la scara 1/500 pe suport topocadastral în sistemul național de referință STEREO 1970 (planurile cadastrale vor fi actualizate pe baza orto-foto-planurilor sau pe baza măsurătorilor la teren). **Suportul Cadastral va fi vizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară al Municipiului București, și va cuprinde reprezentate distinct toate parcelele care fac obiectul reglementării și servituțile aferente lor. Planșa suport se va anexa la documentație în original, împreună cu extrasele de Carte Funciară aferente.**
- Reglementarea urbanistica se va realiza pe baza analizei multi-criteriale a teritoriului studiat și va cuprinde: încadrarea în reglementările urbanistice prevăzute de documentațiile legal aprobate (PUG, PUZ - Zone construite protejate, altele decât este cazul), funcțiune și regimul tehnic al construcțiilor (monumente, valoare arhitecturală și ambientală deosebită), densitatea de ocupare a parcelelor (POT și CUT) calitatea fondului construit și regimul de înălțime al construcțiilor existente;
- Reglementarea de urbanism va răspunde obligațiilor de preservare culturală și patrimonială și va fi însoțită de ilustrare de arhitectură. Propunerea arhitecturală va susține volumetric și stilistic valoarea ambientală și culturală a parcelarului



protejat „Dorobanți 1”. Se solicită ilustrarea unei imagini coerente la scuarul George Călinescu și pe traseul străzii Jules Tetrat, cât și crearea cadrului pentru calitatea urbană a domeniului public adiacent.

- Reglementarea circulațiilor, a acceselor, și a echipării edilitare se va argumenta în mod obligatoriu pe baza studiilor de specialitate: Studiu de Circulație și Studiu de Retele Edilitare, ale căror arie de studiu se va extinde astfel încât să fie cuprinse suprafețele afectate și elementele de rețea majoră municipală existente în zonă precum și cele propuse prin PUG, integrând prevederile documentațiilor de urbanism incidente aprobate ulterior și a lucrărilor publice autorizate sau în curs de execuție.
- Circulația terenurilor va fi reprezentată pe planul de reglementări, elementele analitice vor fi incluse în bilanțul teritorial.
- Bilanțul teritorial va cuprinde datele referitoare la existent, propus și efect, în UM și %, pe funcțiuni și categorii de folosință a terenurilor.

2. FUNCȚIUNE / CONDIȚIILE CONSTITUIRII DOMENIULUI EDIFICABIL ȘI EVENTUALE SERVIȚII:

Funcțiune propusă: LOCUIRE COLECTIVĂ

- Se solicită integrarea armonioasă a propunerii în caracterul parcelarului protejat „Dorobanți 1” – cartier rezidențial de standard ridicat, tipic pentru opțiunea culturală occidentală a elitelor din prima jumătate a secolului XX, cu grad de protecție maxim - se prezervă valorile arhitectural-urbanistice, istorice și de mediu natural în ansamblul lor.
- **Domeniul edificabil / retrageri obligatorii:** așezarea clădirilor se va face retras uniform cu 4,00m de la aliniamentul stradal iar fațada clădirii va fi paralelă cu acesta. În cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,00m, iar față de limita posterioară va păstra o retragere minimă de jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00m.
- Zona edificabilă se va stabili astfel încât să fie asigurat vecinilor confortul urban și un potențial echivalent de dezvoltare.
- Se vor prezenta variante de configurare volumetrică pe baza concluziilor studiului valorilor arhitectural-ambientale ale zonei.
- Se va prezenta studiul privind modul de percepere de pe principalele trasee de circulație (desfășurări ale fronturilor stradale, fotomontaje, perspective la nivelul ochiului, prezentare 3D).
- Regulamentul local de urbanism aferent PUZ va exprima condițiile și modul de implementare al PUZ.

3. INDICATORII URBANISTICI OBLIGATORII - LIMITELE MINIME ȘI MAXIME:

- Indicatorii urbanistici se vor încadra în limitele prevăzute prin art. 32 alin.(7) și (10) din Legea nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare și se vor justifica prin PUZ. Sporul de 20% se va raporta la Coeficientul de Utilizare al Terenului (C.U.T.) și la Procentul de Ocupare al Terenului (P.O.T.) al unitatii teritoriale de origine, Zona Protejata nr.54 – parcelar „Dorobanți 1”.
- Regimul de înaltime propus va fi în acord cu regimul de înaltime caracteristic parcelarului protejat „Dorobanți 1”.

4. REGLEMENTARI PRIVIND DOTĂRILE DE INTERES PUBLIC NECESARE, ASIGURAREA ACCESELOR, PARCAJELOR, UTILITĂȚILOR:

- Propunerea urbanistică va prelua traseul și profilul străzilor conform PUZ – Zone construite protejate / Zona Protejata nr.54, parcelar „Dorobanți 1”.
- Se vor asigura accesele și necesarul locurilor de parcare și garare conform HCGMB nr. 66/2006;
- Se va asigura echiparea edilitară necesară prin extinderea/ modernizarea rețelelor publice existente;

AVIZE/ ACORDURI SOLICITATE PRELIMINAR ÎNTOCMIRII PUZ, CARE ÎȘI PĂSTREAZĂ VALABILITATEA ȘI PE PARCURSUL AVIZĂRII ȘI APROBĂRII, CU CONDIȚIA NEMODIFICĂRII PARAMETRIILOR RELEVANȚI: -

NOTA: 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 are 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.

Prezentul aviz este eliberat în temeiul LEGII nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare și reprezintă punctul de vedere al structurii de specialitate din PMB. Soluția urbanistică și indicatorii urbanistici pot suferi modificări pe parcursul procedurii de avizare a PUZ. Decizia privind aprobarea PUZ aparține CGMB conform competenței stabilite prin lege.

**ARHITECT SEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. GHEORGHE PĂTRAȘCU**

Inspector arh. urb. Cristina Ciser



Sef Serviciu Urbanism
arh.urb. Olivia Ana Ciobanu Oprescu

2 exemplare / 08.02.2016