



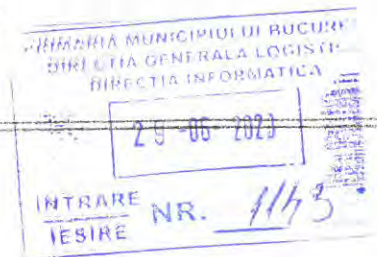
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Administrație și Relația cu CGMB

Direcția Asistență Tehnică și Juridică

Serviciul Transparență Decizională

Nr. 2375/11.06.2020



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 STRADA DOAMNEI NR. 7-9-11/SECTOR 3

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: **11.08.2020**.

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

- pe site-ul P.M.B. – www.pmb.ro;
link: http://www.pmb.ro/institutii/cgmb/dezb_publica/proiecte/pr_dezb_publica.php
- la sediul PMB, B-dul Regina Elisabeta, nr. 47, sector 5.

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 nr. 52/2003, republicată, până la data de **30.07.2020**, 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. – B-dul Regina Elisabeta, nr. 47, sector 5 – Direcția Asistență Tehnică și Juridică;
- depuse la Centrul de Informare – P.M.B., B-dul Regina Elisabeta, nr. 42, sector 5;
- pe e-mail, la adresa relatiipublice@pmb.ro.

Materialele transmise vor purta mențiunea:

„Recomandare la proiect de act normativ”

DIRECTOR EXECUTIV,

Mariana Brod



Întocmit,
Expert Reluta Alexandru

Șef serviciu,
Nicoleta Sunică



Consiliul General al Municipiului București

PROIECT

HOTĂRÂRE

Nr..... din.....

privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal

STRADA DOAMNEI NR. 7 - 9 - 11 / SECTOR 3

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului General și Raportul de specialitate al Arhitectului Șef al Municipiului București nr.,

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

Văzând documentele emise:

- Avizul Preliminar nr. 133 / 21.12.2018 / PMB
- Avizul de Oportunitate nr. 89 / 18.07.2018 / PMB
- Certificatul de Urbanism nr. 1104 / 1542247 din 25.09.2017 / PMB
- Avizul Ministerului Mediului - Agenția pentru Protecția Mediului București – Decizia Etapei de Încadrare nr. 22 / 09.04.2019
- Avizul Ministerului Culturii și Identității Naționale - nr. 2106 / Z / 04.12.2019
- Avizul Comisiei Tehnice de Circulație / PMB - nr. 3489 / 04.03.2019
- Avizul Comisiei de Coordonare Rețele / PMB - nr. 1780772 / 08.11.2019
- Avizul Ministerului Afacerilor Interne - nr. 411.450 / 20.02.2019
- Avizul Ministerului Apărării Naționale – nr. DT – 4560 / 18.06.2019
- Avizul SRI – nr. 50.380 / 08.02.2019
- Avizul STS – nr. 14192 / 25.02.2019

Ținând seama de prevederile:

- Legii nr. 50/ 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, 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, cu modificările și completările ulterioare;
- PUG - Municipiul București aprobat prin HCGMB nr. 269/ 21.12.2000, cu modificările și completările ulterioare;

Cu respectarea prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 166 alin. (2) lit. j), art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. c), art. 139 alin. (3), lit. e) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal – STRADA DOAMNEI NR. 7 - 9 - 11 / SECTOR 3, în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef nr. prevăzut în Anexa 1, Planul de reglementări vizat spre neschimbare prezentat în Anexa 2, Regulamentul Local de Urbanism reprezentând Anexa 3 și Raportul informării și consultării publicului reprezentând Anexa 4.

Art.2 Planul Urbanistic Zonal ce face obiectul prezentei hotărâri are caracter de reglementare specifică și nu dă dreptul la construire până la emiterea autorizației de construire.

Art.3 Documentația de urbanism ce face obiectul prezentei hotărâri este valabilă până la aprobarea unei documentații de urbanism coincidente ce conține reglementări diferite.

Art.4 Anexele nr. 1, nr. 2, nr. 3 și nr. 4 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.5 După aprobare, în vederea efectuării modificărilor în evidențele cadastrale, prin grija beneficiarului se va transmite la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București documentația specifică prevăzută în norme.

Art.6 Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului București și al Primarului Sectorului 3 vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Această Hotărâre a fost adoptată în Ședința ordinară a Consiliului General al Municipiului București din data de

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

**SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
GEORGIANA ZAMFIR**

București, 2020



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Direcția Urbanism – Serviciul Urbanism

Ca urmare a cererii adresate de ENTERPRISE ARCHITECTURE & DESIGN SRL /
– D,E,F,G în calitate de elaborator al documentației, cu sediul în București, Intrarea Dr. Felix nr.2, bloc M4,
reprezentant al inițiatorului / CONTA INVESTMENT SA, înregistrată cu nr.1783380 din data de 16.10.2019 și
nr.12281 / 17.10.2019 – DGUAT/PMB, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea
teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

NR. 12 / 20.02.2020

PUZ – STRADA DOAMNEI NR. 7 - 9 - 11 / SECTOR 3

GENERAT DE IMOBILUL situat în BUCUREȘTI, STRADA DOAMNEI NR.7-9-11/ SECTOR 3, teren în suprafață de 4987,00mp (conform măsurărilor cadastrale), proprietate privată persoană juridică, conform regimului juridic consemnat în Certificatul de Urbanism nr.1104 / 1542247 din 25.09.2017 emis de Primăria Municipiului București / valabilitate prelungită până la data de 24.09.2020.

INIȚIATOR: CONTA INVESTMENT SA
PROIECTANT GENERAL: ENTERPRISE ARCHITECTURE & DESIGN SRL
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURĂ RUR:

AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONA STUDIATĂ ÎN PUZ: Zona studiată prin PUZ se află în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 3.

PREVEDERI PUG / PUZ APROBATE ANTERIOR:

Încadrare funcțională:

- Conform PUG-MB și Regulamentului Local de Urbanism aferent, aprobate cu HCGMB nr. 269/2000, cu modificările și completările ulterioare
- CP1a – subzona centrală în care se menține configurația țesutului urban tradițional, suprapusă peste nucleul istoric.
- Conform PUZ– Zone construite protejate, aprobat prin HCGMB nr.279/2000, amplasamentul face parte din Zona Protejată nr. 27 / STAVROPOLEOS – nucleu monumental / CP4
- POT max = 80 % - parterul accesibil publicului
- CUT max = 3,5 mp ADC/mp teren – pe stăzile flancate de instituții publice / funcțiuni mixte. Pentru eventualele accente, CUT va rezulta din studii specifice
- RH max = P+5 /6 – regimul de înălțime al BNR – dominantă în zonă / H max estimat – 30,00m.

Amplasamentul cuprinde imobilul din Strada Doamnei nr.9, care este înscris pe Lista Monumentelor Istorice actualizată în 2015 – poziția 860 / cod B-II-m B-18589, sub denumirea Cinema Doina (denumire istorică - cinema Terra) / datare: sfârșit secol XIX. Conform listei anexe la Ordinul 2314 / 2004 clădirea este declarată parțial, cu menținerea regimului de monument istoric pentru fațada imobilului.

Imobilul de referință se află în raza de protecție a unor clădiri incluse în Lista Monumentelor Istorice din Municipiul București – 2015, clădiri cu grad maxim de protecție, marcante pentru capitală. În proximitatea amplasamentului se află:

- Banca Marmorosch - Blank / Str. Doamnei nr.2-4-6 / LMI poziția 856 / cod: B – II – m – A - 18586
- Banca Națională a României / Str. Doamnei nr.6-10 / LMI poziția 859 / cod: B – II – m – A - 18588
- Palatul Bursei / Biblioteca Națională / str. Ion Ghica nr.4 / LMI poziția 1092 / cod: B – II – m – A - 18811
- Palatul Oskar Maugsch / sediul BCR / Bd. Elisabeta nr.5 / LMI poziția 949 / cod: B – II – m – A - 18675
- Creditul Funciar Urban / Univ. Spiru Haret / Str. Doamnei nr.15 / LMI poziția 863 / cod: B – II – m – B - 18529
- Imobil / Str. Doamnei nr.5 / LMI poziția 858 / cod: B – II – m – B - 18587

Condiții de amplasare, echipare și conformare a clădirilor / conform ZP 27 – STAVROPOLEOS:

- Regim de construire: preponderent continuu, conform specificului centrului istoric interbelic.
 - Funcțiuni predominante: compatibile cu caracterul reprezentativ al zonei
 - Amplasarea clădirilor față de aliniament: ocupare a terenului la aliniament.
 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale: la front închis / cuplare la calcan
 - Amplasarea clădirilor față de limita posterioară a parcelei: 1/2 din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5,00m.
 - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor: se preia înălțimea clădirilor reprezentative pentru oraș, cu posibilitatea suplimentării cu 1-2 niveluri, cu argumentare prin studiu de imagine urbană.
- AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 89 / 18.07.2018
• AVIZ PRELIMINAR NR. 133 / 21.12.2018

PREVEDERI PUZ - RLU PROPUSE:

FUNCȚIUNE: MIXT / BIROURI, SERVICII, GALERIE COMERCIALĂ, HOTEL

INDICATORI URBANISTICI:

- POT max = 80%
- CUT max = 4,0 mp ADC/mp teren
- RH max = 3S+P+M+5E / 6E
- H max = 32,00 m

Retragerile minime față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare vor respecta specificațiile planului de reglementări și ale Regulamentului Local de Urbanism aferent, vizate spre neschimbare.

- Regim de construire: continuu /cu patio, cu susținerea frontului pe Strada Doamnei și valorizarea BNR
- Amplasarea clădirilor față de aliniament: ocupare a terenului la aliniament.
- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale: la front închis / cuplare la calcan, cu respectarea condițiilor rezultate din proximitatea clădirilor monument.
- Amplasarea clădirilor față de limita posterioară a parcelei: minim 5,00m

CIRCULAȚII / ACCESE: Parcarea și gararea autovehiculelor / profilul transversal al circulațiilor propuse vor respecta „Normele privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație” aprobate prin HCGMB nr. 66/2006.

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ: Obiectivul propus va fi racordat la rețelele edilitare urbane, modernizate și capacitate în scopul preluării încărcării survenite prin implementarea obiectivului.

Se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal STRADA DOAMNEI NR. 7 - 9 - 11 / SECTOR 3, cu respectarea condițiilor din acordurile/avizele specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru etapele de avizare/aprobare a PUZ

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări și regulamentul local de urbanism aferent, anexate și vizate spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul PUZ răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUZ care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) litera g) din Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Documentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării PUZ.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUZ și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

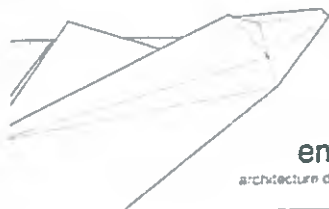
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 1104 / 1542247 din 25.09.2017, emis de Primăria Municipiului București.

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

Întocmit: Arh. C. Ciser
4 exemplare / 10.01.2020



Sef Serviciu
Arh. Cristina Topîrceanu



MEMORIU DE PREZENTARE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

anexa a

PLAN URBANISTIC ZONAL

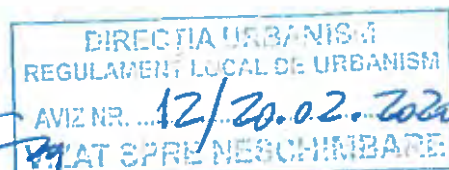
"STR. DOAMNEI 7-9-11, SECTOR 3, BUCUREȘTI "
IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ

Adresa: Str. Doamnei nr. 7-9-11, Sector 3, București

Beneficiar: S.C. CONTA INVESTMENT S.A.

Proiectant General: S.C. ENTERPRISE architecture&design SRL

NOIEMBRIE 2018



Conținut:

I. DISPOZIȚII GENERALE	3
1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM	3
2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM	3
3. DOMENIUL DE APLICARE	4
II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	4
4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL	4
5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC	4
6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII	4
7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII	5
8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ	5
9. REGULI CU PRIVIRE LA PARAMETRII URBANISTICI	5
10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI ȘI ILUMINAT PUBLIC	5
III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	6
11. PRESCRIPTII GENERALE	6
12. PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE - UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE - SITUAȚIA EXISTENTĂ	6
13. STRUCTURA CONȚINUTULUI REGULAMENTULUI - REGLEMENTĂRI CONFORM PREVEDERILOR P.U.G.; EXTRAS P.U.G.	7
IV. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	8
14. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI PROPUSE	8
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	8
SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	8
SECȚIUNEA III: CONFORMAREA CLĂDIRILOR	10
SECȚIUNEA IV: OCUPAREA ȘI UTILIZAREA PARCELEI	10
ANEXA	11



I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Prezentul Regulament se asociază Planului Urbanistic Zonal și are ca scop explicarea și detalierea sub formă de prescripții (permisiuni și restricții) a prevederilor urbanistice. Regulamentul face parte integrantă din PUZ și se aprobă odată cu acesta.

PUZ-ul a fost generat de imobilul situat în BUCUREȘTI, Str. Doamnei 7-9-11/ Sector 3, București, teren în suprafața de 4987,00 mp (conform măsurătorilor cadastrale) proprietate privată persoană juridică, conform regimului juridic consemnat în Certificatul de Urbanism nr. 1104/ 1542247 din 25.09.2017 emis de Primăria Municipiului București/ valabilitate prelungită până la data de 24.09.2020.

INITIATOR: CONTA INVESTMENT S.A.

PROIECTANT GENERAL: ENTERPRISE ARCHITECTURE & DESIGN SRL

Regulamentul este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenului și de realizare și utilizare a construcțiilor în perimetrul aflat sub incidența Regulamentului, cu o suprafață de 4987 m². Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea lucrărilor de execuție și a construcțiilor în limitele teritoriului reglementat în PUZ.

Prezentul Regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal „Str. Doamnei nr.7-9-11, Sector 3, București”.

Prin regulamentul menționat s-a urmărit:

- Revitalizarea acestei zone cu întărirea caracterului specific de polarizare comercială și atractivitate pietonală într-un cadru arhitectural-urbanistic protejat a cărui caracteristici de ansamblu și de detaliu se mențin și se pun în valoare;
- Accentuarea caracterului nucleului tradițional comercial și de afaceri precum și reprezentativitatea contemporană prin respectarea reperelor de continuitate și de diversitate a culturii urbane anterioare, denotată de cadrul construit existent;
- Încurajarea amplasării în zonă a unor funcțiuni mixte, specifice zonei : funcțiune comercială și birouri/ hotel;
- Amenajarea unor spații pentru circulație pietonală accesibile publicului, spații care vor atrage activitățile comerciale și care vor răspunde cerințelor unei astfel de zone, contribuind totodată la punerea sa în valoare.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal, stă Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. 525/1996 actualizat, ale căror prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate.

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu alte acte legislative specifice sau complementare domeniului. În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau prevederile cuprinse în documentații de urbanism și în proiecte de specialitate întocmite anterior sau concomitent cu elaborarea P.U.Z.-ului.

Prezentul Regulament Local de Urbanism (RLU) a fost elaborat în temeiul următoarelor acte normative:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată;
- Legea nr. 350/2001 cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr. 18 din 19 februarie privind fondul funciar, republicată;
- Legea nr. 213 din 17 noiembrie privind proprietatea publică;
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat cu HG nr. 525/1996;
- Ordinul nr. 91/1991 al MLPAT;



- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, aprobat cu ordinul nr. 176/N/2000 al Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;
- Planul Urbanistic General al municipiului București, Regulamentul Local de Urbanism, și Studiile de fundamentare a acestora, aprobate cu Hotărârea nr. 269/21.12.2000 a CGMB;
- Planul Urbanistic Zonal -Zone construite aprobat cu HCGMB nr. 279/2000, Zona protejată nr. 27, nucleu monumental, zona Stavropoleos, subzone Cp4..
- Planuri Urbanistice Zonale ce tratează zone adiacente, aflate în diferite faze de avizare și aprobare.
- Ordinul 2701/2010 privind aprobarea Metodologiei de consultare a publicului.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Prezentul regulament se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe teritoriul reglementat, delimitat conform planșei de Reglementări Urbanistice (parte integrantă a PUZ-ului studiat).

Terenul se află în teritoriul administrativ al municipiului București – Sectorul 3.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR.

4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL.

- 4.1. După caz, arborii al căror amplasament nu permite realizarea lucrărilor de construire prevăzute și care pot fi transplantați, vor fi reamplasați, pe amplasamente noi, ori se va proceda la plantări de puieți, în concordanță cu planurile de amenajare peisajeră, în amplasamente ce vor fi stabilite de către autoritatea publică în domeniu.
- 4.2. Toate construcțiile și amenajările vor fi racordate la rețele edilitare. Rețelele edilitare vor fi amplasate în subteran la minim 3,00 m depărtare de arborii ce urmează a fi păstrați.
- 4.3. Încălzirea obiectivelor din ansamblu se va realiza cu instalații cu gaz metan sau cu instalații electrice. Sunt interzise sistemele de încălzire cu combustibili care prin ardere pot produce perdele de fum.
- 4.4. Deseurile rezultate, atât din activități de construire cât și ca urmare a utilizării ulterioare a construcțiilor, vor fi depozitate în containere închise, selectate în prealabil și vor fi evacuate periodic, prin contract cu o societate de salubritate.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

- 5.1. Toate operațiunile de construire, amenajare și exploatare a obiectivelor ce urmează a fi realizate sunt supuse reglementărilor românești, privitoare la calitatea construcției și la siguranța în exploatare.
- 5.2. În realizarea obiectivelor menționate la pct. 4.1, cât și în exploatarea acestora, vor fi utilizate numai materiale, echipamente, utilaje și tehnologii omologate conform legii.
- 5.3. Sistemul rutier va fi dimensionat și executat în conformitate cu legislația în vigoare astfel încât să fie facilitat accesul autovehiculelor pentru intervenție și pentru serviciu (se respecta HCGMB nr. 66/2006- a se vedea planșa Reglementari).

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1. Amplasarea clădirilor față de aliniament

- 6.1.1 Așezarea clădirii se va face pe aliniament. Se permit întreruperi sau retrageri succesive ale fațadei față de aliniament pentru a crește spațiul public aferent trotuarului de pe Strada Doamnei și pentru a marca accesul în curtea interioară/ spațiul public interior;
- 6.1.2 Așezarea clădirii față de stradă: regim continuu cu excepția zonei de acces care poate fi marcată printr-o discontinuitate sau printr-un accent;
- 6.1.3 Construcțiile subterane vor putea fi amplasate pe aliniamentul stradal, cu condiția ca toate elementele constructive ale acceselor, pietonale sau carosabile, să se realizeze în interiorul parcelei și în interiorul suprafeței edificabile.

6.2. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

- 6.2.1 Clădirea propusă se va alinia la calcanul clădirilor de pe strada Academiei nr. 2 pe toată lungimea acestora și la calcanul clădirii de pe str. Ion Ghica nr. 4 (Fosta Clădire a Bursei).

6.2.1. Clădirea va avea fațadele laterale și posterioare retrase de la limitele parcelelor învecinate cu minim 5 m sau se vor alinia la calcanele acestor clădiri conform Planșei de Reglementări urbanistice atașată prezentei documentații.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1. Accese și circulații

7.1.1. Se pot realiza pasaje și curți/ spații publice accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare, precum și accese de serviciu;

7.1.2. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului persoanelor cu handicap locomotor.

7.2. Staționarea autovehiculelor

7.2.1. Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în subsolul noii clădiri, deci în afara circulațiilor publice conform Avizului Comisiei Tehnice de Circulație nr. 3489/04.03.2019 și a planșei anexa.

7.2.2. Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice sau comunitare, respectând H.C.G.M.B. nr. 66/2006.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

8.1. Pe strada Doamnei există toate tipurile de rețele edilitare publice: alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaz și energie electrică. Propunerile de dezvoltare ulterioară vor ține cont de avizele și condiționările deținătorilor de utilități din zonă și vor respecta cerințele din Avizul de Precoordonare Rețele nr. 1780772/08.11.2019;

8.2 Clădirea va fi racordată la rețele tehnico edilitare publice, conform planșei de Precoordonare Rețele edilitare anexa la avizul Comisiei de Coordonare Rețele din cadrul P.M.B.

8.3. Apele meteorice vor fi preluate de sistemul de canalizare, în sistem divizor.

8.4. Toate rețelele și instalațiile tehnico – edilitare din incintă și bransamentele vor fi amplasate în subteran.

9. REGULI CU PRIVIRE LA PARAMETRII URBANISTICI

9.1. În calculul parametrilor urbanistici, în situația în care clădirile vor adăposti funcțiuni tehnice precum parcaje, adăposturi de protecție civilă, spații pentru gunoi etc., nu se ia în considerare suprafața construcțiilor subterane sau cele semi-îngropate (în care sunt amplasate funcțiunile tehnice aferente), care nu depășesc nivelul terenului natural cu mai mult de 1,5 m și a căror suprafață superioară poate fi în parte amenajată peisager; racordarea acestor construcții la terenul natural sistematizat se va putea realiza numai prin amenajări (taluzuri înierbate, jardiniere, aerisiri), situate în interiorul parcelei.

9.2. În calculul suprafeței construite desfășurate nu sunt incluse suprafețele balcoanelor, loggiilor, porticelor, rampelor auto și ale teraselor deschise precum și suprafața spațiilor tehnice.

9.3. Amplasarea de garaje și funcțiuni tehnice în subteran este permisă pe întreaga suprafață a parcelei până la aliniamentul stradal, cu condiția asigurării spațiilor necesare amplasării rețelelor edilitare din incintă, conform normelor.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI ȘI ILUMINAT PUBLIC.

10.1. Spații verzi

10.1.1. Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 30.00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;

10.1.2. Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și amenajat cu plante ornamentale ;

10.1.3. Deasupra construcțiilor subterane – garaje, construcții edilitare, se vor putea amenaja spații verzi. Se va asigura irigarea spațiilor verzi precum și drenarea apelor meteorice;

10.1.4. În calculul suprafeței spațiilor verzi va fi luat în considerare și spațiul verde de tip terasă verde, realizat pe acoperișul clădirii sau pe terasele intermediare.

10.1.5. Conform avizului de la Agentia pentru Protectia Mediului Bucuresti nr 22 din 09.04.2019, suprafata de spatii verzi va fi de 30% din suprafata totala a terenului, din care 20 % vor fi spatii verzi la nivelul solului iar 10% spatii verzi de tip terasa gradina.

10.2. Împrejurimi

10.2.1 Terenul este inconjurat de calcane, ale unor construcții existente, cu excepția limitei de proprietate spre clădirea fostei Burse, de pe str. Ion Ghica nr. 4. Pe această limită, se recomandă realizarea unei convenții cu deținătorul clădirii Bursei, astfel încât să se poată amenaja un spațiu public, comun între cele două clădiri;
Dacă acest lucru nu va fi posibil, recomandăm realizarea unei împrejurimi verzi din gard viu, cu înălțimea maximă de 2 m, sau o împrejurire cu un grad ridicat de transparență, din elemente moderne, în ton cu arhitectura clădirii.

10.3. Iluminatul public

10.3.1. Iluminatul public stradal și pe parcelă poate fi asigurat cu lămpi amplasate pe stâlpi sau pe construcții și care au fluxul luminos orientat numai spre sol;

10.3.2. Iluminatul exterior pe parcelă sau iluminatul fațadelor se va putea realiza cu lămpi cu flux luminos redus și astfel orientat încât să nu deranjeze traficul aerian sau cel rutier;

10.3.3. Iluminatul exterior, de orice categorie, nu va afecta semnalizarea rutiera.

10.4. Firme și reclama comercială

10.4.1. Se pot amplasa firme luminoase numai pe clădiri și numai printr-un proiect de signalistică exterioară cu avizul Direcției de Cultură, București. Conformarea firmelor și a panourilor suport pentru reclama comercială, va fi pusă în acord cu arhitectura și cu volumetria clădirilor și va fi autorizată conform prevederilor legale.

Se interzice poziționarea de meshuri de mari dimensiuni pe fațade, altele decât cele folosite în timpul organizării șantierului.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

11. PRESCRIPTII GENERALE.

Prezenta documentație servește la stabilirea regulilor de circulație pietonală și auto, de ocupare a terenurilor, de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora, pe teritoriul cu o suprafață de 4987 m² și va cuprinde o zonă funcțională, structurată în concordanță cu prevederile legii - zona mixtă, cu funcțiuni specifice zonei: servicii diverse - birouri și/sau hotel, spații comerciale.

12. PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE - UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE - SITUAȚIA EXISTENTĂ

DELIMITARE

Terenul destinat studiului cu o suprafață de 4987 mp, cu o orientare S-V/ N-E, cu o deschidere la Strada Doamnei de aproximativ 65,5 m, și cu o adâncime de 83 m, este amplasat în intravilanul municipiului București, în zona centrală, la intersecția strazilor Doamnei cu Academiei.

Vecinătățile acestui imobil sunt:

- la sud-vest: - 65,5 m – limita de proprietate spre strada Doamnei;
- la sud-est – 76,57 m limita de proprietate spre clădirea Fostului Palat al Bursei;
- la nord-est – 64,05 m – limita de proprietate spre clădirea BCR din Piața Universității;
- la nord – 47,3 m limita de proprietate spre clădirea P+2 de pe strada Academiei nr. 2;
- la nord-vest- 49,08 m limita de proprietate spre clădirea de la stradă, de pe strada Academiei nr. 2.

Imobilul este situat în Centrul Istoric al Municipiului București, sectorul 3, de str. Doamnei la nr. 7-9 și reprezintă proprietatea privată a S.C. CONTA INVESTMENT S.A și a

Imobilul din str. Doamnei nr. 9, inclus în Lista Monumentelor Istorice București, la poziția 860, cod B-II-m-B-18589, sub denumirea de Cinema Doina (Terra), datată la sfârșitul sec. XIX, conform listei anexe la Ordinul nr. 2314/2004 este declarat parțial, cu menținerea regimului de monument istoric a fațadei imobilului, conform Ordinului de Declasare emis de Ministerul Culturii și Cultelor cu nr. 2456/01.07.2011

Imobilul de referinta se afla in raza de protectie a unor cladiri incluse in Lista Monumentelor Istorice din Municipiul Bucuresti- 2015, cladiri cu grad maxim de protectie, marcante pentru capitala. In proximitatea amplasamentului se afla:

- Banca Mormorosch- Blak/ Str. Doamnei 2-4-6/ LMI pozitia 856/ cod: B-II-m-A-18586
- Banca Nationala a Romaniei/ Str. Doamnei 6-10/ LMI pozitia 859/ cod: B-II-m-A-18588
- Palatul Bursei / Biblioteca Nationala/ Str. Ion Ghica nr. 4/ LMI pozitia 1092/ cod: B-II-m-A-18811
- Palatul Oskar Maugsch/ sediul BCR/ Bd. Elisabeta nr. 5/ LMI pozitia 949/ cod: B-II-m-A-18675
- Creditul Funciar Urban/ Univ. Spiru Haret/ Str. Doamnei nr. 15/ LMI pozitia 863/ cod: B-II-m-B-18529
- Imobil/ Str. Doamnei nr. 5/ LMI pozitia 858/ cod: B-II-m-B- 18587

CARACTERISTICI

Un țesut dens construit cu o arhitectură cu caracter monumental, variată stilistic (preponderent eclectism francez dar și neoromanesc, neogotic, neorenaștere) .

EVOLUȚIE

În trama stradală a nucleului comercial Lipscani, au fost realizate clădiri reprezentative, în majoritatea sedii de bănci.

Etape semnificative: evoluția Căii Victoriei, construirea sediilor de bănci și a clădirii Bursei. După 1870, procesul de modernizare a zonei se accelerează, prin realizarea unor noi sedii ale unor instituții bancare: Bursa, Banca Națională, Banca de credit, Societatea de asigurări „Națională”, se configurează caracterul de centru financiar-bancar al orașului. Crește prețul terenurilor urmat de ocuparea intensivă. Din acest motiv, încă de la începutul secolului XX, apar frecvent supraetajările.

AGRESIUNI

- Presiuni economice produc în anumite cazuri transformarea clădirilor;
- Problemele de circulație și parcaje, precum și aspectul general al zonei, datorat utilizatorilor nucleului comercial Lipscani, din imediata vecinătate;
- Agresiuni asupra clădirilor (demolari, transformari) chiar și a celor clasate drept monument istoric;
- Starea precară a structurii și a stării fizice a multor clădiri din zonă;
- Starea precară a rețelelor edilitare, agravată de creșterea numărului de rezidenți, peste capacitatea de locuire a zonei;
- Lipsa de întreținere a clădirilor și spațiilor publice;
- Construcții părăsite și spații libere degradate.

VALOARE

- Cartier bancar și de afaceri specific secolului al XIX- lea, unicat în București, cu valoare de raritate în România.

GRAD DE PROTECȚIE

- **Maxim:** se protejează valorile arhitectural-urbanistice, istorice și de mediu natural, în ansamblul lor: trama stradală, fondul construit , caracterul și valoarea urbanistică; Sunt permise intervenții care conservă și potențează valorile existente.

13. STRUCTURA CONȚINUTULUI REGULAMENTULUI - REGLEMENTĂRI CONFORM PREVEDERILOR P.U.G.; EXTRAS P.U.G.

Reglementări conform PUG București

- **Conform PUG-MB** și Regulamentului local de Urbanism și Regulamentului Local de Urbanism aferent, aprobate cu HCGMB nr. 269/2000, cu modificările și completările ulterioare terenul este încadrat în subzona CP1a ” subzona centrală în care se menține configurația țesutului urban tradițional suprapusă peste nucleul istoric.
- **Conform PUZ- Zone construite protejate** aprobat cu HCGMB nr. 279/2000, terenul se află în zona protejată nr.27, nucleu monumental, zona Stavropoleos, subzona Cp4.

Reglementări conform P.U.Z. Zona protejată nr. 27. Stavropoleos:

- P.O.T. maxim = 80%- parterul accesibil publicului;
- C.U.T. maxim = 3,5 mp ADC/ mp teren- pe strazile flancate de institutii publice/ functiuni mixte; Pentru eventualele accente, CUT av rezulta din studii specifice;
- Rh max= P+5/6 – regimul de inaltime al BNR- dominanta in zona/ H max estimat= 30 m;

IV. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

14. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI PROPUSE

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

Conform Regulamentului Local de Urbanism al PUZ Zone Construite Protejate- Zona Stavropoleos: bănci, birouri, hoteluri de dimensiuni medii, cluburi, săli de expoziție și alte funcțiuni cu caracter comercial, servicii sau alte categorii destinate publicului, baruri, restaurante, cafenele, librării, magazine, etc.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

-funcțiuni cu caracter comercial sau servicii cu următoarele condiții:

- (1) funcțiunea să nu stânjenească vecinătățile;
- (2) funcțiunea să nu implice nici un fel de modificare a arhitecturii exterioare sau a caracterelor/ elementelor valoroase ale interiorului.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI 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 general;
- Construcții provizorii de orice natură- inclusiv chioșcuri și panouri publicitare, de orice dimensiune și indiferent de modalitatea lor de montare;
- Depozite en-gros;
- Depozitare pentru vânzarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Depozitări de materiale refolosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate supraterrane;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcelele pot fi comasate pentru realizarea unui teren pentru o construcție reprezentativă, care să aducă plus valoare zonei.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Așezarea clădirilor față de Strada Doamnei- regim continuu cu excepții ce țin de expresia arhitecturală a fațadei și de necesitatea creșterii spațiului public.

Se permit întreruperi sau retrageri succesive ale fațadei față de aliniament, pentru a marca și a crește spațiul public aferent trotuarului de pe Strada Doamnei; Se încurajează realizarea de portice la parter, sau de retrageri ale parterului cu acces în curtea interioară.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor alipi la calcanalele clădirii vecine de pe str. Academiei nr. 2 și calcanul (P+1) al fostului Palat al Bursei. Iluminatul natural va fi asigurat prin curtea interioară și prin fațadele laterale.
Pe latura de nord și nord-est (fund de lot), clădirile se vor retrage minim 5 m față de limita de proprietate.
Pe latura de Sud-Est, clădirea se va retrage cu min 5 m față de limita de proprietate.
Se încurajează realizarea unor legături pietonale între str. Doamnei și proprietățile învecinate, prin interiorul curții imobilului propus, conform planșei de Reglementări.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

Clădirile vor fi amplasate pe parcelă în conformitate cu planșa de reglementări.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

Întreaga zonă necesită o sistematizare a circulațiilor, cu configurarea unor trasee pietonale, alternând cu spații de odihnă, prevederea de parcaje publice subterane și trasee de aprovizionare. Accesele pe lot se vor face prin teșirea bordurii fără întreruperea trotuarului sau a pavajului.
Accesul auto la parcajul subteran se va face fie prin două rampe separate pentru intrare/iesire sau printr-o rampa unica cu 2 sensuri, din str. Doamnei. Accesele vor fi studiate la faza D.T.A.C.
Prin arhitectura fațadei spre str. Doamnei, va fi încurajat accesul pietonilor în spațiul public/ curtea interioară a imobilului.
Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în subsolul noii clădiri, deci în afara circulațiilor publice, conform Avizului Comisiei Tehnice de Circulație nr. 3489/04.03.2019 și a planșei anexa.

ARTICOLUL 10 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

Vor respecta cerințele din Avizul de Precoordonare Rețele nr. 1780772/08.11.2019;

- Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- Toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se interzice dispunerea vizibilă a cablurilor Tv
- Se interzice amplasarea firidelor de branșament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe fațadele principale ale clădirilor;
- Se interzice montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadele către stradă sau pe cele laterale în cazul în care ele se deschid către curți interioare;

ARTICOLUL 11 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Conform avizului de mediu obținut cu numărul 22 din 09.04.2019, 20% din suprafața terenului va fi prevăzută cu spații verzi la nivelul solului iar 10% cu spații verzi de tip terasă gradină la etajele superioare.
Datorită poziționării în centrul istoric, zona cu densitate construită mare, se recomandă amplasarea de spații verzi sub forma de terasă verde pe terasele și acoperișurile clădirilor propuse.
În calculul spațiului verde va fi luat în calcul și spațiul verde de tip terasă verde pe acoperiș.

ARTICOLUL 12 – ÎMPREJMUIRI:

Pe străzile comerciale, parterul clădirilor (cu portic sau fără) va fi prevăzut cu vitrine. Pe alte străzi și spre curțile interioare, parterul clădirii va fi prevăzut de asemenea cu vitrine.
Pentru limita de proprietate cu Palatul Bursei se recomandă realizarea unei convenții cu proprietatea vecină, pentru crearea unui spațiu public comun între cele două clădiri.

SECȚIUNEA III: CONFORMAREA CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 13 – ÎNĂLȚIMI ADMISE

- $H_{max} = 32,00$ m și rezultă din studiul de vizibilitate din Plansa de Reglementari, care a luat în calcul toate punctele majore de vizibilitate din Piața Universității și a fost aprobat prin Avizul Direcției pentru Cultura a Municipiului București nr. 654/04.12.2019
- $Rh_{max} = 3S+P+M+5E/6E$
- Volumul din stânga, spre Str. Academiei va respecta aliniamentul la strada Doamnei și se va racorda la clădirea învecinată de pe str. Academiei nr. 2, în regim de calcan. Se preia cota coamei clădirii învecinate și se admite realizarea a încă unui etaj retras din planul fațadei.
- Volumul din dreapta, spre fostul Palat al Bursei se va racorda la înălțimile fostului Palat. Se admite realizarea a încă unui etaj retras din planul fațadei, etaj înalt care poate ascunde și zona de spații tehnice.

ARTICOLUL 14 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură se va realiza numai în condițiile legii.
- Pe teren, singurul element inclus în Lista monumentelor istorice anexa la Ordinul ministrului culturii nr. 2828 din 2015, este fațada fostului Cinema Doina, care fie va fi restaurată și consolidată, conform prevederilor legale, sau va fi realizată o intervenție de declasare și demolare a acesteia;
- Arhitectura noii clădiri va respecta principiile care au stat la baza elaborării PUZ Str. Doamnei 7-9, studiile de volumetrie, fațadele aprobate prin Aviz de la Ministerul Culturii;
- Arhitectura noilor clădiri va respecta caracterul arhitectural al zonei, înscriindu-se înainte de toate, în scara definită de clădirile existente. Fațadele clădirilor noi vor interpreta cu reținere textura și tipurile de materiale din zonă - zidărie și placaje din piatră, preponderente. Se încurajează o expresie arhitecturală modernă, în cheie contemporană, sensibil integrată contextului existent. Se încurajează folosirea materialelor durabile - cum ar fi piatră;
- Se interzic suprafețele vitrate de mari dimensiuni (perete cortină), imitațiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafețe metalice strălucitoare), utilizarea culorilor stridente.

Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "elegantă".

SECȚIUNEA IV: OCUPAREA ȘI UTILIZAREA PARCELEI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT max= 80%. Parterul va fi accesibil publicului iar în interiorul imobilului se va crea un spațiu public accesibil direct din Str. Doamnei.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C.U.T max = 4,0 mp ADC/mp teren

ARTICOLUL 17 – SPAȚII PUBLICE

a. Traseu

- Se păstrează traseele actuale ale străzilor existente iar traseele circulațiilor carosabile în subteranul construcției se vor conforma conform Avizului Comisiei de Circulație;
- Se încurajează crearea de trasee pietonale prin curtea interioară spre proprietățile învecinate.

b. Echipare și amenajare

- Nu există condiționări stilistice dar se va avea în vedere subordonarea oricaror elemente de mobilier urban arhitecturii clădirilor

c. Plantație

- Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate peisager, cu plantații decorative.

ARTICOLUL 18 – CONDIȚII DE AVIZARE

- În vederea autorizării clădirilor noi și a intervențiilor asupra clădirilor existente s-au realizat studii de inserție, fațade și modelare 3d,
- Pentru faza Certificat de Urbanism pentru Autorizație de Construire nu se admit derogări de la prezentul regulament;
- Pentru faza Proiect de Autorizație de construire este necesar Avizul Ministerului Culturii ;
- Pentru intervenții în spațiul public (mobilier urban, pavimente, vegetatie, etc.) neincluse în acest regulament , se vor întocmi proiecte ce vor fi avizate conform legii, inclusiv avizul Ministerului Culturii la faza Proiect de autorizație de construire.

ANEXA

DEFINIȚII ALE UNOR TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

În prezentul Regulament Local de Urbanism, au fost utilizați o serie de termeni în plus față de cei conținuți în "Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea regulamentului local de urbanism", aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996 - , sau a fost nuanțat înțelesul unora dintre aceștia, astfel:

ALINIAMENT = linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.

ALINIAREA CLĂDIRILOR = linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este non aedificandi, cu excepția acceselor .

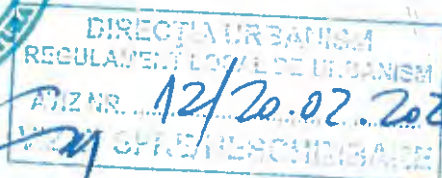
INDICATORI URBANISTICI – instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează (conform Legii 350):

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, porticelor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scăriilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR - exprimată în metri și în număr de niveluri convenționale, este înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între cota ± 0.00 și streasina, cornișa sau limita superioară a parapetului terasei.

Întocmit





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Dirrecția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului
Dirrecția Urbanism – Serviciul Urbanism

SERVICIUL URBANISM

Nr. 20.261 / 20.02.2020

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI PUZ – STRADA DOAMNEI NR.7-9-11 / SECTOR 3

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

În vederea informării și consultării publicului, solicitantul a procedat la amplasarea de panouri de informare la fața locului și publicarea materialului informativ pe pagina de internet a Primăriei Municipiului București.

Procedura s-a desfășurat conform Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului ce intră în competența de aprobare a Consiliului General al Municipiului București, aprobat prin HCGMB nr. 136/ 2012, în toate etapele de elaborare a planului, astfel:

- **etapa anunț de intenție**
15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei /
perioada de desfășurare: 28.08.2018 – 11.09.2018
- **etapa de elaborare a propunerilor**
15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei /
perioada de desfășurare: 04.12.2018 – 20.12.2018
- **etapa de avizare a proiectului**
15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei /
perioada de desfășurare: 05.11.2019 – 20.11.2019
- **etapa de aprobare a PUZ** - proiectul de hotărâre privind aprobarea PUZ urmează a fi supus dezbaterii publice în conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare, prin procedura standard prin intermediul site-ului www.pmb.ro.

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

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

Nu au fost organizate întâlniri.

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

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

Răspunsurile elaboratorului documentației la observațiile cetățenilor, corespunzătoare fiecărei etape a procedurii de informare și consultare, au fost comunicate în mod public, tot prin intermediul portalului "URBONLINE".

Atât comenziile și recomandările persoanelor interesate cât și răspunsurile elaboratorului documentației la acestea sunt accesibile publicului în continuare.

Pentru informații și sesizări legate exclusiv de procedura administrativă, aparatul de specialitate din cadrul PMB a răspuns cetățenilor, după caz, prin procedura standard de comunicare a răspunsurilor prin Direcția Relații Publice și Informare sau prin e-mail.

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

Nu este cazul.

Numărul persoanelor care au participat la acest proces.

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

Nu au fost formulate sesizări.

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

Nu este cazul

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

Nu este cazul.

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

Avizul Arhitectului Șef s-a emis cu respectarea prevederilor din avizele de specialitate:

- Avizul Preliminar nr. 133 / 21.12.2018 / PMB
- Avizul de Oportunitate nr. 89 / 18.07.2018 / PMB
- Certificatul de Urbanism nr. 1104 / 1542247 din 25.09.2017 / PMB
- Avizul Ministerului Mediului - Agenția pentru Protecția Mediului București – Decizia Etapei de Încadrare nr. 22 / 09.04.2019
- Avizul Ministerului Culturii și Identității Naționale - nr. 2106 / Z / 04.12.2019
- Avizul Comisiei Tehnice de Circulație / PMB - nr. 3489 / 04.03.2019
- Avizul Comisiei de Coordonare Rețele / PMB - nr. 1780772 / 08.11.2019
- Avizul Ministerului Afacerilor Interne - nr. 411.450 / 20.02.2019
- Avizul Ministerului Apărării Naționale – nr. DT – 4560 / 18.06.2019
- Avizul SRI – nr. 50.380 / 08.02.2019
- Avizul STS – nr. 14192 / 25.02.2019

Pe parcursul procesului de informare și consultare cu publicul, nu au fost depuse observații sau reclamații cu privire la PUZ-ul descris mai sus, PUZ care în conformitate cu legislația, normele și reglementările specifice urbanismului a respectat soluțiile funcționale, gradul de însoțire al construcțiilor învecinate și normele privind asigurarea spațiilor verzi.

Potrivit prevederilor Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și a H.C.G.M.B nr.136/30.08.2012 privind aprobarea Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului ce intră în competența de aprobare a consiliului general al Municipiului București art.12. a), b) și c) s-a întocmit prezentul raport privind documentația PUZ – STRADA DOAMNEI NR.7-9-11 / SECTOR 3.

Conform Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 Art.6 Informarea și consultarea publicului în etapa aprobării fiecărei categorii de plan în parte se face conform Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare, și conform Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare.

Față de cele prezentate mai sus, se constată că sunt îndeplinite cerințele Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism iar în conformitate cu prevederile art.11 și 12 din Ordin și a H.C.G.M.B nr.136/30.08.2012 propunem Consiliul General al Municipiului București însușirea prezentului raport.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. ȘTEFAN CĂLIN DUMITRAȘCU



Șef Serviciu
Arh. Cristina Topirceanu

Întocmit: Arh. C. Ciser
2 exemplare / 08.01.2020



REFERAT DE APROBARE al proiectului de hotărâre privind Planul Urbanistic Zonal STRADA DOAMNEI NR. 7 - 9 - 11 / SECTOR 3

În conformitate cu prevederile art.136 alin.(8), lit.a), din Codul Administrativ aprobat prin O.U.G. nr. 57 din 3 iulie 2019 și prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Amplasamentul care face obiectul documentației de urbanism PUZ – STRADA DOAMNEI NR. 7 - 9 - 11 / SECTOR 3 se află în intravilanul Municipiului București pe teritoriul administrativ al Sectorului 3.

Încadrare funcțională:

- **Conform PUG-MB și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București**, aprobate prin HCGMB nr. 269/2000 cu modificările și completările ulterioare:
CP1a – subzona centrală în care se menține configurația țesutului urban tradițional, suprapusă peste nucleul istoric.
- **Conform PUZ– Zone construite protejate**, aprobat prin HCGMB nr.279/2000, amplasamentul face parte din **Zona Protejată nr. 27 / STAVROPOLEOS – nucleu monumental / CP4**
- **POT max = 80 %** - parterul accesibil publicului
- **CUT max = 3,5 mp ADC/mp teren** – pe stăzile flancate de instituții publice / funcțiuni mixte.
Pentru eventualele accente, CUT va rezulta din studii specifice
- **RH max = P+5 /6** – regimul de înălțime al BNR – dominantă în zonă / **H max estimat – 30,00m.**

Amplasamentul cuprinde imobilul din Strada Doamnei nr.9, care este înscris pe Lista Monumentelor Istorice actualizată în 2015 – poziția 860 / cod B-II-m B-18589, sub denumirea Cinema Doina (denumire istorică - cinema Terra) / datare: sfârșit secol XIX. Conform listei anexe la Ordinul 2314 / 2004 clădirea este deklasată parțial, cu menținerea regimului de monument istoric pentru fațada imobilului.

Imobilul de referință se află în raza de protecție a unor clădiri incluse în Lista Monumentelor Istorice din Municipiul București – 2015, clădiri cu grad maxim de protecție, marcante pentru capitală. În proximitatea amplasamentului se află:

- Banca Marmorosch - Blank / Str. Doamnei nr.2-4-6 / LMI poziția 856 / cod: B – II – m – A - 18586
- Banca Națională a României / Str. Doamnei nr.6-10 / LMI poziția 859 / cod: B – II – m – A - 18588
- Palatul Bursei / Biblioteca Națională / str. Ion Ghica nr.4 / LMI poziția 1092 / cod: B – II – m – A - 18811
- Palatul Oskar Maugsch / sediul BCR / Bd. Elisabeta nr.5 / LMI poziția 949 / cod: B – II – m – A - 18675
- Creditul Funciar Urban / Univ. Spiru Haret / Str. Doamnei nr.15 / LMI poziția 863 / cod: B – II – m – B - 18529
- Imobil / Str. Doamnei nr.5 / LMI poziția 858 / cod: B – II – m – B - 18587

Prin Certificatul de Urbanism nr. 1104 / 1542247 din 25.09.2017 emis de Primăria Municipiului București (cu valabilitate prelungită până la data de 24.09.2020), în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, pentru obiectivul propus de beneficiar s-a stabilit necesitatea elaborării și aprobării unui Plan Urbanistic Zonal.

Conform prevederilor art. 47 al Legii nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Planul Urbanistic Zonal este instrumentul de reglementare specifică prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul Urbanistic Zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul Urbanistic General al Municipiului București.

Planul Urbanistic Zonal STRADA DOAMNEI NR.7-9-11 / SECTOR 3 se structurează pe următoarele obiective:

- Corelarea intenției beneficiarului cu tendințele de dezvoltare urbană specifice zonei centrale a capitalei și potențialului de reprezentativitate al ariei protejate bucureștene.
- Structurarea ariei de impact a obiectivului în sensul vocației actuale a ariei centrale / pol de maximă atractivitate al orașului.
- Integrarea obiectivului în cadrul construit valoros al nucleului central al Municipiului București.

PREVEDERI PUZ - RLU PROPUSE:

FUNCȚIUNE: MIXT / BIROURI, SERVICII, GALERIE COMERCIALĂ, HOTEL

INDICATORI URBANISTICI:

- POT max = 80%
- CUT max = 4,0 mp ADC/mp teren
- RH max = 3S+P+M+5E / 6E
- H max = 32,00 m

Avizul Arhitectului Șef s-a emis în acord cu:

- Avizul Preliminar nr. 133 / 21.12.2018 / PMB
- Avizul de Oportunitate nr. 89 / 18.07.2018 / PMB
- Certificatul de Urbanism nr. 1104 / 1542247 din 25.09.2017 / PMB
- Avizul Ministerului Mediului - Agenția pentru Protecția Mediului București - Decizia Etapei de Încadrare nr. 22 / 09.04.2019
- Avizul Ministerului Culturii și Identității Naționale - nr. 2106 / Z / 04.12.2019
- Avizul Comisiei Tehnice de Circulație / PMB - nr. 3489 / 04.03.2019
- Avizul Comisiei de Coordonare Rețele / PMB - nr. 1780772 / 08.11.2019
- Avizul Ministerului Afacerilor Interne - nr. 411.450 / 20.02.2019
- Avizul Ministerului Apărării Naționale - nr. DT - 4560 / 18.06.2019
- Avizul SRI - nr. 50.380 / 08.02.2019
- Avizul STS - nr. 14192 / 25.02.2019

Considerând că reglementarea dezvoltării urbanistice a Municipiului București este un obiectiv prioritar al administrației publice locale și având în vedere prevederile art. 155 alin. (5) lit. f) coroborat cu art. 167 alin. (1) din O.U.G. nr. 57 din 3 iulie 2019, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora primarul "asigură elaborarea planurilor urbanistice prevăzute de lege, le supune aprobării Consiliului Local și acționează pentru respectarea prevederilor acestora",

Propunem spre aprobare proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – STRADA DOAMNEI NR. 7-9-11 / SECTOR 3, împreună cu anexele sale, Avizul Arhitectului Șef, Planul de reglementări vizat spre neschimbare, Regulamentul Local de Urbanism aferent, însoțit de Raportul de specialitate al Arhitectului-Șef și Raportul Informării și Consultării Publicului.

**PRIMAR GENERAL,
GABRIELA FIREA**



Întocmit: arh.C.Ciser
1 exemplar / 14.01.2020



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului
Direcția Urbanism – Serviciul Urbanism

Nr. 2023 / 20.02. 2020

RAPORT DE SPECIALITATE privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal STRADA DOAMNEI NR. 7 - 9 - 11 / SECTOR 3

Prezentul **RAPORT DE SPECIALITATE** s-a redactat în conformitate cu prevederile art. 129 alin. 6 lit. c, art. 136 alin.(8) din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul Administrativ și ale Legii 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Amplasamentul care face obiectul documentației de urbanism **PUZ – STRADA DOAMNEI NR. 7 - 9 - 11 / SECTOR 3** se află în intravilanul Municipiului București pe teritoriul administrativ al Sectorului 3.

Încadrare funcțională:

- **Conform PUG-MB și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București**, aprobate prin HCGMB nr. 269/2000 cu modificările și completările ulterioare:
CP1a – subzona centrală în care se menține configurația țesutului urban tradițional, suprapusă peste nucleul istoric.
- **Conform PUZ– Zone construite protejate**, aprobat prin HCGMB nr.279/2000, amplasamentul face parte din **Zona Protejată nr. 27 / STAVROPOLEOS – nucleu monumental / CP4**
- **POT max = 80 %** - parterul accesibil publicului
- **CUT max = 3,5 mp ADC/mp teren** – pe stăzile flancate de instituții publice / funcțiuni mixte.
Pentru eventualele accente, CUT va rezulta din studii specifice
- **RH max = P+5 /6** – regimul de înălțime al BNR – dominantă în zonă / **H max estimat – 30,00m.**

Amplasamentul cuprinde imobilul din Strada Doamnei nr.9, care este înscris pe Lista Monumentelor Istorice actualizată în 2015 – poziția 860 / cod B-II-m B-18589, sub denumirea Cinema Doina (denumire istorică - cinema Terra) / datare: sfârșit secol XIX. Conform listei anexe la Ordinul 2314 / 2004 clădirea este declassată parțial, cu menținerea regimului de monument istoric pentru fațada imobilului.

Imobilul de referință se află în raza de protecție a unor clădiri incluse în Lista Monumentelor Istorice din Municipiul București – 2015, clădiri cu grad maxim de protecție, marcante pentru capitală. În proximitatea amplasamentului se află:

- Banca Marmorosch - Blank / Str. Doamnei nr.2-4-6 / LMI poziția 856 / cod: B – II – m – A - 18586
- Banca Națională a României / Str. Doamnei nr.6-10 / LMI poziția 859 / cod: B – II – m – A - 18588
- Palatul Bursel / Biblioteca Națională / str. Ion Ghica nr.4 / LMI poziția 1092 / cod: B – II – m – A - 18811
- Palatul Oskar Maugsch / sediul BCR / Bd. Elisabeta nr.5 / LMI poziția 949 / cod: B – II – m – A - 18675
- Creditul Funciar Urban / Univ. Spiru Haret / Str. Doamnei nr.15 / LMI poziția 863 / cod: B – II – m – B - 18529
- Imobil / Str. Doamnei nr.5 / LMI poziția 858 / cod: B – II – m – B - 18587

Prin Certificatul de Urbanism nr. 1104 / 1542247 din 25.09.2017 emis de Primăria Municipiului București (cu valabilitate prelungită până la data de 24.09.2020), în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, pentru obiectivul propus de beneficiar s-a stabilit necesitatea elaborării și aprobării unui Plan Urbanistic Zonal.

Conform prevederilor art. 47 al Legii nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Planul Urbanistic Zonal este instrumentul de reglementare specifică prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul Urbanistic Zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul Urbanistic General al Municipiului București.

Planul Urbanistic Zonal STRADA DOAMNEI NR.7-9-11 / SECTOR 3 se structurează pe următoarele obiective:

- Corelarea intenției beneficiarului cu tendințele de dezvoltare urbană specifice zonei centrale a capitalei și potențialului de reprezentativitate al ariei protejate bucureștene.
- Structurarea ariei de impact a obiectivului în sensul vocației actuale a ariei centrale / pol de maximă atractivitate al orașului.
- Integrarea obiectivului în cadrul construit valoros al nucleului central al Municipiului București.

PREVEDERI PUZ - RLU PROPUSE:

FUNCȚIUNE: MIXT / BIROURI, SERVICII, GALERIE COMERCIALĂ, HOTEL

INDICATORI URBANISTICI:

- POT max = 80%
- CUT max = 4,0 mp ADC/mp teren
- RH max = 3S+P+M+5E / 6E
- H max = 32,00 m

Avizul Arhitectului Șef s-a emis în acord cu:

- Avizul Preliminar nr. 133 / 21.12.2018 / PMB
- Avizul de Oportunitate nr. 89 / 18.07.2018 / PMB
- Certificatul de Urbanism nr. 1104 / 1542247 din 25.09.2017 / PMB
- Avizul Ministerului Mediului - Agenția pentru Protecția Mediului București – Decizia Etapei de Încadrare nr. 22 / 09.04.2019
- Avizul Ministerului Culturii și Identității Naționale - nr. 2106 / Z / 04.12.2019
- Avizul Comisiei Tehnice de Circulație / PMB - nr. 3489 / 04.03.2019
- Avizul Comisiei de Coordonare Rețele / PMB - nr. 1780772 / 08.11.2019
- Avizul Ministerului Afacerilor Interne - nr. 411.450 / 20.02.2019
- Avizul Ministerului Apărării Naționale - nr. DT - 4560 / 18.06.2019
- Avizul SRI - nr. 50.380 / 08.02.2019
- Avizul STS - nr. 14192 / 25.02.2019

Considerând că reglementarea dezvoltării urbanistice a Municipiului București este un obiectiv prioritar al administrației publice locale și având în vedere prevederile art. 155 alin. (5) lit. f) coroborat cu art. 167 alin. (1) din O.U.G. nr. 57 din 3 iulie 2019, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora primarul "asigură elaborarea planurilor urbanistice prevăzute de lege, le supune aprobării Consiliului Local și acționează pentru respectarea prevederilor acestora",

Propunem spre aprobare proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – STRADA DOAMNEI NR. 7-9-11 / SECTOR 3, împreună cu anexele sale, Avizul Arhitectului Șef, Planul de reglementări vizat spre neschimbare, Regulamentul Local de Urbanism aferent, însoțit de Raportul de specialitate al Arhitectului-Șef și Raportul Informării și Consultării Publicului.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. ȘTEFAN CALIN DUMITRAȘCU

Întocmit: arh.C.Ciser
1 exemplar / 13.01.2020





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea
Teritoriului
Direcția Urbanism

SERVICIUL URBANISM



Ca urmare a cererii adresate de ENTERPRISE ARCHITECTURE & DESIGN SRL /
RUR – D,E,F,G în calitate de elaborator al documentației, cu sediul în București, Intrarea Dr. Felix nr.2, bloc
M4, reprezentant al inițiatorului / CONTA INVESTMENT SA, înregistrată cu nr.1685443 din data de
29.11.2018 și nr.14332 / 03.11.2018 – 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. 133 / 21.12.2018

PENTRU

PUZ – STRADA DOAMNEI NR. 7-9-11 / SECTOR 3

GENERAT DE IMOBILUL situat în BUCUREȘTI, STRADA DOAMNEI NR.7-9-11/ SECTOR 3, teren în
suprafață de 4987,00mp (conform măsurătorilor cadastrale), proprietate privată persoană juridică, conform
regimului juridic consemnat în Certificatul de Urbanism nr.1104 / 1542247 din 25.09.2017 emis de Primăria
Municipiului București / valabilitate 24 de luni de la data emiterii.

INIȚIATOR:

CONTA INVESTMENT SA

PROIECTANT GENERAL:

ENTERPRISE ARCHITECTURE & DESIGN SRL

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURĂ RUR:

AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONA STUDIATĂ ÎN PUZ: Zona studiată prin PUZ se află în
intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 3.

PREVEDERI PUG/ PUZ APROBATE ANTERIOR:

- Conform PUG-MB și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București, 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 și H.C.G.M.B. nr.341/14.06.2018), amplasamentul este cuprins în subzona funcțională CP1a – subzona centrală în care se menține configurația țesutului urban tradițional, suprapusă peste nucleul istoric.
- Conform PUZ–Zone construite protejate / HCGMB nr.279/2000, terenul este inclus în Zona Protejată nr.27 – STRAVROPOLEOS / nucleu monumental / CP4.

Indicatorii urbanistici reglementați / Zona Protejată nr.27 – STAVROPOLEOS:

- POT max = 80 % - parterul accesibil publicului /
- CUT max = 3,5 mp ADC/mp teren – pe stăzile flancate de instituții publice / funcțiuni mixte.
Pentru eventualele accente, CUT va rezulta din studii specifice
- RH max = P+5 /6 – regimul de înălțime al BNR – dominantă în zonă / H max estimat – 30,00m.

Condiții de amplasare, echipare și formare a clădirilor / conform ZP 27 – Stavropoleos:

- Regim de construire: preponderent continuu, adecvat regimului de ocupare al terenului specific centrului istoric interbelic, cu clădiri monument marcante pentru imaginea capitalei.
- Funcțiuni predominante: compatibile cu caracterul reprezentativ al zonei și cu statutul de protecție al clădirilor.
- Amplasarea clădirilor față de aliniament: ocupare a terenului la aliniament.
- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale: la front închis / cuplare la calcan



- Amplasarea clădirilor față de limita posterioară a parcelei: 1/2 din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5,00m.
- Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor: se preia înălțimea clădirilor existente, reprezentative pentru oraș, cu posibilitatea suplimentării cu 1-2 niveluri, cu argumentare prin studiu de imagine urbană
- AVIZ DE OPORTUNITATE nr. 89 / 18.07.2018

PREVEDERI PUZ - RLU PROPUSE:

FUNCȚIUNE: MIXT / BIROURI, SERVICII, GALERIE COMERCIALĂ, HOTEL – 3S+P+6 / 7E

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI:

- POT max = 80%
- CUT max = 4,0 mp ADC/mp teren
- RH max = 3S+P+6 / 7E
- H max = 32,00 m
- Regim de construire: continuu /cu patio, cu susținerea frontului pe Strada Doamnei și valorizarea BNR
- Funcțiuni predominante: mixt / birouri, servicii, galerie comercială, hotel
- Înălțime maximă admisibilă a clădirilor: la cornișă clădirilor istorice, cu suplimente cu 2 niveluri, argumentată cu studiu de imagine.
- Amplasarea clădirilor față de aliniament: ocupare a terenului la aliniament.
- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale: la front închis / cuplare la calcan, cu respectarea condițiilor rezultate din proximitatea clădirilor monument.
- Amplasarea clădirilor față de limita posterioară a parcelei: minim 5,00m
- Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor: se preia înălțimea clădirilor existente, reprezentative pentru oraș, cu posibilitatea suplimentării cu 1-2 niveluri, cu argumentare prin studiu de imagine urbană.

Retragerile minime față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare vor respecta specificațiile planului de reglementări și ale Regulamentului Local de Urbanism aferent, vizate spre neschimbare.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE: Parcarea și gararea autovehiculelor, profilul transversal al circulațiilor propuse vor respecta „Normele privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație” aprobate prin HCGMB nr. 66/2006.

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ: Rețelele edilitare aferente se vor realiza anterior rețelei stradale, modernizată și capacitate în scopul preluării obiectivului propus, prin grija inițiatorului.

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

- avizul Agenției pentru Protecția Mediului București,
- avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare / PMB,
- avizul Comisiei Tehnice de Circulație / PMB,
- avizul Ministerului Culturii și Identității Naționale,
- avizele SRI, STS, MAI, MAPN

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.

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.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. ȘTEFAN CALIN DUMITRAȘCU

Șef Serviciu Urbanism
Arh. Cristina Topîrceanu

Întocmit:
Arh. C. Ciser
2 exemplare / 21.12.2018



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea
Teritoriului
Direcția Urbanism

SERVICIUL URBANISM



APROBAT,
PRIMAR GENERAL



Ca urmare a cererii adresate de ENTERPRISE ARCHITECTURE&DESIGN SRL –
RUR: DZ0, E, F5, G5, G6), în calitate de elaborator, cu sediul în București, Sector 1, Cod
poștal 011037, str. Dr. Iacob Felix nr. 2, bloc M4, telefon: 0742073233, pentru SC CONTA INVESTMENT SRL
în calitate de beneficiar, înregistrată cu nr. 1639136 din data de 03.07.2018, în conformitate cu prevederile
Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se
emite următorul:

AVIZ DE OPORTUNITATE

Nr. 89 din data de 18.07.2018

PENTRU ELABORAREA

PUZ - STR. DOAMNEI NR. 7-9-11 - SECTOR 3

Pentru ANSAMBLU DE CLĂDIRI CU FUNCȚIUNE MIXTĂ – BIROURI, GALERIE COMERCIALĂ, HOTEL,
generat de imobilul situat în municipiul București, STR. DOMNEI NR. 7-9-11 - SECTOR 3, compus din teren
proprietate privată a persoanelor juridice în suprafață totală de 4987,00mp din măsurători cadastrale, conform
Certificatului de urbanism nr. 1104/ 1542247 din 25.09.2017, eliberat de Primăria Municipiului București, cu
respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ:

- Conform planului anexă la prezentul aviz, aria de studiu este delimitată la vest de Calea Victoriei, la nord de Bd. Regina Elisabeta, la est de Piața Universității, respectiv str. Toma Caragiu, iar la sud de linia convențională;
- Conform PUG-MB aprobat cu HCGMB nr. 269/2000 cu completările ulterioare, imobilul este situat în subzona funcțională CP1a – subzona centrală în care se menține configurația țesutului urban tradițional suprapusă peste nucleul istoric, iar conform PUZ-ZCP aprobat cu HCGMB nr. 279/2000, imobilul se află în zona protejată nr. 27 – Zona Stavropoleos, subzona Cp4;
- Documentația de urbanism va fi întocmită în mod obligatoriu la scara 1/500, pe suport topografic realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsurători la teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, puse la dispoziție de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară al Municipiului București;
- În planșa Regimul juridic și circulația terenurilor vor fi reprezentate distinct toate parcelele și servituțile aferente lor și care fac obiectul reglementării precum și tabloul centralizator al suprafețelor conform extraselor de Carte Funciară. Planșa suport și extrasele de Carte Funciară, la zi, se vor anexa la documentație în original;



26

25

- Analiza situației existente pe zonă de studiu trebuie să fie realizată în mod multicriterial, încadrarea în reglementările urbanistice prevăzute de documentațiile legal aprobate (PUG, PUZ), funcțiune și regimul tehnic al construcțiilor, densitatea de ocupare a parcelelor (POT și CUT) starea și regimul de înălțime al construcțiilor existente;
- Pentru amplasamentul pentru care s-a obținut și prezentat Certificat de urbanism, vor fi stabilite prin Regulamentul local de urbanism aferent PUZ reglementări specifice detaliate (permisiuni și restricții) indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT, bilanț teritorial, etc.)

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

- Funcțiune propusă ANSAMBLU DE CLĂDIRI CU FUNCȚIUNE MIXTĂ – BIROURI, GALERIE COMERCIALĂ, HOTEL;
- Se vor marca distinct clădirile cuprinse în aria de studiu clasificate ca monumente istorice și înscrise în LMI 2015 și se vor delimita zonele de protecție ale acestora conform prevederilor Legii nr. 422/ 2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu avizul Ministerului Culturii.
- Regulamentul local de urbanism aferent PUZ va cuprinde și detalia prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, materiale și culori, înălțimea minimă și maximă admisă, în conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice ale acestora;
- Se va prezenta studiul privind modul de percepere de pe principalele trasee de circulație (desfășurări ale fronturilor stradale, fotomontaje, perspective la nivelul ochiului, prezentare 3D).

3. Indicatori urbanistici obligatorii:

- POT min. - max.= 70-80%; CUT min. - max.= 3,5 - 4,0 mp. ADC/mp. teren;
- $R_{maxH} = 3S+P+7E$, H min. - max.= 24 - 30m;
- Valorile obligatorii ale POT, CUT, H și R_{maxH} se vor definitiva în faza de elaborare a PUZ pe baza studiilor de vizibilitate și de integrare spațială în contextul urban. Hmax. se va exprima în metri
- Retragera construcțiilor față de aliniament va prelua alinierea caracteristică str. Doamnei și str. Academiei;
- Retragerile față de celelalte limite de proprietate vor fi stabilite astfel încât să fie asigurat vecinilor confortul urban și un potențial echivalent de dezvoltare;
- Conformarea volumelor, retragerile față de limitele de proprietate și înălțimea maximă, în cazul în care se propun distanțe între clădiri și față de limitele de proprietate mai mici decât cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă vor fi definitive pe baza unui studiu de însorire;
- Reglementarea funcțională se limitează la parcela/ parcelele aflate în proprietatea inițiatorului pentru care s-a obținut și prezentat Certificat de urbanism

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

- Se va specifica distribuția ariei construite desfășurate/ utile pe funcțiuni și capacitatea de utilizare (mp. comerț, servicii; nr. utilizatori; nr. locuri de parcare; etc.);
- Reglementarea circulațiilor, a acceselor și a echipării edilitare se va argumenta în mod obligatoriu pe baza studiilor de fundamentare: Studiu de circulație și Studiu rețele edilitare, ale căror arie de studiu se va delimita astfel încât să fie cuprinse suprafețele afectate și elementele de rețea majoră municipală existente în zonă precum și cele propuse prin PUG, integrând prevederile documentațiilor de urbanism incidente aprobate ulterior și a lucrărilor publice autorizate sau în curs de execuție, după caz;
- Asigurarea suprafețelor de teren necesare rezolvării corespunzătoare a circulațiilor auto și pietonale, a acceselor și echipării cu rețele tehnico-edilitare se va face prin grija proprietarului/ dezvoltatorului și constituie condiție de avizare a PUZ;
- Se vor asigura accesele, circulațiile și necesarul de locuri de parcare și garare conform HCGMB nr. 66/ 2006;
- Platformele destinate parcării autovehiculelor vor fi prevăzute în mod obligatoriu cu alveole plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare dispuse grupat, la 2 locuri dispuse înșiruit și la 1 loc în cazul dispunerii în lungul aleilor carosabile.
- Se va asigura o suprafață de min. 30% spații verzi din care cel puțin 2/3 pe sol;
- Se recomandă dezvoltarea traseelor pietonale, amenajarea peisajeră a spațiilor publice și a spațiilor verzi cu acces nelimitat destinate locuitorilor.

5. Capacitățile de transport admise:

- Se vor stabili pe baza Studiului de circulație prin avizul Comisiei Tehnice de Circulație.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru PUZ:

- Pentru etapa de avizare a planului: avizul Ministerului Culturii și Identității Naționale privind desființarea construcției/ construcțiilor existente pe teren, conformare urbanistică și arhitecturală pe baza concluziilor studiului istoric;
- Pentru etapa de aprobare a planului, după avizarea propunerilor preliminare: avizul Ministerului Culturii și Identității Naționale, avizul Agenției pentru Protecția Mediului București, avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare a PMB, avizul Comisiei Tehnice de Circulație, avizul Serviciului Român de Informații, avizul Ministerului Afacerilor Interne, avizul Ministerului Apărării Naționale, avizul Inspectoratului General pentru Situații de Urgență, 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.
- 7. Obligațiile inițiatorului PUZ ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului:

În vederea aplicării prevederilor Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobată cu Ordinul MDRT nr. 2701/ 2010 publicat în Monitorul Oficial, Partea I, nr. 47 din 19.01.2011, înainte de transmiterea pe circuitul tehnic de avizare, inițiatorul și elaboratorul documentației de urbanism au obligația să respecte cerințele consemnate în Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului ce intră în competența de aprobare a Consiliului General al Municipiului București aprobat prin HCGMB nr. 136/ 2012 conform Documentului de planificare a procesului de informare și consultare a publicului anexă la prezentul aviz.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 1104/ 1542247 din 25.09.2017, eliberat de Primăria Municipiului București.

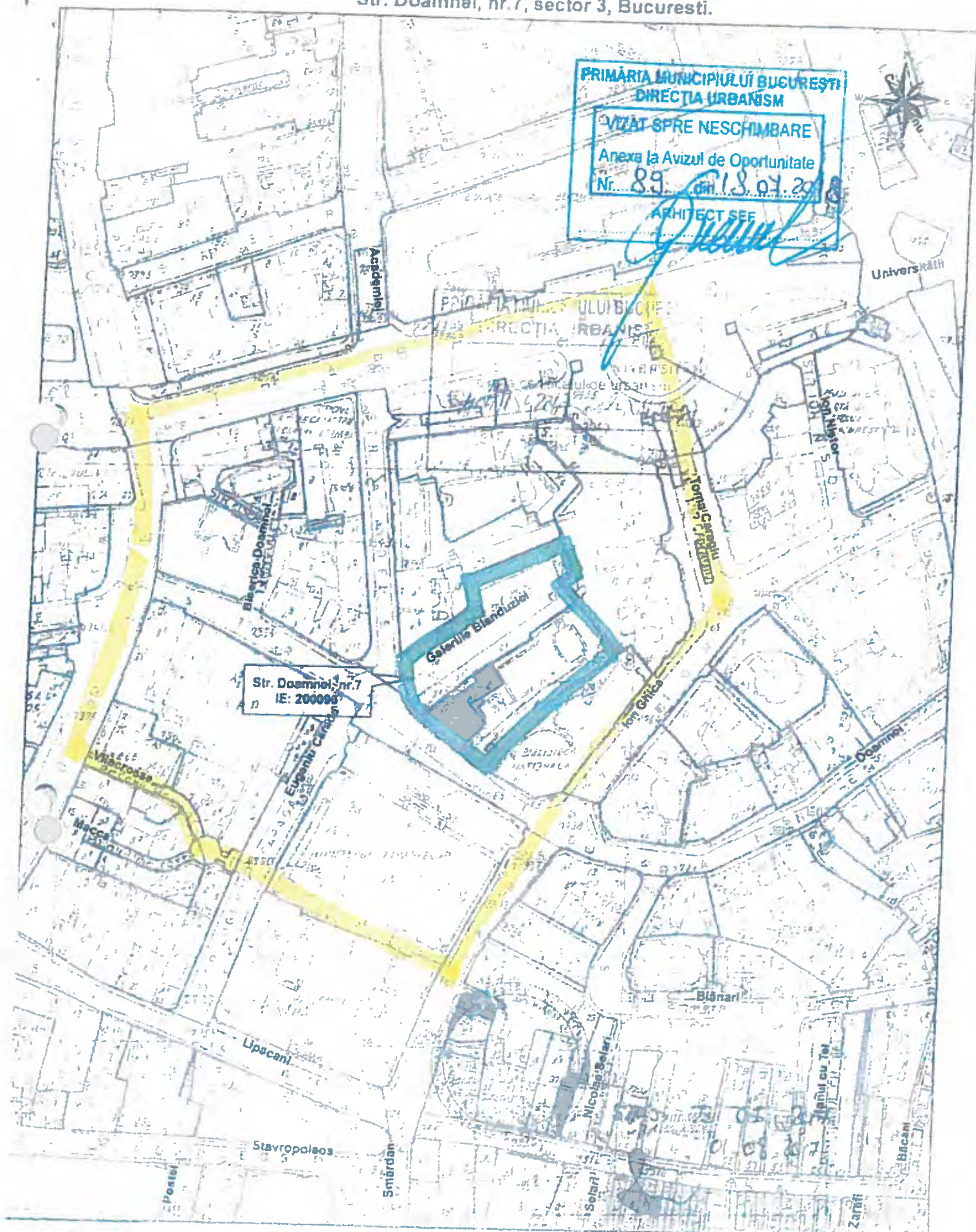
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct la data de _____

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. ȘTEFAN EMIN DUMITRASCU



Întocmit:
 Expert,
 urb. Liliana Ionici
 2ex./ 10.07.2018

PLAN DE INCADRARE IN ZONA, SCARA 1:2000 aferent imobilului situat in
Str. Doamnei, nr.7, sector 3, Bucuresti.



Document cu caracter avizator

Construcții înregistrate în sistemul integrat de cadastru și cartografiere

OCPI București - Baza de date a cadastruului în zona 1 - București
Data: 01.08.2017
Intenț: Dacian Vlad



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea
Teritoriului
Direcția Urbanism



DOCUMENTUL DE PLANIFICARE A PROCESULUI DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI

PUZ - STR. DOAMNEI NR. 7-9-11 - SECTOR 3

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ELABORATOR: ENTERPRISE ARCHITECTURE&DESIGN SRL
(RUR: DZ0, E, F5, G5, G6)

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. ȘTEFAN CALIN DIMITRAȘCU



Expert,
urb. Liliana Ionici

2ex./ 10.07.2018

Bd. Regina Elisabeta nr. 47 cod poștal 050013 sector 5 București România
Tel 021 305 55 00
<http://www.pmb.ro>





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Primar General

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1104 / 1542247 din 25-09-2017

În scopul: • Obținere Aviz de oportunitate

- Elaborării documentației tehnice pentru întocmire, avizare, aprobare Plan Urbanistic Zonal pentru realizarea unui ansamblu de clădiri, cu funcțiune mixtă - birouri, galerie comercială, hotel, cu regim de înălțime 4S+P+4-S-6-7E.

Ca urmare a cererii adresate de S.C. CONTA INVESTMENT SA, cu sediul/domiciliul în județul -, municipiul București, cod poștal sectorul 1, b-dul Nicolae Bălcescu, nr. 5, bloc Dunărea, sc. C, et. 6, ap. 73, bl. -, sc. - et. -, ap. -, telefon/fax ----- / -, e-mail -, înregistrată la nr. 1542247 din 02.08.2017,

pentru imobilul - teren, situat în municipiul București, sectorul 3, cod poștal -, Str. Doamnei nr. 7-9-11, nr. -, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, identificat prin planuri topografice scara 1:2000 și 1:500,

în temeiul reglementărilor documentației de urbanism faza PUG aprobată cu Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 269/21.12.2000

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC :

Imobilul intravilan, este format din:

- str. Doamnei nr. 7 - teren liber de construcții, cu o suprafață de 2.522,00mp (2.529,00mp din măsurători cadastrale)

- str. Doamnei nr. 9 - teren cu suprafața de 515,60mp+1.839,84mp și construcții, este proprietate indiviză a SC CONTA INVESTMENT SA

- str. Doamnei nr. 11 - spațiul comercial S+P cu Sc=515.50mp și teren în suprafața de 210,57mp situat sub construcție, proprietate particulară conform apartamentul nr. 1, situat la et. I (în clădirea Cinema Doina, care este la nr. 9) și teren sub construcție

Conform Extraselor de Carte Funciară pentru Informare emise de ANCPI la cererile nr. 48406, 48400, 8392, 48395, 48403, 48396, 48398, 48391, 48389, 48399, 48394, 48388/14.07.2017, există înscriri privitoare la sarcini.

Imobilul din str. Doamnei nr. 9 este înscris pe Lista monumentelor istorice actualizată în 2015 la poziția 860, cod B-11-m-B-18589, sub denumirea de Cinema Doina (Terra), datată la sfârșitul sec. XIX; conform Listei anexe la Ordinul nr. 2314/2004 este declarată parțial, cu menținerea regimului de monument istoric al fațadei imobilului.

2. REGIMUL ECONOMIC :

Situația existentă: - str. Doamnei nr. 7 - teren liber de construcții, - str. Doamnei nr. 9 - teren și construcții cu S+P + S+P+2E; - str. Doamnei nr. 11 - apartament nr. 1 (situat la et. I în clădirea „Cinema Doina”, care este la nr. 9) și teren sub construcție.

Situația propusă: realizarea unui ansamblu de clădiri, cu funcțiune mixtă - birouri, galerie comercială, hotel, cu regim de înălțime 4S+P+4-S-6-7E.

Imobilul este cuprins în zona fiscală „A” a Municipiului București.

3. REGIMUL TEHNIC :

Conform PUG-MB, aprobat cu HCGMB nr. 269/2000, imobilul este cuprins în subzona CPIa - subzona centrală în

care se menține configurația țesutului urban tradițional suprapusă peste nucleul istoric. Conform PUZ Zone Construite Protejate aprobat cu HCGMB nr. 279/2000, terenul se afla în zona protejată nr. 27, nucleu monumental, zona Stavropoleos, subzona Cp4: un țesut dens construit cu o arhitectură cu caracter monumental, variată stilistic (preponderent eclecticism francez, dar și neoromânesc, neogotic, neorenaștere), care mai păstrează câteva biserici, mărituri ale arhitecturii de tradiție bizantină (Stavropoleos, Doamnei), cu grad de protecție maxim -se protejează valorile arhitectural - urbanistice, istorice și de mediu natural în ansamblul lor trama strădală, fondul construit, caracterul și valoarea urbanistică). Sunt permise intervenții care conservă și potențează valorile existente. Regulamentul Local de Urbanism aferent zonei protejate nr. 27 - nucleu monumental zona Stavropoleos, impune pentru lucrările propuse respectarea cumulativă a următoarelor condiții: **Utilizări admise:** banci, birouri, hoteluri de dimensiuni medii, cluburi, sali de expoziție și alte funcțiuni cu caracter comercial, servicii sau alte categorii destinate publicului. **Amplasarea fata de aliniament:** - asezarea clădirilor se va face pe aliniament cu excepția situațiilor precizate în planșa anexa - asezarea clădirilor fata de strada: regim continuu cu excepția situațiilor precizate în planșa anexa. **Alinierea laterala și posterioara:** - la front închis (străzile comerciale și flancate de instituții) se alipesc calcanele la calcan. **Amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă - clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornisa a celei mai înalte dintre ele. Stationarea autovehiculelor.** - stationarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice - se considera ca zona va fi dedicată cu precădere pietonilor. Parcaje publice se vor realiza în subteran, de preferință în subsolul noilor clădiri. Autovehiculele private se vor parca în curte. Rezolvarea servirii cu parcaje presupune apelul la zonele învecinate. **Înălțimi admise:** - se păstrează înălțimile existente, preluându-se cotele clădirilor învecinate (cu eventuale 1-2 etaje retrase după un unghi de 60 grade). **Condiții de echipare edilitară:** se interzice montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadele către stradă, sau pe cele laterale în cazul în care ele se deschid către curți de onoare. **Aspectul exterior:** - arhitectura noilor clădiri va respecta caracterul arhitectural general al zonei, înscriindu-se, înainte de toate, în scara definită de clădirile existente. Fațadele clădirilor noi vor păstra sau interpreta cu reținere textura și tipurile de materiale majoritare în zona - se interzic suprafețe vitrate de mari dimensiuni (perete cortina), imitațiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafețe metalice strălucitoare), utilizarea culorilor stridente. **Ocuparea și Utilizarea parcelei** - Procent maxim de ocupare al terenului (POT): - maxim admis: 80 %. Parterele vor fi accesibile publicului - Coeficient de utilizare al terenului (CUT) : - pe străzile comerciale, cu loturi înguste, CUT maxim va fi de 2,5. Pe străzile flancate de instituții publice sau cu funcțiuni mixte, CUT poate atinge valoarea de 3,5. **Împrejmuiri:** pe străzile comerciale parterul (pe aliniament sau retras cu portic) va fi prevăzut cu vitrine. Pe alte străzi, parterele clădirilor plasate pe aliniament, chiar dacă nu sunt deschise publicului, vor fi prevăzute de asemenea cu vitrine. Se interzice realizarea pereților orbi la parter (eventual și la mezanin sau primul etaj) iar Regulamentul Local de Urbanism aferent subzonei CP1a impune pentru împrejmuiri stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate; porțile se vor armoniza cu împrejmuirea; pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2.50 metri; această înălțime permite mascarea față de vecinătăți a garajelor, serelor etc. **Beneficiarul propune realizarea unui ansamblu de clădiri, cu funcțiune mixtă - birouri, galerie comercială, hotel, cu regim de înălțime 4S+P+4-5-6-7E. Edificabilul va fi delimitat astfel: față - la aliniament; stânga și dreapta - cuplare la calcanele din str. Academiei nr. 2 și str. Doamnei nr. 11, apoi cu retragere de 5,00m în de punctele cele mai apropiate; spate - retragere de 4,80m față de cel mai apropiat punct. Ansamblul va fi compus din patru bare înalte (una de 4S+P+6E și trei de 4S+P+7E), dispuse perpendicular pe bisectoarea unghiului format de str. Academiei cu Str. Doamnei, amplasate peste o construcție tip dală cu 4S+P+1E, respectiv 4S+P+2E.**

3'. REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE AFERENT DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A REGULAMENTELOR LOCALE

Deoarece propunerea de construire nu respectă Regulamentul Local de Urbanism aferent zonei protejate nr.27 referitor la:

- Terenul pe care se dorește a se construi constând din 3 parcele, aliniamentul, retragerile, accesul auto și pietonal, etc. nu pot fi stabilite cu precizie pentru autorizare directă
- Aliniamentul impus pentru intersecțiile dintre străzi (aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi avind o lungime de minim 12,0 metri pe străzile de categoria I și a II-a și de 6,0 metri pe străzile de categoria a III-a.)
- POT propus = 81.00 % mai mare decât 80 % acceptat de regulament
- CUT propus = aproximativ 4.80 mai mare decât 3,5 acceptat de regulament.

Aceste neconformități vor fi stabilite prin întocmirea, avizarea și aprobarea, conform normelor legale în vigoare, a unei documentații de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal, numai după obținerea prealabilă a Avizului de Oportunitate favorabil.

NOTA 1 : După aprobarea Planului Urbanistic Zonal beneficiarul va solicita un nou certificat de urbanism în scopul autorizării lucrărilor de construire.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

Obținere Aviz de oportunitate

Întocmire, avizare, aprobare Plan Urbanistic Zonal (în cazul obținerii prealabile a avizului de inițiere favorabil)

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE
ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de destăințare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

Agencia pentru Protecția Mediului București, Aleea Lacul Morii, nr.1, cod poștal 060 841, sector 6.

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.
În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.
În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESTĂINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- certificatul de urbanism (copie);
- dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
- documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):
 - ☐ D.T.A.C.
 - ☐ D.T.O.E.
 - ☐ D.T.A.D.
- avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:
 - avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie) -
 - ☐ alimentare cu apă
 - ☐ gaze naturale
 - ☐ canalizare
 - ☐ telefonizare
 - ☐ alimentare cu energie electrică
 - ☐ salubritate
 - ☐ alimentare cu energie termică
 - ☐ transport urban
 - avize și acorduri privind:
 - ☐ securitatea la incendiu
 - ☐ protecția civilă
 - ☐ sănătatea populației
 - avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie);
 - studii de specialitate (1 exemplar original);
- punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);
- Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 24 luni de la data emiterii.

PRIMAR GENERAL AL
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Gabriela FIREA

SECRETAR GENERAL
Georgiana ZAMFIR



ARHITECT ȘEF
Adrian BOLD

Întocmit, Mihaela JILKA

Achitat taxa de: 54 lei conform chitanța seria A07 nr 181763/02 08 2017

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**se prelungește valabilitatea
Certificatului de urbanism**

de la data de **25.09.2019** până la data **24.09.2020**

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

**PRIMAR GENERAL,
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Gabriela FIREA**

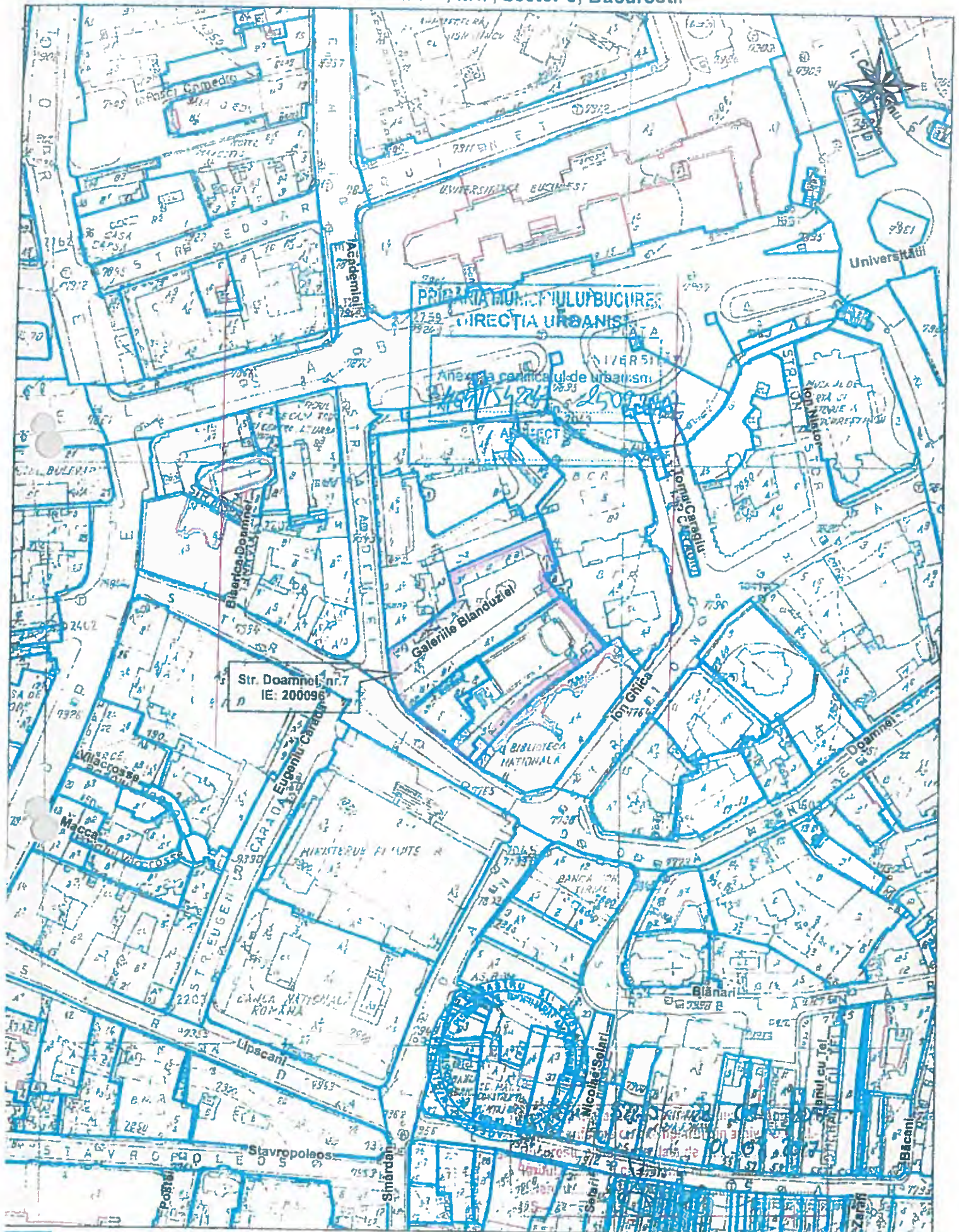


**SECRETAR GENERAL,
Georgiana ZAMFIR**

**ARHITECT SEF
Arh. Ștefan Călin DUMITRAȘCU**

Înțocmit: M Jipa
Data prelungirii valabilității: ...2019
Achitat taxa 17 lei cf chitanta seria A07 nr.230533/07.08.2019
Transmis solicitantului la data de direct/prin poșta

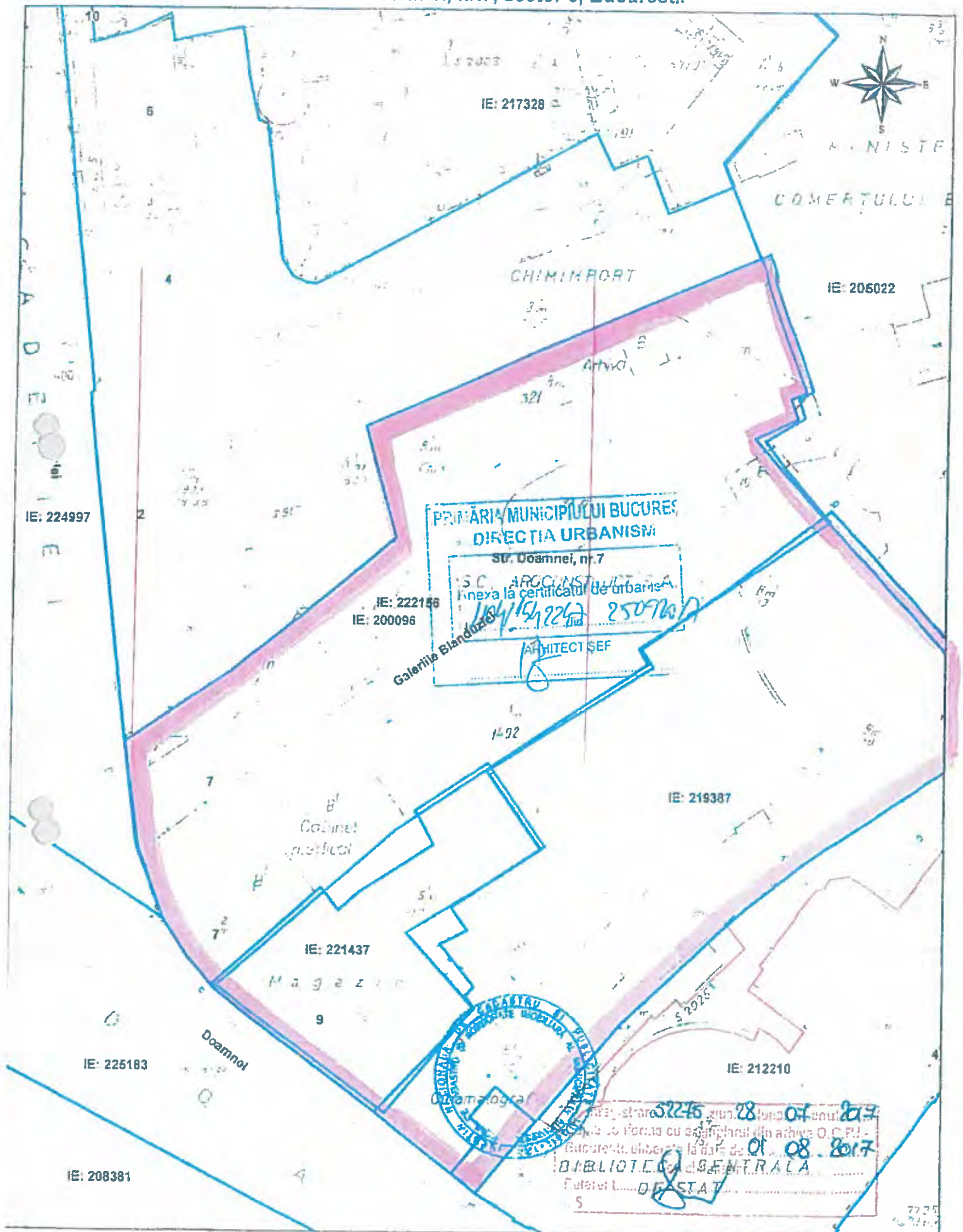
PLAN DE INCADRARE IN ZONA, SCARA 1:2000 aferent imobilului situat in
Str. Doamnei, nr.7, sector 3, Bucuresti.



- Documentatii cadastrale avizate
- Construcții înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciara

OCPI Bucuresti B-dul Expozitei, nr 1A sector 1, Bucuresti
Data 01.08.2017
Intocmit: Diaconu Vlad

PLAN CADASTRAL, SCARA 1:500 aferent imobilului situat in
Str. Doamnei, nr.7, sector 3, Bucuresti.



- Documentatii cadastrale avizate
- Constructii inregistrate in sistemul integrat de cadastru si carte funciara

OCPI Bucuresti, B-dul Expozitiei nr 1A, sector 1, Bucuresti
Data: 01.08.2017
Intocmit: Diaconu Vlad

36

45



DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. 22 din 09.04.2019

A.P.M. BUCUREȘTI	
Al. Lacul Morii Nr. 1, Sector 6, București	
INTRARE	Nr. 8469
IEȘIRE	
Zi 09	Luna 04
An 2019	

Ca urmare a notificării adresate de SC CONTA INVESTMENT SA, cu domiciliul/sediul în București, B-dul. Nicolae Bălcescu nr.5, bl. Dunărea, sc. C, et.6, ap.73, sector 1, privind Planul Urbanistic de Zonă – „realizarea unui ansamblu de clădiri, cu funcțiune mixtă – birouri, galerie comercială, hotel, cu regim de înălțime 3S+P+4-5-6-7E” – Str. Doamnei nr.7-9-11, sector 3, București, înregistrată la APM București cu nr. 3469/12.02.2019, 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;
- 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;

Agenția pentru Protecția Mediului București

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 21.03.2019, a completărilor depuse la documentație;
- în conformitate cu prevederile art. 5, alin. 3, pct. a) 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 lipsa comentariilor din partea publicului interesat;

decide:

Planul Urbanistic de Zonă – „realizarea unui ansamblu de clădiri, cu funcțiune mixtă – birouri, galerie comercială, hotel, cu regim de înălțime 3S+P+4-5-6-7E” – Str. Doamnei nr.7-9-11, sector 3, București, titular SC CONTA INVESTMENT SA, nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.

Planul Urbanistic de Zonă prevede soluționarea și reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului în suprafață totală de 4987 mp, proprietate privată (conform Avizului Preliminar nr. 133 din 21.12.2018 și Avizului de oportunitate nr. 89 din

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI

Aleea Lacul Morii nr. 1, Sector 6, București, Cod 060841
E-mail: office@apmbuc.anpm.ro; Tel 021.430.66.77; Fax 021.430.66.75



18.07.2018 emise de Primăria Municipiului București - Direcția Generală Dezvoltare Urbană, Direcția Urbanism).

Obiectivul propus de prezentul PUZ – „realizarea unui ansamblu de clădiri, cu funcțiune mixtă – birouri, galerie comercială, hotel, cu regim de înălțime 3S+P+4-5-6-7E” – Str. Doamnei nr.7-9-11, sector 3, București, se va realiza cu respectarea tuturor condițiilor impuse prin avizele tehnice de specialitate emise de instituțiile competente, conform legii.

Indicatori urbanistici propuși spre avizare sunt:

U.T.R. M2 SUBZONA MIXTĂ:

POTmax = 80 %; CUTmax = 4,0 mp ADC/mp teren;

RHmax = 3S+P+6/7E;

H max = 32 m.

Suprafața de spații verzi în procent de 30% din suprafața totală a terenului, organizată astfel:

St spațiu verde = 1498 mp, din care:

S spațiu verde – 998 mp (20%), pe sol natural

S spațiu verde – 500 mp (10%), pe terasă la etajele 6-7, va fi amenajată și întreținută.

Se vor respecta prevederile P.U.G. referitoare la utilizări interzise.

Motivele care au stat la baza luării deciziei sunt următoarele:

- planul determină utilizarea unei suprafețe mici la nivel local;
- 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 21.03.2019;
- informarea publicului s-a realizat prin cele 3 anunțuri publice privind inițierea procesului de elaborare a PUZ-ului și decizia etapei de încadrare a planului și prin afișarea deciziei etapei de încadrare pe site-ul APM București.

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. Elena GÂRBAN

Întocmit,
ing. Mihaela DUICĂ



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



ROMÂNIA
MINISTERUL CULTURII

DIRECȚIA PENTRU CULTURĂ A MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Str. Sf. Ștefan nr. 3, sector 2, București – tel./fax 021.323.26.11, 021.323.26.28 e-mail: dcmb@cultura.ro

Nr. 654/ 04.12.2019

Către: S.C. CONTA INVESTMENT S.A.

Spre știință: - PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Direcția Urbanism
- MINISTERUL CULTURII
Direcția Patrimoniu Cultural

AVIZ NR. 2106 / M / 04.12.2019

Plan Urbanistic Zonal

Municipiul București, sectorul 3, Strada Doamnei, nr. 7-9-11

Obiectivul: Imobil monument istoric cod B-II-m-B-18589
Amplasament: Municipiul București, sectorul 3, Strada Doamnei, nr. 7-9-11
Proiect: PUZ – Ansamblu de clădiri cu funcțiune mixtă – birouri, galerie comercială, hotel
Faza: PUZ
Proiectant: S.C. ENTREPRISE ARCHITECTURE&DESIGN S.R.L.
Beneficiar: S.C. CONTA INVESTMENT S.A.

Imobilul este înscris pe Lista monumentelor istorice actualizată în 2015 la poziția 860, cod B-II-m-B-18589, sub denumirea de Cinema Doina (Terra), datată la sfârșitul sec. XIX; conform Listei anexe la Ordinul nr. 2314/2004 este declarată, parțial, cu menținerea regimului de monument istoric al fațadei imobilului, conform Ordinului de Declasare emis de MCPN nr. 2456/01.07.2011

Documentația conține: acte de proprietate, carte funciară, Certificat de urbanism nr. 1104/ 1542247 din 25.09.2017 emis de Primăria Municipiului București, Aviz de Oportunitate nr. 89/18.07.2018, Aviz Preliminar nr. 133/21.12.2018 emis de Primăria Municipiului București, planuri topografice sc. 1:500 și 1:2000, relevu clădiri existente, Studiu Istoric, documentație PUZ - piese scrise și desenate, Montaj fotografic, Ilustrare de arhitectură, Aviz MCPN nr. 901 / ZP / 06.09.2011 de desființare construcții existente, studiu de vizibilitate.

Se propun următoarele: Prin PUZ se propune construirea unui ansamblu cu funcțiune mixtă/ birouri, galerie comercială, hotel, având regim de înălțime definit conform planșei anexe, H maxim=32,00 m; POTmax=80%, CUTmax=4,0 ADC/mp teren. Fațada fostului cinema Doina (monument istoric) va fi restaurată și consolidată conform prevederilor legale. Retragerile minime față de aliniament, limitele laterale și amplasarea construcțiilor unele față de altele pe parcelă, accesele, echiparea edilitară vor respecta Planul de Reglementări vizat spre neschimbare și Regulamentul local de urbanism aferent.

Urmare a analizării documentației cu nr. 654/2019 în ședința Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice București-Ilfov din data de 14.11.2019, precum și a completării nr. 5921/27.11.2019, în conformitate cu Legea nr. 422/2001, privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare, art. 34 alin.6, "avizele prevăzute la alin. 5) lit. e, h, se pot emite doar incluzând propunerea Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice sau după caz, a Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice", se acordă:

AVIZ FAVORABIL

pentru lucrările solicitate

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

DIRECTOR EXECUTIV
Dragoș FRĂȘINEANU



CONSILIER SUPERIOR,
Sidonia TEODORESCU

DT

LIMITE

..... LIMITE ZONA STUDIATA

===== LIMITE TEREN CE A GENERAT PUZ

CIRCULATII:

 Acces Auto

 Acces Pietonal

..... Parcurs pietonal propus

----- Sens de circulatie

 Edificabil maxim propus
 Imobil cu funcțiune mixta

 Construcție pe limita proprietății -perete de
 tip calcan

 Fatada monument istoric-
 element arhitectural în fatada pe care cota 12,63 m
 pentru evidențierea fatadei monument istoric

 circulații carosabile

 circulații pietonale

 curți interioare / spațiu public (forma curții va fi decisă prin
 proiectul de arhitectură)

 curți /incinte

	administratie
	birouri
	financiara
	comert
	cultura/invatament
	turism
	locuire
	reprezentanta diplomatica
	cultie
	fara functiune

S teren= 4987 mp
POT = 80 %
CUT = 4
Rh= 3S+P+M+4+5+6Er
H max cform studiu vizibilitate = 32 m

EXISTENT	PROPOS	POT existent	POT propus	CUT existent	CUT propus
Sc=1346,7 mp	Sc = 3689 mp	27 %	80 %		
Sd=2734,5 mp	Sd = 19.948 mp			0,04	4
5 parcele sol=2129 mp	0				
5 sp. verzi/cuati sol=414 m ² mp	5 sp. verzi/cuati sol=414 m ² mp				

Utilizarea terenului	Suprafata (mp)		Procentaj	
S teren= 4087 mp				
Construcții	existent	propus	existent	propus
arie construita	1346,7	3989	27%	60%
arie desfurata	2734,5	19.948		
Platforma	existent	propus	existent	propus
circulatie carosabila / rampe acces	2529	315 teren si 5 constructii	51%	0%
circulatie pietonala deala intercalata	0	100	0	2%
Spazi verzi	existent	propus	existent	propus
Spazi verzi	0	590	0	1%
Teren gradina la atelele 5-6	0	958	0	23%

[illegible]

BENEFICIAR	
ADRESA	STR. DOAMNEI 7-9, SECTO

ARHITECTURA	
SEP PROIECT:	
ARH. CARMEN TANASE	
PROIECTANT:	
ARH. CARMEN TANASE	
ARH. MIHAELA HARMANESCU	
ARH. ANA COMPEANU	
ING. ALEXANDRU TANASE	
DESENATOR:	
ARH. ANA COMPEANU	Ar

FAZA	P.1
REVIZIA	
SCARA	13
DATA	august 2002
TITLU PLANSĂ	REGLEMENTARI URBANISTICE
PLANSĂ NR.	

The image displays architectural drawings for the University of Medicine and Pharmacy 'Carol Davila' Bucharest. It includes a site plan at the top right and three cross-sections (A-A, B-B, C-C) showing building profiles and elevations. The site plan shows the university's location in Bucharest, with labels for 'BUCHAREST', 'UNIVERSITY OF MEDICINE AND PHARMACY', and 'CAROL DAVILA'. The cross-sections show the building's profile, with labels for 'SECTION A-A', 'SECTION B-B', and 'SECTION C-C'. The drawings are in black and white, with some color highlights in red and green.



COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE

Nr. 3489/ 04.03.2019
Feb2829

1712254

Către

S.C. ENTERPRISE ARCHITECTURE DESIGN S.R.L.
Str. Dr. Iacob Felix nr. 2, bl. M4, București

În ședința Comisiei Tehnice de Circulație din data de 28.02.2019 s-a dat acordul de principiu, din punct de vedere tehnic al circulației rutiere și pietonale, pentru documentația „P.U.Z. str. Doamnei nr. 7-9-11, sector 3, București”, conform avizului preliminar nr. 133 din 21.12.2018, certificatului de urbanism nr. 1104/1542247 din 25.09.2017 și a planului anexat la aviz.

Totodată, în conformitate cu art.13, alin (1) și (2) din regulamentul de aplicare a H.G. nr.525/1996, nu se pot autoriza investiții ce presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale, decât în urma încheieri, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente.

Pentru avizul comisiei veți reveni la următoarea fază de proiectare, după aprobarea documentației P.U.Z. și obținerea Hotărârii Consiliului General al Municipiului București, fază la care veți prezenta un studiu de circulație privind impactul ansamblului asupra traficului din zonă, și veți prezenta documente care să ateste îndeplinirea obligațiilor conform H.G. nr.525/1996.

PREȘEDINTE COMISIE
MIHAI TEODOR EȘCU



VICEPREȘEDINTE COMISIE
FILIP ATANASIU

Redactat: C.C. - 2 exemplare - 01.03.2019




 reticulum endoplasmico liscio

 reticulum endoplasmico rugoso

 apparato di Golgi / apparato di Golgi

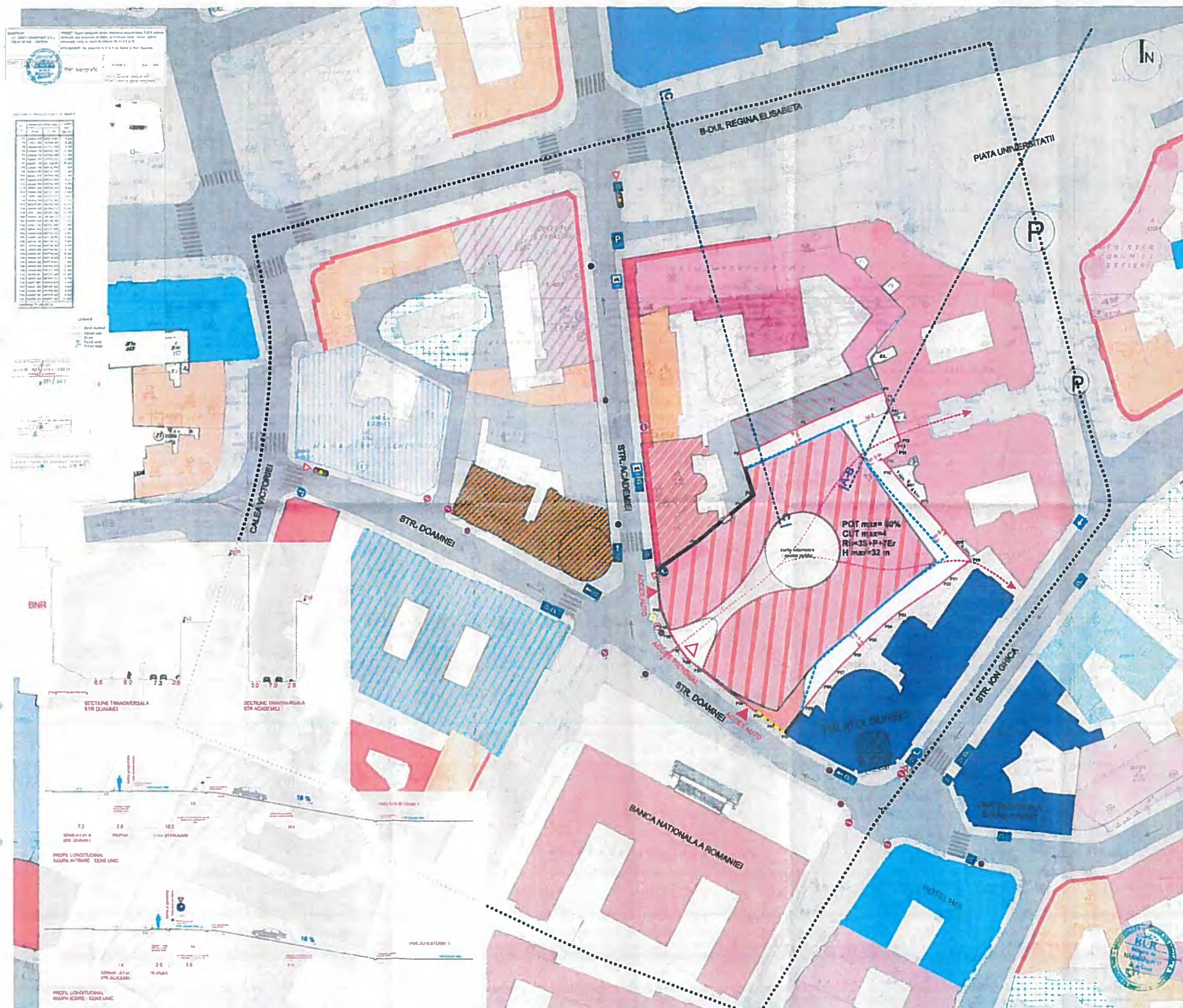
 nucleo

BILAN TERITORIAL:

S teren = 4987 mp
POT = 80 %
CUT = 4
Rhe 3S+P+7E
H mai si clasa si clasa radiotele = 32 m

[illegible][illegible]

TITLUL PLANSA	REGLEMENTARI URBANISTICE CIRCULATII
PLANSA NR.	A





COMISIA DE COORDONARE
Nr. 1780772/ 04.11.2019

AVIZUL COMISIEI DE COORDONARE

FAZA DOCUMENTAȚII DE URBANISM

Din P.V. nr. 38/18.10.2019 al sesiunii
Comisiei de Coordonare a P.M.B.

Nr. 4.

cu sediul/domiciliul în București, B-dul Nicolae Bălcescu nr. 5, prezintă spre avizare documentația de precoordonare a P.U.Z – ului „STR. DOAMNEI NR. 7 – 9 – 11 SECTOR 3 BUCUREȘTI”, împreună cu avizele administratorilor de rețele edilitare. În conformitate cu Dispoziția Primarului General nr. 812/24.06.2014 completată cu Dispoziția Primarului General nr. 304/29.02.2016, se avizează favorabil, strict din punct de vedere al rețelelor edilitare, planul de precoordonare pentru imobilul menționat mai sus cu condițiile:

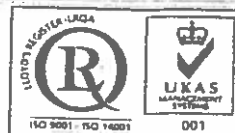
- la faza de obținere Autorizație de Construire se vor perfectă formele legale de eliberare amplasament (unde sunt existente rețele) și racordare la utilități, în conformitate cu Legea 50/1991 actualizată și modificată;

- debitul mediu total de apă necesar estimat – conform memoriului anexat este de 44,00 mc/zi ce va fi asigurat din gospodărie proprie alimentat din rețeaua publică de apă;

- relocarea rețelelor electrice existente pe amplasament, se va realiza în baza unui proiect tehnic avizat de către o firmă abilitată A.N.R.E, pe cheltuiala beneficiarului;

- * la faza de Autorizare de Construire se va prezenta un studiu de impact privind interacțiunea dintre elementele mediului urban și „ansamblul de clădiri cu funcțiune mixtă, 3S+P+6/7E, str. Doamnei nr. 7- 9 - 11 sector 3, București”, la structura hidrogeologică existentă, cu prezentarea măsurilor de preservare a sistemului existent. Acest studiu va putea fi utilizat de către municipalitate în vederea constituirii unei baze de date specializate.”

- * se vor respecta prevederile „Strategiei de dezvoltare și funcționare pe termen mediu și lung a serviciului public de salubritate în Municipiul București” aprobat cu HCGMB nr. 82/28.04.2015 stipulate în Cap. III 3.C Activitatea de salubritate menajeră” și



cap. III.3.D. Managementul Integrat al Deseurilor în conformitate cu activitățile desfășurate.

- pentru faza de Autorizație de Construire se vor respecta prevederile art. 13 al HG 525/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- **se vor respecta condițiile impuse prin avizele anexa la documentație;**

- proiectantul, verificatorul, executantul și beneficiarul rămân direct răspunzători de respectarea normelor tehnice și legislației în vigoare;

- proiectantul și beneficiarul răspund pentru exactitatea și veridicitatea datelor și înscrisurilor cuprinse în documentația ce a stat la baza emiterii prezentului aviz;

- se va respecta planul de preordonare 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.**

VICEPREȘEDINTE – COMISIE,

p. DIRECTOR EXECUTIV,

IRINA BOBLEA

SECRETAR – COMISIE,

CĂTĂLINA IORDACHE

ARHITECT ȘEF AL
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,

Arh. Ștefan-Calin DUMITRAȘCU

REPREZENTANT

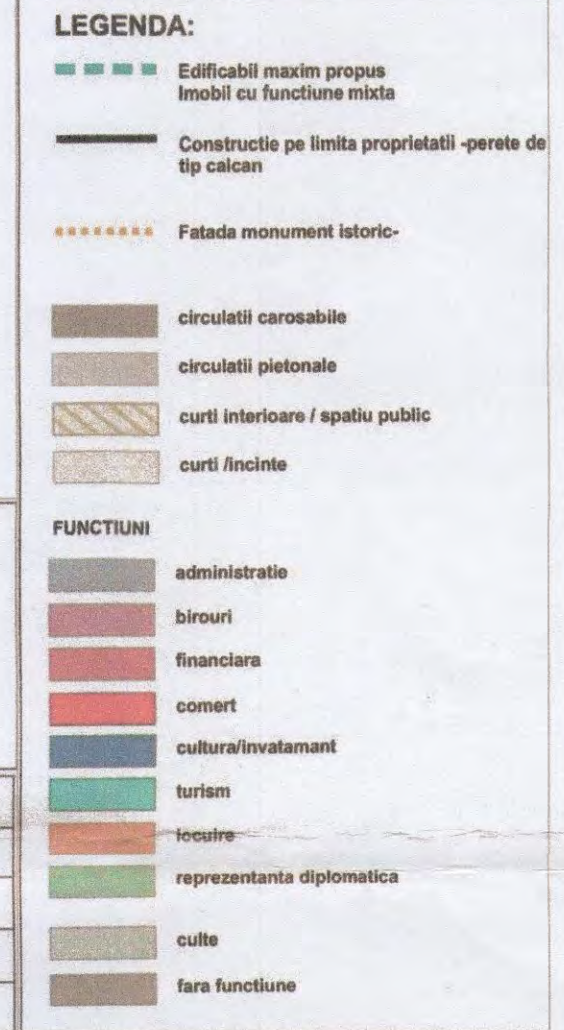
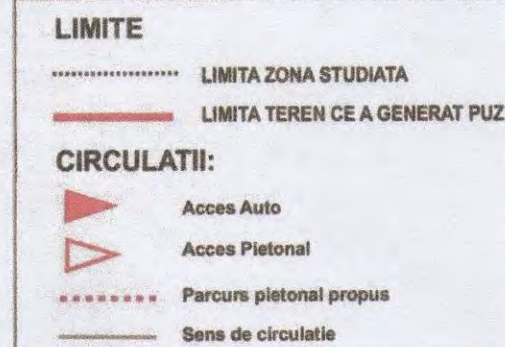
DU-COMISIE ,

Valentina Ionescu

FPS-2.3.2.6-02/2

Intocmit, ing. Camelia Puiu

P.U.Z. str. DOAMNEI, nr. 7-9-11, sector 3, Bucuresti



BILANT TERITORIAL:

S teren= 4987 mp

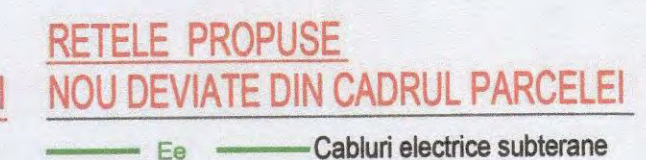
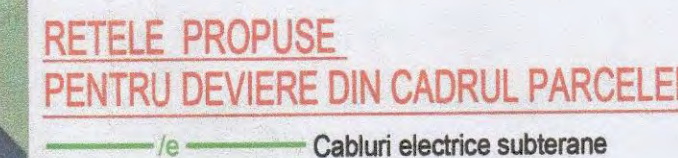
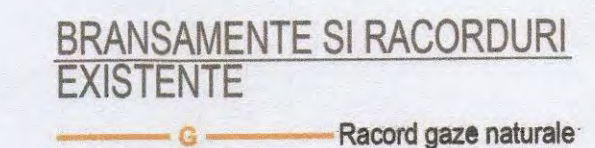
POT = 80 %

CUT = 4

Rh= 3S+P+7Er

H max cform studiu vizibilitate = 32 m

EXISTENT	PROPOS	POT existent	POT propus	CUT existent	CUT propus
S=1346,7 mp	S= 3269 mp	27 %	80 %		
S=2734,5 mp	S= 19548 mp			0,54	4
S parcare sol=3529 mp					
S sp. verziuri sol=111,5 mp	S sp. verziuri sol=908 mp				



NOTA:

LA INCEPEREA LUCRARILOR VOR FI CHEMATI DELEGATII REGILOR DETINATOARE DE RETELE PENTRU CONFIRMAREA TRASEELOR SI VOR FI RESPECTATE CONDITIILE IMPUSE IN AVIZELE CERUTE

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexa la avizul de precoordonare

Nr. 17807/2019 din 08.11.2019

ARHITECT S.R.L.

DIRECTOR : Ing. VIOREL BULZAN

INSTAL S.R.L.

R.C. J40/6381/1991

Denumire proiect: - PUZ - STR. DOAMNEI, NR. 7-9-11, SECTOR 3, BUCURESTI

Beneficiar	Scara:	RETELE EXISTENTE SI PROPUSE	FAZA
	1:500	Titlul plansei:	PUZ
Verificat	Data	PLAN	PL. nr.
Intocmit	07.2019	PRECOORDONARE RETELE	1CR/1

ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DIRECȚIA GENERALĂ LOGISTICĂ



NESECRET
Ex. nr. 1

Nr. 411.450

20.02.2019

Către

S.C. CONTA INVESTMENT S.A.

Municipiul București, b-dul. Nicolae Bălcescu, nr. 5, bloc Dunărea. sc. C. et. 6, ap. 73, sector 1

Ca urmare a adresei dumneavoastră referitoare la realizarea obiectivului „Elaborare documentație tehnică pentru întocmire, avizare, aprobare Plan Urbanistic Zonal pentru realizarea unui ansamblu de clădiri, cu funcțiune mixtă – birouri, galerie comercială, hotel, cu regim de înălțime 4S+P+4-5-6-7E”, situat în intravilanul municipiului București, str. Doamnei, nr. 7-9-11, sectorul 3, beneficiari: S.C. CONTA INVESTMENT S.A.

vă comunicăm avizul favorabil în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 și precizările aprobate prin Ordinul comun al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, Ministerului Apărării Naționale, Serviciului Român de Informații și Ministerului Afacerilor Interne nr. 3422/1995.

Prezentul aviz a fost eliberat în baza *Certificatului de Urbanism nr. 1104/1542247 din 25.09.2017*, emis de *Primăria Municipiului București*, și este valabil numai însoțit de *Planșa Reglementări Urbanistice*, vizată de noi spre neschimbare.

Se vor respecta cu strictețe limitele amplasamentului și soluțiile tehnice de realizare prevăzute în documentație.

În cazul producerii unor perturbații sau prejudicii de orice natură la adresa sistemelor și instalațiilor aflate în administrarea M.A.I., avizul se consideră automat suspendat până când se vor lua măsurile necesare care să asigure încetarea și nerepetarea acestora.

Prezenta adresă nu se substituie celorlalte avize impuse, după caz, de legislația privind regimul zonei de frontieră; regimul armelor, munițiilor, substanțelor toxice periculoase; prevenirea și stingerea incendiilor sau alte prevederi legale în vigoare.

Nerespectarea documentației conduce la anularea de drept a avizului dat de unitatea noastră, cât și răspunderea juridică a beneficiarului investiției.



DIRECTOR GENERAL

dr. Ing. FELIGRAD ION

NESECRET

46

54

LIMITE

LIMITA ZONA STUCATA

LIMITA TERRENE CHE A GENERAT PUIZ

CIRCULATI:

▲▲▲▲▲▲▲▲

Acces A-100

▲▲▲▲▲▲▲▲

Acces P Inter-Pol

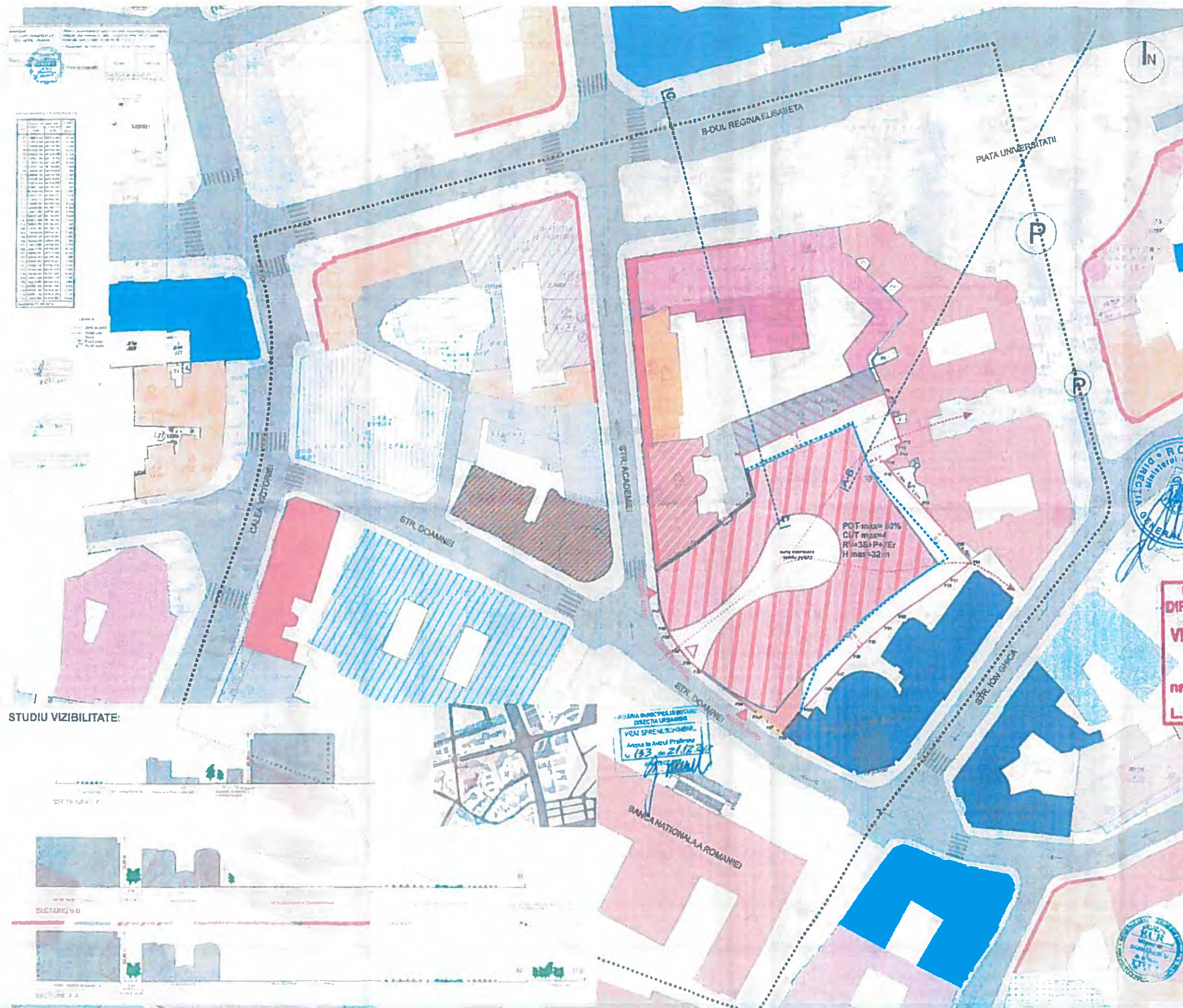
Proiectie planimetrie gruparea

Serie SA 120m/10%

LEGENDA:	
	
	
	
	
	
	
	
	
	
	
	
	
	
	
	
	
	

[illegible]

MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DIRECȚIA GENERALĂ LOGISTICĂ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul
nr. 411450 / 20.03.2019
L.S. _____

[illegible]

STUDIU VIZIBILITATE:

Către,

S.C. CONTA INVESTMENT S.A.
AVIZ NR. DT/3719

La Certificatul de Urbanism nr. 1104/1542247 din 25.09.2017;

În baza prevederilor art. 56 alin. 1 din Legea nr. 350/2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare* și Ordinului Comun al M.L.P.A.T., M.I., S.R.I. și M.Ap.N. nr. M.30/1995, **Statul Major al Apărării avizează favorabil PLANUL URBANISTIC ZONAL** pentru terenul situat în intravilanul municipiului București, str. Doamnei, nr. 7-9-11, sectorul 3, în vederea realizării obiectivului de investiții „**Ansamblu de clădiri, cu funcțiune mixtă – birouri, galeria comercială, hotel, cu regim de înălțime 4S+P+4-5-7E**”, conform documentației de urbanism depuse.

Avizul este condiționat de:

- respectarea cu strictețe a limitelor amplasamentelor și zonelor funcționale prevăzute în documentație;

- neafectarea, sub nicio formă, a activităților militare, terenurilor, construcțiilor sau instalațiilor, de orice fel, aflate în administrarea Ministerului Apărării Naționale.

Nu poate fi folosit pentru eliberarea autorizației de construire.

Încălcarea oricărei condiții de mai sus atrage de la sine anularea avizului cât și răspunderea juridică a beneficiarului lucrării.

Pentru eliberarea avizului specific al Statului Major al Apărării, în vederea obținerii **autorizației de construire**, este necesar să trimiteți documentația tehnică (D.T.A.C.) pentru obiectivul de investiții, ce urmează a se realiza în zona studiată, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 *privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare* și H.G. nr. 62 din 07.02.1996 *privind aprobarea Listei obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General, cu modificările și completările ulterioare.*

ȘEFUL UNITĂȚII MILITARE 02515,,D" BUCUREȘTI





UNITATEA MILITARĂ 0362 BUCUREȘTI
Nr. 50.380 din 08.02.2019

NESECRET
Ex nr. __

Către

S.C. CONTA INVESTMENT S.A.
- București, b-dul. Nicolae Bălcescu nr. 5, bl. 1-Dunărea,
sc. C, et. 6, ap. 73 sector 1 -

La solicitarea dumneavoastră, înregistrată la Serviciul Român de Informații cu nr. 14.708/43 din 29.01.2019, privind "Plan Urbanistic Zonal" în vederea realizării investiției, "Ansamblu de clădiri, cu funcțiune mixtă – birouri, galerie comercială, hotel, cu regim de înălțime 4S+P+4-5-6-7E" în amplasamentul din municipiul BUCUREȘTI, str. Doamnei nr. 7-9-11, sector 3, vă comunicăm că, potrivit prevederilor Ordinului comun al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, ministrului de Interne, directorului Serviciului Român de Informații și ministrului Apărării Naționale nr. 4221/1995 și ale art. 56 alin. (1) din Legea nr. 350/2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare, s-a avizat favorabil documentația depusă de dumneavoastră.

Orice modificare ulterioară a conținutului documentației tehnice prezentate spre avizare atrage de la sine anularea avizului.

Termenul de valabilitate al avizului este de 12 luni de la data emiterii acestuia.

Prezentul aviz a fost eliberat pe baza Certificatului de urbanism nr. 1104/1542247 din 25.09.2017 emis de Primăria Municipiului București.

Vă restituim alăturat documentația.

Cu stimă,

ȘEFUL UNITĂȚII



SERVICIUL ROMÂN DE INFORMAȚII

B-dul. Libertății nr. 14, Sector 5, 050706 - București - România; www.sri.ro

1/1

49

57

**Domnului
Administrator - S.C. CONTA INVESTMENT S.A.**

În atenția proiectantului - S.C. Enterprise Architecture&Design S.R.L.

Ca urmare a cererii de aviz din 18.01.2019, însoțită de documentația aferentă, înregistrată la instituția noastră cu nr. 14192 din 29.01.2019, precum și a precizării ulterioare din data de 20.02.2019, adresate de S.C. Conta Investment S.A., în calitate de beneficiar, cu sediul în municipiul București, B-dul Nicolae Bălcescu, nr. 5, bloc 1-Dunărea, sc. C, et. 6, ap. 73, sectorul 1, identificată prin C.U.I. 14199850 și nr. de ordine în Registrul Comerțului J40/10128/2002;

În baza *Memoriului de prezentare P.U.Z.* - proiect/noiembrie 2018 elaborat de S.C. Enterprise Architecture&Design S.R.L., cu sediul în municipiul București, Intr. Dr. Felix, nr. 2, bloc M4, sectorul 1, identificată prin C.U.I. RO18122655 și nr. de ordine în Registrul Comerțului J40/19013/2005;

Având în vedere prevederile Certificatului de urbanism nr. 1104/1542247 din 25.09.2017, cu valabilitate 24 luni de la emitere și ale Avizului preliminar nr. 133 din 21.12.2018, emise de Primăria Municipiului București;

Ținând cont de faptul că în zona de interes, Serviciul de Telecomunicații Speciale (denumit în continuare "STS") deține infrastructură de telecomunicații speciale;

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

AVIZ FAVORABIL

În vederea aprobării documentației de urbanism - *P.U.Z. pentru realizarea unui ansamblu de cladiri, cu funcțiune mixtă - birouri, galerie comercială, hotel, cu regim de înălțime 4S+P+4-5-6-7E, pe amplasament situat în municipiul București, strada Doamnei, nr. 7-9, sector 3,*

cu respectarea următoarelor condiții:

1. Solicitarea unui nou aviz de la instituția noastră pentru fazele ulterioare (P.U.D. și/sau D.T.A.C. + D.T.O.E., inclusiv pentru amenajare acces și branșarea la utilități: apă, canal, energie electrică, gaze, telecomunicații, etc. a obiectivului de investiții, dacă nu vor fi prevăzute în certificatul de urbanism pentru obținerea autorizației de construire clădire), însoțită de documentațiile aferente, cu mențiunea că punctul de vedere al instituției noastre se poate nuanța sau modifica în funcție de detaliile ce ne vor fi prezentate în documentațiile asociate cererii de aviz.

Neclasificat

2. Solicitarea unui nou aviz de la STS, în cazul în care intervin modificări la documentația de urbanism prezentată.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 1104/1542247 din 25.09.2017 emis de Primăria Municipiului București și poate fi folosit doar pentru aprobarea documentației de urbanism mai sus prezentată.

Nerespectarea cerințelor de mai sus atrage nulitatea avizului și suportarea de către cei vinovați a tuturor consecințelor ce decurg din aceasta.

Pentru alte informații puteți accesa www.sts.ro sau ne puteți contacta la telefon nr. 021/20.22.590 sau nr. 021/20.22.591, fax nr. 021/31.31.384 și email: avize.reglementari@stsnet.ro.

ȘEFUL UNITĂȚII MILITARE 0500 BUCUREȘTI



Neclasificat
2/2

51

59

Denumire proiect:

PLAN URBANISTIC ZONAL

STR. DOAMNEI 7-9-11, SECTOR 3, BUCURESTI

Faza de proiectare: **PLAN URBANISTIC ZONAL**

Specialitatea: **URBANISM**

Beneficiar: S.C. CONTA INVESTMENT S.A.

Proiectant General: S.C. ENTERPRISE architecture&design SRL

Elaborat de:



DECEMBRIE 2018

CONȚINUTUL DOCUMENTAȚIEI

PIESE SCRISE

MEMORIU TEHNIC PE SPECIALITATI

1. DESCRIEREA OBIECTIVULUI DE INVESTIȚIE
 - a. DELIMITAREA SITULUI;
 - b. CARACTERISTICI, UTILIZARE, DESTINAȚIE
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII
 - Situația existentă – ocuparea terenului
 - Regim funcțional
 - Regim juridic
 - Echipare edilitară
3. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI
4. PROPUNERI ȘI REGLEMENTĂRI
5. CONSECINTE ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ; CATEGORII DE COSTURI
6. PROPUNERI PRIVIND METODELE DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI

PIESE DESENATE

- A0. ÎNCADRARE ÎN P.U.G. MUNICIPIUL BUCUREȘTI - scara 1/20.000
- A01. ÎNCADRAREA ÎN DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE - scara 1/1000
- A1. ÎNCADRARE ÎN PUZ ZONE PROTEJATE- ZONA PROTEJATA NR.27 - scara 1/2000
- A2. ÎNCADRARE ÎN PUZ ZONA CENTRALĂ-- scara 1/2000
- A3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE- FUNCȚIUNI ACTUALE
- REGIMUL DE ÎNĂLȚIME / STARE - scara 1/1000
- A4. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR
REGIMUL JURIDIC DE PROTECȚIE - scara 1/1000
- A5. VALOAREA STILISTICĂ A CLĂDIRILOR- scara 1/1000
DOCUMENTAR FOTO
- A5.1 DESFĂȘURATA STRADALĂ STRADA DOAMNEI ȘI DOCUMENTAR FOTO
- A6. ILUSTRARE DE ARHITECTURĂ- VOLUMETRIE FATADĂ SPRE STRADA DOAMNEI
- A7. ILUSTRARE DE ARHITECTURĂ- DESFĂȘURATA FATADĂ LA STR. DOAMNEI
- A8. REGLEMENTĂRI URBANISTICE - scara 1/500

ALTE DOCUMENTE:

- CERTIFICAT DE URBANISM PRELUNGIT
- AVIZ DE OPORTUNITATE



- AVIZ PRELIMINAR DE URBANSIM
- AVIZ COMISIA DE CULTURA
- AVIZ PRECOORDONARE RETELE
- AVIZ COMISIA DE CIRCULATIE
- AVIZ AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI
- AVIZ MAI
- AVIZ SRI
- AVIZ MAPN
- AVIZ TELECOMUNICATII SPECIALE

MEMORIU TEHNIC PE SPECIALITATI

Denumirea lucrarii: PLAN URBANISTIC ZONAL STR. DOAMNEI 7-9-11
Amplasament: STRADA DOAMNEI 7-9-11, SECTOR 3, BUCUREȘTI
Beneficiar: S.C. CONTA INVESTMENT S.A.
Proiectant general /urbanism: S.C. ENTERPRISE architecture&design SRL

1. DESCRIEREA OBIECTIVULUI DE INVESTIȚIE

a. DELIMITAREA SITULUI

Încadrare în zonă:

Terenul destinat studiului în suprafața de 4987 mp este amplasat în intravilanul municipiului București, în zona centrală, la intersecția străzilor Doamnei cu Academiei.

Zona studiată se află vizavi de Banca Națională, se învecinează la Sud-Est cu fostul Palat al Bursei, la Nord-Est cu clădirea băncii BCR, la Nord-Vest cu un imobil cu funcțiune de locuințe și comercială parțial dezafectat iar toată latura de Sud-Vest este deschisă spre Strada Doamnei și parțial spre strada Academiei. Deși întreaga zonă centrală cunoaște în ultimii ani un proces intens de restructurare și reabilitare, multe clădiri sunt în continuare dezafectate și într-o stare foarte proastă de conservare. Conform PUG-MB, aprobat cu HCGMB nr. 269/2000, terenul studiat este cuprins în subzonă CP1a- subzonă centrală în care se menține configurația țesutului urban tradițional suprapusă peste nucleul istoric. Conform PUZ Zone construite protejate aprobat cu HCGMB nr. 279/2000, terenul se află în zona protejată nr.27, nucleu monumental, zona Stavropoleos, subzonă Cp4; un țesut dens construit cu o arhitectură cu caracter monumental, variată stilistic, cu grad de protecție maximă- se protejează valorile arhitectural-urbanistice, istorice și de mediu natural în ansamblul lor: trama strădală, fondul construit, caracterul și valoarea urbanistică). Sunt permise intervenții care conservă și potențează valorile existente.

Terenul este în momentul de față compus din: teren liber de construcții (la numărul 7) și teren construit cu o serie de construcții cu regim de înălțime variabil până la S+P+2E (la numărul 9-11).

Accesibilitate:

Terenul are acces direct la Strada Doamnei pe o deschidere de aproximativ 64 m ocupând tot frontul între Imobilul fostului Palat al Bursei din Str. Doamnei nr. 11 și Imobilul de pe str. Academiei nr.2.

Traficul in zona este intens, datorat faptului ca pe strazile Doamnei si Ghica se realizeaza singurul acces in zona Bancii Nationale si a centrului istoric. O caracteristica a zonei este lipsa locurilor de parcare desi exista o parcare publica subterana in apropiere.

Terenul se afla in apropierea tuturor retelor majore de transport public, la 5 minute de statia de Metrou Universitate si tot la aproximativ 5 minute de mers pe jos de la statiile de troleu si autobus din Piata Universitatii

a. **CARACTERISTICI, UTILIZARE, DESTINAȚIE**

Încadrare funcțională:

Zona cuprinsa in studiu se incadreaza conform PUG-Municipiul Bucuresti, aprobat cu HCGMB nr. 269/2000 in subzone CP1a- subzona centrala in care se mentine configuratia tesutului urban traditional suprapusa peste nucleul istoric. Prin prevederile regulamentului aferent zonei Cp1a se urmărește revitalizarea acestei zone cu întărirea caracterului specific de polarizare comercială și atractivitate pietonală, într-un cadru arhitectural-urbanistic tradițional protejat și ale cărui caracteristici de ansamblu și de detaliu se mențin și se pun în valoare.

Conform PUZ Zone construite protejate aprobat cu HCGMB nr. 279/2000, terenul se afla in zona protejata nr.27, nucleu monumental, zona Stavropoleos, subzone Cp4.

Principalele prevederi ale Regulamentului de urbanism aferent Zonei protejate nr.27 sunt:

Utilizari admise:

- banci, birouri, hoteluri de dimensiuni medii, cluburi, sali de expozitie si alte functiuni cu caracter comercial, servicii sau alte categorii destinate publicului

Amplasarea cladirilor fata de aliniament:

- Asezarea cladirilor se va face pe aliniament cu exceptia situatiilor prevazute in plansa anexa
- Asezarea cladirilor fata de strada: regim continuu cu exceptia situatiilor prevazute in plansa anexa.

Alinierea laterala si posterioara:

- La front inchis (strazile comerciale si flancate de institutii) se alipesc calcanele la calcan;

Amplasarea cladirilor pe aceeasi parcela:

- Clădirile vor respecta între ele distante egale cu jumătate din înălțimea la cornisa a celei mai înalte dintre ele;
- distanta se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fatadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

Stationarea autovehiculelor:

- se considera ca zona va fi dedicata cu precadere pietonilor. Parcaje publice se vor realiza in subteran, de preferinta in subsolul noilor cladiri. Autovehiculele private se vor parca in curte. Rezolvarea servirii cu parcaje presupune apelul la zonele invecinate.

Inaltimi admise:

- se pastreaza inaltimile existente, preluindu-se cotele cladirilor invecinate (cu eventuale 1-2 etaje retrase dupa un unghi de 60 grade). In punctele recomandabile (intersectii, capete de perspectiva) se pot propune inaltimi mai mari verificate prin studii

Procentul maxim de ocupare al terenului (POT)

- POT maxim = 80%.

Coeficientul maxim de utilizare a terenului :

- Pe strazile flancate de institutii publice sau cu functiuni mixte, CUT poate atinge valoarea de 3,5

Infrastructura edilitară

Pe strada Doamnei exista toate tipurile de retele edilitare: alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu gaz si energie electrica. Propunerile de dezvoltare ulterioară vor ține cont de avizele și condiționările deținătorilor de utilități din zonă.

Disfuncționalități

Principalele disfuncționalități existente în zona studiată sunt legate în primul rând de fondul construit aflat într-o continua degradare. Fondul construit este vechi, o parte din cladiri sunt abandonate, altele sunt utilizate într-un mod impropriu, altele sunt utilizate dar fara sa fi fost renovate in ultimii cincizeci de ani.

Terenul care a generat acest plan urbanistic este alcatuit dintr-un teren liber, amenajat ca parcare publica si un amalgam de constructii adiacente de facturi diferite, partial abandonate, aflate într-o stare de degradare accentuata.

Traficul din zona este intens datorita faptului ca pe strazile Doamnei si Ghica se realizeaza singurul acces carosabil in zona Bancii Nationale si a centrului istoric pietonal. Traficul este indeosebi perturbat de parcarile in lungul trotuarelor, pe ambele parti ale strazii Doamnei desi exista semne de circulatie care arata stationarea interzisa. Lipsa locurilor de parcare este o problema acuta a centrului istoric desi parcare subterana din Piata Universitatii asigura o parte din necesarul locurilor pe parcare ale zonei.

Studii și proiecte existente aprobate

Pe terenul care a generat prezentul PUZ a fost in vigoare un PLAN URBANISTIC ZONAL Doamnei 7-9, aprobat cu HCGMB nr. 268/15.07.2009 cu o perioada de valabilitate de 5 ani.

In timpul in care acest Plan urbanistic a fost in vigoare, s-a depus la Primaria Municipiului Bucuresti o documentatie completa DTAC (inclusand toate avizele), in vederea realizarii unui imobil cu functiune mixta (birouri si spatii comerciale) respectand indicatorii urbanistici stipulati in PUZ si anume:

POT= 81%

CUT=4,8

Rh max= 4S+P+7E

H max= 30 m

Autorizatia de construire nu a fost obtinuta din cauza ca Beneficiarul proiectului nu a platit taxa de autorizatie de construire si ulterior documentatia a fost retrasa.

Potențialul de dezvoltare

Lucrarea « PLAN URBANISTIC ZONAL – Strada Doamnei nr 7-9-11, sect.3, București » se referă la terenul în suprafață de 4987 mp delimitat în planuri.

Lucrarea se întocmește în vederea reglementării modului viitor de construire a terenului menționat, ținând cont de oportunitățile de dezvoltare și de necesitatea remedierii unor disfuncționalități spațiale – urbane.

Studiul răspunde temei formulate de beneficiar și se elaborează raportându-se la prevederile „P.U.G. – Municipiul București”.

• OBIECTIVE PRINCIPALE

Au fost urmărite cu precădere următoarele obiective:

- stabilirea unui mod de organizare coerentă precizând toate elementele necesare (funcțiuni, circulații, accese, regim de aliniere, regim de înălțime, mod de ocupare, mod de plantare, etc)
- configurarea unui cadru spațial-volumetric, ambiental și de imagine al noului imobil propus corelat cu vecinătățile

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII – ANALIZA EXISTENTULUI

OCUPAREA TERENULUI

Terenul are o suprafață de 4987 mp și în momentul actual o parte din teren este liber de construcții și amenajat într-o parcare iar o altă porțiune are pe el o serie de construcții în stare degradată, unele abandonate, altele folosite într-un mod impropriu.

Se dorește demolarea clădirilor existente și amplasarea unui imobil cu funcțiune mixtă (birouri, spații comerciale, hotel) cu un regim de înălțime de 3S+P+M+4-5-6E.

Funcțiunea solicitată de beneficiar – imobil cu funcțiune mixtă (birouri, spații comerciale, hotel) este compatibilă cu funcțiunile existente în zonă, și se înscrie în tendințele de dezvoltare ale acesteia.

REGIM FUNCȚIONAL

Amplasamentul se învecinează la Nord-Vest cu o serie de imobile proprietate de stat sau privată, din care o parte sunt abandonate sau parțial abandonate, la Nord -Est cu imobilul băncii BCR, la Sud-Est cu clădirea fostului Palat al Bursei iar latura de Sud-Vest este deschisă complet spre strada Doamnei.

Terenul are acces direct la strada Doamnei.

Zona studiata contine o diversitate mare de functiuni caracteristice centrului orasului: hotel, birouri, institutii bancare, locuinte, spatii comerciale, universitate, spatii expozitionale, institutii administrative. Predominante sunt institutiile bancare si administrative.

REGIM JURIDIC

Imobilul ce face subiectul acestui proiect este situat in Centrul Istoric al Municipiului Bucuresti, sectorul 3, pe str. Doamnei la nr. 7-9-11 si reprezinta proprietatea privata a S.C. CONTA INVESTMENT S.A si a Domnului Cezar Viorel conform contractelor de vanzare-cumparare.

Terenul destinat investitiei este compus din mai multe imobile, astfel:

Imobilul situat in Str. Doamnei nr.7 este compus din teren liber de constructii, cu o suprafata de 2529,08 mp (din masuratori) si este proprietatea exclusiva a S.C. Conta Investment in baza

Imobilul situat in str. Doamnei nr. 9, compus din teren (515,63 mp+ 1839,84 mp) si constructii este proprietate indiviza a SC Conta Investment SA

Imobilul situat in str. Doamnei nr.11 este proprietatea exclusiva a societatii S.C. CONTA INVESTMENT S.A.

Constructia nou propusa se va alipi la calcan cu cladirea din Str. Academiei nr. 2 si cu cladirea Fostului Palat al Bursei de pe str. Ion Ghica nr.4. (cu volumul P+1 al Palatului Bursei)

Imobilul din str. Doamnei nr. 9, inclus in Lista Monumentelor Istorice Bucuresti, la pozitia 860, cod B-II-m-B-18589, sub denumirea de Cinema Doina (Terra), data la sfarsitul sec. XIX, conform listei anexe la Ordinul nr. 2314/2004 este declarat partial, cu mentinerea regimului de monument istoric a fatadei imobilului, conform Ordinului de Declarare emis de Ministerul Culturii si Cultelor cu nr. 2456/01.07.2011

ECHIPARE TEHNICO - EDILITARĂ

Zona dispune actualmente de un echipament edilitar de capacitate bună.

Propunerile vor respecta condiționările impuse de avizele emise de către deținătorii de utilități din zonă- și anume : ROMTELECOM, APANOVA, DISTRIGAZ și ELECTRICA.

3. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

Cumulând concluziile provenind din analizele anterioare, putem afirma faptul că situl studiat, prin poziția în oraș și prin relația cu vecinătățile imediate, se profilează ca având vocație pentru a gazdui un imobil cu funcțiuni mixte: birouri, spații comerciale, hotel.

Potențialul este reprezentat de următoarele elemente:

- Amplasamentul în vecinătatea Bancii Naționale și a băncii BCR și a altor instituții din zona.
- tendința de dezvoltare existentă în zonă
- accesibilitatea ușoară și situarea în proximitatea tuturor mijloacelor de transport publice metrou, autobuz, troleibuz

Implementarea investiției

Investiția propusă va fi suportată în totalitate de către beneficiarul proiectului. Nu există costuri ce vor fi suportate de către autoritatea publică locală, nefiind afectat domeniul public în cadrul proiectului propus, lucrările desfășurându-se pe terenul proprietate privată.

4. PROPUNERI ȘI REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Ținând cont de concluziile enunțate, s-a conturat reglementarea zonei studiate, sub următoarele aspecte:

- structurarea funcțională a terenului ca zonă cu funcțiuni mixte: birouri, spații comerciale, hotel;
- structurarea volumetrică prin preluarea caracteristicilor zonei – alinierea construcțiilor, regim de înălțime și ocuparea terenului.

La nivel volumetric, imobilul propus se va înscrie în edificabilul conturat – determinat de alinierea față de stradă, retragerile față de limitele de proprietate și regimul de înălțime. Este propus a se realiza un imobil alipit la calcan pe limita de proprietate dinspre N-V, pe lungimea calcanelor clădirilor vecine, cu o înălțime de maxim 3S+P+M+6E niveluri.

REGLEMENTĂRI

În baza concluziilor și recomandărilor reieșite din analiza situației existente prezentată în capitolele anterioare, pentru terenul cuprins în prezentul studiu se propune următorul regulament:

Indicatorii urbanistici propusi sunt:

POT max= 80% (se încadrează în POT max admis zona protejată)

CUT max=4

H max =32 m

Rh= 3S+P+M+4+5E+6Er

Imobilul a fost gândit cu o curte interioară amplă, curte tipică imobilelor centrale atât în Centrul Bucureștiului cât și a altor orașe europene. Propunerea sugerează un traseu pietonal care traversează această curte și face legătura cu țesutul urban învecinat.

- **funcțiuni admise:** Birouri, Spații comerciale, Hotel, Apartamente, Parcare

- amplasarea constructiilor pe parcela :

- noile cladiri vor fi amplasate conform planului de reglementări anexat prezentei documentații.
- Se propune un edificabil cu urmatoarele retrageri:
 - o Față de limita de Nord-Est (vecinatate cu cladirea BCR)– 5 m fata de limita de proprietate in punctul cel mai apropiat
 - o Față de limita laterala stanga- Nord- Vest (vecinatate cu imobile de locuinte partial abandonate) – corpurile pot fi alipite la calcan si fata de cladirea Chimimport vor fi retrase cu minim 5m
 - o Față de limita laterala dreapta – Sud-Est (vecinatate cu cladirea fostului Palat al Bursei) – corpurile P+2E pot fi alipite la limita de proprietate iar corpurile ce depasesc regimul de inaltime P+2E vor fi retrase cu minimum 5 m fata de limita de proprietate

- circulatii, accese si parcare:

- accesele principale pietonal și carosabil se vor realiza din Strada Doamnei
- accesul carosabil se va realiza prin doua rampe cu sens unic, o rampa de acces in partea din dreapta a imobilului si o rampa de iesire in stanga imobilului, la limita de proprietate respectand avizul Comisiei de Circulatie PMB.

- inaltimea cladirilor:

- noua construcție va avea un regim de înălțime de 3S+P+M+4+5E+6Er iar corpul de cladire dinspre strada Doamnei se va racorda la cladirile din stanga, dinspre imobilul de pe Str. Academiei nr. 2 printr-un volum 3S+P+M+4E+5Er iar spre cladirea din dreapta (fostul Palat al Bursei) printr-un volum 3S+P+M+5E+6Er care se va racorda la cornisa Palatului Bursei.

- echipare edilitara :

1: APA – CANAL: Zona dispune de instalatii centralizate de alimentare cu apa potabila si canalizare a apelor uzate, cu o vechime considerabila, la care sunt racordate toate proprietatile. Apele pluviale se preiau din reseaua oraseneasca. Realizarea lucrarilor necesare pentru asigurarea alimentarii cu apa si canalizarii se va face pe baza unui proiect de executie intocmit de o firma de specialitate cu respectarea legislatiei si normativelor in vigoare, precum si a avizelor necesare.

2: Alimentarea cu Energie Electrica: Pentru noii consumatori se poate realiza bransarea la reseaua existenta in masura in care reseaua existenta o permite. In caz contrar se va recurge la solutia pe care o va propune ENEL-ul.

3: Retele de Telefonie: In masura posibilitatilor si necesitatilor reseaua telefonica a centralei telefonice din zona se va extinde la noii abonati.

4: Retele Termice: Energia termica necesara incalzirii spatiilor va fi asigurata in sistem local, cu centrale termice proprii cu combustibil lichid sau gazos.

- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV;
- se interzice amplasarea firidelor de bransament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe fațadele principale ale clădirilor;

- spații plantate :

- se vor prevedea spații plantate în incintă respectând un procent de minim 20% din suprafața totală a terenului la nivelul solului iar pe terasele imobilului se vor realiza terase verzi în proporție de 10% din suprafața terenului;

5. CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA; CATEGORII DE COSTURI

Investitia propusa va avea un impact extrem de pozitiv la nivelul zonei centrale unde lipsesc investitiile de anvergura si unde marea majoritate a imobilelor sunt intr-o stare de degradare continua, multe dintre ele fiind parasite.

O investitie de anvergura ca cea propusa prin prezentul proiect va constitui un pol de atractie cu impact asupra revitalizarii intregii zone.

Funcțiunile propuse: Hotel, Birouri, Spații comerciale constituie funcțiuni caracteristice zonei centrale a orașului care vor atrage operatori economici de un anumit nivel.

Prin conformația volumetrică propusă va rezulta un spațiu public de tip curte interioară care va crea o continuitate a spațiului public în interiorul imobilului.

CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVATI SI CATEGORIILE DE COSTURI CE CAD IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE:

Investiția propusă va fi suportată în totalitate de către beneficiarul proiectului.

Nu există costuri ce vor fi suportate de către autoritatea publică locală, nefiind afectat domeniul public în cadrul proiectului propus, lucrările desfășurându-se pe terenul proprietate privată.

6. PROPUNERI PRIVIND METODELE DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI CU PRIVIRE LA ELABOAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Informarea populației asupra dorinței de realizare PUZ s-a făcut prin mijloace specifice: anunț la ziar, panou de informare la teren, anunț de informare la primărie.

Intocmit



MEMORIU DE PREZENTARE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

anexa a

PLAN URBANISTIC ZONAL

"STR. DOAMNEI 7-9-11, SECTOR 3, BUCUREȘTI "

IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ

Adresa: Str. Doamnei nr. 7-9-11, Sector 3, București

Beneficiar: S.C. CONTA INVESTMENT S.A.

Proiectant General: S.C. ENTERPRISE architecture&design SRL

NOIEMBRIE 2018

Conținut:

I. DISPOZIȚII GENERALE.....	3
1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM	3
2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM.....	3
3. DOMENIUL DE APLICARE	4
II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR.....	4
4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL.....	4
5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC.....	4
6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII	4
7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII	5
8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ.....	5
9. REGULI CU PRIVIRE LA PARAMETRII URBANISTICI.....	5
10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI ȘI ILUMINAT PUBLIC.	5
III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ.....	6
11. PRESCRIPTII GENERALE.....	6
12. PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE - UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE - SITUAȚIA EXISTENTĂ.....	6
13. STRUCTURA CONȚINUTULUI REGULAMENTULUI - REGLEMENTĂRI CONFORM PREVEDERILOR P.U.G.; EXTRAS P.U.G.	7
14. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI - DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE ÎN ZONĂ ȘI STUDII	8
IV. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.....	8
15. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI PROPUSE.....	8
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.	8
SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR.....	8
SECȚIUNEA III: CONFORMAREA CLĂDIRILOR.	10
SECȚIUNEA IV: OCUPAREA ȘI UTILIZAREA PARCELEI.....	10
ANEXA	11

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Prezentul Regulament se asociază Planului Urbanistic Zonal și are ca scop explicarea și detalierea sub formă de prescripții (permisiuni și restricții) a prevederilor urbanistice. Regulamentul face parte integrantă din PUZ și se aprobă odată cu acesta.

Regulamentul este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenului și de realizare și utilizare a construcțiilor în perimetrul aflat sub incidența Regulamentului, cu o suprafață de 4987 m². Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea lucrărilor de execuție și a construcțiilor în limitele teritoriului reglementat în PUZ.

Prezentul Regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal „Str. Doamnei nr.7-9-11, Sector 3, București”.

Prin regulamentul menționat s-a urmărit:

- Revitalizarea acestei zone cu întărirea caracterului specific de polarizare comercială și atractivitate pietonală într-un cadru arhitectural-urbanistic protejat a cărui caracteristici de ansamblu și de detaliu se mențin și se pun în valoare;
- Accentuarea caracterului nucleului tradițional comercial și de afaceri precum și reprezentativitatea contemporană prin respectarea reperelor de continuitate și de diversitate a culturii urbane anterioare, denotată de cadrul construit existent;
- Încurajarea amplasării în zonă a unor funcțiuni mixte, specifice zonei : funcțiune comercială și birouri/hotel;
- Amenajarea unor spații pentru circulație pietonală accesibile publicului, spații care vor atrage activitățile comerciale și care vor răspunde cerințelor unei astfel de zone, contribuind totodată la punerea sa în valoare.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal, stă Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. 525/1996 actualizat, ale căror prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate.

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu alte acte legislative specifice sau complementare domeniului. În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau prevederile cuprinse în documentații de urbanism și în proiecte de specialitate întocmite anterior sau concomitent cu elaborarea P.U.Z.-ului.

Prezentul Regulament Local de Urbanism (RLU) a fost elaborat în temeiul următoarelor acte normative:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată;
- Legea nr. 350/2001 cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr. 18 din 19 februarie privind fondul funciar, republicată;
- Legea nr. 213 din 17 noiembrie privind proprietatea publică;
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat cu HG nr. 525/1996;
- Ordinul nr. 91/1991 al MLPAT;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, aprobat cu ordinul nr. 176/N/2000 al Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;
- Planul Urbanistic General al municipiului București, Regulamentul Local de Urbanism, și Studiile de fundamentare a acestora, aprobate cu Hotărârea nr. 269/21.12.2000 a CGMB;
- Planul Urbanistic Zonal -Zone construite aprobat cu HCGMB nr. 279/2000, Zona protejată nr. 27, nucleu monumental, zona Stavropoleos, subzone Cp4..
- Planuri Urbanistice Zonale ce tratează zone adiacente, aflate în diferite faze de avizare și aprobare.

- Ordinul 2701/2010 privind aprobarea Metodologiei de consultare a publicului.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Prezentul regulament se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe teritoriul reglementat, delimitat conform planșei de Reglementări Urbanistice (parte integrantă a PUZ-ului studiat).

Terenul se află în teritoriul administrativ al municipiului București – Sectorul 3.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR.

4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL.

- 4.1. După caz, arborii al căror amplasament nu permite realizarea lucrărilor de construire prevăzute și care pot fi transplantați, vor fi reamplasați, pe amplasamente noi, ori se va proceda la plantări de puieți, în concordanță cu planurile de amenajare peisajeră, în amplasamente ce vor fi stabilite de către autoritatea publică în domeniu.
- 4.2. Toate construcțiile și amenajările vor fi racordate la rețele edilitare. Rețelele edilitare vor fi amplasate în subteran la minim 3,00 m depărtare de arborii ce urmează a fi păstrați.
- 4.3. Încălzirea obiectivelor din ansamblu se va realiza cu instalații cu gaz metan sau cu instalații electrice. Sunt interzise sistemele de încălzire cu combustibili care prin ardere pot produce perdele de fum.
- 4.4. Deseurile rezultate, atât din activități de construire cât și ca urmare a utilizării ulterioare a construcțiilor, vor fi depozitate în containere închise, selectate în prealabil și vor fi evacuate periodic, prin contract cu o societate de salubritate.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

- 5.1. Toate operațiunile de construire, amenajare și exploatare a obiectivelor ce urmează a fi realizate sunt supuse reglementărilor românești, privitoare la calitatea construcției și la siguranța în exploatare.
- 5.2. În realizarea obiectivelor menționate la pct. 4.1, cât și în exploatarea acestora, vor fi utilizate numai materiale, echipamente, utilaje și tehnologii omologate conform legii.
- 5.3. Sistemul rutier va fi dimensionat și executat în conformitate cu legislația în vigoare astfel încât să fie facilitat accesul autovehiculelor pentru intervenție și pentru serviciu (se respecta HCGMB nr. 66/2006- a se vedea planșa Reglementari).

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1. Amplasarea clădirilor față de aliniament

- 6.1.1 Așezarea clădirii se va face pe aliniament. Se permit întreruperi sau retrageri succesive ale fațadei față de aliniament pentru a crește spațiul public aferent trotuarului de pe Strada Doamnei și pentru a marca accesul în curtea interioară/ spațiul public interior;
- 6.1.2 Așezarea clădirii față de stradă: regim continuu cu excepția zonei de acces care poate fi marcată printr-o discontinuitate sau printr-un accent;
- 6.1.3 Construcțiile subterane vor putea fi amplasate pe aliniamentul stradal, cu condiția ca toate elementele constructive ale acceselor, pietonale sau carosabile, să se realizeze în interiorul parcelei și în interiorul suprafeței edificabile.

6.2. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

- 6.2.1 Clădirea propusă se va alinia la calcanul clădirilor de pe strada Academiei nr. 2 pe toată lungimea acestora și la calcanul clădirii de pe str. Ion Ghica nr. 4 (Fosta Clădire a Bursei).
- 6.2.1. Clădirea va avea fațadele laterale și posterioare retrase de la limitele parcelelor învecinate cu minim 5 m sau se vor alinia la calcanele acestor cladiri conform Planșei de Reglementări urbanistice atașată prezentei documentații.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1. Accese și circulații

7.1.1. Se pot realiza pasaje și curți/ spații publice accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare, precum și accese de serviciu;

7.1.2. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului persoanelor cu handicap locomotor.

7.2. Staționarea autovehiculelor

7.2.1. Se consideră că zona va fi dedicată cu precădere pietonilor. Parcajele se vor realiza în subteran, în subsolurile noii clădiri.

7.2.2. Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice sau comunitare, respectând H.C.G.M.B. nr. 66/2006.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

8.1. Pe strada Doamnei există toate tipurile de rețele edilitare publice: alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaz și energie electrică. Propunerile de dezvoltare ulterioară vor ține cont de avizele și condiționările deținătorilor de utilități din zonă.

8.2 Clădirea va fi racordată la rețele tehnico edilitare publice, conform planșei de Precoordonare Rețele edilitare anexa la avizul Comisiei de Coordonare Rețele din cadrul P.M.B.

8.3. Apele meteorice vor fi preluate de sistemul de canalizare, în sistem divizor.

8.4. Toate rețelele și instalațiile tehnico – edilitare din incintă și bransamentele vor fi amplasate în subteran.

9. REGULI CU PRIVIRE LA PARAMETRII URBANISTICI

9.1. În calculul parametrilor urbanistici, în situația în care clădirile vor adăposti funcțiuni tehnice precum parcaje, adăposturi de protecție civilă, spații pentru gunoi etc., nu se ia în considerare suprafața construcțiilor subterane sau cele semi-îngropate (în care sunt amplasate funcțiunile tehnice aferente), care nu depășesc nivelul terenului natural cu mai mult de 1,5 m și a căror suprafață superioară poate fi în parte amenajată peisager; racordarea acestor construcții la terenul natural sistematizat se va putea realiza numai prin amenajări (taluzuri înierbate, jardiniere, aerisiri), situate în interiorul parcelei.

9.2. În calculul suprafeței construite desfășurate nu sunt incluse suprafețele balcoanelor și ale teraselor deschise precum și suprafața spațiilor tehnice.

9.3. Amplasarea de garaje și funcțiuni tehnice în subteran este permisă pe întreaga suprafață a parcelei până la aliniamentul stradal, cu condiția asigurării spațiilor necesare amplasării rețelelor edilitare din incintă, conform normelor.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI ȘI ILUMINAT PUBLIC.

10.1. Spații verzi

10.1.1. Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;

10.1.2. Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și amenajat cu plante ornamentale ;

10.1.3. Deasupra construcțiilor subterane – garaje, construcții edilitare, se vor putea amenaja spații verzi. Se va asigura irigarea spațiilor verzi precum și drenarea apelor meteorice;

10.1.4. În calculul suprafeței spațiilor verzi va fi luat în considerare și spațiul verde de tip terasă verde, realizat pe acoperișul clădirii sau pe terasele intermediare.

10.1.5. Conform avizului de la Agenția pentru Protecția Mediului București, suprafața de spații verzi va fi de 30% din suprafața totală a terenului, din care 20 % vor fi spații verzi la nivelul solului iar 10% spații verzi de tip terasă gradină.

10.2. Împrejurimi

10.2.1 Terenul este inconjurat de calcane, ale unor construcții existente, cu excepția limitei de proprietate spre clădirea fostei Burse, de pe str. Ion Ghica nr. 4. Pe această limită, se recomandă realizarea unei convenții cu deținătorul clădirii Bursei, astfel încât să se poată amenaja un spațiu public, comun între cele două clădiri; Dacă acest lucru nu va fi posibil, recomandăm realizarea unei împrejurimi verzi din gard viu, cu înălțimea maximă de 2 m, sau o împrejmuire cu un grad ridicat de transparență, din elemente moderne, în ton cu arhitectura clădirii.

10.3. Iluminatul public

10.3.1. Iluminatul public stradal și pe parcelă poate fi asigurat cu lămpi amplasate pe stâlpi sau pe construcții și care au fluxul luminos orientat numai spre sol;

10.3.2. Iluminatul exterior pe parcelă sau iluminatul fațadelor se va putea realiza cu lămpi cu flux luminos redus și astfel orientat încât să nu deranjeze traficul aerian sau cel rutier;

10.3.3. Iluminatul exterior, de orice categorie, nu va afecta semnalizarea rutiera.

10.4. Firme și reclama comercială

10.4.1. Se pot amplasa firme luminoase numai pe clădiri și numai printr-un proiect de signalistică exterioară cu avizul Direcției de Cultură, București. Conformarea firmelor și a panourilor suport pentru reclama comercială, va fi pusă în acord cu arhitectura și cu volumetria clădirilor și va fi autorizată conform prevederilor legale.

Se interzice poziționarea de meshuri de mari dimensiuni pe fațade, altele decât cele folosite în timpul organizării șantierului.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

11. PRESCRIPTII GENERALE.

Prezenta documentație servește la stabilirea regulilor de circulație pietonală și auto, de ocupare a terenurilor, de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora, pe teritoriul cu o suprafață de 4987 m² și va cuprinde o zonă funcțională, structurată în concordanță cu prevederile legii - zona mixtă, cu funcțiuni specifice zonei: servicii diverse - birouri și/sau hotel, spații comerciale.

12. PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE - UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE - SITUAȚIA EXISTENTĂ

DELIMITARE

Terenul destinat studiului cu o suprafață de 4987 mp, cu o orientare S-V/ N-E, cu o deschidere la Strada Doamnei de aproximativ 65,5 m, și cu o adâncime de 83 m, este amplasat în intravilanul municipiului București, în zona centrală, la intersecția strazilor Doamnei cu Academiei.

Vecinătățile acestui imobil sunt:

- la sud-vest: - 65,5 m – limita de proprietate spre strada Doamnei;
- la sud-est – 76,57 m limita de proprietate spre clădirea Fostului Palat al Bursei;
- la nord-est – 64,05 m – limita de proprietate spre clădirea BCR din Piața Universității;
- la nord – 47,3 m limita de proprietate spre clădirea P+2 de pe strada Academiei nr. 2;
- la nord-vest- 49,08 m limita de proprietate spre clădirea de la stradă, de pe strada Academiei nr. 2.

Imobilul este situat în Centrul Istoric al Municipiului București, sectorul 3, pe str. Doamnei la nr. 7-9 și reprezintă proprietatea privată a S.C. CONTA INVESTMENT S.A și a Domnului Cezar Viorel.

Imobilul din str. Doamnei nr. 9, inclus în Lista Monumentelor Istorice București, la poziția 860, cod B-II-m-B-18589, sub denumirea de Cinema Doina (Terra), datată la sfârșitul sec. XIX, conform listei anexe la Ordinul nr. 2314/2004 este declarat parțial, cu menținerea regimului de monument istoric a fațadei imobilului, conform Ordinului de Declasare emis de Ministerul Culturii și Cultelor cu nr. 2456/01.07.2011

CARACTERISTICI

Un țesut dens construit cu o arhitectură cu caracter monumental, variată stilistic (preponderent eclectism francez dar și neoromanesc, neogotic, neorenaștere).

P.U.Z. "Str. Doamnei nr. 7-9-11, Sector 3, București" REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

EVOLUȚIE

În trama stradală a nucleului comercial Lipscani, au fost realizate clădiri reprezentative, în majoritatea sedii de bănci.

Etape semnificative: evoluția Căii Victoriei, construirea sediilor de bănci și a clădirii Bursei. După 1870, procesul de modernizare a zonei se accelerează, prin realizarea unor noi sedii ale unor instituții bancare: Bursa, Banca Națională, Banca de credit, Societatea de asigurări „Națională”, se configurează caracterul de centru financiar-bancar al orașului. Crește prețul terenurilor urmat de ocuparea intensivă. Din acest motiv, încă de la începutul secolului XX, apar frecvent supraetajările.

AGRESIUNI

- Presiuni economice produc în anumite cazuri transformarea clădirilor;
- Problemele de circulație și parcaje, precum și aspectul general al zonei, datorat utilizatorilor nucleului comercial Lipscani, din imediata vecinătate;
- Agresiuni asupra clădirilor (demolari, transformări) chiar și a celor clasate drept monument istoric;
- Starea precară a structurii și a stării fizice a multor clădiri din zonă;
- Starea precară a rețelelor edilitare, agravată de creșterea numărului de rezidenți, peste capacitatea de locuire a zonei;
- Lipsa de întreținere a clădirilor și spațiilor publice;
- Construcții părăsite și spații libere degradate.

VALOARE

- Cartier bancar și de afaceri specific secolului al XIX-lea, unicat în București, cu valoare de raritate în România.

GRAD DE PROTECȚIE

- **Maxim:** se protejează valorile arhitectural-urbanistice, istorice și de mediu natural, în ansamblul lor: trama stradală, fondul construit, caracterul și valoarea urbanistică; Sunt permise intervenții care conservă și potențiază valorile existente.

13. STRUCTURA CONȚINUTULUI REGULAMENTULUI - REGLEMENTĂRI CONFORM PREVEDERILOR P.U.G.; EXTRAS P.U.G.

Reglementări conform PUG București

Terenul este reglementat după cum urmează: în P.U.G. al Municipiului București aprobat cu HCGMB nr.269/2000, terenul este încadrat în subzona CP1a ” subzona centrală în care se menține configurația țesutului urban tradițional suprapusă peste nucleul istoric. Prin prevederile Regulamentului, se urmărește revitalizarea acestei zone, cu întărirea caracterului specific de polarizare comercială și de atractivitate pietonală, într-un cadru arhitectural-urbanistic tradițional protejat și ale cărui caracteristici de ansamblu și de detaliu se mențin și se pun în valoare”. Conform PUZ Zone construite protejate aprobat cu HCGMB nr. 279/2000, terenul se află în zona protejată nr.27, nucleu monumental, zona Stavropoleos, subzona Cp4.

Reglementări conform P.U.Z. Zona protejată nr. 27. Stavropoleos:

- „Înălțimi admise: Se păstrează înălțimile existente, preluându-se cotele clădirilor învecinate (cu eventuale 1-2 etaje retrase după un unghi de 60 grade). În punctele recomandabile (intersecții, capete de perspectivă) se pot propune înălțimi mai mari, verificate prin studii ”

- Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) P.O.T. maxim - 80%
- Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.) "Pe străzile flancate de instituții publice sau cu funcțiuni mixte C.U.T. poate atinge valoarea de 3,5. Pentru eventualele accente, CUT va rezulta din studii specifice."

14. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI - DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE ÎN ZONĂ ȘI STUDII

- P.U.G. Municipiul București;
- PUZ Zona protejată nr. 27, Stavropoleos
- PUZ Doamnei 7-9 aprobat cu HCGMB nr. 268/15.07.2009

PUZ Doamnei 7-9 prevede POT=81%

CUT=4,8

Rh max= 4S+P+7E

IV. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

15. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI PROPUSE

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

Conform Regulamentului Local de Urbanism al PUZ Zone Construite Protejate- Zona Stavropoleos: bănci, birouri, hoteluri de dimensiuni medii, cluburi, săli de expoziție și alte funcțiuni cu caracter comercial, servicii sau alte categorii destinate publicului, baruri, restaurante, cafenele, librării, magazine, etc.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

-funcțiuni cu caracter comercial sau servicii cu următoarele condiții:

- (1) funcțiunea să nu stânjenească vecinătățile;
- (2) funcțiunea să nu implice nici un fel de modificare a arhitecturii exterioare sau a caracterelor/ elementelor valoroase ale interiorului.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI 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 general;
- Construcții provizorii de orice natură- inclusiv chioșcuri și panouri publicitare, de orice dimensiune și indiferent de modalitatea lor de montare;
- Depozite en-gros;
- Depozitare pentru vânzarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Depozități de materiale re folosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate supraterrane;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcelele pot fi comasate pentru realizarea unui teren pentru o construcție reprezentativă, care să aducă plus valoare zonei.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Așezarea clădirilor față de Strada Doamnei- regim continuu cu excepții ce țin de expresia arhitecturală a fațadei și de necesitatea creșterii spațiului public.

Se permit întreruperi sau retrageri succesive ale fațadei față de aliniament, pentru a marca și a crește spațiul public aferent trotuarului de pe Strada Doamnei; Se încurajează realizarea de portice la parter, sau de retrageri ale parterului cu acces în curtea interioară.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor alipi la calcanele clădirii vecine de pe str. Academiei nr. 2 și calcanul (P+1) al fostului Palat al Bursei. Iluminatul natural va fi asigurat prin curtea interioară și prin fațadele laterale.

Pe latura de nord și nord-est (fund de lot), clădirile se vor retrage minim 5 m față de limita de proprietate.

Pe latura de Sud-Est, clădirea se va retrage cu min 5 m față de limita de proprietate.

Se încurajează realizarea unor legături pietonale între str. Doamnei și proprietățile învecinate, prin interiorul curții imobilului propus, conform planșei de Reglementări.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

Clădirile vor fi amplasate pe parcelă în conformitate cu planșa de reglementări.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

Întreaga zonă necesită o sistematizare a circulațiilor, cu configurarea unor trasee pietonale, alternând cu spații de odihnă, prevederea de parcaje publice subterane și trasee de aprovizionare. Accesele pe lot se vor face prin teșirea bordurii fără întreruperea trotuarului sau a pavajului.

Accesul auto la parcajul subteran se va face fie prin două rampe separate pentru intrare/iesire sau printr-o rampa unica cu 2 sensuri, din str. Doamnei.

Prin arhitectura fațadei spre str. Doamnei, va fi încurajat accesul pietonilor în spațiul public/ curtea interioară a imobilului.

Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Se consideră că zona va fi dedicată cu precădere pietonilor. Parcajele publice se vor realiza în subteran, în subsolul noii clădiri.

ARTICOLUL 10 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

Toate rețelele se vor poza în canale subterane, vizitabile sau cu acces facil. Amplasarea de complexe edilitare (stații de transformare etc) se va face în subsoluri tehnice sau nișe încorporate corpurilor clădirilor în zone care nu sunt vizibile publicului.

- Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
- Pentru clădirile dispuse pe aliniament, scurgerile apelor pluviale vor fi ascunse și vor fi racordate la canalizarea pluvială sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- Toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se interzice dispunerea vizibilă a cablurilor Tv
- Se interzice amplasarea firidelor de bransament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe fațadele principale ale clădirilor;
- Se interzice montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadele către stradă sau pe cele laterale în cazul în care ele se deschid către curți interioare;

ARTICOLUL 11 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Zona este lipsită de spații libere plantate. Conform documentațiilor de urbanism- PUZ Zona construită protejată Stavropoleos, spațiile verzi vor fi prevăzute prin studii specifice, pe terenurile libere pe care urmează să fie ocupate. Datorită poziționării în centrul istoric, zona cu densitate construită mare, se recomandă amplasarea de spații verzi sub forma de terasă verde pe terasele și acoperișurile clădirilor propuse.

În calculul spațiului verde va fi luat în calcul și spațiul verde de tip terasă verde pe acoperiș.

Se vor identifica, proteja și păstra sau se vor muta în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 5.00 metri înălțime și cu diametrul tulpinii peste 30.00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere.

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului, peste minimum necesar pentru accese. Conform avizului de mediu obținut, 20% din suprafața terenului va fi prevăzută cu spații verzi la nivelul solului iar 10 % cu spații verzi de tip terasă gradina.

ARTICOLUL 12 – ÎMPREJMUIRI:

Pe străzile comerciale, parterul clădirilor (cu portic sau fără) va fi prevăzut cu vitrine. Pe alte străzi și spre curțile interioare, parterul clădirii va fi prevăzut de asemenea cu vitrine.

Pentru limita de proprietate cu Palatul Bursei se recomandă realizarea unei convenții cu proprietatea vecină, pentru crearea unui spațiu public comun între cele două clădiri.

SECȚIUNEA III: CONFORMAREA CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 13 – ÎNĂLȚIMI ADMISE

- Se păstrează înălțimile existente, preluându-se cotele clădirilor învecinate (cu eventuale 1-2 etaje retrase după un unghi de 60 grd). În punctele recomandabile (intersecții, capete de perspectivă) se pot propune înălțimi mai mari verificate prin studii.
- Volumul din stânga, spre Str. Academiei va respecta aliniamentul la strada Doamnei și se va racorda la clădirea învecinată de pe str. Academiei nr. 2, în regim de calcan. Se preia cota coamei clădirii învecinate și se admite realizarea a încă unui etaj retras din planul fațadei.
- Volumul din dreapta, spre fostul Palat al Bursei se va racorda la înălțimile fostului Palat. Se admite realizarea a încă unui etaj retras din planul fațadei.
- Înălțimea maximă admisă rezultă din studiul de vizibilitate anexat, care a luat în calcul toate punctele majore de vizibilitate din Piața Universității, și este de 32 m, conform secțiunii studiului de vizibilitate, din planșa de reglementări.

ARTICOLUL 14 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură se va realiza numai în condițiile legii.
- Pe teren, singurul element inclus în Lista monumentelor istorice anexa la Ordinul ministrului culturii nr. 2828 din 2015, este fațada fostului Cinema Doina, care fie va fi restaurată și consolidată, conform prevederilor legale, sau va fi realizată o intervenție de declasare și demolare a acesteia;
- Arhitectura noii clădiri va respecta principiile care au stat la baza elaborării PUZ Str. Doamnei 7-9, studiile de volumetrie, fațadele aprobate prin Aviz de la Ministerul Culturii;
- Arhitectura noilor clădiri va respecta caracterul arhitectural al zonei, înscriindu-se înainte de toate, în scara definită de clădirile existente. Fațadele clădirilor noi vor interpreta cu reținere textura și tipurile de materiale din zonă - zidărie și placaje din piatră, preponderente. Se încurajează o expresie arhitecturală modernă, în cheie contemporană, sensibil integrată contextului existent. Se încurajează folosirea materialelor durabile - cum ar fi piatra;
- Se interzic suprafețele vitrate de mari dimensiuni (perete cortină), imitațiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafețe metalice strălucitoare), utilizarea culorilor stridente.

Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță".

SECȚIUNEA IV: OCUPAREA ȘI UTILIZAREA PARCELEI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Conform P.U.Z. Zone Construite Protejate, zona Stavropoleos, POT max= 80%. Parterul va fi accesibil publicului iar în interiorul imobilului se va crea un spațiu public accesibil direct din Str. Doamnei.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C.U.T max = 4.

ARTICOLUL 17 – SPAȚII PUBLICE

a. Traseu

- Se păstrează traseele actuale ale străzilor existente iar traseele circulațiilor carosabile în subteranul construcției se vor conforma conform Avizului Comisiei de Circulație;
- Se încurajează crearea de trasee pietonale prin curtea interioară spre proprietățile învecinate.

- b. Echipare și amenajare
 - Nu există condiționări stilistice dar se va avea în vedere subordonarea oricaror elemente de mobilier urban arhitecturii clădirilor
- c. Plantație
 - Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate peisager, cu plantații decorative.

ARTICOLUL 18 – CONDIȚII DE AVIZARE

- În vederea autorizării clădirilor noi și a intervențiilor asupra clădirilor existente s-au realizat studii de inserție, fațade și modelare 3d;
- Pentru faza Certificat de Urbanism pentru Autorizație de Construire nu se admit derogări de la prezentul regulament;
- Pentru faza Proiect de Autorizație de construire este necesar Avizul Ministerului Culturii ;
- Pentru intervenții în spațiul public (mobilier urban, pavimente, vegetatie, etc.) neincluse în acest regulament , se vor întocmi proiecte ce vor fi avizate conform legii, inclusiv avizul Ministerului Culturii la faza Proiect de autorizație de construire.

ANEXA

DEFINIȚII ALE UNOR TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

În prezentul Regulament Local de Urbanism, au fost utilizați o serie de termeni în plus față de cei conținuți în "Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea regulamentului local de urbanism", aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996 - , sau a fost nuanțat înțelesul unora dintre aceștia, astfel:

ALINIAMENT = linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.

ALINIAREA CLĂDIRILOR = linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este non aedificandi, cu excepția acceselor .

INDICATORI URBANISTICI - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează (conform Legii 350):

Coefficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

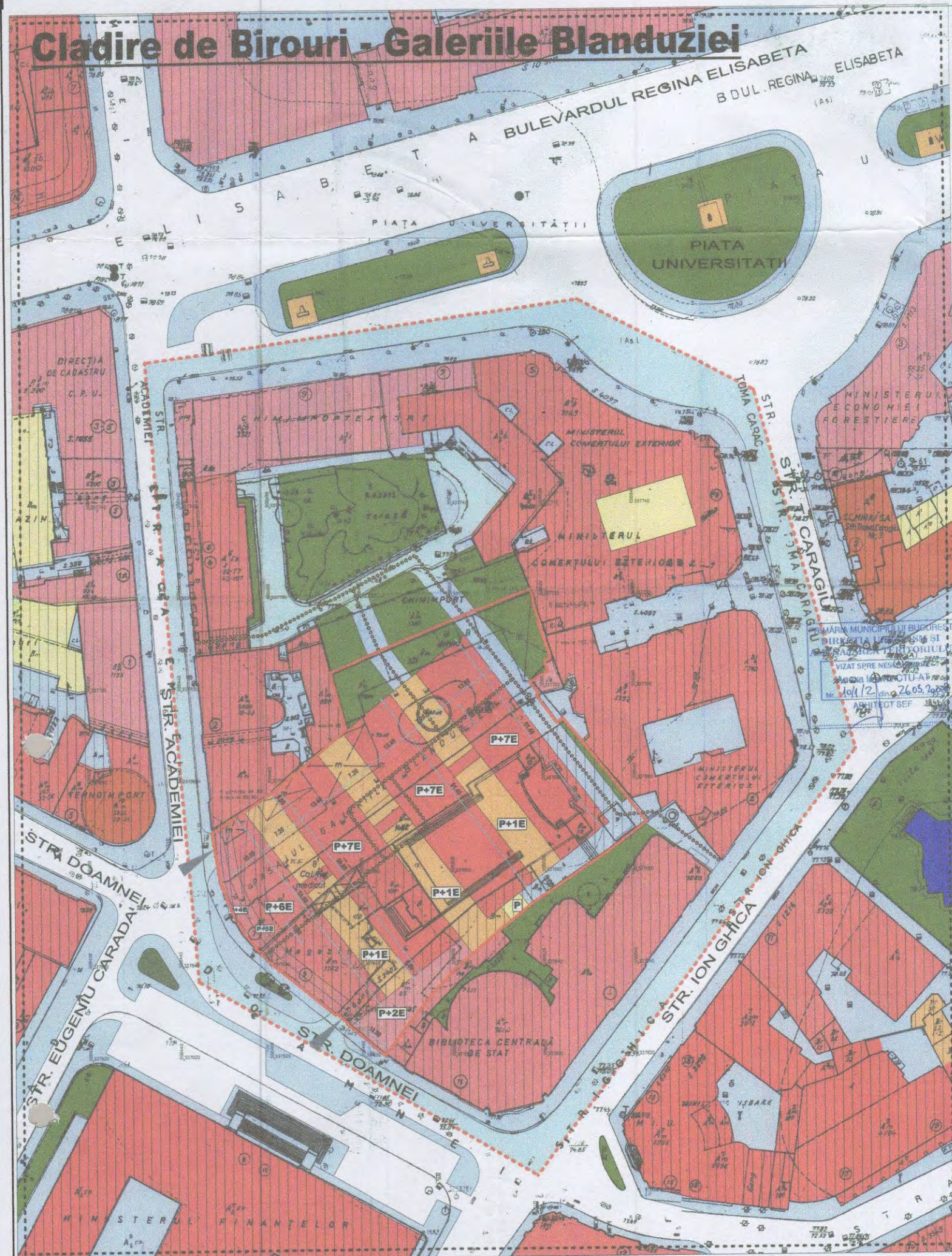
ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR - exprimată în metri și în număr de niveluri convenționale, este înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între cota ± 0.00 și streasina, cornișa sau limita superioară a parapetului terasei.

Întocmit



PI.01 PLAN URBANISTIC ZONAL STR. DOAMNEI 7-9-11, SECTOR 3, BUCURESTI

Incadrarea in documentatiile de urbanism existente



Legenda

- Limita zona studiata
- Zona reglementata
- Teren care a generat PUZ
- Parcurs pietonal partial acoperit
- Accese carosabile in subsol
- Gang
- P
- P+1
- P+2 - P+3
- P+4 - P+5
- P+6
- P+7
- P+8 - P+10
- Constructii existente
- Carosabil
- Spatii libere - platforme dalate
- Spatii libere si plantate
- Terase inierbate tratate peisager

S teren = 4 973,00 mp
 S construita = 4 000,00 mp
 S construita desfasurata = 23 850,00 mp
 Numar locuri de parcare = 457
 H cornisa = 22,00 m
 H max = 30 m
 Rh max = 4S+P+4-5-6-7E
 POT = 81.00 %
 CUT = 4.80
 Sd birouri = 13 450 mp Su = 10 760mp
 Sd comercial = 6 400 mp Su = 5 120mp
 Sd hotel = 4 000 mp - 55 unitati cazare

PROIECTANT	PROIECT
S.C. CRISANACRISAN ARCHITECTURA URBAN PLANNING & DESIGN S.R.L. J40/48/05.01.2006	S.C. CONTA INVESTMENT S.A. P 39
DATA 2007	FAZA PUZ
SCALA 1 : 500	PLANSĂ 12
REGLEMENTARI URBANISTICE	

PENTRU AMPLASAMENTUL STUDIAT A FOST APROBAT PLANUL URBANISTIC ZONAL STR. DOAMNEI 7-9 CU
 HOTARAREA CONSILIULUI GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCURESTI NR. 268/ 15.07.2009
 AVAND URMATORII PARAMETRI URBANISTICI:
 POT=81 %
 CUT=4,8

P.U.Z. DOAMNEI 7-9 A AVUT VALABILITATE 5 ANI IAR IN ACEASTA PERIOADA A FOST DEPUZ LA PMB UN PROIECT DE
 AUTORIZATIE COMPLET PENTRU FUNCTIUNEA: IMOBIL CU FUNCTIUNE MIXTA (BIROURI SI GALERIE COMERCIALA)

CONFORM CU
ORIGINALUL



Consiliul General al Municipiului București

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
 Str. Doamnei nr. 7-9, sector 3

Având în vedere expunerea de motive a Primarului General al Municipiului București și raportul de specialitate al Direcției Urbanism și Amenajarea Teritoriului;
 Luând în considerare raportul Comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului și avizul Comisiei juridice și de disciplină din cadrul Consiliului General al Municipiului București;

Văzând avizele emise de:
 - Comisia Tehnică de Urbanism și Amenajarea Teritoriului CTUAT - DUAT a PMB: aviz de urbanism nr.10/12/26.03.2008;
 - Ministerul Dezvoltării Regionale și Locuinței: aviz nr.50/2009;
 - Ministerul Culturii, Cultelor și Patrimoniului Național - Direcția pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural Național al Municipiului București: aviz nr.73/M23.01.2009;
 - Agenția Regională pentru Protecția Mediului București: adresă nr.2036/216/20.05.2008;
 - Comisia de Coordonare a PMB: aviz nr.795453/02/16.01.2009;
 - Comisia Tehnică de Circulație: acord de principiu nr.7678/05.05.2008;

În conformitate cu prevederile:
 - Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, 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, republicată;
 - Hotărârii C.G.M.B. nr. 269/2000 privind aprobarea Planului Urbanistic General, cu modificările și completările ulterioare;
 Cu respectarea prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;

Consiliul General al Municipiului București adoptă următoarea

CONFORM CU
ORIGINALUL

În temeiul prevederilor art. 30 alin. (2) lit. c), alin. (5) lit. c) și art. 45 alin. (2) lit. e) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
 HOTĂRÂȘTE:

Art.1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal str. Doamnei nr.7-9, sector 3, pentru o suprafață S=4973 mp., proprietate persoană juridică.
 Conform PUZ str. Doamnei nr. 7, sector 3 aprobat prin Hotărârea C.G.M.B. nr. 232/2005, indicatori urbanistici reglementați: POTmax=85,11%, CUTmax=4,35, Rmax=8S+P+0E.

Condiții de construire aprobate:
 Funcțiune aprobată: birouri, galerii comerciale, hotel;
 Indicatori urbanistici aprobați: POTmax=81 %, CUTmax=4,8, Rmax=4S+P+4-5-6-7 E, Hmaxcornisă=22 m, Hmax=30 m.
 Art.2 Prezenta documentație reprezintă regulamentul de urbanism și nu dă dreptul la construire.
 Art.3 Perioada de valabilitate a prezentei documentații de urbanism este de 5(cinci) ani.
 Art.4 Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului București vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Acastă hotărâre a fost adoptată în ședința ordinară a Consiliului General al Municipiului București din data de 15.07.2009.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ, SECRETAR GENERAL
 Murg Călin Tudor Toșca
 București, 15.07.2009
 Nr. 268



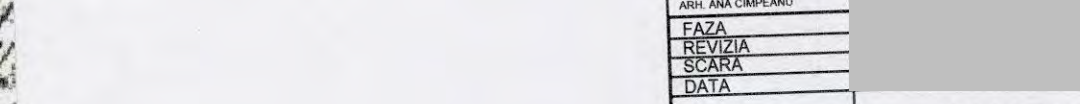
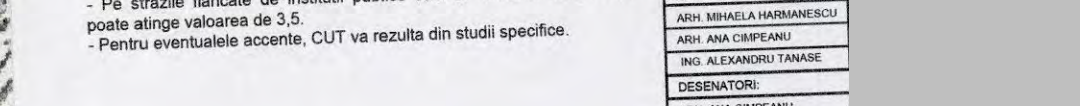
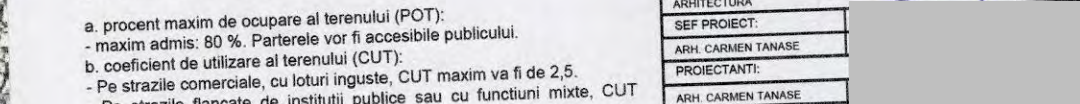
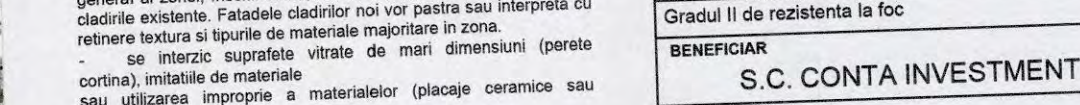
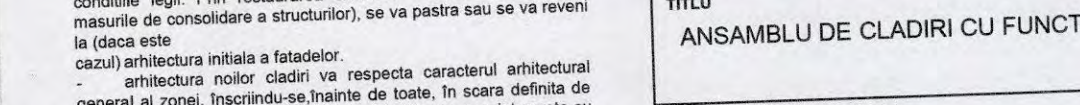
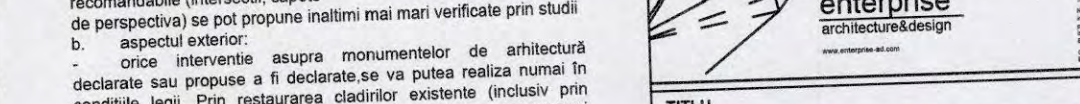
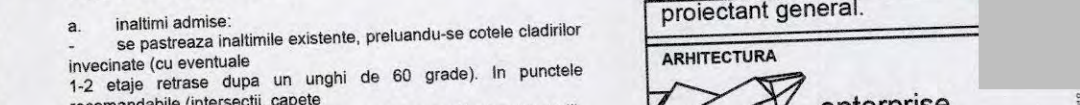
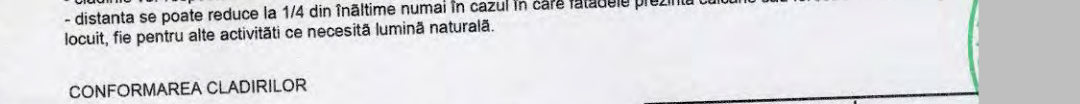
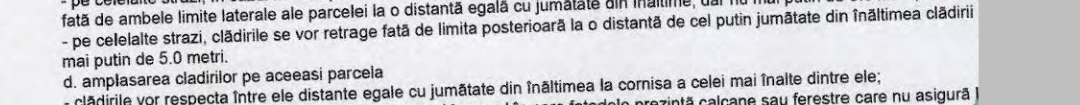
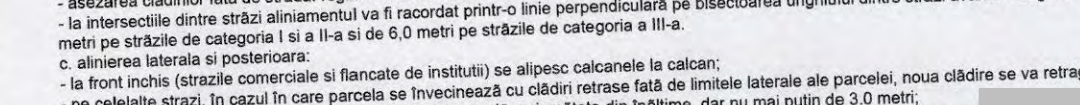
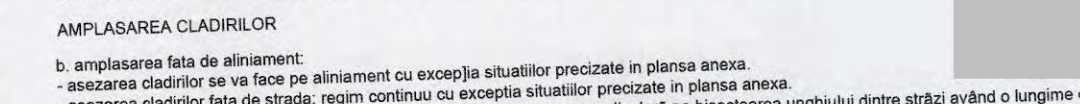
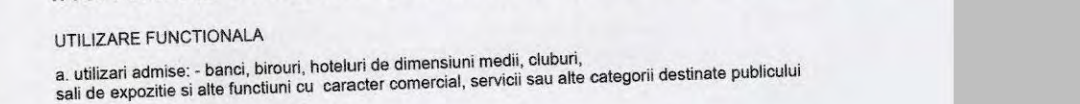
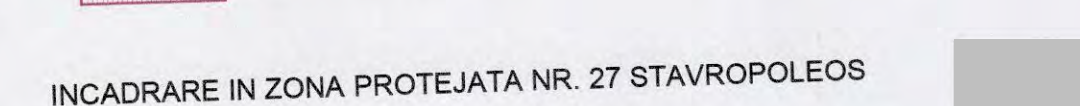
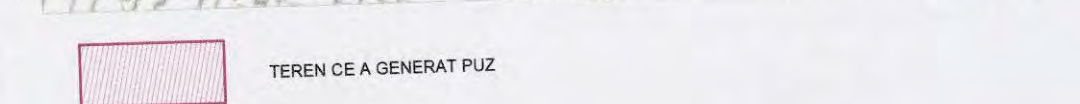
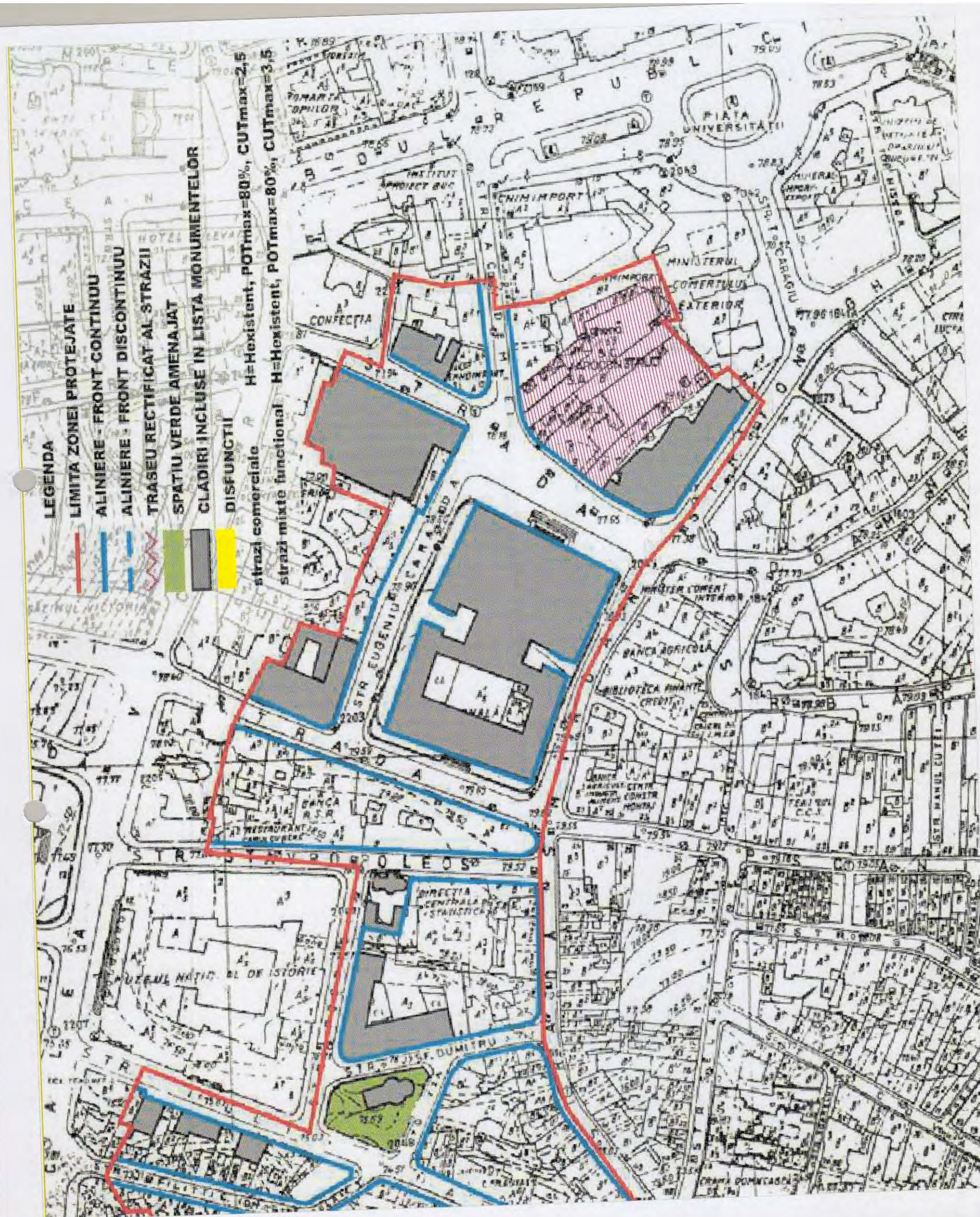
B-dul Regina Elisabeta 47, sector 5, București, România, tel.: +4021 306 85 00, www.bucuresti.ro

Proiectat: 24.07.09

proiectant general.

ARHITECTURA	enterprise architecture&design www.enterprise.ro
TITLU	ANSAMBLU DE CLADIRI CU FUNCTIUNE MIXTA
Gradul II de rezistenta la foc	
BENEFICIAR	S.C. CONTA INVESTMENT S.R.L.
ADRESA	STR. DOAMNEI 7-9-11, sector 3, BUCURESTI

ARHITECTURA	SEF PROIECT:	PUZ
ARH. CARMEN TANASE		0
PROIECTANT:		1:1000
ARH. CARMEN TANASE		Decembrie 2019
ARH. IMELDA HARMANESCU		
ARH. ANA CIMPEANU		
ING. ALEXANDRU TANASE		
DESENATORI:		
ARH. ANA CIMPEANU		
FAZA		
REVIZIA		
SCARA		
DATA		
TITLU PLANSĂ		INCADRAREA IN DOCUMENTATII DE URBANISM APROBATE
PLANSĂ NR.		AO.1



UTILIZARE FUNCTIONALA

a. utilizari admise: - banci, birouri, hoteluri de dimensiuni medii, cluburi, sali de expozitie si alte functiuni cu caracter comercial, servicii sau alte categorii destinate publicului

AMPLASAREA CLADIRILOR

- b. amplasarea fata de aliniament:
 - asezarea cladirilor se va face pe aliniament cu exceptia situatiilor precizate in plansa anexa.
 - asezarea cladirilor fata de strada: regim continuu cu exceptia situatiilor precizate in plansa anexa.
 - la intersecțiile dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12,0 metri pe străzile de categoria I și a II-a și de 6,0 metri pe străzile de categoria a III-a.
 - c. alinierea laterala si posterioara:
 - la front inchis (strazile comerciale si flancate de institutii) se alipesc calcanele la calcan;
 - pe celelalte strazi, in cazul in care parcela se invecineaza cu cladiri retrase fata de limitele laterale ale parcelei, noua cladire se va retrage obligatoriu fata de ambele limite laterale ale parcelei la o distantă egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri;
 - pe celelalte strazi, cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distantă de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii mai puțin de 5,0 metri.
 - d. amplasarea cladirilor pe aceeasi parcela
 - cladirile vor respecta între ele distante egale cu jumătate din înălțimea la cornisa a celei mai înalte dintre ele;
 - distanta se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fatadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

CONFORMAREA CLADIRILOR

- a. înalțimi admise:
 - se pastreaza înalțimile existente, preluandu-se cotele cladirilor învecinate (cu eventuale 1-2 etaje retrase după un unghi de 60 grade). În punctele recomandabile (intersecții, capete de perspectiva) se pot propune înalțimi mai mari verificate prin studii de perspectivă
 - b. aspectul exterior:
 - orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii. Prin restaurarea cladirilor existente (inclusiv prin masurile de consolidare a structurilor), se va pastra sau se va reveni la (daca este cazul) arhitectura initiala a fatadelor.
 - arhitectura noilor cladiri va respecta caracterul arhitectural general al zonei, înscriindu-se, înainte de toate, în scara definita de cladirile existente. Fatadele cladirilor noi vor pastra sau interpreta cu retinere textura si tipurile de materiale majoritare în zona.
 - se interzic suprafete vitrate de mari dimensiuni (perete cortina), imitatile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafete metalice stralucitoare), utilizarea culorilor stridente.

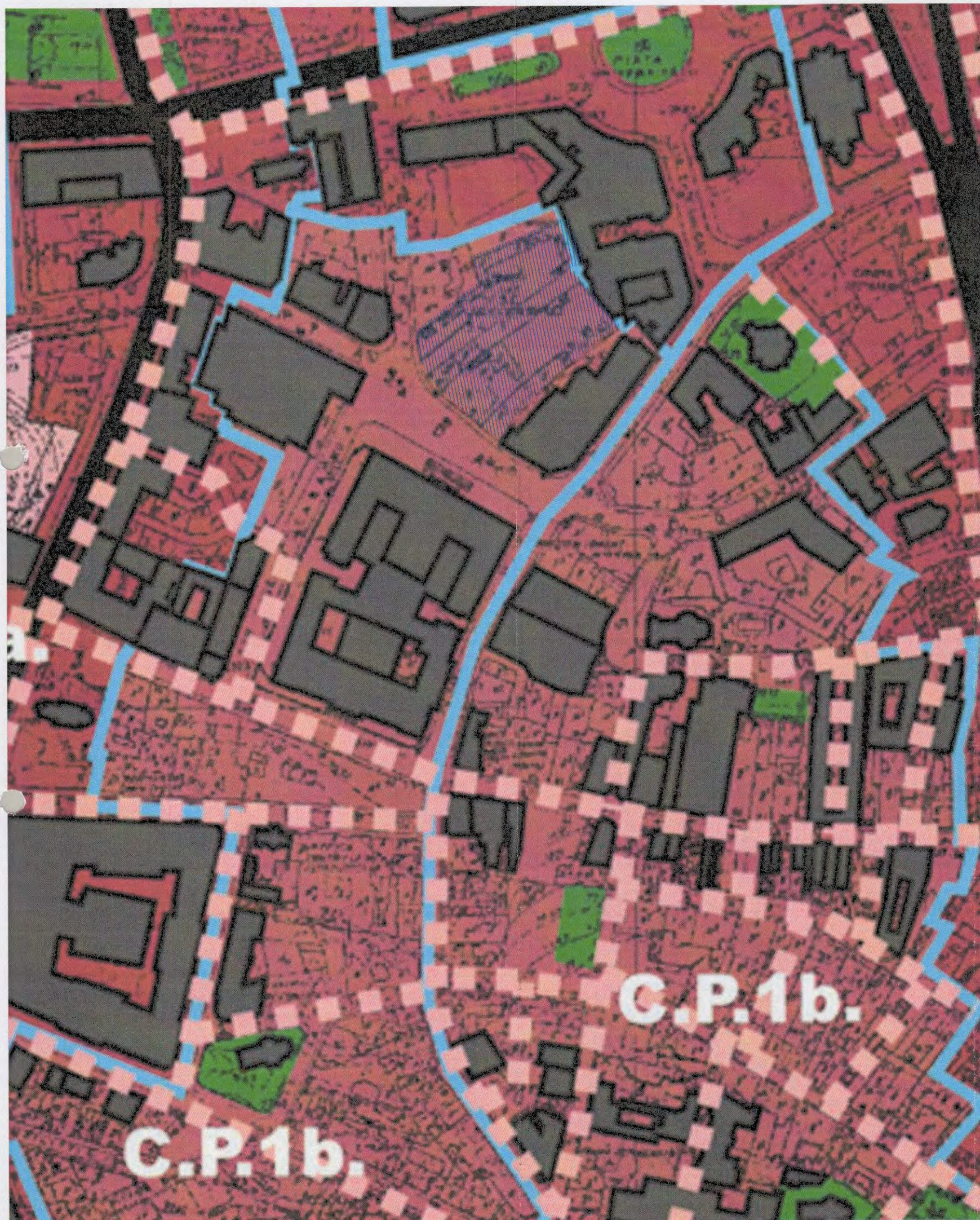
OCUPAREA SI UTILIZAREA PARCELEI

- a. procent maxim de ocupare al terenului (POT):
 - maxim admis: 80 %. Parterele vor fi accesibile publicului.
- b. coeficient de utilizare al terenului (CUT):
 - Pe strazile comerciale, cu loturi înguste, CUT maxim va fi de 2,5.
 - Pe strazile flancate de institutii publice sau cu functiuni mixte, CUT poate atinge valoarea de 3,5.
 - Pentru eventualele accente, CUT va rezulta din studii specifice.

proiectant general.		
ARHITECTURA	enterprise architecture&design	
TITLU ANSAMBLU DE CLADIRI CU FUNCTIUNE MIXTA		
Gradul II de rezistenta la foc		
BENEFICIAR S.C. CONTA INVESTMENT S.R.L.		
ADRESA STR. DOAMNEI 7-9-11, SECTOR 3, BUCURESTI		
ARHITECTURA	ORDINUL ARHITECTURII CLASIFICAREA	
SEF PROIECT:		
ARH. CARMEN TANASE		
PROIECTANTI:		
ARH. CARMEN TANASE		
ARH. MIHAELA HARMANESCU		
ARH. ANA CIMPEANU		
ING. ALEXANDRU TANASE		
DESENATORI:		
ARH. ANA CIMPEANU		
FAZA	INCADRARE IN PUZ ZONE PROTEJATE ZONA PROTEJATA NR. 27	
REVIZIA		
SCARA		
DATA		
TITLU PLANSA		
PLANSĂ NR.		

76

A1



PROPUNERE ZONIFICARE FUNCTIONALA SCARA 1/5000

- LIMITA PUZ "PERIMETRUL CENTRAL AL MUNICIPIULUI BUCURESTI"
- LIMITA ZONA CENTRALA A MUNICIPIULUI BUCURESTI
- LIMITA ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE A MUNICIPIULUI BUCURESTI CONFORM PUZ "ZONE CONSTRUITE PROTEJATE"
- LIMITA ZONEI DE INTERES NATIONAL "BUCURESTI 2000"
- LIMITE UNITATI TERRITORIALE DE REFERINTA
- ZONA CENTRALA A MUNICIPIULUI BUCURESTI
- ZONA CENTRALA CONSTITUITA IN LUNGUL UNOR STRAZI SAU BULEVARDE BINE DESERVITE CU TRANSPORT IN COMUN, IN CARE SUNT INCURAJATE DENSITATI CRESCUTE SI AMPLASAREA UNOR FUNCTIUNI REPREZENTATIVE
- ZONA CENTRALA CONSTITUITA CUPRINZAND TESUT URBAN DIFUZ, CU STRAZI CU CAPACITATE REDUSA DE PRELUARE A UNUI TRAFIC AGLOMERAT, IN CARE DENSITATILE SUNT PONDERATE, FIIND INCURAJATA MENTINEREA FUNCTIUNII DE LOCUIRE ALaturi DE FUNCTIUNILE CU CARACTER CENTRAL
- ZONA CENTRALA DESTRUCTURATA SAU IN CURS DE CONSTITUIRE IN CARE ESTE INCURAJATA AMPLASAREA FUNCTIUNILOR REPREZENTATIVE PENTRU ASIGURAREA COERENTEI SI ECHILIBRULUI DEZVOLTARII ZONEI CENTRALE IN RAPORT CU ORASUL
- ZONA MIXTA
- ZONA MIXTA CONSTITUITA IN LUNGUL UNOR STRAZI SAU BULEVARDE BINE DESERVITE CU CAROSABIL SI TRANSPORT IN COMUN DE MARE CAPACITATE, MIXTITATEA FUNCTIONALA SI DENSITATILE RIDICATE SUNT INCURAJATE
- ZONA MIXTA CONSTITUITA CUPRINZAND TESUT URBAN DIFUZ SITUATA IN TERITORIUL DE INFLUENTA A ZONEI CENTRALE, CU STRAZI CU CAPACITATE REDUSA DE PRELUARE A UNUI TRAFIC INTENS IN CARE DENSITATILE SUNT PONDERATE, FIIND INCURAJATA MENTINEREA FUNCTIUNII DE LOCUIRE, ALaturi DE DOIARI SI SERVICII
- ZONA MIXTA DESTRUCTURATA SAU IN CURS DE CONSTITUIRE IN CARE ESTE INCURAJATA REPROFILAREA FUNCTIONALA A UNITATILOR PRODUCTIVE IN FUNCTIUNI DE SERVICII, DOIARI SI LOCUIRE
- ZONA DE LOCUIT
- ZONA DE LOCUITE CU REGIM NEOMOGEN DE INALTIME IN TERITORIUL CU PARCELAIRE TRADITIONALA DE FACTURA SPONTANA
- ZONA DE LOCUITE CU REGIM MIC DE INALTIME IN TERITORIUL CU PARCELAIRE PRESTABILITA
- ZONA DE LOCUITE COLECTIVE IN BLOCURI CU REGIM DE INALTIME MEDIU (PANA LA P + 4 NIVELURI)
- ZONA DE LOCUITE COLECTIVE IN BLOCURI CU REGIM DE INALTIME RIDICAT (PESTE P + 6 NIVELURI)
- ZONA VERDE
- ZONA VERDE STRUCTURANTA CU ACCES PUBLIC SAU IN INCINTE OBLIGATORIU DE MENTINUT SAU DE AMENAJAT
- ALTE FUNCTIUNI
- ZONA CIMINTIRELOR
- ZONA CU DESTINATIE SPECIALA
- ZONA TRANSPORTURI
- RESTRICTII
- ZONA PENTRU CARE ELIBERAREA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE ESTE CONDITONATA DE INTOCMIREA UNEI DOCUMENTATII DE URBANISM DETALIAT
- CIRCULATI
- AMPLASAMENTE IN CARE TREBUIE AMENAJATE PIETE DE TIP URBAN
- ARTERE CAROSABILE EXISTENTE CU IMPORTANTA PENTRU TRAFICUL MAJOR AL ORASULUI, PRIORITAR DE INTRETINUT SI AMENAJAT
- ARTERE CAROSABILE PROPUSE SPRE SUPRALARGIRE
- ARTERE CAROSABILE NOU PROPUSE
- TRASEE PRIORITARE PENTRU AMENAJARE EXCLUSIV PIETONALE SAU INSCOTIND CAROSABILUL



TEREN CE A GENERAT PUZ

proiectant general.	
ARHITECTURA	enterprise architecture&design
TITLU ANSAMBLU DE CLADIRI CU FUNCTIUNE MIXTA	
Gradul II de rezistenta la foc	
BENEFICIAR S.C. CONTA INVESTMENT S.R.L.	
ADRESA STR. DOAMNEI 7-9-11, SECTOR 3, BUCURESTI	
ARHITECTURA	PUZ
SEF PROIECT:	0
ARH. CARMEN TANASE	1:2000
PROIECTANTI:	Decembrie 2019
ARH. CARMEN TANASE	
ARH. MIHAELA HARMANESCU	
ARH. ANA CIMPEANU	
ING. ALEXANDRU TANASE	
DESENATORI:	
ARH. ANA CIMPEANU	
FAZA	
REVIZIA	
SCARA	
DATA	
TITLU PLANSA	INCADRARE IN PUZ ZONA CENTRALA
PLANSĂ NR.	A2

PI.3 PLAN URBANISTIC ZONAL STR. DOAMNEI 7-9-11, SECTOR 3, BUCURESTI

functiuni actuale

regimul de inaltime



LEGENDA- FUNCTIUNI ACTUALE

	functiuni administrative
	birouri
	functiune financiara
	comert
	cultura si invatamant
	turism
	locuire
	reprezentanta diplomatica
	culte
	fara functiune/ cladiri dezafectate
	teren viran
	circulatii carosabile
	circulatii pietonale



LEGENDA- REGIMUL DE INALTIME/ STARE

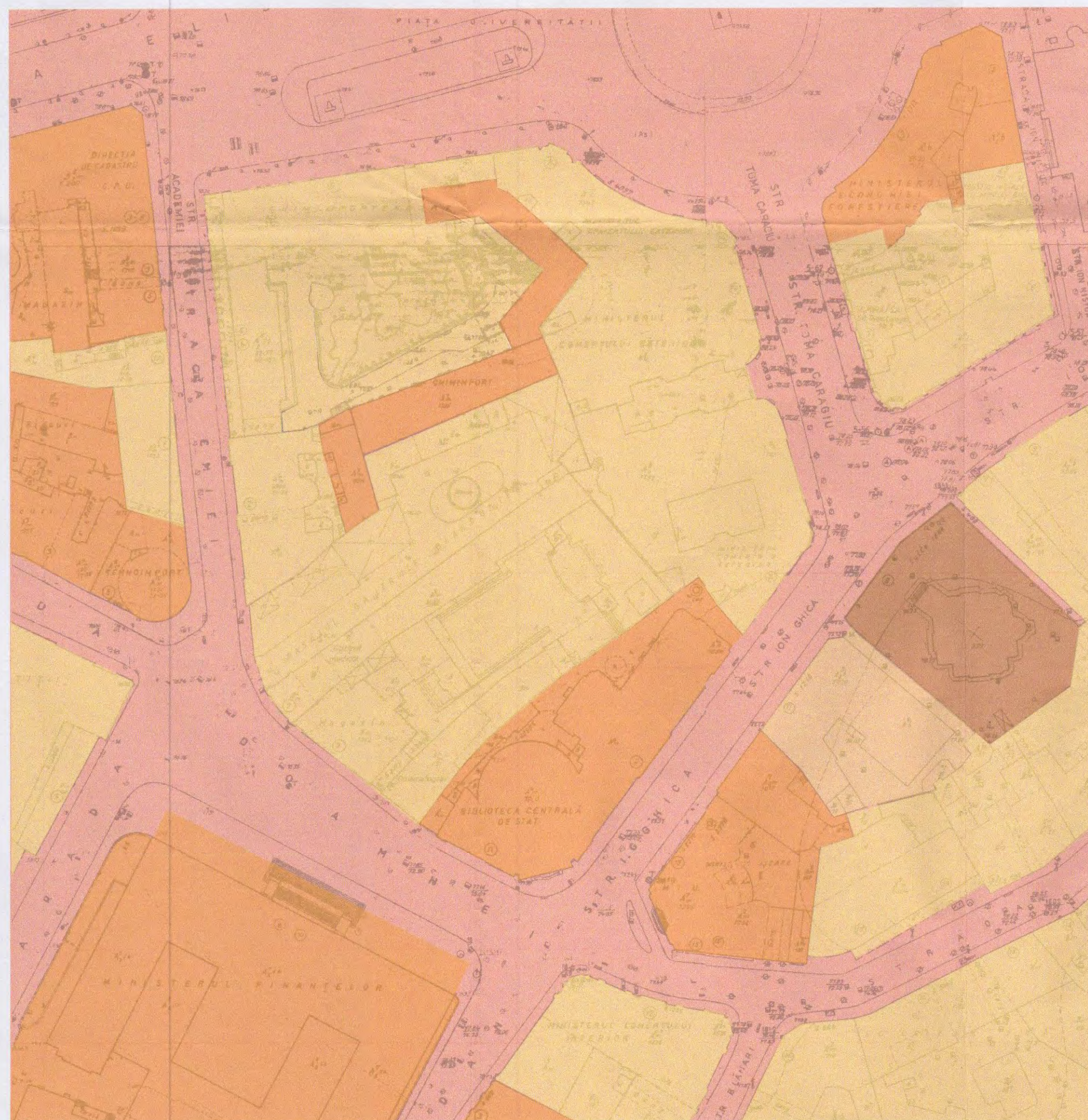
	constructii cu inaltimea sub 5 m
	constructii cu inaltimea intre 5-10 m
	constructii cu inaltimea intre 10-15 m
	constructii cu inaltimea intre 15-25 m
	constructii cu inaltimea peste 25 m
	inaltimi peste 35 m
	accente verticale
	stare proasta
	stare foarte proasta
	teren viran
	circulatii carosabile
	circulatii pietonale

proiectant general.	
ARHITECTURA	enterprise architecture&design
TITLU ANSAMBLU DE CLADIRI CU FUNCTIUNE MIXTA	
Gradul II de rezistenta la foc	
BENEFICIAR	S.C. CONTA INVESTMENT S.R.L.
ADRESA	STR. DOAMNEI 7-9, SECTOR 3, BUCURESTI
78	
ARHITECTURA	SEF PROIECT:
ARH. CARMEN TANASE	PROIECTANTE:
ARH. CARMEN TANASE	ARH. MINELA HANANANESCU
ARH. ANA CIMPEANU	ING. ALEXANDRU TANASE
DESENATORI:	ARH. ANA CIMPEANU
FAZA	P.U.Z.
REVISIA	0
SCARA	1:1000
DATA	Decembrie 2019
TITLU PLANSA	ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE FUNCTIUNI ACTUALE REGIMUL DE INALTIME / STARE
PLANS NR.	83

PI.4 PLAN URBANISTIC ZONAL STR. DOAMNEI 7-9-11, SECTOR 3, BUCURESTI

proprietatea asupra terenurilor

regimul juridic de protectie



- Teren domeniu public (strazi, trotuare, parcuri)
- Teren proprietatea statului
- Teren proprietatea privata a persoanelor fizice/juridice
- Teren proprietate culte religioase

- fatada monument istoric clasat in grupa B
- ordin de declarare nr 2456 din 1 iulie 2011
- imobil clasat in grupa A
- imobil clasat in grupa B
- obiect de arta clasat in grupa A
- zona de protectie a monumentului
- ansamblul de arhitectura B-dul Regina Elisabeta
- ansamblul de arhitectura Calea Victoriei
- limita zonei protejate prin ordonanta 77/2001

proiectant general.	
ARHITECTURA	
	
TITLU	
ANSAMBLU DE CLADIRI CU FUNCTIUNE MIXTA	
Gradul II de rezistenta la foc	
BENEFICIAR	
S.C. CONTA INVESTMENT S.R.L.	
ADRESA	
STR. DOAMNEI 7-9, SECTOR 3, BUCURESTI	

ARHITECTURA	SEF PROIECT:
ARH. CARMEN TANASE	
PROIECTANTI:	
ARH. CARMEN TANASE	
ARH. MIHAELA HARMANESCU	
ARH. ANA CIMPEANU	
ING. ALEXANDRU TANASE	
DESENATORI:	
ARH. ANA CIMPEANU	

FAZA	P.U.Z.
REVIZIA	0
SCARA	1:1000
DATA	Decembrie 2019
TITLU PLANSA	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR
PLANSA NR.	REGIMUL JURIDIC DE PROTECTIE

ROMANIA
ENTERPRISE
ARCHITECTURE
&
DESIGN
S.R.L.
BUCURESTI

A4

PI.5 PLAN URBANISTIC ZONAL, STR. DOAMNEI 7-9-11, SECTOR 3, BUCURESTI

valoarea stilistica a cladirilor

documentar foto



1. Incadrarea stilistica a fatadelor

- post-bizantin.
- clasicism.
- romantism (neogotic).
- eclectism.
- neoromanesc / regional.
- art nouveau / secession.
- art deco.
- modernism.

contemporan.

fara stil.

2. Valoarea stilistica a fatadelor

- exceptionala
- semnificativa
- medie
- nesemnificativa



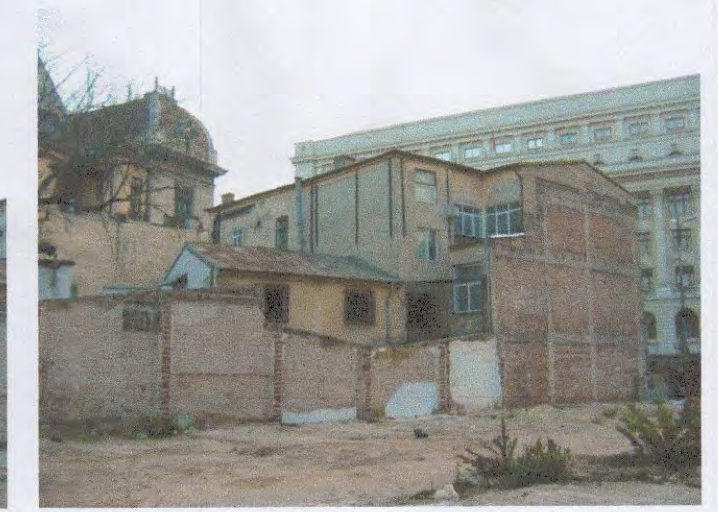
FRONT NORD-VEST



FRONT NORD-EST



FRONT SUD-EST



ALINIAMENT STR. DOAMNEI



STR. DOAMNEI 5



STR. ACADEMIEI 2



STR. DOAMNEI 9



STR. DOAMNEI 8-10

proiectant general.

ARHITECTURA

enterprise
architecture&design

TITLU
ANSAMBLU DE CLADIRI CU FUNCTIUNE MIXTA

Gradul II de rezistenta la foc

BENEFICIAR

S.C. CONTA INVESTMENT S.R.L.

ADRESA

STR. DOAMNEI 7-9, SECTOR 3, BUCURESTI

ARHITECTURA

SEF PROIECT:

ARH. CARMEN TANASE

PROIECTANT:

ARH. CARMEN TANASE

ARH. MIHAELA HARMANESCU

ARH. ANA CIMPEANU

ING. ALEXANDRU TANASE

DESENATORI:

ARH. ANA CIMPEANU

FAZA

REVIZIA

SCARA

DATA

TITLU PLANSA

PLANSĂ NR.

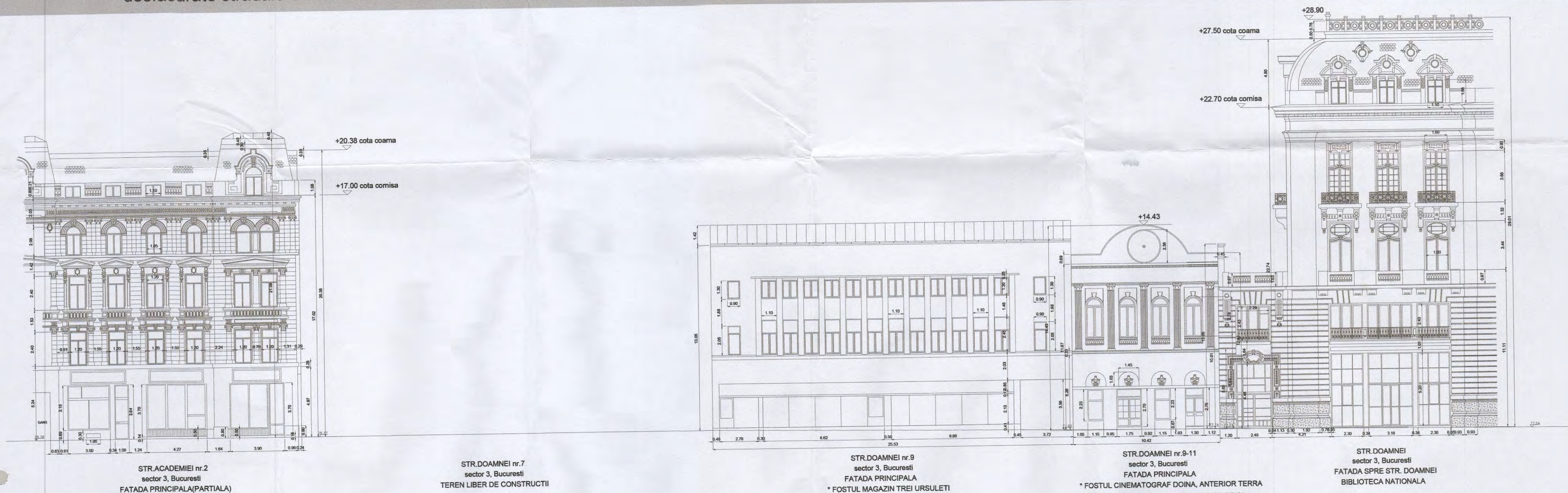
P.U.Z.
0
1:1000
Decembrie 2019

VALOAREA STILISTICA A CLADIRILOR
DOCUMENTAR FOTO

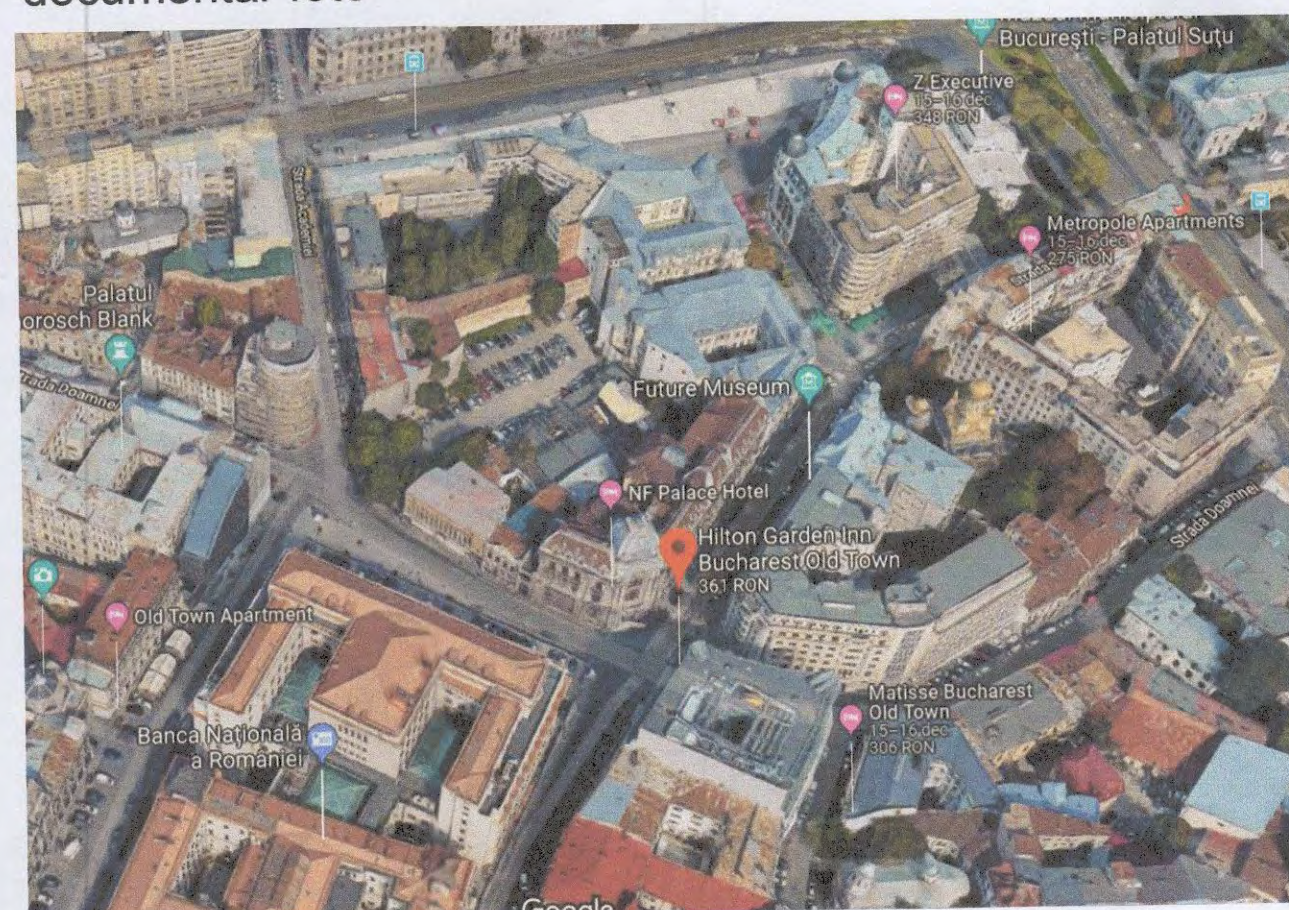
A5

PI.5.1 PLAN URBANISTIC ZONAL STR. DOAMNEI 7-9-11, SECTOR 3, BUCURESTI

desfasurate stradale existente Str. Doamnei



documentar foto



IMAGINE 3D GOOGLE MAPS



IMAGINE 3D GOOGLE MAPS



proiectant general.

ARHITECTURA



TITLU
ANSAMBLU DE CLADIRI CU FUNCTIUNE MIXTA

Gradul II de rezistenta la foc

BENEFICIAR

S.C. CONTA INVESTMENT S.R.L.

ADRESA

STR. DOAMNEI 7-9, SECTOR 3, BUCURESTI

ARHITECTURA
SEF PROIECT:
ARH. CARMEN TANASE
PROIECTANTI:
ARH. CARMEN TANASE
ARH. MIHAELA HARMANESCU
ARH. ANA CIMPEANU
ING. ALEXANDRU TANASE
DESENATORI:
ARH. ANA CIMPEANU

FAZA
REVIZIA
SCARA
DATA

TITLU PLANSA
PLANSA NR.

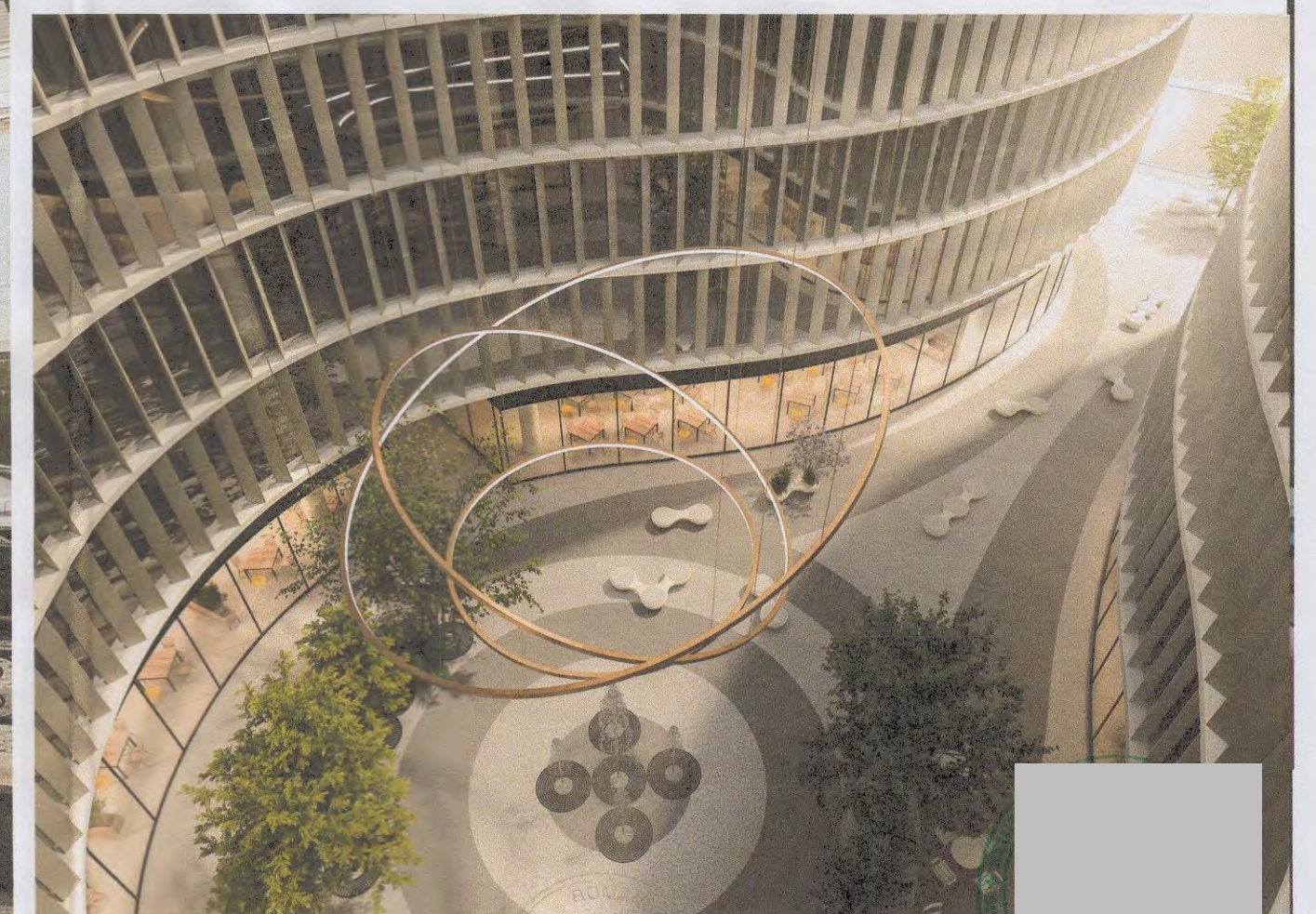
P.U.Z.
0
1:1000
Decembrie 2019

DESFASURATA STRADALA STR. DOAMNEI
DOCUMENTAR FOTO

A6.1

PI.6 PLAN URBANISTIC ZONAL STR. DOAMNEI 7-9-11, SECTOR 3, BUCURESTI

ILUSTRARE DE ARHITECTURA



proiectant general.

ARHITECTURA

enterprise
architecture&design

TITLU
ANSAMBLU DE CLADIRI CU FUNCTIUNE MIXTA

Gradul II de rezistenta la foc

BENEFICIAR
S.C. CONTA INVESTMENT S.R.L.

ADRESA
STR. DOAMNEI 7-9-11, SECTOR 3, BUCURESTI

ARHITECTURA

SEF PROIECT:

ARH. CARMEN TANASE

PROIECTANT:

ARH. CARMEN TANASE

ARH. MIHAELA HARMANESCU

ING. ALEXANDRU TANASE

DESENATORI:

ARH. ANA CRIMPEANU

FAZA

REVIZIA

SCARA

DATA

TITLU PLANSA

ILUSTRARE DE ARHITECTURA
VOLUMETRIE FATADA SPRE STRADA DOAMNEI

PLANS NR.

PI.7 PLAN URBANISTIC ZONAL STR. DOAMNEI 7-9-11, SECTOR 3, BUCURESTI

ILUSTRARE DE ARHITECTURA



STR. ACADEMIEI nr. 2
sector 3, Bucuresti
FATADA PRINCIPALA

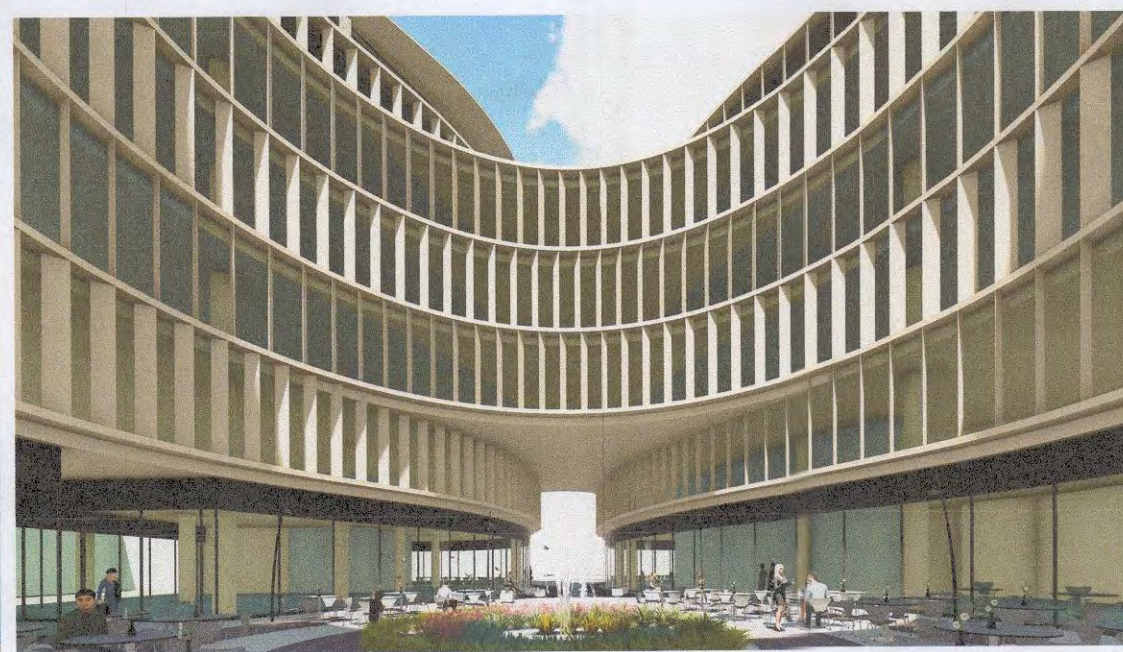
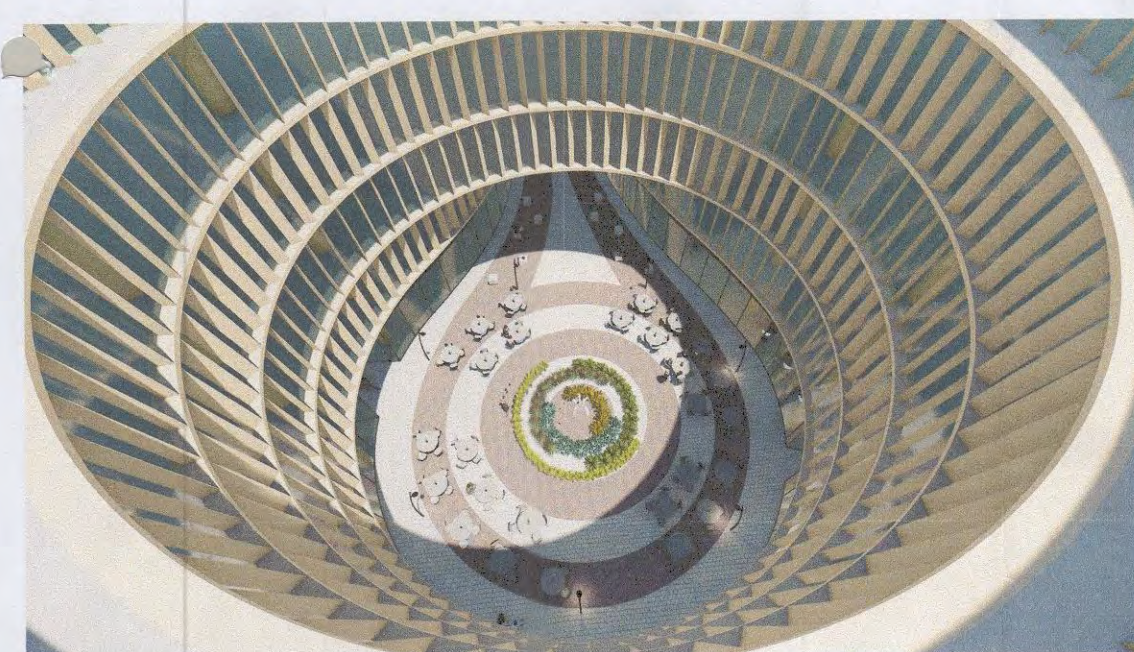
STR. DOAMNEI nr. 7-9
sector 3, Bucuresti
FATADA PRINCIPALA

STR. DOAMNEI nr. 9-11
sector 3, Bucuresti
FATADA PRINCIPALA
* FOSTUL CINEMATOGRAF DINA, ANTERIOR TERRA
SE INTERVINE REGIMUL DE MONUMENT ISTORIC PENTRU FATADA
- INTERVENTE DE CONSOLIDARE, CONSERVARE SI RESTAURARE

STR. DOAMNEI
sector 3, Bucuresti
FATADA SIPIRE STR. DOAMNEI
FOSTUL PALAT AL BURSEI

proiectant general.	
ARHITECTURA	enterprise architecture&design
proiect nr. 5/2018	
PUZ. str. Doamnei nr. 7-9-11	
Beneficiar: S.C. CONTA INVESTMENT S.R.L.	
Adresa: Str. Doamnei nr. 7-9-11, sector 3, Bucuresti	
ARHITECTURA	
SEF PROIECT:	
ARH. CARMEN TANASE	
ARH. ANA CIMPEANU	
PROIECTANTI:	
ARH. CARMEN TANASE	
ARH. ANA CIMPEANU	
DESENATORI:	
ARH. CARMEN TANASE	
ARH. ANA CIMPEANU	
Completat la 14.05.2019, autorizat de proiectare	
ARHITECTURA	
FAZA	P.U.Z.
REVIZIA	0
SCARA	1:100
DATA	feb. 2019
TITLU PLANSĂ	DESFAȘURATA STRADALA PROPUNERE
PLANSĂ NR.	FATADE CLADIRI INTER. STR. DOAMNEI SI STR. ACADEMIEI A11

DESFAȘURATA STRADALA LA STRADA DOAMNEI



PERSPECTIVE CU SPATIUL PUBLIC CREAT IN CENTRUL IMOBILULUI

proiectant general.	
ARHITECTURA	enterprise architecture&design
SEF PROIECT:	
ARH. CARMEN TANASE	
PROIECTANTI:	
ARH. CARMEN TANASE	
ARH. MIHAELA HARMANESCU	
ARH. ANA CIMPEANU	
ING. ALEXANDRU TANASE	
DESENATORI:	
ARH. ANA CIMPEANU	
Gradul II de rezistenta la foc	
BENEFICIAR	S.C. CONTA INVESTMENT S.R.L. 83
ADRESA	STR. DOAMNEI 7-9-11, SECTOR 3, BUCURESTI

proiectant general.	
ARHITECTURA	enterprise architecture&design
SEF PROIECT:	
ARH. CARMEN TANASE	
PROIECTANTI:	
ARH. CARMEN TANASE	
ARH. MIHAELA HARMANESCU	
ARH. ANA CIMPEANU	
ING. ALEXANDRU TANASE	
DESENATORI:	
ARH. ANA CIMPEANU	
Gradul II de rezistenta la foc	
BENEFICIAR	S.C. CONTA INVESTMENT S.R.L. 83
ADRESA	STR. DOAMNEI 7-9-11, SECTOR 3, BUCURESTI

FAZA	P.U.Z.
REVIZIA	0
SCARA	1:1000
DATA	Decembrie 2019
TITLU PLANSĂ	ILUSTRARE DE ARHITECTURA DESFAȘURATA STRADALA LA STRADA DOAMNEI PERSPECTIVE CU SPATIUL PUBLIC INTERIOR
PLANSĂ NR.	A7

BENEFICIAR:
S.C. CIVIL INVESTMENT S.R.L.
CEAN VIOREL - CRISTIAN

PROIECT: Studiu topografic pentru întocmirea documentației P.U.Z. în vederea
construirii unei clădiri de birouri, cu funcțiune mixtă - birouri, galerie
comercială, hotel, cu regim de înălțime P+4+5+6E.

ASAMBLU: Str. Doamnei nr.7, 9, 9-11, Sector 3, Municipiul București

Plan topografic

PLAȘA 1

Scara 1:500

Scara de coordonate: Topografică 1975
Altimetrie în sistem de referință: Nivou Maree 1955

INVENTAR COORDONATE PUNCTE DE CONTUR

Nr.	Coordonate puncte de contur	Longitudinal	Latitudinal
Nr.	N (m)	E (m)	D (m)
P1	120602.440	676194.011	13.825
P2	120601.209	676199.021	15.125
P3	120602.320	677100.064	4.585
P4	120602.705	677100.060	12.000
P5	120602.734	676988.009	21.200
P6	120602.260	677100.079	9.625
P7	120601.102	677232.237	15.485
P8	120601.143	677100.074	1.625
P9	120602.437	677424.219	1.594
P10	120602.376	677424.162	1.607
P11	120602.303	677400.064	8.244
P12	120602.640	677400.144	1.414
P13	120602.644	677400.144	2.000
P14	120602.640	677400.144	4.484
P15	120602.303	677400.064	3.414
P16	120602.304	677400.067	7.344
P17	120602.607	677400.144	6.510
P18	120602.606	677400.077	16.500
P19	120601.124	677000.232	6.270
P20	120601.247	677000.076	6.610
P21	120601.350	677000.232	3.310
P22	120601.702	677000.076	17.487
P23	120601.303	677400.064	4.390
P24	120602.640	677400.144	8.407
P25	120602.644	677400.144	8.400
P26	120602.640	677400.144	7.484
P27	120602.622	677232.244	4.110
P28	120601.890	677232.244	5.144
P29	120602.601	677100.060	10.884
P30	120602.271	677100.060	3.384
P31	120602.299	677100.060	7.030
P32	120602.349	677100.060	3.300
P33	120602.489	677100.076	3.094
P34	120602.487	677100.076	15.400
P35	120602.506	676988.014	3.240
P36	120602.481	676988.014	4.400
P37	120602.320	676988.014	4.910
P38	120602.487	676988.014	2.510
P39	120602.746	676988.014	5.524
P40	120602.443	676988.014	11.684

S=4983mp P=302.247m

LEGENDA:

— Zonă studiată

— Construcție

— Drum

— Punct cotat

— Punct stație

ANEXA

Plan de Construcție și Plan de Încalzire

Scara: 1:500

Prezentul document recepțional este
valabil însoțit de procesul verbal de
recepție nr. 4/2019 / data 24.05.2019.

STUDIUL VIZIBILITĂȚII:



P.U.Z. str. Doamnei nr.7-9 sector 3, Bucuresti

LIMITE

— LIMITA ZONA STUDIATA

— LIMITA TEREN CE A GENERAT PUZ

CIRCULATII:

▲ Acces Auto

▲ Acces Pietonal

— Parcurs pietonal propus

— Sens de circulație

LEGENDA:

— Edificabil maxim propus

— Imobil cu funcțiune mixtă

— Construcție pe limita proprietății - perete de tip calcan

— Fatada monument istoric - element arhitectural în fatada peste cota 12,63 m pentru evidențierea fatadei monument istoric

— circulații carosabile

— circulații pietonale

— curți interioare / spațiu public (forma curții va fi decisa prin proiectul de arhitectură)

— curți încinte

FUNCȚIUNI:

— administratie

— birouri

— financiare

— comert

— cultura/invatamant

— turism

— locuire

— reprezentanta diplomatica

— culte

— fara functiune

BILANT TERITORIAL:

S teren= 4987 mp

POT = 80 %

CUT = 4

Rh= 3S+P+M+4+5+6Er

H max cform studiu vizibilitate = 32 m

EXISTENT	PROPOS	POT existent	POT propus	CUT existent	CUT propus
S=1346,7 mp	S= 3989 mp	27 %	80 %		
Sa=2734,5 mp	Sd = 19.948 mp			0,54	4
S paucare sa=529 mp	0				
S sp. verziuri sa=11,3 mp	S sp. verziuri sa=98 mp				

Utilizarea terenului	Suprafata (mp)	Procentaj	
S teren= 4987 mp			
Construcții	existent	propos	existent
arie construita	1346,7	3989	27%
arie desfasurata	2734,5	19.948	80%
Platforme	existent	propos	existent
circulație carosabilă / rampe acces	2529	315	51%
circulație pietonală / alei interurbane	0	100	0%
Spatii verzi	existent	propos	existent
Spatii verzi	0	998	20%
Terase gradina la etajele 5-6	0	500	10%

proiectant general.

ARHITECTURA

enterprise
architecture&design

TITLU

ANSAMBLU DE CLADIRI CU FUNCTIUNE MIXTA

BENEFICIAR

ADRESA

STR. DOAMNEI 7-9, SECTOR 3, BUCURESTI

ARHITECTURA

SEF PROIECT:

ARH. CARMEN TANASE

PROIECTANT:

ARH. CARMEN TANASE

ARH. MIHAELA HARMANESCU

ARH. ANA CRIPTEANU

ARH. ALEXANDRU TANASE

DESINATOR:

ARH. ANA CRIPTEANU

FAZA

REVIZIA

SCALA

DATA

TITLU PLASA

REGLEMENTARI URBANISTICE

PLASA NR.

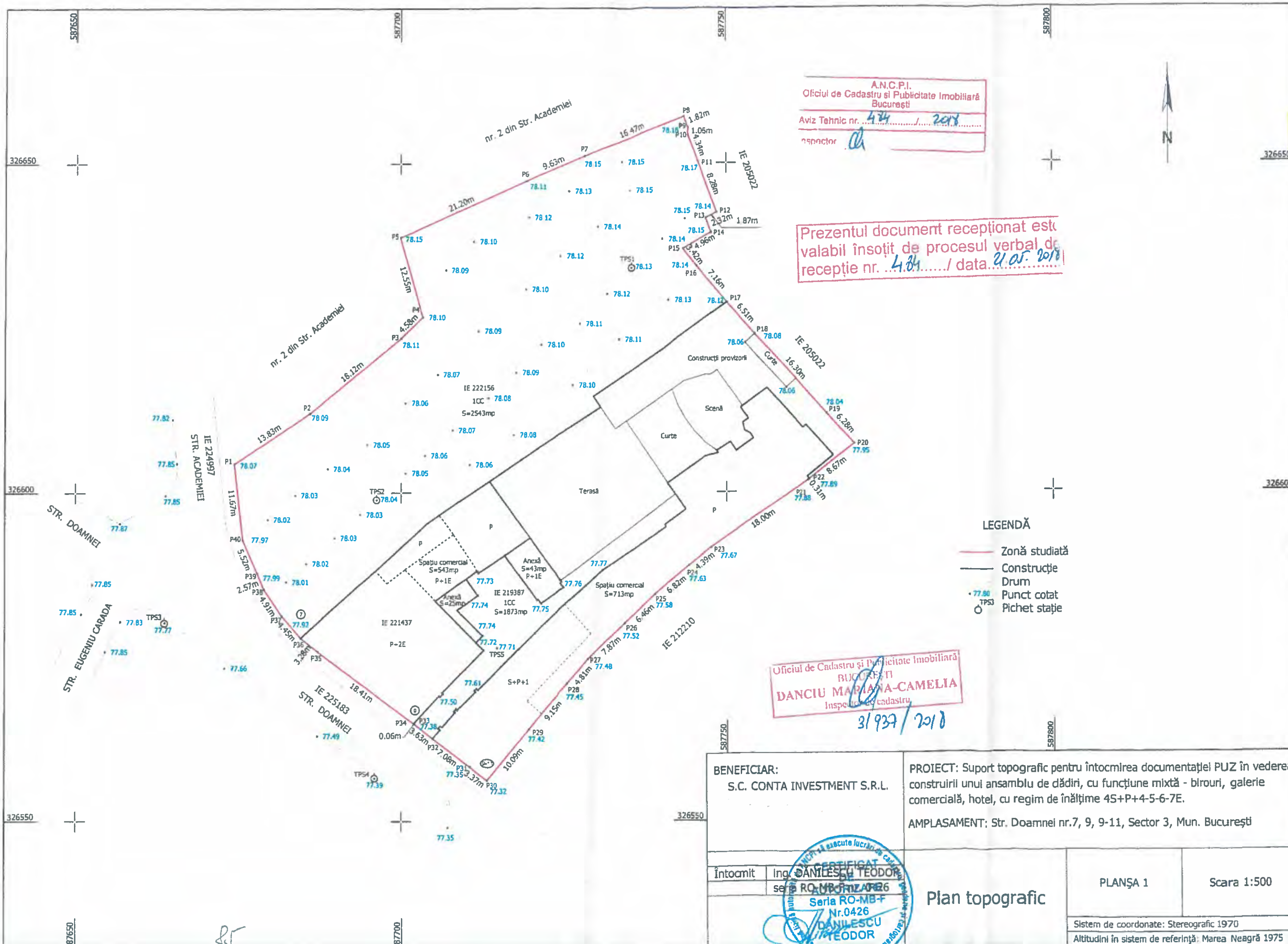
P.U.Z.

0

1:500

august 2019

AB





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Direcția Urbanism - Serviciul Urbanism

MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CABINET SECRETAR GENERAL

SERVICIUL URBANISM

Nr. 3497 / 10.01.2019

Nr. 1077
20 LUNA ZIUA

CĂTRE: SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Spre știință: ENTREPRISE ARCHITECTURE & DESIGN / arh. Mihaela Hărmănescu
Strada Dr. Felix nr.2 / sector 1

Vă transmitem alăturat, în vederea demarării procedurilor legale de aprobare, proiectul de hotărâre privind documentația de urbanism STRADA DOAMNEI NR. 7-9-11 / SECTOR 3, cu mențiunea că, în conformitate cu Nota dvs. nr. 4173/6/12.10.2015, înregistrată la DGDU 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 173 file (reprezentând piese scrise și planșe desenate), după cum urmează:

Proiect Hotărâre CGMB

- ✓ Hotărâre - proiect - 1 exemplar (1 filă);
- ✓ Referat de aprobare Primar General - 1 exemplar (1 filă) - original;
- ✓ Raportul de specialitate al Arhitectului Șef - 1 exemplar (1 filă) - original
- ✓ Raportul informării și consultării publicului - 1 exemplar (1 filă) - original
- Avize PUZ**
- ✓ Avizul Arhitectului Șef nr. 12 / 20.02.2020 / anexe: plan - RLU / 2 exemplare - original;
- ✓ Aviz Preliminar nr. 133 / 21.12.2018 / PMB / 2 file și plan anexă / 1 exemplar - copie
- ✓ Aviz de Oportunitate nr. 89 / 18.07.2018 / PMB / 3 file și plan anexă / 1 exemplar - copie
- ✓ Certificatul de Urbanism nr. 1104 / 1542247 din 25.09.2017 / PMB / 1 ex. - 4 file și 2 planuri / copie
- ✓ Avizul Ministerului Mediului - Agenția pentru Protecția Mediului București - Decizia Etapei de Încadrare nr. 22 / 09.04.2019 / 2 file / 1 exemplar - copie
- ✓ Avizul Ministerului Culturii și Identității Naționale - nr. 2106 / Z / 04.12.2019 / 1 filă - plan anexă / 1 ex. - copie
- ✓ Avizul Comisiei Tehnice de Circulație / PMB - nr. 3489 / 04.03.2019 / 1 filă cu plan anexă / 1 ex. - copie
- ✓ Avizul Comisiei de Coordonare Rețele / PMB - nr. 1780772 / 08.11.2019 / 1 filă - plan anexă / 1 ex. - copie
- ✓ Avizul Ministerului Afacerilor Interne - nr. 411.450 / 20.02.2019 / 1 filă și plan anexă / 1 exemplar - copie
- ✓ Avizul Ministerului Apărării Naționale - nr. DT - 4560 / 18.06.2019 / 1 filă / 1 exemplar - copie
- ✓ Avizul SRI - nr. 50.380 / 08.02.2019 / 1 filă / 1 exemplar - copie
- ✓ Avizul STS - nr. 14192 / 25.02.2019 / 2 file / 1 exemplar - copie
- ✓ Dovada achitării dreptului de semnătură RUR/ transfer bancar ING Bank/ ref. 329395950/12.12.2019 / 1 ex. - copie.
- Documentație PUZ completă** / parte scrisă / parte desenată:
- ✓ Memoriu de prezentare / RLU - 22 file / 1 exemplar - copie
- ✓ Parte grafică - 10 planșe de urbanism / 1 exemplar - copii
- Acte Proprietate / extrase CF / plan cadastral**
- ✓ Plan amplasament vizat OCPI - ANCP / 1 filă / 1 exemplar - copie
- ✓ Extrase CF - teren și imobile / 29 file / 1 exemplar - copie
- ✓ Transfer drept proprietate / Consimțământ creditor ipotecar pentru PUZ (original și traducere) / Contract vânzare-cumpărare / Acord de dare în plată / 50 file / 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 consiliului județean sau local are obligația să emită o hotărâre prin care aprobă sau respinge documentația de amenajare a teritoriului sau urbanism".

DIRECTOR EXECUTIV,
ARH. DIANA OLTEANU

Întocmit: Arh. C. Ciser
3 exemplare / 08.01.2020

Bd. Regina Elisabeta nr. 47, cod poștal 050013, Sector 5, București, România
Tel. 021.305.55.00
http://www.pmb.ro

