



SERVICIUL URBANISM

Ca urmare a solicitării adresate de VEGO CONCEPT ENGINEERING SRL / urb. Odette Voinea – RUR / Dzo,E, în calitate de elaborator al documentației de urbanism, cu sediul în București, sector 6, Spaliul Independenței nr. 291-293, etaj 14, reprezentant al inițiatorului - PRIMĂRIA SECTORULUI 1 / BUCUREȘTI, înregistrată cu nr. 1692310 din 19.12.2018 și nr. 15065 / 20.12.2018 – DGUAT/PMB, în conformitate cu prevederile Legii nr.350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ PRELIMINAR
NR. 24 / 27.03. 2019
PENTRU
PUZ COORDONATOR SECTOR 1 / BUCUREȘTI

INIȚIATOR: SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

PROIECTANT: VEGO CONCEPT ENGINEERING SRL

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ: urb. Odette Voinea / RUR – Dzo, E

SUPRAFAȚA STUDIATĂ PRIN PUZ: TERITORIUL ADMINISTRATIV AL SECTORULUI 1 – **aproximativ 7.000 ha** (6.998,56 ha, conform limitelor extrase din geoportalul ANCP). Suprafața de teren cuprinsă în limitele administrative ale Sectorului 1 (intravilan și extravilan), caracterizată de existența tuturor formelor de proprietate conform în Certificatul de Urbanism nr. 365 / 1486111 din 12.04.2017 emis de Primăria Municipiului București.

AMPLASARE / DELIMITARE: zona analizată prin PUZ cuprinde întregul teritoriu administrativ al Sectorului 1 mai puțin zonele construite protejate, care fac obiectul Planului Urbanistic General al Municipiului București și PUZ Zone Construite Protejate / aprobat cu HCGMB nr.279 / 2000.

PREVEDERI PUG / PUZ APROBATE ANTERIOR

Conform PUG / MB și RLU aferent: aprobate cu HCGMB nr. 269/2000, (completată cu H.C.G.M.B. nr. 324/17.11.2010, H.C.G.M.B. nr. 241/20.12.2011, H.C.G.M.B. nr. 232/19.12.2012, H.C.G.M.B. nr. 224/15.12.2015, H.C.G.M.B. nr. 341/14.06.2018 și H.C.G.M.B. nr.877/21.12.2018),

- Structurarea teritoriului administrativ al sectorului 1 conform principiilor de dezvoltare durabilă, în privința infrastructurii de trafic urban corelată cu infrastructura edilitară, alocarea funcțională a terenurilor pe categorii, regimul juridic al terenurilor, prezervarea și amplificarea sistemului de zone verzi / arii plantate, conexiunea eficientă cu zona metropolitană, etc.

Conform PUZ Zone Construite Protejate / aprobat cu HCGMB nr.279 / 2000:

- **PUZ Coordonator al Sectorului 1 nu reglementează zonele construite protejate**, acestea urmând să facă obiectul unui studiu specific ce va cuprinde întreaga arie protejată inclusă în zona centrală / în teritoriul municipal. Va fi abordată strict conectivitatea cu aria protejată privind traficul urban și coerența funcțională / volumetrică.

Referitor la Zona Protejată, PUZ Coordonator Sector 1 va aprofunda următoarele aspecte:

- Protejarea structurilor urbane cu statut de monument / parcelarelor Bazilescu.
- Consemnarea și prezervarea, în limita posibilităților, a siturilor istorice.

PUZ COORDONATOR SECTOR 1 constituie un instrument pragmatic și operațional de gestiune și management urban, întemeiat pe viziunea promovată prin Planul Urbanistic General al Municipiului București.



PUZ Coordonator Sector 1 se va integra în studiile de fundamentare care structurează Planul Urbanistic General al Municipiului București / studii la nivel metropolitan de trafic-mobilitate, mediu, rețele urbane majore, strategii de dezvoltare durabilă. Reglementările specifice teritoriului Sectorului 1 vor prelua directivele și concluziile generate de aprofundarea la nivelul întregului oraș, prin adaptare / detaliere și aplicare efectivă la nivel local.

INDICATORI URBANISTICI ACTUALI, PE CATEGORII DE FUNCȚIUNI / UTR conform Planului Urbanistic General al Municipiului București și Regulamentului Local de Urbanism aferent, aprobate cu HCGMB nr. 269/2000, (completată cu H.C.G.M.B. nr. 324/17.11.2010, H.C.G.M.B. nr. 241/20.12.2011, H.C.G.M.B. nr. 232/19.12.2012, H.C.G.M.B. nr. 224/15.12.2015, H.C.G.M.B. nr. 341/14.06.2018 și HCGMB nr.877/21.12.2018), zona care face obiectul studiului urbanistic se încadrează în următoarele **Unități Teritoriale de Referință**:

CP1 –subzona centrală în care se menține configurația țesutului urban tradițional conținând o parte din zona protejată

CP3 – subzona centrală formată din inserții de clădiri realizate în ultimele decenii în interiorul zonei protejate – ansamblul Sălii Palatului

CP4 – subzona nucleului central comercial și de afaceri, pusă în evidență datorită importanței tradiționale și potențiale pentru funcțiuni de prim rang, reprezentative pentru capitală.

CA1 – subzona centrală cu funcțiunea de centru de afaceri, cu clădiri de înălțime medie, mare și cu accente peste 45 metri, cu regim de construire continuu și discontinuu

CA2 – subzona centrală cu funcțiuni complexe, cu clădiri de înălțime medie, mare și cu accente peste 45 metri, cu regim de construire continuu și discontinuu

CB1 – subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate

CB2 – subzona serviciilor publice dispersate în zone protejate

CB3 – subzona polilor urbani principali: Gara Basarab, Piața Presei Libere - Poligrafiei,

CB4 – subzona campusurilor universitare, unităților de cercetare, parcurilor științifice

CB5 - centru de conferințe și expoziții internaționale /parc expozițional

M1 - subzona mixtă situată în zona protejată

M2 - subzona mixtă / maxim P+14

M3 - subzona mixtă / maxim P+4

L1a - locuințe individuale și colective mici / maxim P+2, situate în afara perimetrelor de protecție

L1b - locuințe individuale și colective mici / maxim P+2, situate în interiorul zonei protejate

L1c - locuințe individuale și colective mici / maxim P+2 niveluri, situate în noile extinderi sau enclave neconstruite

L1d - locuințe individuale mici / POT < 20% situate în zona culoarelor plantate pentru ameliorarea climatului capitalei

L1e - locuințe individuale pe loturi subdimensionate cu / fără rețele edilitare

L2a - locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare / P - P+2, situate în afara zonei protejate

L2b - locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare / P - P+2, situate în zone protejate

L3a - locuințe colective medii / P+3 – P+4 / ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate

L3b - locuințe colective medii / P+3 – P+4 / ansambluri preponderent rezidențiale situate în zona protejată

L4a - locuințe colective înalte / P+5 - P+10 / ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate

A1 - parcuri de activități

A2a - unități predominant industriale

A2b - unități industriale și de servicii

A3 - unități productive și de servicii, mici și mijlocii

A4 – sere

V1a - parcuri, grădini, scuaruri și fâșii plantate publice

V1b - amenajari sportive publice (Stadionul Național, Palatul Sportului și Culturii, Stadionul Tineretului, stadionul Parcul Copilului, baza sportivă Floreasca)

V1c - spații plantate protejate / parcuri (Carol, Kisseleff, Herăstrău, Floreasca, Parcul Circului, Grădina Cișmigiu, Grădina Botanică, Scuarul Cotroceni, Stadionul Tineretului și baza sportivă Grivița)

V2a - grădini botanice și zoologice

V2b – Muzeul Satului

V3a - baze de agrement, parcuri de distractii, poli de agrement / la lacurile Grivita, Floreasca, Dobroiesti,

V3b - complexe si baze sportive / stadionul Giulesti, parcul sportiv Dinamo, complex sportiv Steaua, stadionul baza sportivă Pescărușul / Bucurestii Noi, baza sportivă CCCF / Bucurestii Noi - Străulești), baza sportivă Grivița, alte baze și cluburi sportive

V4 - spații verzi pentru protecția cursurilor de apă / lacurile Colentinei, lacul Morii etc.

V5 - culoare de protecție față de infrastructura tehnică

V6 – păduri de agrement

V7 - paduri si plantații forestiere / destinate ameliorării climatului capitalei - inelul verde de 400 metri lățime, concentric cu linia de centură și masive plantate situate pe direcția vânturilor dominante (nord-est / sud-vest)

V8 - păduri și fâșii plantate de protecție sanitară

T1a - unități de transporturi izolate

T1b - unități de transfer

T2 - transport feroviar

T3 - transport aerian

G1 - construcții și amenajări pentru gospodărie comunală

G2a - subzona cimitirelor

G2b - subzona cimitirelor protejate

S1 - subzona cu destinație specială integrată în țesutul urban / unități militare, unități aparținând serviciilor speciale, penitenciare, unități de protecție civilă și de pază contra incendiilor, unități de poliție

R - zona echipamentelor tehnice majore

EX1 - zone rezervate pentru traseul autostrăzilor și pentru accesele feroviare

EX8 - alte zone de protecție / ecologică, arheologică, peisagistică, sanitară

NOTĂ: *Experiența de administrare pe baza PUG /MB, rămas în vigoare prin repetate prelungiri, a dovedit că diferențierea foarte amănunțită și restrictivă a UTR nu a produs gestionarea în parametri exacti și în sensul valorificării potențialului urban al unei metropole în devenire. Pentru a remedia riscul deciziilor mecanice și a răspunde ritmului de dezvoltare al Municipiului București, PUZ COORDONATOR SECTOR 1 propune o zonificare funcțională esențială și flexibilă, adaptată la condițiile reale actuale ale exercitării atribuțiilor urbanismului administrativ.*

PREVEDERI PUZ / RLU PROPUSE:

Pentru o gestionare eficientă a datelor și operațiunilor, în teritoriul administrativ al Sectorului 1 se propune stabilirea unor zone teritoriale cu caracter individual astfel:

1. **ZONA V / VEST** / suprafață – 926,52 ha,
2. **ZONA B / BAZILESCU** / Parcelarea Bazilescu / suprafață – 280,81 ha
3. **ZONA N / NORD** / suprafață – 957,73 ha
4. **ZONA D / DĂMĂROAIA - PAJURA** / suprafață – 337,09 ha
5. **ZONA J / JANDARMERIEI** / suprafață – 915,21 ha
6. **ZONA E / EST** / suprafață – 1230,23 ha
7. **ZONA G / GARA DE NORD - GARA BASARAB** / suprafață - 265,51 ha
8. **ZONA R / ROMEXPO – FLORA – CAMPUS AGRONOMIE** / suprafață - 518,18 ha
9. **ZONA F / FLOREASCA** / suprafață - 163,14 ha
10. **ZONA I - 1 / INFRASTRUCTURĂ 1** – Închidere Inel Median zona nord / suprafață – 539,28 ha
11. **ZONA I - 2 / INFRASTRUCTURĂ 2** – Penetrația București -Brașov / suprafața de 145,92 ha

Delimitarea zonelor teritoriale poate suferi modificari pe parcursul perioadei de avizare detalierea acestora urmând a se face la nivel RLU aferent PUZ Sector 1.

ZONE FUNCTIONALE SPECIFICE - FUNCTIUNI / INDICI propusi prin PUZ Sector 1 sunt:

C – zona poli de dezvoltare urbana – centre de afaceri, servicii publice, centre comerciale, spatii publice, centre culturale

POTmax – 70%

CUTmax – 4,0 mp.ADC/mp.teren

Rh max – nelimitat / H max - nelimitat

M – zona mixta conținând arii rezidențiale si dotari complementare (institutii, servicii și echipamente publice, servicii de interes general, activități productive mici – nepoluante, comerț, invatamant, sanatate, culte, etc.)

POTmax – 60%

CUTmax – 3,0 mp.ADC/mp.teren

Rh max – P+14E / H max – 45,00 m

L – arii rezidențiale cu regim de înălțime maxim P+2^E+M / 3R, situate în cadrul perimetrelor protejate cât și în afara acestora

POTmax – 45%

CUTmax – 1,3 mp.ADC/mp.teren (Rh maxim P+2E) si 1,6 mp.ADC/mp.teren (Rh - P+2E / 3 retras)

Rh max – P+2E+M (3 retras) / H max – 14,00 m

A - zona de activități productive si de servicii

POTmax – 80%

CUTmax – 15 mc./mp. Teren

Rh max – P+2E / Hmax – 20,00 m

V - zona parcurilor, spatiilor verzi pentru agrement si a culoarelor de protectie

POTmax – 15% (pentru spatii verzi publice cu acces nelimitat, spatii verzi cu acces limitat si spatii verzi de protectie a cursurilor de apa), 30% (spatii verzi de agrement)

CUTmax – 0,2 mp. ADC/mp.teren (pentru spatii verzi publice cu acces nelimitat, spatii verzi cu acces limitat si spatii verzi de protectie a cursurilor de apa), 0,35 mp. ADC/mp.teren (spatii verzi de agrement)

Rh max – P+2E / H max – 12,00 m

V P - păduri și fâșii plantate de protecție sanitară

POTmax – conform normelor specifice in vigoare

CUTmax – conform normelor specifice in vigoare

Rh max – P+2E / H max – 12,00 m

G1 - subzona construcții și amenajări pentru gospodărie comunală

POTmax – 50%

CUTmax – 1,8 mp.ADC/mp.teren

Rh max – P+2E / H max – 12,00 m

G2 – subzona cimitirelor

POTmax – 15%

CUTmax – 0,15 mp.ADC/mp.teren

Rh max – nu este cazul / H max – nu este cazul

S – zona cu destinatie speciala integrată în țesutul urban

POTmax – 50%

CUTmax – 2,2 mp.ADC/mp.teren

Rh max – P+8E / H max – 30,00 m

R – zona echipamente tehnice majore

POTmax – 80%

CUTmax - 2,4 mp.ADC/mp.teren

Rh max – P+2E

H max – 12,00 m (cu exceptia instalatiilor tehnice pentru care nu exista limita de inaltime)

T – zona transporturi

unități de transfer / transport feroviar / unități de transporturi izolate

POTmax – 80%

CUTmax - 2,4 mp.ADC/mp.teren

Rh max – P+2E

H max – 12,00 m (cu excepția instalațiilor tehnice pentru care nu există limita de înălțime)

T A - subzona transporturilor aeriene

POTmax – 80%

CUTmax - 2,4 mp.ADC/mp.teren

Rh max – P+2E

H max – 12,00 m (cu excepția instalațiilor tehnice pentru care nu există limita de înălțime)

Zonificarea funcțională a teritoriului, bilanțul teritorial și regulamentul aferent se va preciza în varianta definitivă a PUZ.

Se propune avizarea fazei preliminare a PUZ SECTOR 1 în concordanță cu STRATEGII DE DEZVOLTARE DURABILĂ CE FUNDAMENTEAZĂ PUZ COORDONATOR SECTOR 1 / ASPECTE MAJORE:

1. Rețeaua complexă de circulații în conexiune cu transportul urban și relația cu zone metropolitane / noduri intermodale / mobilitate urbană. Stimularea modurilor de transport alternative / transport CF, stimularea și asumarea proiectelor de modernizare.
2. Dezvoltarea sistemului de dotări și echipamente urbane conform standardelor actuale, cu prioritizarea centrelor pentru ocrotirea sănătății (spitalul de urgență), a obiectivelor pentru educație (licee, școli, grădinițe, unități școlare specializate, campusuri universitare), a proiectelor pentru sport - recreere (sala polivalentă, amenajarea salbei de lacuri).
3. Promovarea / implementarea unor zone de dezvoltare și atractivitate urbană, cu rezolvarea cerințelor de accesibilitate, complexitate funcțională, configurație volumetrică și capital de imagine pentru Sectorul 1.
4. Valorizarea salbei de lacuri /cadru natural reprezentativ pentru Municipiul București. Realizarea amenajărilor de infrastructură strict necesare pentru exploatarea în condiții de siguranță și confort a potențialului natural. Protecție maximă și întinerirea materialului dendrologic în Parcul Herăstrău. Susținerea potențialului peisagistic prin obiective adecvate. Strategie de recuperare /achiziție a terenurilor de la malul lacurilor pentru obiective de interes public.
5. Gestionarea responsabilă a presiunii generate de cerința rezidențială în continuă creștere pentru întreg teritoriul Sectorului 1. Rezolvarea corespunzătoare a accesibilității carosabile și a necesarului de parcare, precum și a nivelului de dotări complementare locuirii.
6. Protecția și amplificarea sistemului de spații plantate, atât la nivel macro / prin detectarea și preluarea terenurilor cu potențial peisagistic, cât și la nivel micro / implementarea unor reguli stricte de ocupare a terenurilor, prin Regulamentul Local de Urbanism al PUZ coordonator Sector 1.

STUDII NECESARE, RECOMANDĂRI ÎN VEDEREA AVIZĂRII / APROBĂRII PUZ COORDONATOR SECTOR 1

1. TRAFIC URBAN / MOBILITATE

- circulație / căile carosabile pe categorii, integrate în sistemul global de trafic, principalele intersecții din perimetrul administrativ la sectorului 1, mobilitate / conexiuni majore de trafic cu zona metropolitană

2. RAPORT DE MEDIU

3. ECHIPARE EDILITARA, cu asigurarea rezervelor de teren pentru echipamente urbane majore

4. ECHIPAREA TERITORIULUI CU DOTARI DE INTERES PUBLIC SI ANALIZA SOCIO – ECONOMICA

5. STUDIU PENTRU AUTORITATEA AERONAUTICA CIVILA ROMANA – determinarea în sistemul geodezic WGS-84 a coordonatelor punctelor de detaliu și încadrarea lor în harta de obstacole pentru aeroportul internațional Aurel Vlaicu / București – Băneasa

6. DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU GOSPODĂRIREA APELOR

7. STUDIU REFERITOR LA SALBA DE LACURI, care va îngloba următoarele aspecte :

- Peisagistic / hidro-geologic / grad de dotare - generare de proiecte

8. STUDIU DE PEISAJ AL PERIFERIEI URBADE ȘI AL ZONELOR DE ACCES SPRE ORAȘ

9. SISTEMUL DE SPAȚII VERZI ȘI STRATEGII DE PROTECȚIE / DEZVOLTARE DURABILĂ

10. PUZ SECTOR 1 va ține cont de soluția finală a concursului de idei privind dezvoltare urbană, ce cuprinde întreaga arie dintre Piața Unirii - Bulevardul Brătianu - Piața Universității - Piața Romană, respectiv de soluția concursului de arhitectură și urbanism "Regenerare urbană zona Bulevardul Magheru".

ACORDURI / AVIZE SPECIFICE ALE ORGANISMELOR CENTRALE SAU TERITORIALE PENTRU ETAPA DE APROBARE A PUZ:

- avizul Agenției pentru Protecția Mediului București,
- avizul Ministerului Dezvoltării Regionale, Administrației Publice și Fondurilor Europene
- avizul Ministerului Transporturilor
- avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare / PMB – avizele furnizorilor de rețele edilitare
- avizul Comisiei Tehnice de Circulație / PMB
- avizul Brigăzii Rutiere
- avizul Direcției pentru Cultura a Municipiului București
- avizele SRI, STS, MAI, MApN
- avizul Autorității Aeronautice Civile Române
- avizul Direcției Regionale de Drumuri și Poduri București / Compania Națională de Administrare a Infrastructurii Rutiere / DRDP – CNAIR
- avizul SNCFR / rețele de transport feroviar – situație actuală, strategii, proiecte
- avizul ROMSILVA / Garda Forestieră București
- avizul Apele Române
- acordul de principiu al Consiliului Județean Ilfov pentru conexiunea de trafic cu zona metropolitană / noduri intermodale.
- Planuri cadastrale vizate ANCPI / OCPI București-Ilfov

alte avize ce pot apărea ca necesare pe parcursul avizării planului, Certificat de urbanism în termen de valabilitate și dovada achitării taxei de exercitare a dreptului de semnătură RUR.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexă.

NOTĂ: Planșa anexă la Avizul Preliminar prezintă prima fază a propunerilor. Studiile și avizele de specialitate vor genera modificări ce vor fi exprimate în faza următoare a procedurii de avizare.

Pentru a corespunde transformărilor urbane și sociale complexe din perioada recentă precum și pentru o perspectivă de dezvoltare sustenabilă, va fi necesară actualizarea periodică a PUZ COORDONATOR SECTOR 1.

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 reprezintă **Aviz Preliminar** și poate fi folosit numai pentru obținerea acordurilor și avizelor instituțiilor avizatoare competente. Avizul Arhitectului șef se va emite după obținerea și prezentarea tuturor avizelor solicitate prin prezentul aviz preliminar pentru varianta definitivă a PUZ și RLU. Soluția urbanistică și valorile indicatorilor pot suferi modificări pe parcursul procedurii de avizare.

**ARHITECTUL ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. CĂLIN ȘTEFAN DUMITRASCU**



Sef Serviciu
Arh. Cristina Topîrceanu

Întocmit: arh. C. Ciser
2 exemplare / 21.03.2019