



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Secretar General

Direcția Asistență Tehnică și Juridică

Serviciul Transparență decizională

Nr. 4958/164, 11.2015

ANUNȚ

În conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, se aduce la cunoștință publică următorul proiect de act normativ:

Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal PUZ – Str. Maria Rosetti nr. 4, sector 2, București

Potrivit art. 7, alin. 2 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, *"Anunțul referitor la elaborarea unui proiect de act normativ va fi adus la cunoștința publicului, în condițiile alin. (1), cu cel puțin 30 de zile lucrătoare înainte de supunerea spre avizare de către autoritățile publice ..."*

Procedură dezbateri : 30 de zile lucrătoare; termen: 12 ianuarie 2016.

Proiectul de act normativ, mai sus amintit, cu documentația de bază, poate fi consultat:

- pe site-ul P.M.B. – www.pmb.ro;
- la sediul PMB, str. Splaiul Independenței nr. 291-293, sector 6.

Proiectul de act normativ se poate obține în copie, pe bază de cerere depusă la Centrul de Informare.

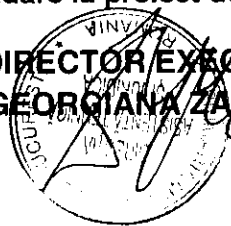
În conformitate cu prevederile art. 7, alin. 4 din Legea 52/2003, republicată, până la data de **08.12.2015**, se pot trimite în scris, propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectele de acte normative supuse dezbaterii publice.

Propunerile, sugestiile, opiniile privind proiectele de acte normative, se vor transmite:

- prin site-ul www.pmb.ro;
 - prin poștă pe adresa P.M.B. – str. Splaiul Independenței nr. 291-293, sector 6 – Direcția Asistență Tehnică și Juridică;
 - depuse la Centrul de Informare – P.M.B., B-dul Regina Elisabeta, nr. 42, sector 5.
- Materialele transmise vor purta mențiunea:

„Recomandare la proiect de act normativ”

**DIRECTOR EXECUTIV
GEORGIANA ZAMFIR**



Șef serviciu,
Gabi Florea

Întocmit,
Cons. Jur. Barcan G.
23.11.2015





Consiliul General al Municipiului București

HOTĂRÂRE

Nr.: _____ din _____

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal PUZ – Str. Maria Rosetti nr. 4, sector 2, București

Având în vedere Expunerea de motive a Primarului General și Raportul de specialitate al Arhitectului Șef al Municipiului București și Avizul Arhitectului Șef 33/21.10.2015 (CTATU – PMB);

Luând în considerare Raportul Comisiei de Urbanism și Amenajarea Teritoriului și Avizul Comisiei Juridice și de Disciplină din cadrul Consiliului General al Municipiului București;

Ținând cont de Raportul informării și consultării publicului nr. 11262/21.10.2015 redactat în conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 136/ 2012 pentru 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.

Văzând documentele emise de:

- Avizul Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr. 66503/13.08.2015;
- Avizul Ministerului Culturii nr. 472/Z/25.05.2015, împreună cu planșa vizată spre neschimbare nr. 472/Z/25.05.2015;
- Avizul Ministerului Mediului și Schimbărilor Climatice - Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București nr. 30 din 18.05.2015;
- Avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare a PMB nr. 1335427/29.05.2015, împreună cu planșa vizată spre neschimbare nr. 1335427/29.05.2015;
- Avizul Comisiei Tehnice de Circulație a PMB nr. 10567/05.05.2015, împreună cu planșa vizată spre neschimbare nr. 1322218/16.04.2015;
- Acordul Inspectoratului de Stat în Construcții pentru intervenții asupra construcției existente nr. 26123/29.07.2015

Ținând seama de prevederile:

- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

- Hotărârii Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, modificată și completată;
- P.U.G. – Municipiul București aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 269/21.12.2000 și prelungit cu H.C.G.M.B. nr. 324/2010, H.C.G.M.B. nr. 241/2011 și H.C.G.M.B. nr. 232/2012.

În temeiul prevederilor art. 36 alin. 2 lit. c, art. 36 alin. 5 lit. c, art. 45 alin. 2 lit. e, art. 85 și art. 115, alin. 1, lit. b, din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, se supune aprobării Consiliului General al Municipiului:

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

HOTĂRĂȘTE:

Art.1: Se aprobă documentația de urbanism **PUZ – Str. Maria Rosetti nr. 4, sector 2, București**, în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef nr. 33/21.10.2015, prezentat în anexa 1, cu Planșa de Reglementări vizată spre neschimbare prezentată în anexa 2 și Regulamentul Local de Urbanism, reprezentând anexa 3.

Art.2: Prezenta documentație de urbanism are caracter de reglementare specifică și nu dă dreptul la construire până la obținerea autorizației de construire.

Art.3: Planul Urbanistic Zonal modifică Planul Urbanistic General în consecință și este valabil până la aprobarea unor alte reglementări urbanistice modificatoare.

Art.4: Anexa 1, 2 și 3 fac parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

Art.5: Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului București și Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 2 vor aduce la îndeplinirea prevederilor prezentei hotărâri.

Această hotărâre a fost aprobată în Ședința ordinară a Consiliului General al Municipiului București din data de

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
București,2015

Contrasemnează,

SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

TUDOR TOMA



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

AVIZUL ARHITECTULUI ȘEF nr. 33/24.10.2015 **PUZ – Str. Maria Rosetti nr. 4, sector 2, București**

BENEFICIAR: S.C. OPTIM INVEST COM SRL

ELABORATOR: S.C. PZP ARHITECTURA SRL – urb. Cristina Mihaela Ana - RUR Dzo,E
NR. ÎNREGISTRARE CERERE: PMB nr. 1356141/28.08.2015, nr. 1359611/15.09.2015, nr. 1364625/07.10.2015, la Direcția Urbanism sub nr. 9243/31.08.2015, respectiv nr. 9854/16.09.2015, nr. 10721/08.10.2015.

SUPRAFAȚA REGLEMENTATĂ prin PUZ: suprafața teren în suprafață de 320,00 mp din acte (325,00 mp conform măsurătorilor cadastrale) și construcție – Sp+P+Mp, este proprietate privată persoană juridică – Extras de Carte Funciară nr. 48754/09.09.2015.

AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU: zona studiată cuprinde Str. Maria Rosetti, Str. Sf. Spiridon, Str. Thomas Masarik, Str. I.L. Caragiale din sectorul 2, Municipiul București.

PREVEDERI PUG/PUZ APROBAT ANTERIOR: Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planul Urbanistic General, aprobat cu HCGMB nr. 269/2000, completată cu HCGMB nr. 324/17.11.2010, nr. 241/20.12.2011, nr. 232/ 2012, figurează în subzona M1- subzonă mixtă situată în zona protejată. Conform PUZ Zone Construite Protejate aprobat cu HCGMB nr. 279/2000, imobilul se află în zona protejată nr. 17 – stradă cu țesut tradițional majoră – CA Rosetti – Maria Rosetti – Popa Petre , Cp1b, Cp1c, având grad de protecție maxim; înălțimi admise - maximum 16 m, minimum 13 m, în cazul clădirilor situate în fronturile scuarurilor și la inflexiunea Rosetti - Popa Petre înălțimea maximă este 19m, peste înălțimea admisă se acceptă realizarea unui singur nivel (3 m) retras la 1,5 m față de planul vertical al fațadei, 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(...); aspectul exterior: arhitectura noilor clădiri va respecta caracterul arhitectural general al bulevardului, înscriindu-se, înainte de toate, în scara definită de clădirile existente; se interzic suprafețe vitrate de mari dimensiuni (perete cortină), imitațiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafețe metalice, strălucitoare), utilizarea culorilor stridente. **INDICATORII URBANISTICI REGLEMENTAȚI:** Conform PUZ Zone Construite Protejate aprobat cu HCGMB nr. 279/2000 - 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: 3,25, cu excepția parcelelor din fronturile scuarurilor și la inflexiunea Rosetti - Popa Petre unde este admisă valoarea 4.(...)

CERTIFICATUL DE URBANISM NR. 1266/1245230 din 26.08.2014 emis de către Primăria Municipiului București.

AVIZUL DE OPORTUNITATE NR. nr. 43/22.10.2014 emis de Primăria Municipiului București.

ACORDURI, AVIZE CARE STAU LA BAZA EMITERII AVIZULUI ARHITECTULUI ȘEF: Avizul Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr. 66503/13.08.2015, Avizul Ministerului Culturii nr. 472/Z/25.05.2015, împreună cu planșa vizată spre neschimbare nr. 472/Z/25.05.2015, Avizul Ministerului Mediului și Schimbărilor Climatice - Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București nr. 30 din 18.05.2015, Avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare a PMB nr. 1335427/29.05.2015, împreună cu planșa vizată spre neschimbare nr. 1335427/29.05.2015.



1335427/29.05.2015, avizul Comisiei Tehnice de Circulație a PMB nr. 10567/05.05.2015, împreună cu planșa vizată spre neschimbare nr. 1322218/16.04.2015, Acordul Inspectoratului de Stat în Construcții pentru intervenții asupra construcției existente nr. 26123/29.07.2015, Extras de Carte Funciară – nr. cerere 48754/ 09.09.2015 alte avize conform legislației în vigoare.

CIRCULAȚII, ACCESE: Parcarea și gararea autovehiculelor și 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 H.C.G.M.B. nr. 66/2006. Accesele se vor realiza conform avizului Comisiei Tehnice de Circulație a PMB.

SE AVIZEAZĂ PLANUL URBANISTIC ZONAL,
CONFIGURAȚIA EDIFICABILULUI ȘI INDICATORII URBANISTICI
CONFORM PLANULUI DE REGLEMENTĂRI VIZAT SPRE NESCHIMBARE
ȘI A REGULAMENTULUI LOCAL AFERENT

FUNCȚIUNI AVIZATE

- la nivelul parterului + etaj 1 : comerț, alimentație publică, cultură, servicii și/sau locuințe
- la nivelurile peste etajul 1 : servicii și/sau locuințe

INDICATORI URBANISTICI AVIZAȚI :

- POTpropus=max. 75%, CUTpropus=max. 4 mpADC/mpteren, Hmax.=22,00m pentru RHmax.= S+P+5Er, cu respectarea Codului Civil;
- desființarea parțială a construcției existente Sp+P+Mp, rezultând un imobil cu regim de înălțime RHmax.= S+P+5Er; cu respectarea Codului Civil, cu înglobarea și corelarea condițiilor din avizele/acordurile, mai sus menționate.

Prezentul aviz este eliberat în temeiul Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, poate fi folosit numai după aprobarea documentației de urbanism, care modifică și completează prevederile documentațiilor de urbanism aprobate anterior.

Decizia privind aprobarea PUZ aparține CGMB conform competențelor stabilite prin Lege.

În conformitate cu art. 63, alin. (2), litera g) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare: „(2) Constituie contravenții următoarele fapte : (...) g) semnarea, în conformitate cu prevederile art. 38 alin. (1), de documentații de amenajarea teritoriului și urbanism care conțin date eronate, dacă nu intră sub incidența legii penale”.

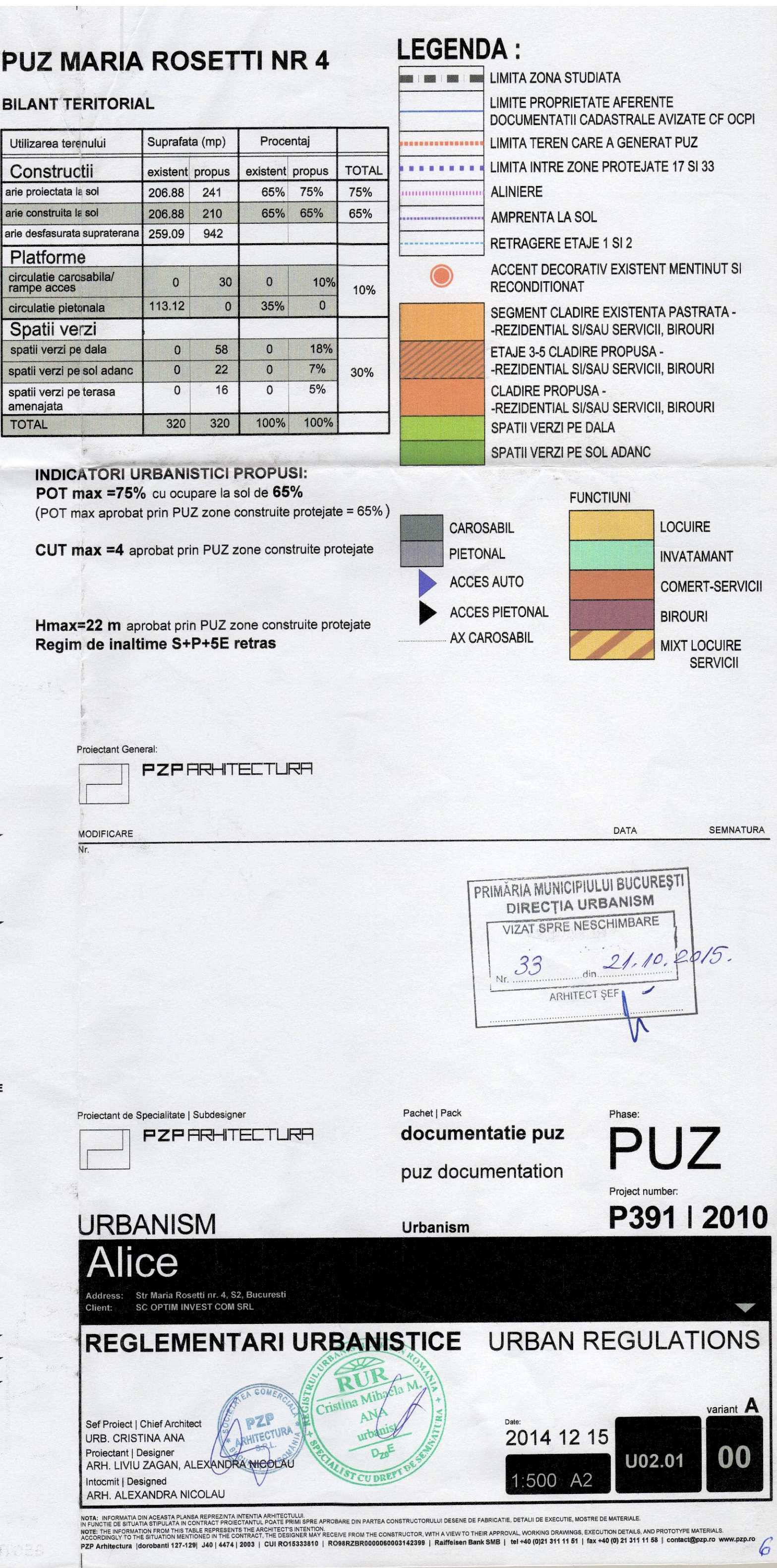
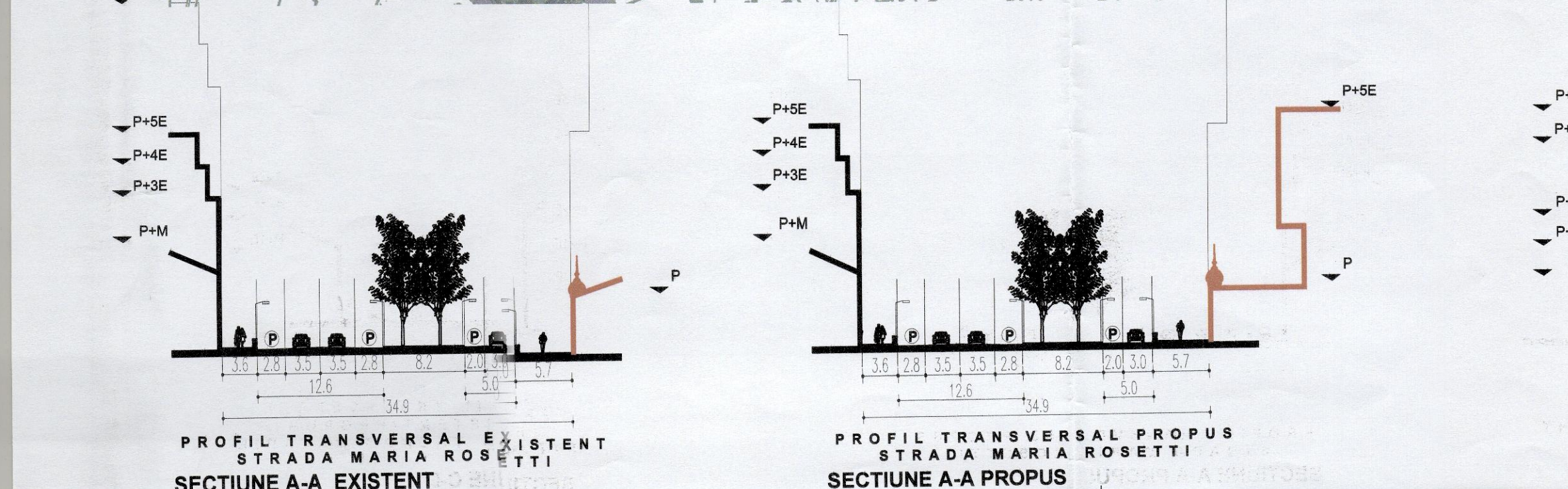
ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. GHEORGHE PĂTRAȘCU



Șef serviciu,
arh. urb. Olivia Ana Ciobanu Oprescu

[Signature]

Redactat, *[Signature]*
Expert, ing. Camelia Garcușa/ 4 ex./08.10.2015



Titlu proiect | Project Title:

Alice

Adresa | Address: Str Maria Rosetti nr 4 S2 Bucuresti
Client | Client: SC OPTIM INVEST COM SRL

Proiectant general | General designer:



PZP ARHITECTURA

Numar proiect | Project number:

P391 | 2010

Faza | Phase:

PUZ

Pachet | Pack:

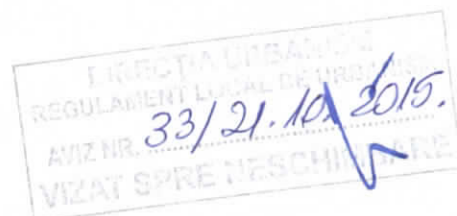
documentatie puz | puz documentation

Data:

2015 03 05

Denumire piesa scrisa | Document name:

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT PUZ - MARIA ROSETTI NR.4**



Alice

Adresa | Address

Client | Client

Str. Maria Rucoltini nr. 4 G2 Bucuresti

SC OPTIM INVEST COM SRL

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PUZ

Numar proiect | Project number

P391 | 2010

CUPRINS | CONTENTS

Titlu proiect subtitlu	Pag
Nr.	
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	2
I. DESCRIERE	2
II. UTILIZARE FUNCTIONALA	3
III. AMPLASAREA CLADIRILOR	4
IV. ECHIPAREA CLADIRILOR	4
V. CONFORMAREA CLADIRILOR	5
VI. OCUPAREA SI UTILIZAREA PARCELEI	6
VII. SPATII PUBLICE	

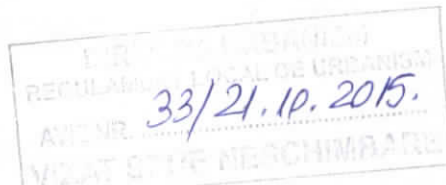


Titlu proiect | Project Title:

Alice

Adresa | Address:
Client | Client:Str Maria Rosetti nr 4 S2 Bucuresti
SC OPTIM INVEST COM SRL

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



Faza | Phase:

PUZ

Numar proiect | Project number:

P391 | 2010

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DESCRIERE

La baza elaborarii RLU aferent PUZ stau:

- PUG-Municipiul Bucuresti aprobat prin HCGMB nr 269/21.12.2000 completata cu HCGMB nr 324/2010, HCGMB nr 241/2011 si HCGMB nr 232/2012
- PUZ Zone Construite Protejate aprobat cu HCGMB nr 279/2000, zona protejata nr 17, strada de tesut traditional majora – C.A. Rosetti – Maria Rosetti – Popa Petre
- Codul civil
- Tema Beneficiarului

a. delimitare:

Terenul se afla în zona centrala a Capitalei, în sectorul 2, în intravilan.

- **La nord:** str Maria Rosetti, scuar M Rosetti
- **La est:** proprietate privata cu adresa Str Maria Rosetti nr 6 – servicii
- **La vest:** proprietate privata cu adresa Str Maria Rosetti nr 2, proprietate privata cu adresa Str IL Caragiale nr 26 – locuinte
- **La sud:** proprietate publica cu adresa str Thomas Masarik nr 11– unitate de invatamant

Terenul studiat coincide pe latura dinspre SUD cu delimitarea zonei protejate nr 17

b. caracteristici:

Terenul are o suprafata de 320 mp conform contract de Vanzare Cumparare nr.4842 din 20/12/2006, incheiat la notar public NEDELCU CRISAN TRAIAN si 325.25 mp (din masuratori cadastrale) si are o forma relativ dreptunghiulara.

Pe terenul studiat exista o constructie Sp+P+Mp cu functiune de locuinta. Suprafata construita = 206.88 mp (din fisa corpului de proprietate); Suprafata utila parter = 158.14 mp (din extras carte funciara). Suprafata desfasurata aproximata este 259.09.

Coeficientul de utilizare al terenului este 0.8, iar Procentul de ocupare este 65%

Spatiile libere de constructii se afla in general in spatele loturilor.

Din cauza latimii inguste a loturilor, constructiile sunt majoritatea insiruite sau construite foarte aproape de limitele de proprietate laterale. Distanța între 2 cladiri alaturate, rareori depaseste 1/3 din inaltimea celei mai inalte.

Terenurile ce intra in zona analizata din PUZ sunt in prezent ocupate in proportii inegale.

Procentul de ocupare al terenurilor variaza între 20-25% si 85-90%.

Frontul din care face parte constructia de pe terenul studiat este unul discontinuu din punct de vedere al inaltimilor si distantelor între cladiri, predominante fiind cele insiruite si strapunse cu ajutorul unor ganguri. Inaltimile maxime intalnite in vecinatatea imediata ajung pana la P+9 etaje, cum este cazul cladirii din Maria Rosetti nr 6.

c. evolutie:

Asa cum se observa in planurile de la 1846-1848 Borroczyn, parcelarul a suferit modificari majore, remarcandu-se o divizare a parcelelor mari. Terenul studiat a rezultat din divizarea unei parcele mai mari.

Pana la 1911 parcelarul a mai fost strapuns de cateva strazi (ex strada sf Spiridon).

La 1911 strazile erau deja mai late, fiind prevazute cu pietonale.

Fata de harta de la 1911 parcelarul nu a suferit modificari importante. Trama stradala a fost modificata, in sensul ca strada CA Rosetti a fost unita cu strada Maria Rosetti, rezultand in strapungerea parcelarului existent la acea vreme, trecerea unor portiuni de parcele in proprietatea statului si reparcelare partiala.

Strada Maria Rosetti a fost largita catre intersectia cu actuala strada Sf Spiridon, modificandu-se parcelarul la forma prezenta.

Alice

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PUZ

P391 | 2010

Cladirea existenta pe terenul in discutie este data la 1903 si nu a suferit modificari majore sau interventii de-a lungul timpului.

d. agresuni:

Spatiile sunt partial dezafectate ca urmare a unui incendiu recent. Instalatiile nu mai sunt functionale, cladirea fiind in stare de degradare. Cladirile aflate in partea de sud a lotului se afla in stare de colaps

e. valoare:

Cladirea existenta pe lotul studiat nu este in scrisa in Lista Monumentelor Istorice 2004.

Conform studiului istoric efectuat cladirea nu a inregistrat suficiente calitati pentru a fi subiectul unui studiu aprofundat de clasare. Valorile obtinute nu permit includerea acesteia in Lista Monumentelor Istorice nici macar pentru clasa de importanta "B" - importanta locala.

Imobilul nu se afla in raza de protectie a vreunui Monument.

g. interventii:

Se propune desfiintarea partiala a constructiei existente Sp+P+Mp cu functiune de locuinta, in vederea edificarii unei noi constructii S+P+5R cu functiunea de locuinta si/sau servicii.

Segmentul de cladire ramas va fi reconditionat si consolidat, acoperisul tip sarpanta va fi transformat in terasa, pastrand si reconditionand ornamentul de colt.

Se propune extinderea subsolului si sub portiunea de cladire pastrata, asigurandu-se masurile necesare pentru protejarea acesteia.

II. UTILIZARE FUNCTIONALA

Constructia propusa va avea functiune **rezidentiala si/sau servicii**, incadrandu-se in specificul predominant al zonei.

a. utilizari admise:

- la nivelul parterului+etaj 1: comert, alimentatie publica, cultura, servicii si/sau locuinte
- la nivelurile peste etajul 1: servicii si/sau locuinte

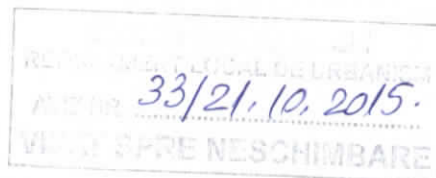
b. utilizari interzise:

- activități care pot provoca degradarea clădirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natură - inclusiv chioscuri si panouri publicitare, de orice dimensiune si indiferent de modalitatea lor de montare;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substante inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- stationarea si gararea autovehiculelor în constructii multietajate;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente,
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea si colectarea apelor meteorice.



Alice

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



PUZ

P391 | 2010

III. AMPLASAREA CLADIRILOR

a. caracteristicile parcelei:

Terenul are o suprafata de 320 mp si 325.25 mp (din masuratori cadastrale) si are o forma relativ dreptunghiulara.

- **La nord:** lungimea aliniamentului cca 11.64 m
- **La est:** lungime cca 29.70 m
- **La vest:** lungime cca 26 m
- **La sud:** lungime cca 11.60 m

Se vor mentine forma si dimensiunile actuale ale parcelei

b. amplasarea fata de aliniament:

Se va pastra aliniera la str Maria Rosetti prin pastrarea segmentului de cladire catre strada.

Etajele superioare se vor retrage fata de aliniament astfel:

- etajele 1 si 2 se vor alipi si alinia la calcanul cladirii cu adresa in Str Maria Rosetti 2, conform plan reglementari anexat
- etajele 3,4,5 vor fi retrase de la aliniament cu 6.5m.

c. alinierea laterala si posterioara:

Fata de limita posterioara Sud: ca urmare a alipirii la calcanul existent din strada I.L. Caragiale nr 26 – distanta variabila intre 1m si 5m pe parter si intre 1m si 2 m la etajele superioare cf plansa reglementari anexata.

Fata de limita laterala cu proprietatea de la nr 6 din str Maria Rosetti, catre Est, distanta va fi de 3 m la parter si 2 m la etajele superioare.

Constructia se va alipi la calcanele existente pe latura laterala dinspre Vest : nr 26 str I. L. Caragiale, nr 2 Maria Rosetti fara sa depaseasca inaltimea acestora.

Pe zona fara calcan de pe latura dinspre Vest se propune o retragere a etajelor superioare 3,4 si 5 egala cu retragerea vecinilor dinspre IL Caragiale nr 26 (2.28m conform masuratori).

IV. ECHIPAREA CLADIRILOR

a. circulatii si accese:

Accesul carosabil și pietonal se vor realiza din Strada Maria Rosetti.

Se va asigura accesul în spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

b. stationarea autovehiculelor:

Parcarea este asigurata in subsolul cladirii.

c. conditii de echipare edilitara:

Constructia va fi racordata la retelele edilitare publice;

Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi facuta astfel incat se va evita producerea ghetii;

Se va asigura evacuarea rapidă si captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

Toate noile bransamente pentru electricitate si telecomunicatii vor fi realizate îngropat si se va evita dispunerea vizibila a cablurilor.

Nu se vor dispune aparate de aer conditionat pe fatadele dinspre strada.

d. spatii libere si plantate:

Spatiu verde va ocupa tot spatiul ramas neconstruit din cadrul incintei, permitand doar existenta minimului necesar de circulatii pietonale si carosabile.

Spatiu verde va ocupa terenul astfel: 7% plantatii pe sol, 18% plantatii pe dala, 5% plantatii pe terasa inierbata.



Alice

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PUZ

P391 | 2010

e. imprejuriri:

Se va reface gardul catre vecini. Portiunea catre strada fiind transparenta, cu inaltime de Maxim 2 m, cu soclu opac de cca 60cm. Pe limitele laterale si posterioara gardul va fi opac, dublat cu gard viu.

V. CONFORMAREA CLADIRILOR

a. Inaltime admise

Inaltimea constructiei propuse nu depaseste 22 m.

b. aspectul exterior:

Se va pastra si reconditiona portiunea dinspre strada a cladirii existente, transformand acoperisul sarpanta in acoperis tip terasa. Ornamentul de colt se va pastra si reconditiona.

Prin pastrarea catre strada a cladirii existente si a ornamentului de colt, aliniamentul la strada nu se modifica si nu agreseaza vizual vecinatatile si pietonalul adiacent.

Cladirea propusa este conformata in asa fel incat sa acopere toate calcanele existente si sa nu creeze altele noi.

Materialele folosite pentru fatada sunt propuse a fi mate, in acord cu materialele predominante in zona, fara folosirea unor culori violente. Raportul plin gol se va inscrie in aspectul general al zonei.

VI. OCUPAREA SI UTILIZAREA PARCELEI

a. procent maxim de ocupare al terenului (POT):

P.O.T. max = 75% cu ocupare la sol de **65%**

b. coeficient de utilizare al terenului (CUT):

C.U.T. max. = 4 aprobat prin PUZ zone construite protejate

H max. = S+P+5Er

VII. SPATII PUBLICE

Nu se va interveni asupra profilurilor stradale existente.

Se va configura trotuarul din dreptul imobilului astfel incat sa permita accesul facil al autoturismelor catre parcajul subteran.

Intocmit,
Arh. Alexandra Nicolau



Sef proiect,
Urb. Cristina Ana





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

AVIZUL ARHITECTULUI ȘEF nr. 33/21.10. 2015
PUZ – Str. Maria Rosetti nr. 4, sector 2, București

BENEFICIAR: S.C. OPTIM INVEST COM SRL

ELABORATOR: S.C. PZP ARHITECTURA SRL – urb. Cristina Mihaela Ana - RUR Dzo,E

NR. ÎNREGISTRARE CERERE: PMB nr. 1356141/28.08.2015, nr. 1359611/15.09.2015, nr. 1364625/07.10.2015, la Direcția Urbanism sub nr. 9243/31.08.2015, respectiv nr. 9854/16.09.2015, nr. 10721/08.10.2015.

SUPRAFAȚA REGLEMENTATĂ prin PUZ: suprafața teren în suprafață de 320,00 mp din acte (325,00 mp conform măsurătorilor cadastrale) și construcție – Sp+P+Mp, este proprietate privată persoană juridică – Extras de Carte Funciară nr. 48754/09.09.2015.

AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU: zona studiată cuprinde Str. Maria Rosetti, Str. Sf. Spiridon, Str. Thomas Masarik, Str. I.L. Caragiale din sectorul 2, Municipiul București.

PREVEDERI PUG/PUZ APROBAT ANTERIOR: Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planul Urbanistic General, aprobat cu HCGMB nr. 269/2000, completată cu HCGMB nr. 324/17.11.2010, nr. 241/20.12.2011, nr. 232/ 2012, figurează în subzona M1- subzonă mixtă situată în zona protejată. Conform PUZ Zone Construite Protejate aprobat cu HCGMB nr. 279/2000, imobilul se află în zona protejată nr. 17 – stradă cu țesut tradițional majoră – CA Rosetti – Maria Rosetti – Popa Petre , Cp1b, Cp1c, având grad de protecție maxim; înălțimi admise - maximum 16 m, minimum 13 m, în cazul clădirilor situate în fronturile scuarurilor și la inflexiunea Rosetti - Popa Petre înălțimea maximă este 19m, peste înălțimea admisă se acceptă realizarea unui singur nivel (3 m) retras la 1,5 m față de planul vertical al fațadei, 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(...); aspectul exterior: arhitectura noilor clădiri va respecta caracterul arhitectural general al bulevardului, înscriindu-se, înainte de toate, în scara definită de clădirile existente; se interzic suprafețe vitrate de mari dimensiuni (perete cortină), imitațiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafețe metalice, strălucitoare), utilizarea culorilor stridente. **INDICATORII URBANISTICI REGLEMENTAȚI:** Conform PUZ Zone Construite Protejate aprobat cu HCGMB nr. 279/2000 - 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: 3,25, cu excepția parcelelor din fronturile scuarurilor și la inflexiunea Rosetti - Popa Petre unde este admisă valoarea 4.(...)

CERTIFICATUL DE URBANISM NR. 1266/1245230 din 26.08.2014 emis de către Primăria Municipiului București.

AVIZUL DE OPORTUNITATE NR. nr. 43/22.10.2014 emis de Primăria Municipiului București.

ACORDURI, AVIZE CARE STAU LA BAZA EMITERII AVIZULUI ARHITECTULUI ȘEF: Avizul Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr. 66503/13.08.2015, Avizul Ministerului Culturii nr. 472/Z/25.05.2015, împreună cu planșa vizată spre neschimbare nr. 472/Z/25.05.2015, Avizul Ministerului Mediului și Schimbărilor Climatice - Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București nr. 30 din 18.05.2015, Avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare a PMB nr. 1335427/29.05.2015, împreună cu planșa vizată spre neschimbare nr. 1335427/29.05.2015.

1335427/29.05.2015, avizul Comisiei Tehnice de Circulație a PMB nr. 10567/05.05.2015, împreună cu planșa vizată spre neschimbare nr. 1322218/16.04.2015, Acordul Inspectoratului de Stat în Construcții pentru intervenții asupra construcției existente nr. 26123/29.07.2015, Extras de Carte Funciară – nr. cerere 48754/ 09.09.2015 alte avize conform legislației în vigoare.

CIRCULAȚII, ACCESE: Parcarea și gararea autovehiculelor și 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 H.C.G.M.B. nr. 66/2006. Accesele se vor realiza conform avizului Comisiei Tehnice de Circulație a PMB.

SE AVIZEAZĂ PLANUL URBANISTIC ZONAL,
CONFIGURAȚIA EDIFICABILULUI ȘI INDICATORII URBANISTICI
CONFORM PLANULUI DE REGLEMENTĂRI VIZAT SPRE NESCHIMBARE
ȘI A REGULAMENTULUI LOCAL AFERENT

FUNCȚIUNI AVIZATE

- la nivelul parterului + etaj 1 : comerț, alimentație publică, cultură, servicii și/sau locuințe
- la nivelurile peste etajul 1 : servicii și/sau locuințe

INDICATORI URBANISTICI AVIZAȚI :

- POT_{propus}=max. 75%, CUT_{propus}=max. 4 mpADC/mpteren, H_{max}=22,00m pentru RH_{max}= S+P+5Er, cu respectarea Codului Civil;
- desființarea parțială a construcției existente Sp+P+Mp, rezultând un imobil cu regim de înălțime RH_{max}= S+P+5Er; cu respectarea Codului Civil, cu înglobarea și corelarea condițiilor din avizele/acordurile, mai sus menționate.

Prezentul aviz este eliberat în temeiul Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, poate fi folosit numai după aprobarea documentației de urbanism, care modifică și completează prevederile documentațiilor de urbanism aprobate anterior.

Decizia privind aprobarea PUZ aparține CGMB conform competențelor stabilite prin Lege.

În conformitate cu art. 63, alin. (2), litera g) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare: „(2) Constituie contravenții următoarele fapte : (...) g) semnarea, în conformitate cu prevederile art. 38 alin. (1), de documentații de amenajarea teritoriului și urbanism care conțin date eronate, dacă nu intră sub incidența legii penale”.

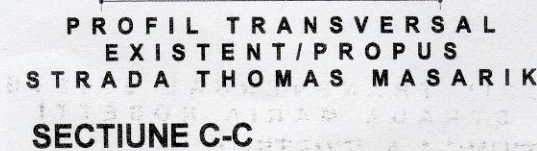
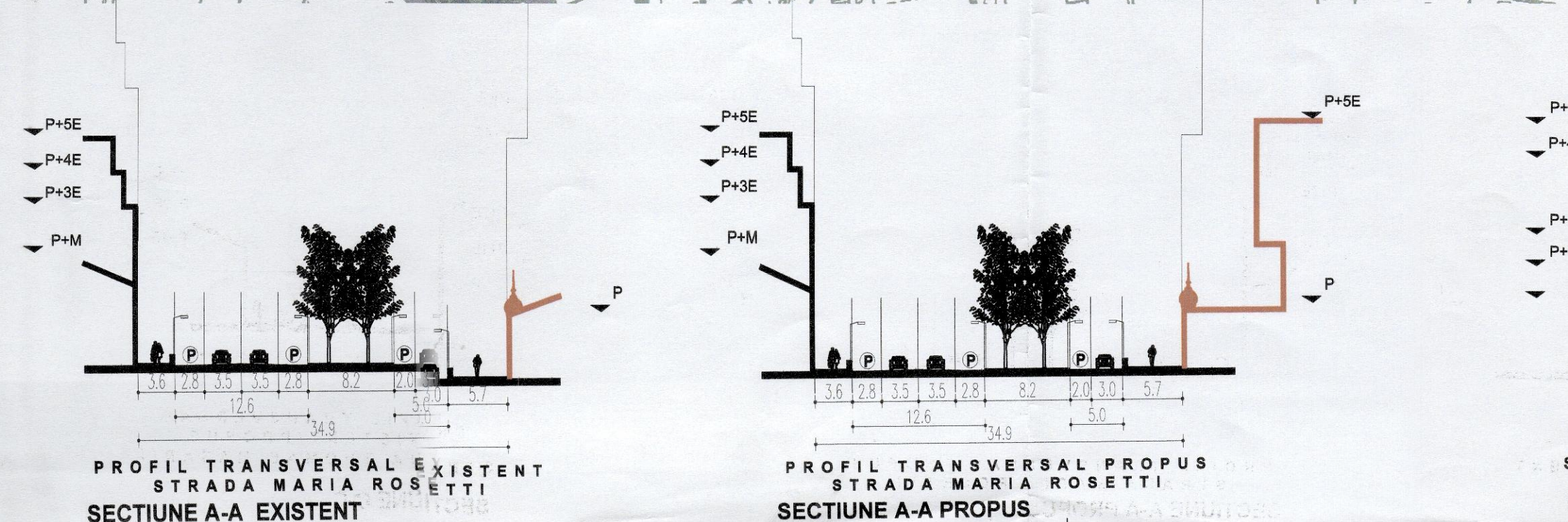
ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. GHEORGHE PĂTRAȘCU



Șef serviciu,
arh. urb. Olivia Ana Ciobanu Oprescu

[Signature]

[Signature]
Redactat,
Expert, ing. Camelia Garcușa/ 4 ex./08.10.2015



NOTA: INFORMAȚIA DIN ACEASTA PLANȘĂ REPREZINTĂ ÎNȚEȚUL ARHITECTURAL
ÎN FUNCȚIE DE ETIETĂ STIPULATĂ ÎN CONTRACT PROIECTANT-POZĂTOR. POATE FI PRIME ÎMPRE ABORDARE DIN PARTEA CONSTRUCTORULUI DESENE DE FABRICATIE, DETALI DE EXECUȚIE, MOSTRE DE MATERIALE.
NOTA: THE INFORMATION FROM THIS DRAWING REPRESENTS THE ARCHITECT'S INTENTION
IN FUNCTION OF THE ETIQUETTE STIPULATED IN THE CONTRACT DESIGNER-CONTRACTOR. IT CAN BE THE FIRST APPROACH FROM THE CONSTRUCTOR, WITH DRAWINGS OF FABRICATION, EXECUTION DETAILS AND PROTOTYPE MATERIALS.

LEGENDA		FUNZIONI	
	CAROSABIL		LOCUIRE
	PIETONAL		INVATAMANT
	ACCES AUTO		COMERT-SERVICII
	ACCES PIETONAL		BIROURI
	AX CAROSABIL		MIXT LOCUIRE SERVICII

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 33 din 21.10.2007
ARHITECT ȘEF

Pachet | Pack
documentatie puz
puz documentation

Phase:
PUZ

Project number:
P391 | 2010

Urbanism

Date: 2014 12 15

1:500 A2

	U02.01	variant A
00		

Titlu proiect | Project Title:

Alice

Adresa | Address: Str Maria Rosetti nr 4 S2 Bucuresti
Client | Client: SC OPTIM INVEST COM SRL

Proiectant general | General designer:



PZP ARHITECTURA

Numar proiect | Project number:

P391 | 2010

Faza | Phase:

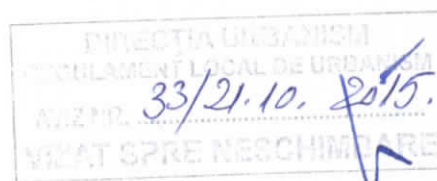
PUZ

Pachet | Pack:

documentatie puz | puz documentation

Data:

2015 03 05



Denumire piesa scrisa | Document name:

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT PUZ - MARIA ROSETTI NR.4**



Titlu proiect | Project Title

Alice

Adresa | Address: Str. Maria Rosetti nr. 4 S2 Bucuresti
Client | Client: SC OPTIM INVEST COM SRL

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Faza | Phase

PUZ

Nr. proiect | Project number

P391 | 2010

CUPRINS | CONTENTS

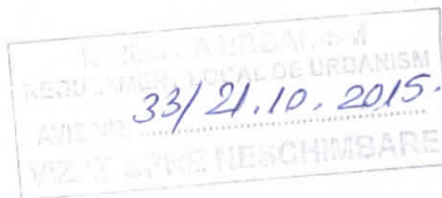
Titlu proiect Project Title	Pag.
No.	
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	2
I. DESCRIERE	2
II. UTILIZARE FUNCTIONALA	3
III. AMPLASAREA CLADIRILOR	4
IV. ECHIPAREA CLADIRILOR	4
V. CONFORMAREA CLADIRILOR	5
VI. OCUPAREA SI UTILIZAREA PARCELEI	6
VII. SPATII PUBLICE	



Alice

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



PUZ

P391 | 2010

I. DESCRIERE

La baza elaborarii RLU aferent PUZ stau:

- PUG-Municipiul Bucuresti aprobat prin HCGMB nr 269/21.12.2000 completata cu HCGMB nr 324/2010, HCGMB nr 241/2011 si HCGMB nr 232/2012
- PUZ Zone Construite Protejate aprobat cu HCGMB nr 279/2000, zona protejata nr 17, strada de tesut traditional majora – C.A. Rosetti – Maria Rosetti – Popa Petre
- Codul civil
- Tema Beneficiarului

a. delimitare:

Terenul se afla în zona centrala a Capitalei, în sectorul 2, în intravilan.

- **La nord:** str Maria Rosetti, scuar M Rosetti
- **La est:** proprietate privata cu adresa Str Maria Rosetti nr 6 – servicii
- **La vest:** proprietate privata cu adresa Str Maria Rosetti nr 2, proprietate privata cu adresa Str IL Caragiale nr 26 – locuinte
- **La sud:** proprietate publica cu adresa str Thomas Masarik nr 11– unitate de invatamant

Terenul studiat coincide pe latura dinspre SUD cu delimitarea zonei protejate nr 17

b. caracteristici:

Terenul are o suprafata de 320 mp conform contract de Vanzare Cumparare nr.4842 din 20/12/2006, incheiat la notar public NEDELCU CRISAN TRAIAN si 325.25 mp (din masuratori cadastrale) si are o forma relativ dreptunghiulara.

Pe terenul studiat exista o constructie Sp+P+Mp cu functiune de locuinta. Suprafata construita = 206.88 mp (din fisa corpului de proprietate); Suprafata utila parter = 158.14 mp (din extras carte funciara). Suprafata desfasurata aproximata este 259.09.

Coeficientul de utilizare al terenului este 0.8, iar Procentul de ocupare este 65%

Spatiile libere de constructii se afla in general in spatele loturilor.

Din cauza latimii inguste a loturilor, constructiile sunt majoritatea insiruite sau construite foarte aproape de limitele de proprietate laterale. Distanța între 2 cladiri alaturate, rareori depaseste 1/3 din inaltimea celei mai inalte.

Terenurile ce intra in zona analizata din PUZ sunt in prezent ocupate in proportii inegale.

Procentul de ocupare al terenurilor variaza între 20-25% si 85-90%.

Frontul din care face parte constructia de pe terenul studiat este unul discontinuu din punct de vedere al inaltimeilor si distantelor între cladiri, predominante fiind cele insiruite si strapunse cu ajutorul unor ganguri. Inaltimele maxime intalnite in vecinatatea imediata ajung pana la P+9 etaje, cum este cazul cladirii din Maria Rosetti nr 6.

c. evolutie:

Asa cum se observa in planurile de la 1846-1848 Borroczyn, parcelarul a suferit modificari majore, remarcandu-se o divizare a parcelelor mari. Terenul studiat a rezultat din divizarea unei parcele mai mari.

Pana la 1911 parcelarul a mai fost strapuns de cateva strazi (ex strada sf Spiridon).

La 1911 strazile erau deja mai late, fiind prevazute cu pietonale.

Fata de harta de la 1911 parcelarul nu a suferit modificari importante. Trama stradala a fost modificata, in sensul ca strada CA Rosetti a fost unita cu strada Maria Rosetti, rezultand in strapungerea parcelarului existent la acea vreme, trecerea unor portiuni de parcele in proprietatea statului si reparcelare partiala.

Strada Maria Rosetti a fost largita catre intersectia cu actuala strada Sf Spiridon, modificandu-se parcelarul la forma prezenta.



Titlu proiect | Project title

Alice

Adresa | Address:
Client | ClientStr. Mama Revettilor 4, Sz. Baranovsk
SC OPTIM INVEST COM SRL

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Faza | Phase

PUZ

Numar proiect | Project number

P391 | 2010

Cladirea existenta pe terenul in discutie este datata la 1903 si nu a suferit modificari majore sau interventii de-a lungul timpului.

d. agresiuni:

Spatiile sunt partial dezafectate ca urmare a unui incendiu recent. Instalatiile nu mai sunt functionale, cladirea fiind in stare de degradare. Cladirile aflate in partea de sud a lotului se afla in stare de colaps

e. valoare:

Cladirea existenta pe lotul studiat nu este in scrisa in Lista Monumentelor Istorice 2004.

Conform studiului istoric efectuat cladirea nu a inregistrat suficiente calitati pentru a fi subiectul unui studiu aprofundat de clasare. Valorile obtinute nu permit includerea acesteia in Lista Monumentelor Istorice nici macar pentru clasa de importanta "B" - importanta locala.

Imobilul nu se afla in raza de protectie a vreunui Monument.

g. interventii:

Se propune desfiintarea partiala a constructiei existente Sp+P+Mp cu functiune de locuinta, in vederea edificarii unei noi constructii S+P+5R cu functiunea de locuinta si/sau servicii.

Segmentul de cladire ramas va fi reconditionat si consolidat, acoperisul tip sarpanta va fi transformat in terasa, pastrand si reconditionand ornamentul de colt.

Se propune extinderea subsolului si sub portiunea de cladire pastrata, asigurandu-se masurile necesare pentru protejarea acesteia.

II. UTILIZARE FUNCTIONALA

Constructia propusa va avea functiune **rezidentiala si/sau servicii**, incadrandu-se in specificul predominant al zonei.

a. utilizari admise:

- la nivelul parterului+etaj 1: comert, alimentatie publica, cultura, servicii si/sau locuinte
- la nivelurile peste etajul 1: servicii si/sau locuinte

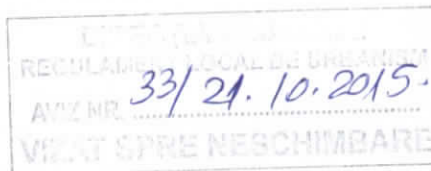
b. utilizari interzise:

- activități care pot provoca degradarea clădirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natură - inclusiv chioscuri si panouri publicitare, de oricaredimensiune si indiferent de modalitatea lor de montare;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substante inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- stationarea si gararea autovehicolelor în constructii multietajate;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea si colectarea apelor meteorice.



Alice

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



PUZ

P391 | 2010

III. AMPLASAREA CLADIRILOR

a. caracteristicile parcelei:

Terenul are o suprafata de 320 mp si 325.25 mp (din masuratori cadastrale) si are o forma relativ dreptunghiulara.

- **La nord:** lungimea aliniamentului cca 11.64 m
- **La est:** lungime cca 29.70 m
- **La vest:** lungime cca 26 m
- **La sud:** lungime cca 11.60 m

Se vor mentine forma si dimensiunile actuale ale parcelei

b. amplasarea fata de aliniament:

Se va pastra aliniera la str Maria Rosetti prin pastrarea segmentului de cladire catre strada.

Etajele superioare se vor retrage fata de aliniament astfel:

- etajele 1 si 2 se vor alipi si alinia la calcanul cladirii cu adresa in Str Maria Rosetti 2, conform plan reglementari anexat
- etajele 3,4,5 vor fi retrase de la aliniament cu 6.5m.

c. alinierea laterala si posterioara:

Fata de limita posterioara Sud: ca urmare a alipirii la calcanul existent din strada I.L. Caragiale nr 26 – distanta variabila intre 1m si 5m pe parter si intre 1m si 2 m la etajele superioare cf plansa reglementari anexata.

Fata de limita laterala cu proprietatea de la nr 6 din str Maria Rosetti, catre Est, distanta va fi de 3 m la parter si 2 m la etajele superioare.

Constructia se va alipi la calcanele existente pe latura laterala dinspre Vest: nr 26 str I. L. Caragiale, nr 2 Maria Rosetti fara sa depaseasca inaltimea acestora.

Pe zona fara calcan de pe latura dinspre Vest se propune o retragere a etajelor superioare 3,4 si 5 egala cu retragerea vecinilor dinspre IL Caragiale nr 26 (2.28m conform masuratori).

IV. ECHIPAREA CLADIRILOR

a. circulatii si accese:

Accesul carosabil și pietonal se vor realiza din Strada Maria Rosetti.

Se va asigura accesul în spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

b. stationarea autovehiculelor:

Parcarea este asigurata in subsolul cladirii.

c. conditii de echipare edilitara:

Constructia va fi racordata la retelele edilitare publice;

Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi facuta astfel incat se va evita producerea ghetii;

Se va asigura evacuarea rapidă si captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

Toate noile bransamente pentru electricitate si telecomunicatii vor fi realizate îngropat si se va evita dispunerea vizibila a cablurilor.

Nu se vor dispune aparate de aer conditionat pe fatadele dinspre strada.

d. spatii libere si plantate:

Spatiu verde va ocupa tot spatiul ramas neconstruit din cadrul incintei, permitand doar existenta minimului necesar de circulatii pietonale si carosabile.

Spatiu verde va ocupa terenul astfel: 7% plantatii pe sol, 18% plantatii pe dala, 5% plantatii pe terasa inierbata.



Alice

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PUZ

P391 | 2010

e. imprejuriri:

Se va reface gardul catre vecini. Portiunea catre strada fiind transparenta, cu inaltime de Maxim 2 m, cu soclu opac de cca 60cm. Pe limitele laterale si posterioara gardul va fi opac, dublat cu gard viu.

V. CONFORMAREA CLADIRILOR**a. Inaltime admise**

Inaltimea constructiei propuse nu depaseste 22 m.

b. aspectul exterior:

Se va pastra si reconditiona portiunea dinspre strada a cladirii existente, transformand acoperisul sarpanta in acoperis tip terasa. Ornamentul de colt se va pastra si reconditiona.

Prin pastrarea catre strada a cladirii existente si a ornamentului de colt, aliniamentul la strada nu se modifica si nu agreseaza vizual vecinatatile si pietonalul adiacent.

Cladirea propusa este conformata in asa fel incat sa acopere toate calcanele existente si sa nu creeze altele noi.

Materialele folosite pentru fatada sunt propuse a fi mate, in acord cu materialele predominante in zona, fara folosirea unor culori violente. Raportul plin gol se va inscrie in aspectul general al zonei.

VI. OCUPAREA SI UTILIZAREA PARCELEI

a. procent maxim de ocupare al terenului (POT):

P.O.T. max = 75% cu ocupare la sol de **65%**

b. coeficient de utilizare al terenului (CUT):

C.U.T. max. = 4 aprobat prin PUZ zone construite protejate

H max. = S+P+5Er

VII. SPATII PUBLICE

Nu se va interveni asupra profilurilor stradale existente.

Se va configura trotuarul din dreptul imobilului astfel incat sa permita accesul facil al autoturismelor catre parcajul subteran.

Intocmit,

Arh. Alexandra Nicolau



Sef proiect,

Urb. Cristina Ana





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

EXPUNERE DE MOTIVE privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal PUZ – Str. Maria Rosetti nr. 4, sector 2, București

Având în vedere Legea administrației publice locale nr. 215/2001, cu modificările și completările ulterioare, și Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite prezenta **Expunere de motive**:

În conformitate cu prevederile Art. 32 coroborat cu Art. 50 și Art. 54-alin. (2) Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, S.C. OPTIM INVEST COM S.R.L. în calitate de inițiator prin reprezentant S.C. PZP ARHITECTURA S.R.L. – urb. Cristina Mihaela Ana – RUR DZ0,E în calitate de proiectant de specialitate - elaborator al documentației de urbanism, a transmis Primăriei Municipiului București, documentația de urbanism „P.U.Z. - STR. MARIA ROSETTI NR. 4, SECTOR 2, BUCUREȘTI” în vederea avizării/aprobării.

În vederea obținerii Avizului de oportunitate s-a prezentat Certificatul de Urbanism nr. 1266/1245230 din 26.08.2014 eliberat de către Primăria Municipiului București, în temeiul prevederilor Art. 32 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Din analiza actelor anexate (piese scrise+piese desenate) s-au constatat următoarele detalii tehnice:

PREVEDERI P.U.G. / P.U.Z. APROBATE ANTERIOR: Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planul Urbanistic General, aprobat cu HCGMB nr. 269/2000, completată cu HCGMB nr. 324/17.11.2010, nr. 241/20.12.2011, nr. 232/ 2012, figurează în subzona M1- subzonă mixtă situată în zona protejată. Conform PUZ Zone Construite Protejate aprobat cu HCGMB nr. 279/2000, imobilul se află în zona protejată nr. 17 – stradă cu țesut tradițional majoră – CA Rosetti – Maria Rosetti – Popa Petre , Cp1b, Cp1c, având grad de protecție maxim; înălțimi admise - maximum 16 m, minimum 13 m, în cazul clădirilor situate în fronturile scuarurilor și la inflexiunea Rosetti - Popa Petre înălțimea maximă este 19m, peste înălțimea admisă se acceptă realizarea unui singur nivel (3 m) retras la 1,5 m față de planul vertical al fațadei, 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(...); **INDICATORII URBANISTICI REGLEMENTAȚI:** Conform PUZ Zone Construite Protejate aprobat cu HCGMB nr. 279/2000 - 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: 3,25, cu excepția parcelelor din fronturile scuarurilor și la inflexiunea Rosetti - Popa Petre unde este admisă valoarea 4.(...)

Au fost emise Avizul de Oportunitate nr. 43/22.10.2014 și Avizul Preliminar nr. 04/20.03.2015 emise de către Primăria Municipiului București.

S-au solicitat și prezentat în completarea documentației de urbanism avizele / acordurile Instituțiilor avizatoare competente: Avizul Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr. 66503/13.08.2015, Avizul Ministerului Culturii nr. 472/Z/25.05.2015, împreună cu planșa vizată spre neschimbare nr. 472/Z/25.05.2015, Avizul Ministerului Mediului și Schimbărilor Climatice - Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București nr. 30 din 18.05.2015, Avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare a PMB nr. 1335427/29.05.2015, împreună cu planșa vizată spre neschimbare nr. 1335427/29.05.2015, avizul Comisiei Tehnice de Circulație a PMB nr. 10567/05.05.2015, împreună cu planșa vizată spre neschimbare nr. 1322218/16.04.2015, Acordul Inspectoratului de Stat în Construcții pentru intervenții asupra construcției existente nr. 26123/29.07.2015, alte avize conform legislației în vigoare.

Având în vedere faptul că s-au respectat prevederile legale în vigoare și faptul că Avizele / Acordurile sus menționate au fost favorabile, și au avizat documentația de urbanism **PUZ Str. Maria Rosetti nr. 4, sector 2, București, a fost emis Avizul Arhitectului Șef Nr. 33/21.10.2015**, prin care s-au avizat următoarele reglementări urbanistice: **FUNCTIUNI AVIZATE: la nivelul parterului + etaj 1 : comerț, alimentație publică, cultură, servicii și/sau locuințe - la nivelurile peste etajul 1 : servicii și/sau locuințe ; INDICATORI URBANISTICI AVIZAȚI: POT_{propus}=max. 75%, CUT_{propus}=max. 4 mpADC/mpteren, H_{max}=22,00m pentru RH_{max}= S+P+5Er, cu respectarea Codului Civil;- desființarea parțială a construcției existente Sp+P+Mp, rezultând un imobil cu regim de înălțime RH_{max}= S+P+5Er; cu respectarea Codului Civil, cu înglobarea și corelarea condițiilor din avizele/acordurile, mai sus menționate.**

CIRCULAȚII / ACCESE: Parcarea și gararea autovehiculelor 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 H.C.G.M.B. nr. 66/2006.

Se vor respecta toate condițiile, restricțiile și punctele de vedere impuse de avizele instituțiilor avizatoare competente solicitate prin avizul de oportunitate, avizul preliminar, precum și a legislației specifice în vigoare.

Dezbaterea publică s-a efectuat în conformitate cu prevederile H.C.G.M.B. NR. 136/30.08.2012 pentru 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.

Față de cele prezentate mai sus, Planul Urbanistic Zonal, având avizele și acordurile solicitate conform prevederilor legale în vigoare, se supune dezbaterii Consiliului General al Municipiului București, în conformitate cu prevederile Art. 45 - alin. 2. lit. e, Art. 36 - alin. 2-lit. c și Art. 36- alin. 5 - lit. c din Legea Administrației Publice Locale Nr. 215/ 2001, republicată.

În scopul de mai sus, prezentăm spre dezbateră alăturatul proiect de hotărâre.

**PRIMAR GENERAL,
MARIN STEFĂNEL - DAN**

DIRECTIA JURIDIC

**Director Executiv,
Adrian IORDACHE**



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Directia Generală Dezvoltare Urbană

Directia Urbanism

RAPORT DE SPECIALITATE privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal PUZ – Str. Maria Rosetti nr. 4, sector 2, București

Având în vedere Legea administrației publice locale nr. 215/2001, cu modificările și completările ulterioare, și Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite prezentul **Raport de specialitate**:

În conformitate cu prevederile Art. 32 coroborat cu Art. 50 și Art. 54-alin. (2) Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, S.C. OPTIM INVEST COM S.R.L. în calitate de inițiator prin reprezentant S.C. PZP ARHITECTURA S.R.L. – urb. Cristina Mihaela Ana – RUR DZ0,E în calitate de proiectant de specialitate - elaborator al documentației de urbanism, a transmis Primăriei Municipiului București, documentația de urbanism „P.U.Z. - STR. MARIA ROSETTI NR. 4, SECTOR 2, BUCUREȘTI” în vederea avizării/aprobării.

În vederea obținerii Avizului de oportunitate s-a prezentat Certificatul de Urbanism nr. 1266/1245230 din 26.08.2014 eliberat de către Primăria Municipiului București, în temeiul prevederilor Art. 32 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Din analiza actelor anexate (piese scrise+piese desenate) s-au constatat următoarele detalii tehnice:

PREVEDERI P.U.G. / P.U.Z. APROBATE ANTERIOR: Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planul Urbanistic General, aprobat cu HCGMB nr. 269/2000, completată cu HCGMB nr. 324/17.11.2010, nr. 241/20.12.2011, nr. 232/ 2012, figurează în subzona M1- subzonă mixtă situată în zona protejată. Conform PUZ Zone Construite Protejate aprobat cu HCGMB nr. 279/2000, imobilul se află în zona protejată nr. 17 – stradă cu țesut tradițional majoră – CA Rosetti – Maria Rosetti – Popa Petre , Cp1b, Cp1c, având grad de protecție maxim; înălțimi admise - maximum 16 m, minimum 13 m, în cazul clădirilor situate în fronturile scuarurilor și la inflexiunea Rosetti - Popa Petre înălțimea maximă este 19m, peste înălțimea admisă se acceptă realizarea unui singur nivel (3 m) retras la 1,5 m față de planul vertical al fațadei, 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.(...); **INDICATORII URBANISTICI REGLEMENTAȚI:** Conform PUZ Zone Construite Protejate aprobat cu HCGMB nr. 279/2000 - 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: 3,25, cu excepția parcelelor din fronturile scuarurilor și la inflexiunea Rosetti - Popa Petre unde este admisă valoarea 4.(...)

Au fost emise Avizul de Oportunitate nr. 43/22.10.2014 și Avizul Preliminar nr. 04/20.03.2015 emise de către Primăria Municipiului București.

S-au solicitat și prezentat în completarea documentației de urbanism avizele / acordurile Instituțiilor avizatoare competente: Avizul Ministerului Dezvoltării Regionale și



Administrației Publice nr. 66503/13.08.2015, Avizul Ministerului Culturii nr. 472/Z/25.05.2015, împreună cu planșa vizată spre neschimbare nr. 472/Z/25.05.2015, Avizul Ministerului Mediului și Schimbărilor Climatice - Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București nr. 30 din 18.05.2015, Avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare a PMB nr. 1335427/29.05.2015, împreună cu planșa vizată spre neschimbare nr. 1335427/29.05.2015, avizul Comisiei Tehnice de Circulație a PMB nr. 10567/05.05.2015, împreună cu planșa vizată spre neschimbare nr. 1322218/16.04.2015, Acordul Inspectoratului de Stat în Construcții pentru intervenții asupra construcției existente nr. 26123/29.07.2015, alte avize conform legislației în vigoare.

Având în vedere faptul că s-au respectat prevederile legale în vigoare și faptul că Avizele / Acordurile sus menționate au fost favorabile, și au avizat documentația de urbanism **PUZ Str. Maria Rosetti nr. 4, sector 2, București, a fost emis Avizul Arhitectului Șef Nr. 33/21.10.2015**, prin care s-au avizat următoarele reglementări urbanistice: **FUNCTIUNI AVIZATE: la nivelul parterului + etaj 1 : comerț, alimentație publică, cultură, servicii și/sau locuințe - la nivelurile peste etajul 1 : servicii și/sau locuințe ; INDICATORI URBANISTICI AVIZAȚI: POT**propus=max. 75%, **CUT**propus=max. 4 mpADC/mpteren, **H**max.=22,00m pentru **RH**max.= S+P+5Er, cu respectarea Codului Civil;- desființarea parțială a construcției existente Sp+P+Mp, rezultând un imobil cu regim de înălțime **RH**max.= S+P+5Er; cu respectarea Codului Civil, cu înglobarea și corelarea condițiilor din avizele/acordurile, mai sus menționate.

CIRCULAȚII / ACCESE: Parcarea și gararea autovehiculelor 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 H.C.G.M.B. nr. 66/2006.

Se vor respecta toate condițiile, restricțiile și punctele de vedere impuse de avizele instituțiilor avizatoare competente solicitate prin avizul de oportunitate, avizul preliminar, precum și a legislației specifice în vigoare.

Dezbaterea publică s-a efectuat în conformitate cu prevederile H.C.G.M.B. NR. 136/30.08.2012 pentru 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.

Față de cele prezentate mai sus, Planul Urbanistic Zonal, având avizele și acordurile solicitate conform prevederilor legale în vigoare, se supune dezbaterii Consiliului General al Municipiului București, în conformitate cu prevederile Art. 45 - alin. 2. lit. e, Art. 36 - alin. 2-lit. c și Art. 36- alin. 5 - lit. c din Legea Administrației Publice Locale Nr. 215/ 2001, republicată.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,

ARH. GHEORGHE PĂTRAȘCU





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

NR. 11262/21.10.2015.

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI PUZ – Str. Maria Rosetti nr. 4, sector 2, București

METODE DE INFORMARE UTILIZATE

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.

Astfel, a fost publicat materialul informativ pe site-ul PMB, cel puțin 15 zile calendaristice pentru fiecare Etapă - etapa pregătitoare/de inițiere, etapa elaborării propunerilor, etapa avizării. Pentru Etapa de aprobare - 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.

1. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul:

Etapa pregătitoare/de inițiere s-a desfășurat din data de 7.01.2013 până în data de 22.01.2013, fiind postate pe pagina de internet a Primăriei Municipiului București (PMB), www.pmb.ro/ Urbanism, fotografii de la fața locului cu panoul privind intenția elaborării documentației de urbanism, certificatul de urbanism nr. 274/974496 din 28.02.2011 emis de către Primăria Municipiului București, ilustrarea propunerii/planul de reglementări privind această fază, dovada înștiințării vecinilor – tabel semnături vecini.

La această fază au fost postate/transmise mesaje negative. Răspunsul elaboratorului a fost postat pe pagina de internet a Primăriei Municipiului București (PMB).

Etapa elaborării propunerilor s-a desfășurat din data de 05.11.2014 până în data de 27.11.2014, fiind postate pe pagina de internet a (PMB), www.pmb.ro/ Urbanism, certificat de urbanism nr. 1266/1245230 din 26.08.2014, Avizul de oportunitate nr. 43/22.10.2014, fotografii de la fața locului cu panoul privind elaborarea propunerilor, ilustrarea propunerii/plan reglementări, studiu de însorire.

Etapa de avizare s-a desfășurat din data de 30.03.2015 până în data de 15.04.2015, fiind postat pe pagina de internet a Primăriei Municipiului București (PMB), www.pmb.ro/ Urbanism, Avizul preliminar nr. 04/20.03.2015, împreună cu planșa de reglementări vizată.



2. Numărul persoanelor care au participat la acest proces – proprietarii parcelelor învecinate.

Instituții abilitate de prevederile legale în vigoare, în avizarea documentației de urbanism: Avizul Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr. 66503/13.08.2015, Avizul Ministerului Culturii nr. 472/Z/25.05.2015, împreună cu planșa vizată spre neschimbare nr. 472/Z/25.05.2015, Avizul Ministerului Mediului și Schimbărilor Climatice - Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București nr. 30 din 18.05.2015, Avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare a PMB nr. 1335427/29.05.2015, împreună cu planșa vizată spre neschimbare nr. 1335427/29.05.2015, avizul Comisiei Tehnice de Circulație a PMB nr. 10567/05.05.2015, împreună cu planșa vizată spre neschimbare nr. 1322218/16.04.2015, Acordul Inspectoratului de Stat în Construcții pentru intervenții asupra construcției existente nr. 26123/29.07.2015.

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

Axăm observațiile/sugestiile publicului și răspunsurile elaboratorului.

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

**Șef serviciu,
arh. urb. Ciobanu Opreșcu Olivia Ana**

lau
Redactat,

Expert, ing. Camelia Garcușa /2 ex./07.10.2015



ROMÂNIA MINISTERUL CULTURII

DIRECȚIA PENTRU CULTURĂ A MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Str. Sf. Ștefan nr.3, sector 2, București – tel-fax 323.26.11, 323.26.28

Nr. 361 / SMI / 25.05.2015

Către: S.C. PZP ARHITECTURA S.R.L.

Spre știință:

- PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului
- MINISTERUL CULTURII
Direcția Generală Juridică și Patrimoniu Cultural

AVIZ NR. 472 / Z / 25.05.2015

desființare parțială construcție existentă și edificare construcție S+P+5Er
Str. Maria Rosetti, nr. 4, Sector 2

Obiectivul: Teren și construcție Sp+P+Mp/Pod cu funcțiunea locuire
Localizare: București, Sectorul 2, Str. Maria Rosetti, nr. 4
Proiect: Imobil birouri, locuire și servicii; faza: PUZ
Elaborator: S.C. PZP ARHITECTURA S.R.L.
Beneficiar: S.C. OPTIM INVEST COM S.R.L.

Amplasamentul este situat în zona protejată nr. 17 – strada de țesut tradițional majoră C.A. Rosetti – Maria Rosetti – Popa Petre, conform PUZ zone construite protejate, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 279/2000.

Cererea de emitere a avizului este însoțită de certificat de urbanism, planuri topografice scara 1:500 și 1:2000, aviz preliminar de urbanism, aviz de oportunitate, acte doveditoare proprietate, studiu istoric, memoriu, relevu clădire existentă, expertiză tehnică, proiect faza PUZ, documentar foto, desfășurări stradale, ilustrare de temă.

Se propune desființarea parțială a construcției existente pe teren și edificarea unei construcții S+P+5Er cu funcțiunea birouri, locuire și servicii, în limitele indicatorilor urbanistici POT_{max} = 75% (cu ocuare la sol 65%), CUT_{max} = 4, H_{max} = 22,0 m, cu alinieri și retrageri conform planșei de reglementări urbanistice.

Urmare analizării documentației în ședința Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice București-Ilfov-Giurgiu din data de 11.05.2015, se acordă:

AVIZ FAVORABIL

pentru lucrările propuse, cu următoarele

Condiții:

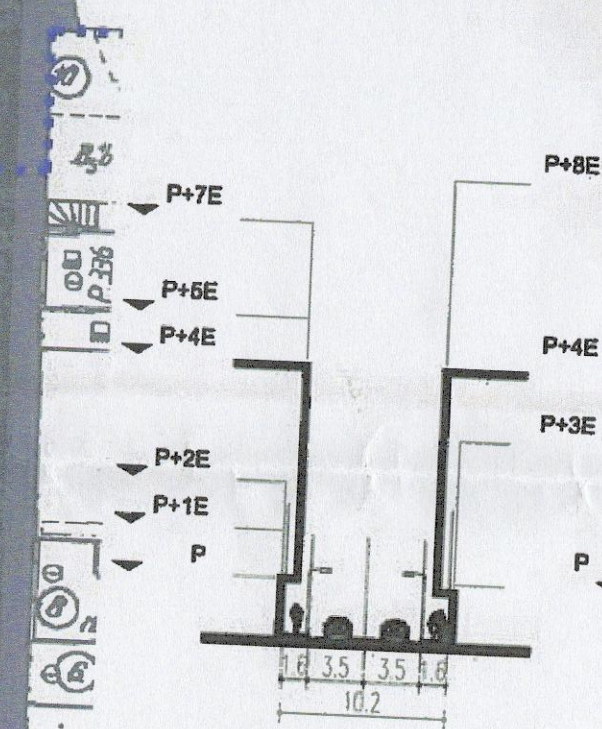
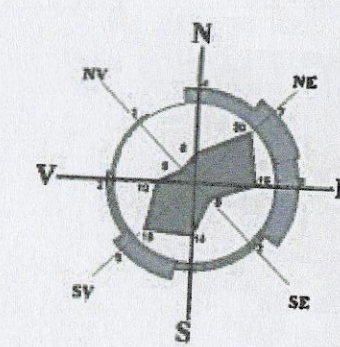
- Fazele următoare de proiectare vor fi supuse avizării DCMB.

Prezentul aviz este valabil cu 1 (una) planșă anexă vizată spre neschimbare.

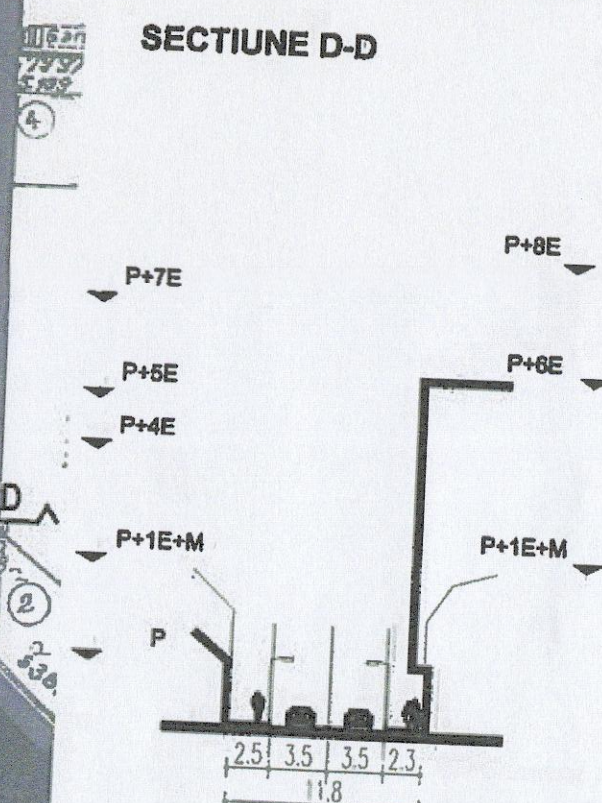
DIRECTOR EXECUTIV,
Ioan Daniel CHERECHEȘ



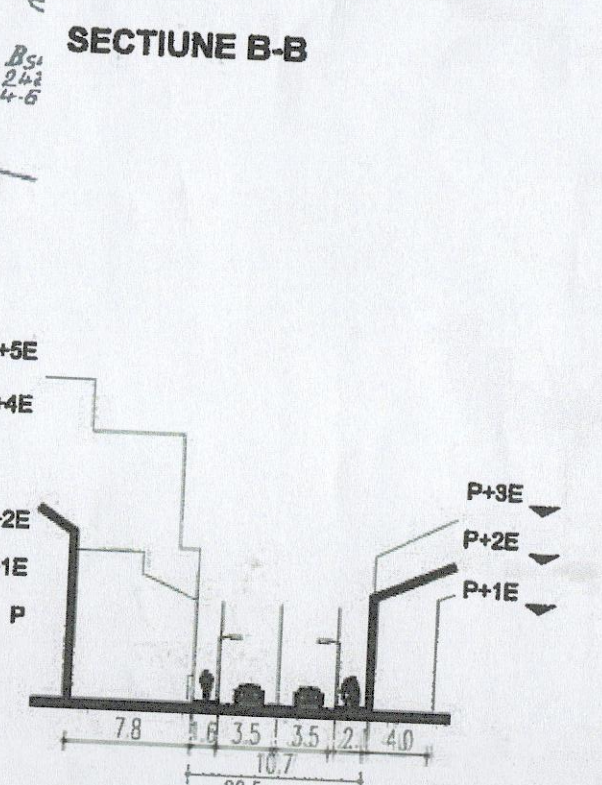
CONSILIER SUPERIOR,
arh. Sergiu LUCHIAN



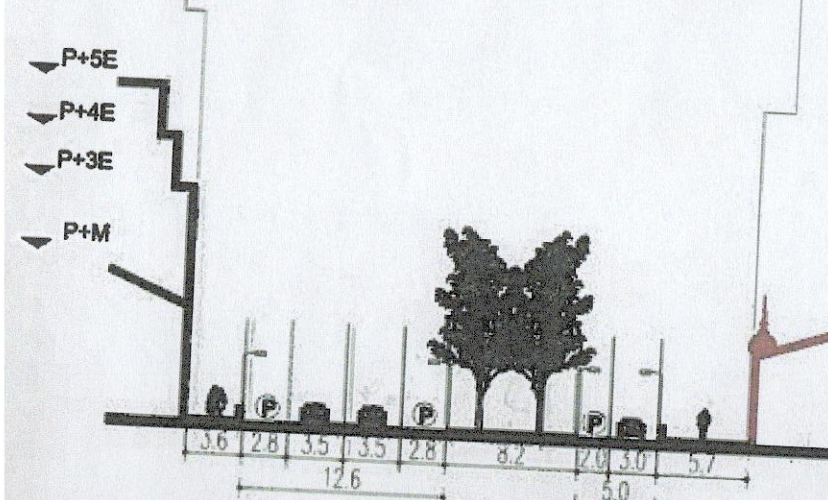
PROFIL TRANSVERSAL
EXISTENT/PROPUS
STRADA SF SPIRIDON



PROFIL TRANSVERSAL
EXISTENT/PROPOS
STRADA I.L. CARAGIALE

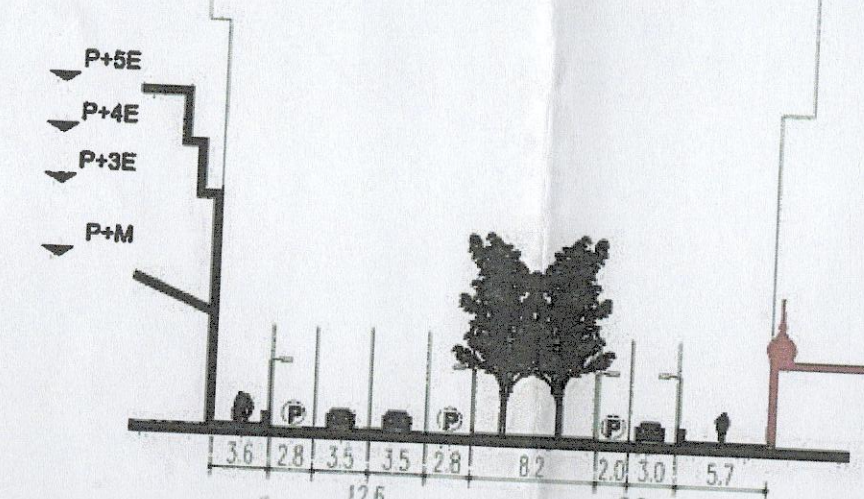


225
PROFIL TRANSVERSAL
EXISTENT/PROPUS
STRADA THOMAS MASARIK
SECTIUNE C-C



34.9

PROFIL TRANSVERSAL EXISTENT
STRADA MARIA ROSETTI
SECTIUNE A-A EXISTENT



PROFIL TRANSVERSAL PROPUS
STRADA MARIA ROSETTI
SECTIUNE A-A PROPUS

[illegible]



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

AVIZ PRELIMINAR NR. 04/20 martie 2015.
PUZ – Str. Maria Rosetti nr. 4, sector 2, București

BENEFICIAR: S.C. OPTIM INVEST COM SRL

ELABORATOR: S.C. PZP ARHITECTURA SRL – urb. Cristina Mihaela Ana - RUR Dzo,E
SOLICITARE ÎNREGISTRATĂ la CIDRC-PMB : Nr. 1315336/10.03.2015

SUPRAFAȚA REGLEMENTATĂ prin PUZ: suprafața teren în suprafață de 320,0mp (325,25 mp conform măsurătorilor cadastrale) și construcția Sp+P+Mp, este proprietate privată persoană juridică.

AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU: zona studiată cuprinde Str. Maria Rosetti, Str. Sf. Spiridon, Str. Thomas Masarik, Str. I.L. Caragiale din sectorul 2, Municipiul București.

PREVEDERI PUG/PUZ APROBATE ANTERIOR: Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planul Urbanistic General, aprobat cu HCGMB nr. 269/2000, completată cu HCGMB nr. 324/17.11.2010, nr. 241/20.12.2011, nr. 232/ 2012, figurează în subzona M1- subzonă mixtă situată în zona protejată. Conform PUZ Zone Construite Protejate aprobat cu HCGMB nr. 279/2000, imobilul se află în zona protejată nr. 17 – stradă cu țesut tradițional majoră – CA Rosetti – Maria Rosetti – Popa Petre , Cplb, Cplc, având grad de protecție maxim; înălțimi admise - maximum 16 m, minimum 13 m, în cazul clădirilor situate în fronturile scuarurilor și la inflexiunea Rosetti - Popa Petre înălțimea maximă este 19m, peste înălțimea admisă se acceptă realizarea unui singur nivel (3 m) retras la 1,5 m față de planul vertical al fațadei, 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(...); aspectul exterior: arhitectura noilor clădiri va respecta caracterul arhitectural general al bulevardului, înscriindu-se, înainte de toate, în scara definită de clădirile existente; se interzic suprafețe vitrate de mari dimensiuni (perete cortină), imitațiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafețe metalice, strălucitoare), utilizarea culorilor stridente; 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: 3,25, cu excepția parcelelor din fronturile scuarurilor și la inflexiunea Rosetti - Popa Petre unde este admisă valoarea 4.(...)*

CERTIFICATUL DE URBANISM nr. 1266/1245230 din 26.08.2014 emis de către Primăria Municipiului București.

AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 43/22.10.2014 emis de Primăria Municipiului București.

SE AVIZEAZĂ PLANUL URBANISTIC ZONAL,
CONFIGURAȚIA EDIFICABILULUI ȘI INDICATORII URBANISTICI
CONFORM PLANULUI DE REGLEMENTĂRI

FUNCȚIUNI AVIZATE:

- la nivelul parterului + etaj 1 : comerț, alimentație publică, cultură, servicii și/sau locuințe
- la nivelurile peste etajul 1 : servicii și/sau locuințe

INDICATORI URBANISTICI AVIZAȚI:

- POT_{propus}=max. 75%, CUT_{propus}=max. 4 mpADC/mpteren, H_{max}=22,00m pentru RH_{max}= S+P+5Er, cu respectarea Codului Civil;
- desființarea parțială a construcției existente Sp+P+Mp, rezultând un imobil cu regim de înălțime RH_{max}= S+P+5Er;

ACORDURI, AVIZE NECESARE EMITERII AVIZULUI ARHITECTULUI ȘEF: Avizul Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, Avizul Ministerului Culturii, Avizul Ministerului Mediului și Schimbărilor Climatice - Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București, avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare a PMB, avizul Comisiei Tehnice de Circulație a PMB – inclusiv soluție privind reconfigurarea trotuarului pentru accesul autoturismelor, Acordul Inspectoratului de Stat în Construcții pentru intervenții asupra construcției existente, alte avize conform legislației în vigoare.

Extras de Carte Funciară la zi pentru terenul ce a generat PUZ, împreună cu fotocopii după actele/documentele menționate în acesta.

Notă: Înainte de Emiterea Avizului Arhitectului Șef și transmiterea pe circuitul tehnic de aprobare a documentației de urbanism, inițiatorul și elaboratorul documentației de urbanism au obligația să îndeplinească condițiile impuse de prevederile Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 136/2012 prin care s-a aprobat 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.

În conformitate cu art. 63, alin. (2), litera g) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare: „(2) Constituie contravenții următoarele fapte : (...) g) semnarea, în conformitate cu prevederile art. 38 alin. (1), de documentații de amenajarea teritoriului și urbanism care conțin date eronate, dacă nu intră sub incidența legii penale”.

În conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 7/02.02.2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, prezentul Aviz preliminar poate fi folosit numai pentru obținerea acordurilor și avizelor instituțiilor avizatoare competente.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. GHEORGHE PĂTRAȘCU



Șef serviciu,
urb. Olivia Ana Ciobanu Oprescu

Expert, ing. Camelia Garcușa/2ex.



Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor
Agenția Națională pentru Protecția Mediului



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. 30 din 18.05.2015

A.P.M. BUCUREȘTI	
Al. Lacul Morii Nr. 1, Sector 6, București	
INȚIARE	Nr. 8264
REȘIRE	
Zi. 18	Luna 05 An 2015

Ca urmare a notificării adresate de **OPTIM INVEST COM S.R.L.**, cu sediul în Str. Ciobanului, Nr. 133, Mogoșoaia, Județul Ilfov, prin **ROTEA RADU**, cu adresa 1, privind planul/programul *‘desființare parțială construcție existentă S+P+M, realizare construcție S+P+6Eretras- funcțiune birouri, locuire, servicii’*, înregistrată la APM București cu nr. 8264/18.05.2015, pentru derularea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, în baza:

- HG nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia;
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ord. nr. 995/2006 pentru aprobarea listei planurilor și programelor care intră sub incidența H.G. nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare;
- Ord. nr. 19/2010 pentru aprobarea Ghidului metodologic privind evaluarea adecvată a efectelor potențiale ale planurilor sau proiectelor asupra ariilor naturale protejate de interes comunitar;
- Ord. nr. 2387/2011 pentru modificarea Ord. nr. 1964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România.

Agenția Națională pentru Protecția Mediului/Agenția pentru Protecția Mediului BUCUREȘTI

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 07.05.2015, a completărilor depuse la documentație;
- în conformitate cu prevederile art.13 și a anexei nr. 1 – Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- în prezența/lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat.

decide:



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI

Aleea Lacul Morii, Nr. 1, Sector 6, Mun. București, Cod 060841,
E-mail office@arpmibuc.anpm.ro, Tel 021.430.66 77. Fax 021 430.66 75

Planul/programul "desființare parțială construcție existentă S+P+M, realizare construcție S+P+6Eretras- funcțiune birouri, locuire, servicii, titular OPTIM INVEST COM S.R.L., prin ROTEA RADU, cu adresa str. Verbinelor nr. 46, sector 1, nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.

Planul Urbanistic Zonal prevede soluționarea și reglementarea din punct de vedere urbanistic a arealului în suprafață totală de 320 mp din acte (325,25 mp din măsurători cadastrale).

Obiectivul lucrării îl constituie *desființare parțială construcție existentă S+P+M, realizare construcție S+P+5Eretras- funcțiune birouri, locuire, servicii.*

Obiectivul propus de prezentul PUZ se va realiza cu respectarea tuturor condițiilor impuse prin avizele tehnice de specialitate emise de instituțiile competente, conform legii. Suprafața de spații verzi ce trebuie amenajată și întreținută are următoarea configurație: 7% spații verzi pe sol (22,76 mp), 18% spații verzi pe dale (58,54 mp) și 5% spații verzi pe terasă (16,26 mp).

Se vor respecta prevederile P.U.G. aprobat cu HCGMB nr. 269/2000 și HCGMB nr. 2 nr. 324/2010.

Motivele care au stat la baza luării deciziei sunt următoarele :

- planul urbanistic de detaliu analizat nu are efecte semnificative asupra mediului;
- opiniile exprimate, pe baza criteriilor relevante prevăzute în anexa nr.1 la H.G. nr. 1076/2004, de membrii Comitetului Special Constituit în cadrul sedinței din data de 07.05.2015;
- lipsa comentariilor din partea publicului ca urmare a celor 3 anunțuri publice privind inițierea procesului de elaborare a PUZ-ului.

Elaboratorul și beneficiarul documentației de urbanism răspund pentru exactitatea și veridicitatea datelor și înscrisurilor cuprinse în documentația de urbanism ce a stat la baza emiterii prezentei.

Prezenta decizie poate fi contestată în conformitate cu prevederile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004 cu modificările și completările ulterioare.

DIRECTOR EXECUTIV

Dr. Ing. Simona Mihaela ALDEA

/ Șef serviciu Avize, Acorduri, Autorizații

ing. Roxana Costache

Întocmit,

ing. Liliana Roșca



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI
Aleea Lacul Morii, Nr. 1, Sector 6, Mun. București, Cod 060841,
E-mail: office@arpmibuc.anpm.ro, Tel. 021.430.66.77, Fax 021.430.66.75



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

COMISIA DE COORDONARE

Nr. 1335427/29.05.2015

AVIZUL COMISIEI DE COORDONARE

FAZA DOCUMENTAȚII DE URBANISM

Din P.V. nr. 12/29.05.2015 al sedinței

Comisiei de Coordonare a P.M.B.

Nr. 4. SC PZP ARHITECTURA SRL cu sediul/domiciliul Burucuresti, Calea Dorobantilor, nr. 127 - 129, prezintă spre avizare documentația de precoordonare a P.U.Z. - ului „STR. MARIA ROSETTI NR. 4, SECTOR 2”, împreună cu avizele întreprinderilor edilitare. În conformitate cu Dispoziția Primarului General nr. 812/24.06.2014, se avizează favorabil strict din punct de vedere al rețelelor edilitare planul de precoordonare menționat mai sus cu condiții:

- se vor proteja cablurile electrice si telefonice existente in zona;
- se vor proteja bransamentul de apa si racordul la canalizare existente la cladire; in cazul afectarii lor, se vor reface cu suport financiar al beneficiarului;
- se vor respecta condițiile impuse prin avizele anexa la documentație;
- se va respecta planul de precoordonare anexat avizului,
- documentația va continua procedura de avizare și aprobare în conformitate cu legislația în vigoare.
- prezentul aviz este valabil numai la faza P.U.Z.

PRESEDINTE / VICEPRESEDINTE
COMISIE



ARHITECT ȘEF AL
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,

GHEORGHE PĂTRAȘCU

SECRETAR - COMISIE,

ing. ec. DRUMEN CONSTANTIN

REPREZENTANT

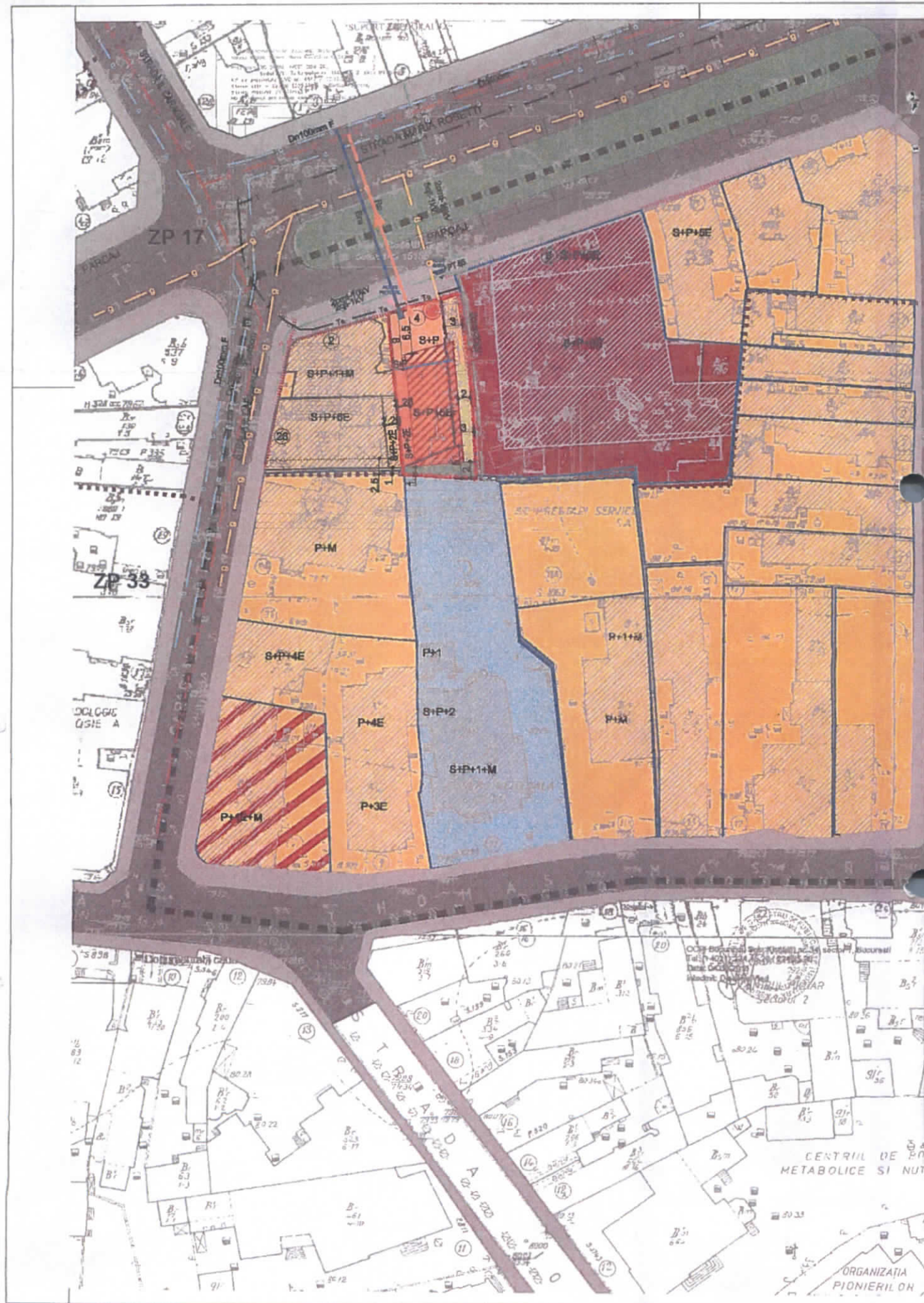
DU-COMISIE,

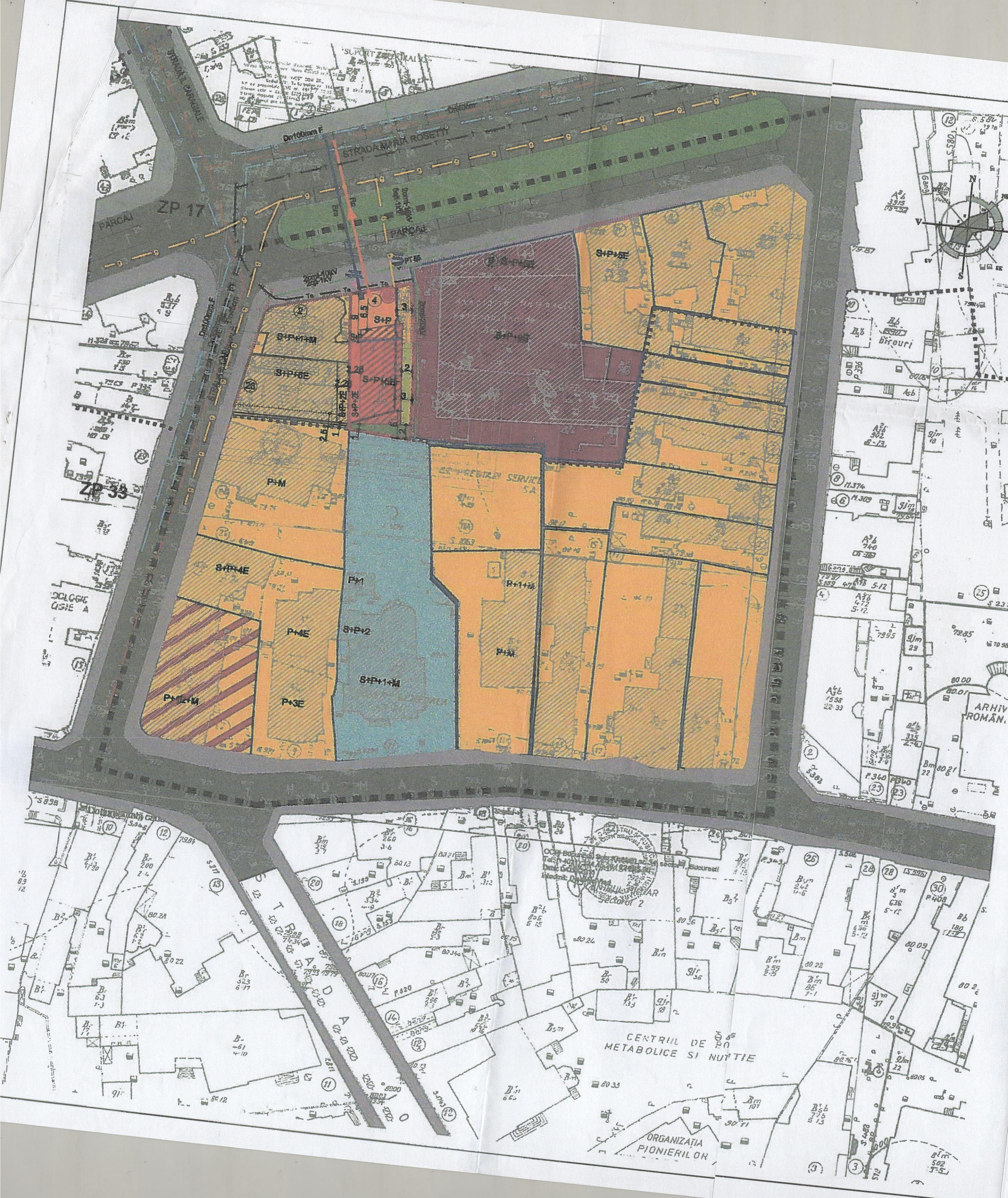
ing. ANDREI ZAHARESCU

FPS-2.3.2.6-02/2

Intocmit, ing. Camelia Puiu







PUZ MARIA ROSETTI NR 4

BILANT TERITORIAL

Utilizarea terenului	Suprafata (mp)	Procentaj
Constructii		
aria protejata la sol	208.88	241
aria constructa la sol	208.88	210
aria desfasurata suprafata	258.09	842
Platforme		
circulatie carosabila/rampuri scose	0	30
Spatii verzi	113.12	0
spatii verzi pe dala	0	58
spatii verzi pe sol adanc	0	22
spatii verzi pe terase amenajate	0	18
TOTAL	320	320

LEGENDA:

- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA PROPRIETATE AFERENTE DOCUMENTATII CADASTRALE AVIZATE CF OCPI
- LIMITA TEREN CARE A GENERAT PUZ
- LIMITA INTRE ZONE PROTEJATE 17 SI 33
- ALINIERE
- AMPRENTA LA SOL
- RETRAGERE ETAJE 1 SI 2
- ACCENT DECORATIV EXISTENT MENTINUT SI RECONDITIONAT
- SEGMENT CLADIRE EXISTENTA PASTRATA - REZIDENTIAL SI/SAU SERVICII, BIROURI
- ETAJE 3-5 CLADIRE PROPUISA - REZIDENTIAL SI/SAU SERVICII, BIROURI
- CLADIRE PROPUISA - REZIDENTIAL SI/SAU SERVICII, BIROURI
- SPATII VERZI PE DALA
- SPATII VERZI PE SOL ADANC

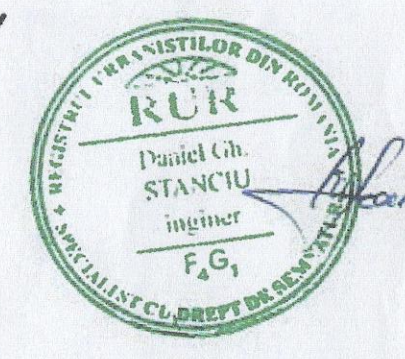
INDICATORI URBANISTICI PROPUISI:
POT max = 75% cu ocupare la sol de 65%
(POT max aprobat prin PUZ zone construite protejate = 65%)
CUT max = 4 aprobat prin PUZ zone construite protejate

- CAROSABIL
- PIETONAL
- ACCES AUTO
- ACCES PIETONAL
- AX CAROSABIL

- LOCUIRE
- INVATAMANT
- COMERT-SERVICII
- BIROURI
- MIXT LOCUIRE SERVICII

Proiectant General:
PZP-ARHITECTURA
PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
DIRECTIA URBANISM
VIZA SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul de precoordonare
Nr. 133.1427 din 29.05.2015
ARHITECT SEF

- Retele edilitare existente:
- Alimentare cu apa
 - Canalizare
 - Conducta gaze naturale
 - Cabluri electrice subterane JT-MT 1-20KV
 - Post trafa existent
 - Instalatii de telecomunicatii subterane
 - Instalatii de telecomunicatii subterane
- Retele edilitare proiectate in domeniu public:
- Bransament apa
 - Racord canalizare



Proiectant de Specialitate / Studesigner:
PZP-ARHITECTURA
Pachet / Pack: **documentatie puz**
puz documentation
Urbanism
URBANISM
Alice
Phase:
PUZ
Project number:
P391 | 2010

PRECOORDONARE RELETE EDILITARE
NETWORKS ANALYSIS
Self Project / Chief Architect:
URB. CRISTINA ANA
Proiectant / Designer:
ING. DANIEL STANCIU
Intoxmit / Designed:
ING. SILVIA COSTEA
Date:
2015 05 15
1:500 A2
02
00
variant A



091-KV 1322218

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Direcția Generală Infrastructură și Servicii Publice
Direcția Transporturi, Drumuri și Sistemizarea Circulației

Nr. 10567 / ..05.05.15
Apr1617

1322218

Către

S.C. PZP ARHITECTURĂ S.R.L.
Calea Dorobanților nr.127-129, et.1, Sector 1, București

În ședința Comisiei Tehnice de Circulație din data de 16.04.2015 s-a dat acordul de principiu pentru documentația „P.U.Z. imobil cu funcțiunea de locuință, servicii și birouri, cu regim de înălțime S+P+5Er – str. Maria Rosetti nr.4, sector 2”, conform certificatului de urbanism, avizului de oportunitate și planului anexat, cu condiția asigurării parcării în incintă, în conformitate cu prevederile HCGMB nr.66/2006.

Pentru avizul comisiei veți reveni la următoarea fază de proiectare, după aprobarea documentației P.U.Z. și obținerea Hotărârii Consiliului General al Municipiului București.

DIRECTOR EXECUTIV





MINISTERUL DEZVOLTĂRII REGIONALE
ȘI ADMINISTRAȚIEI PUBLICE

CABINET MINISTRU
Nr. 66.503/13.08.2015

Către: S.C. PZP ARHITECTURA S.R.L.

Calea Dorobanților nr. 127-129, sector 1, 010562, București

Ref: Adresa dumneavoastră înregistrată la M.D.R.A.P. cu numărul 66.503/06.08.2015, prin care solicitați avizul pentru documentația "Plan Urbanistic Zonal - Demolare parțială clădire existentă S+P+M, lucrări de construire imobil locuință și/sau servicii S+P+5E retrase, str. Maria Rosetti nr. 4, în scuar Maria Rosetti / str. I.L. Caragiale, sector 2, București".

Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice (M.D.R.A.P.) avizează categoriile de documentații de urbanism precizate în Anexa nr. 1 a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

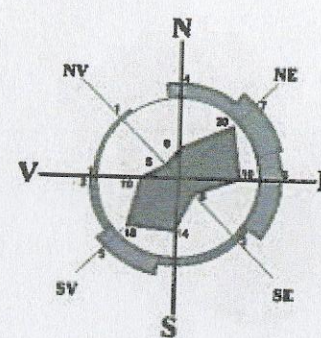
Documentația "Plan Urbanistic Zonal - Demolare parțială clădire existentă S+P+M, lucrări de construire imobil locuință și/sau servicii S+P+5E retrase, str. Maria Rosetti nr. 4, în scuar Maria Rosetti / str. I.L. Caragiale, sector 2, București", nu se încadrează în categoria documentațiilor de urbanism pentru care M.D.R.A.P. emite aviz.

Cu stimă,

MINISTRUL DEZVOLTĂRII REGIONALE ȘI ADMINISTRAȚIEI PUBLICE

Sevil SHHAIDEH





MINISTERUL DEZVOLTĂRII REGIONALE ȘI ADMINISTRAȚIEI PUBLICE



INSPECTORATUL DE STAT ÎN CONSTRUCȚII - I.S.C. INSPECTORATUL REGIONAL ÎN CONSTRUCȚII BUCUREȘTI-ILFOV



ACORD
Nr. 26123/

Inspectoratul de Stat în Construcții
Inspectoratul Regional în Construcții București-Ilfov
INTRARE Nr. 26123/
IEȘIRE
Data 29.06.2015

Ca urmare a cererii nr. 26123 din 18.06.2015, formulată de SC Optim Invest Com SRL, reprezentată de, Rotea Radu, cu sediul

Buletin sau carte identitate seria - nr. -, cod numeric personal -/număr de înmatriculare J40/10110/22.06.2004, cod fiscal 16535906/22.06.2004; a documentației tehnice depuse și a Certificatului de urbanism nr. 1266 1245230/26.08.2014; emis de Primaria Municipiului București, potrivit dispozițiilor art. 11 lit. I) din Regulamentul privind controlul de stat al calității în construcții, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 272/1994, având în vedere prevederile Ordinului ministrului dezvoltării, lucrărilor publice și locuințelor și al inspectorului general de stat al Inspectoratului de Stat în Construcții nr. 486/500/2007 pentru aprobarea Procedurii privind emiterea acordului de către Inspectoratul de Stat în Construcții - I.S.C. pentru intervenții în timp asupra construcțiilor existente, cu modificările ulterioare.

Inspectoratul Regional în Construcții București-Ilfov emite acordul cu privire la intervențiile solicitate în vederea obținerii autorizației de construire, potrivit documentației depuse, la construcția din București, str. Maria Rosetti nr. 4, bl. -, sc. -, ap. -, sectorul/județul 2.

Lucrările de intervenții, potrivit documentației, sunt următoarele:

- desființare parțială construcție existentă S+P+M.

Acordul se emite în baza proiectului nr. P 391 întocmit de SC Ductil Tech SRL București, verificat de verificator proiecte Ing. Anastasiu V. Dan, atestat MLPAT nr. 61/A1, A3 și a Expertizei tehnice întocmite de expert tehnic Anastasiu V. Dan, atestat MLPAT nr. 41/A1, A3.

Documentația tehnică se restituie, având vizat spre neschimbare memoriul tehnic de rezistență.

Alte mențiuni: Prezentul ACORD nu are ca obiect prevederile urbanistice ale proiectului (retrageri, gabarite, regim de înălțime, POT, CUT, destinații etc.) care rămân în competența autorității administrației publice emitente a Autorizației de Construire.

După obținerea autorizației de construire aveți următoarele obligații:

- a) de a respecta soluția propusă de expertul tehnic atestat;
- b) de a anunța în scris începerea lucrărilor la ISC - Inspectoratul Regional în Construcții București-Ilfov;
- c) de a afișa, pe șantier, la loc vizibil, panoul de identificare a lucrării;
- d) de a achita cotele legale, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, și ale Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare, în contul ISC RO21TREZ703501701X016804 - Trezoreria sectorului 3.

Inspector Șef Regional
ARGHIR Andrei-Mihail

construcția din București, str. Maria Rosetti
nr. 4, bl. -, sc. -, ap. -, sectorul 2



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

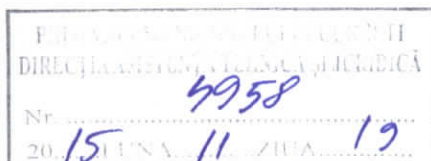
Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

Nr. D.G.D.U. – D.U. 42244/18.11.2015

CĂTRE,

CABINET SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI



Vă transmitem alăturat, în vederea demarării procedurilor legale de aprobare, proiectul de hotărâre privind documentația de urbanism - **P.U.Z. – STRADA MARIA ROSETTI NR. 4, SECTOR 2, BUCUREȘTI**, cu mențiunea că, în conformitate cu Nota dvs. nr. 4173/6/12.10.2015, înregistrată la D.G.D.U. cu nr. 10850/13.10.2015, în raport cu prevederile art. 6 din Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, **documentația conține date cu caracter personal.**

Dosarul conține un număr de 26 file (reprezentând piese scrise și desenate), după cum urmează:

- Expunerea de motive – 1 exemplar - original;
- Hotărâre – propunere – 1 exemplar;
- Raportul de specialitate al Arhitectului Șef – 1 exemplar – original;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 11262 din 21.10.2015 – 1 exemplar - original;
- Avizul Arhitectului Șef nr. 33/21.10.2015 – 2 exemplare - original, împreună cu planșa de reglementări, vizată spre neschimbare – 2 exemplare – original, Regulamentul local de urbanism – 2 exemplare (3 pag. - 1 exemplar) – original;
- Aviz Preliminar nr. 04 din 20.03.2015 emis de Primăria Municipiului București, împreună cu planșa anexă – 1 exemplar - copie;
- Avizul Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr. 66503 din 13.08.2015;
- Avizul Ministerului Culturii nr. 472/Z din 25.05.2015 împreună cu planșa vizată spre neschimbare nr. 472/Z din 25.05.2015 - 1 exemplar - copie;
- Avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare – P.M.B. nr. 1335427 din 29.05.2015 împreună cu planșa vizată spre neschimbare nr. 1335427 din 29.05.2015 – 1 exemplar - copie;
- Avizul Comisiei Tehnice de Circulație - P.M.B. nr. 10567 din 05.05.2015 împreună cu planșa vizată spre neschimbare nr. 1322218 din 16.04.2015 – 1 exemplar - copie;
- Avizul Ministerului Mediului și Schimbărilor Climatice - Agenția Națională pentru Protecția Mediului București – Aviz de Mediu nr. 30 din 18.05.2015 – 1 exemplar - copie;
- Acordul Inspectoratului de Stat în Construcții pentru intervenții asupra construcției existente nr. 26123 din 29.07.2015;
- Dovada achitării dreptului de semnătură – factura nr. 6424 din 09.09.2015 – 1 exemplar – copie.

Menționăm faptul că, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, în privința aprobării documentațiilor de urbanism, prevede la art. 56, "(7) În termen de maximum 45 de zile de la finalizarea dezbaterii publice și înaintarea expunerii de motive elaborate de primar/președintele consiliului județean și a raportului de specialitate elaborat de către arhitectul-șef, consiliul județean sau local are obligația să emită o hotărâre prin care aprobă sau respinge documentația de amenajare a teritoriului sau urbanism.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. GHEORGHE PATRĂSCU



Ava Baran
nu durs
cf. L. 52/2003
99
23.11.2015

