



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Secretar General

Direcția Asistență Tehnică și Juridică

Serviciul Transparență decizională

Nr. 3023 / 1/28.08.2015

ANUNȚ

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

Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) Str. Sevastopol, nr. 5, sector 1

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 ..."

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

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

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

În conformitate cu prevederile art. 7, alin. 4 din Legea 52/2003, republicată, până la data de **11.09.2015**, se pot trimite în scris, propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectele de acte normative supuse dezbaterii publice.

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

- prin site-ul www.pmb.ro;
- prin poștă pe adresa P.M.B. – str. Splaiul Independenței nr. 291-293, sector 6 –

Direcția Asistență Tehnică și Juridică;

- depuse la Centrul de Informare – P.M.B., B-dul Regina Elisabeta, nr. 42, sector 5.

Materialele transmise vor purta mențiunea:

„Recomandare la proiect de act normativ”

DIRECTOR EXECUTIV

GEORGIANA ZAMFIR



Sef serviciu,

Gabi Florea

Întocmit, Cons. Jur. E. L. Miu
28.08.2015





Consiliul General al Municipiului București

HOTĂRÂRE

Nr. _____ din _____

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ)

STR. SEVASTOPOL NR. 5 - SECTOR 1

Având în vedere Expunerea de motive a Primarului General, Raportul de specialitate al Arhitectului Șef al Municipiului București;

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

Ținând cont de Raportul informării și consultării publicului;

Ținând seama de prevederile:

- Legii nr. 50/ 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârii Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, modificată și completată;
- PUG - Municipiul București aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 269/ 21.12.2000, cu valabilitate prelungită prin H.C.G.M.B. nr. 324/ 2010, H.C.G.M.B. nr. 241/ 2011 și H.C.G.M.B. nr. 232/ 2012.

În temeiul prevederilor art. 36 alin. 2 lit. c, art. 36 alin. 5 lit. c, art. 45 alin. 2 lit. e, art. 85 și art. 115, alin. 1, lit. b, din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată,

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă **Planul Urbanistic Zonal - STR. SEVASTOPOL NR. 5, SECTOR 1**, în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef nr. 15 din 08.06.2015, Planul de reglementări vizat spre neschimbare și Regulamentul Local de Urbanism aferent, anexe care fac parte din prezenta hotărâre.

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 și nr. 3 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.5 Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului București și al Primarului Sectorului 1 vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
TUDOR TOMA

București, 2015



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

AVIZ ARHITECT ȘEF - Nr. 15108.06.2015

P.U.Z. - STR. SEVASTOPOL, NR. 5, SECTOR 1, BUCUREȘTI

INIȚIATOR: S.C. MOTORACTIVE IFN S.A. - utilizator S.C. SANADOR S.R.L.;

ELABORATOR: S.C. D.D. DESIGN STUDIO S.R.L. - R.U.R. ARH. DAN SERBAN;

SOLICITĂRE înregistrată cu Nr. 13334818;

SUPRAFAȚA STUDIATĂ prin PUZ ce face obiectul reglementării urbanistice propuse este situată în intravilanul Sectorului 1 al Municipiului București. Imobil este alcătuit din teren cu suprafața de $S=872\text{mp}$, situat în Intravilanul Municipiului București, este proprietate particulară, conform mențiunilor din Certificatul de Urbanism Nr. 74/1202237/14.01.2014 emis de P.M.B.

AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU: Zona analizată prin PUZ este definită de următoarele reperi urbane: Str. Sevastopol, Str. Buzești, Intr. Serg. Dascălu.

PREVEDERI P.U.G./ P.U.Z. APROBATE ANTERIOR: Conform R.L.U. - P.U.G Municipiul București., aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000, prelungit cu H.C.G.M.B. nr. 324/2010, H.C.G.M.B. nr. 241/2011 și H.C.G.M.B. nr. 232/2012 amplasamentul ce face obiectul documentației de urbanism se suprapune Unității Teritoriale de Referință: ZONA - CA2 - Subzona centrală cu funcțiuni complexe, cu clădiri de înălțime medie, mare și cu accente peste 45 metri, cu regim de construire continuu sau discontinuu, având următorii **Indicatori Urbanistici Reglementați:** POT maxim 70%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje, etc.- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului;

CUT maxim = 3,0 mp. ADC / mp. teren pentru clădiri cu 6 niveluri și peste, CUTmaxim=2.5 mp. ADC / mp. teren în cazul existenței accentelor peste 50 m CUT maxim se va justifica prin P.U.Z.; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului;

În conformitate cu solicitările Certificatului de Urbanism Nr. 74 / 1202237 / 14.01.2014 emis de Primăria Municipiului București, ținând cont de prevederile Avizului de Oportunitate Nr. 4/ 07.02.2014 emis de Primăria Municipiului București,

ACORDURI ȘI AVIZE CARE STAU LA BAZA EMITERII AVIZULUI ARHITECTULUI ȘEF:

Certificatul de Urbanism Nr. 74/1202237/14.01.2014 emis de Primăria Municipiului București,

Avizul de Oportunitate 4/ 07.02.2014 emis de Primăria Municipiului București,

Avizul Preliminar Nr. 17/14.05.2014;

Avizul Ministerului Mediului și Schimbărilor Climatice: Decizia etapei de încadrare A.N.P.M.B. Nr. 14/ 05.03.2015;

Avizul Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice: Adresa nr. 103.215/12.12.2014;

Avizului Ministerului Culturii nr. 1272 / ZP / 13.11.2014

Avizul Comisiei Tehnice de Circulație: Aviz Nr.1278241 / 30.10.2014;

Avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare a P.M.B.: Aviz Nr.1278244 / 31.10.2014;

Suport Topografic/Cadastral vizat O.C.P.I. București: Nr. 71.845/2013;

Având în vedere, consultarea, analizarea, expertizarea și fundamentarea tehnică de specialitate a Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului - P.M.B. din data de 29.01.2014, asupra reglementărilor urbanistice propuse pentru dezvoltarea spațial durabilă și urbanistică a zonei:

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

FUNCȚIUNI PROPUSE: CA2 - Construire Clădire Servicii Medicale;

Indicatori urbanistici propuși: POTmax=65%; CUTmax=3%; RHmax=2S+P+6E, cu integrarea construcției care figurează pe Lista Monumentelor Istorice actualizat în 2010, la poziția 1965, cod LMI B-II-m-B 19660-anul construirii 1895; RHmax= Sp+P+M (reabilitată);

CIRCULAȚII, ACCESE: parcare și gararea autovehiculelor și profilul transversal al circulațiilor propuse vor respecta Normele privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație aprobate prin H.C.G.M.B. nr. 66/2006. Accesul se va realiza din Str. Sevastopol.

Prezentul aviz este eliberat în temeiul Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, modifică și completează prevederile documentațiilor de urbanism aprobate anterior și poate fi folosit numai după aprobarea documentației de urbanism. Decizia privind aprobarea PUZ aparține C.G.M.B. conform competențelor stabilite prin Lege.

* În conformitate cu art. 63 litera (g) din legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, **elaboratorul și beneficiarul documentației de urbanism răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația de urbanism ce a stat la baza emiterii prezentului aviz.** Prezentul aviz de urbanism este valabil numai cu condiția păstrării configurației edificabilului reglementat, conform planului vizat spre neschimbare.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. GHEORGHE PATRAȘCU

Șef Serviciul Urbanism,
Urb. Ciobanu Oprescu, *fuoto*
Olivia Ana

Redactor,
Urb. Cosmin Metescu





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

AVIZ ARHITECT ȘEF - Nr. 15/10806/2015

P.U.Z. - STR. SEVASTOPOL, NR. 5, SECTOR 1, BUCUREȘTI

INIȚIATOR: S.C. MOTORACTIVE IFN S.A. - utilizator S.C. SANADOR S.R.L.;

ELABORATOR: S.C. D.D. DESIGN STUDIO S.R.L. - R.U.R. ARH. DAN SERBAN;

SOLICITĂRE înregistrată cu Nr. 13334818;

SUPRAFAȚA STUDIATĂ prin PUZ ce face obiectul reglementării urbanistice propuse este situată în intravilanul Sectorului 1 al Municipiului București. Imobil este alcătuit din teren cu suprafața de $S=872\text{mp}$, situat în Intravilanul Municipiului București, este proprietate particulară, conform mențiunilor din Certificatul de Urbanism Nr. 74/1202237/14.01.2014 emis de P.M.B.

AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU: Zona analizată prin PUZ este definită de următoarele reperi urbane: Str. Sevastopol, Str. Buzești, Intr. Serg. Dascălu.

PREVEDERI P.U.G./ P.U.Z. APROBATE ANTERIOR: Conform R.L.U. - P.U.G Municipiul București., aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000, prelungit cu H.C.G.M.B. nr. 324/2010, H.C.G.M.B. nr. 241/2011 și H.C.G.M.B. nr. 232/2012 amplasamentul ce face obiectul documentației de urbanism se suprapune Unității Teritoriale de Referință: ZONA - CA2 - Subzona centrală cu funcțiuni complexe, cu clădiri de înălțime medie, mare și cu accente peste 45 metri, cu regim de construire continuu sau discontinuu, având următorii **Indicatori Urbanistici Reglementați:** POT maxim 70%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje, etc.- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului;

CUT maxim = 3,0 mp. ADC / mp. teren pentru clădiri cu 6 niveluri și peste, CUTmaxim=2.5 mp. ADC / mp. teren în cazul existenței accentelor peste 50 m CUT maxim se va justifica prin P.U.Z.; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului;

În conformitate cu solicitările Certificatului de Urbanism Nr. 74 / 1202237 / 14.01.2014 emis de Primăria Municipiului București, ținând cont de prevederile Avizului de Oportunitate Nr. 4/ 07.02.2014 emis de Primăria Municipiului București,

ACORDURI ȘI AVIZE CARE STAU LA BAZA EMITERII AVIZULUI ARHITECTULUI ȘEF:

Certificatul de Urbanism Nr. 74/1202237/14.01.2014 emis de Primăria Municipiului București,

Avizul de Oportunitate 4/ 07.02.2014 emis de Primăria Municipiului București,

Avizul Preliminar Nr. 17/14.05.2014;

Avizul Ministerului Mediului și Schimbărilor Climatice: Decizia etapei de încadrare A.N.P.M.B. Nr. 14/ 05.03.2015;

Avizul Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice: Adresa nr. 103.215/12.12.2014;

Avizul Ministerului Culturii nr. 1272 / ZP / 13.11.2014

Avizul Comisiei Tehnice de Circulație: Aviz Nr.1278241 / 30.10.2014;

Avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare a P.M.B.: Aviz Nr.1278244 / 31.10.2014;

Suport Topografic/Cadastral vizat O.C.P.I. București: Nr. 71.845/2013;

Având în vedere, consultarea, analizarea, expertizarea și fundamentarea tehnică de specialitate a Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului - P.M.B. din data de 29.01.2014, asupra reglementărilor urbanistice propuse pentru dezvoltarea spațial durabilă și urbanistică a zonei:

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

FUNCȚIUNI PROPUSE: CA2 - Construire Clădire Servicii Medicale;

Indicatori urbanistici propuși: POTmax=65%; CUTmax=3%; RHmax=2S+P+6E, cu integrarea construcției care figurează pe Lista Monumentelor Istorice actualizat în 2010, la poziția 1965, cod LMI B-II-m-B 19660-anul construirii 1895; Rhmax= Sp+P+M (reabilitată); **CIRCULAȚII, ACCESE:** parcare și gararea autovehiculelor și profilul transversal al circulațiilor propuse vor respecta Normele privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație aprobate prin H.C.G.M.B. nr. 66/2006. Accesul se va realiza din Str. Sevastopol.

Prezentul aviz este eliberat în temeiul Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, modifică și completează prevederile documentațiilor de urbanism aprobate anterior și poate fi folosit numai după aprobarea documentației de urbanism. Decizia privind aprobarea PUZ aparține C.G.M.B. conform competențelor stabilite prin Lege.

* În conformitate cu art. 63 litera (g) din legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, elaboratorul și beneficiarul documentației de urbanism răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația de urbanism ce a stat la baza emiterii prezentului aviz. Prezentul aviz de urbanism este valabil numai cu condiția păstrării configurației edificabilului reglementat, conform planului vizat spre neschimbare.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

ARH. GHEORGHE PĂTRAȘCU

Șef Serviciul Urbanism,
Urb. Ciobanu Oprescu *Olivia Ana*

Redactor,
Urb. Cosmin Metescu



**P.U.Z.
PLANSĂ DE REGLEMENTARI**

LEGENDA

LIMITE



LIMITA P.U.Z.

Teren proprietate privata Strada SEVASTOPOL, nr. 5, sector 1, Bucuresti
S Teren = 872 mp



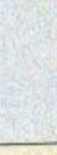
Limite zonei studiate



Limite parcele



Limitea Zonei Protejate Nr. 97 - Occidentului



CLADIRI



Cladiri existente-locuinte



Cladiri existente- birouri



Cladire existenta- spital



CIRCULATII



Circulatie carosabila



Circulatie pietonala



Profil stradal conform Aviz tehnic de consultanta preliminară de circulatie Nr. 123 din 08.04.2014



REGLEMENTARI



Retrageri



Edificabil propus



Cladire existenta ce figureaza pe Lista Monumentelor Istorice la poz. 1965, cod LMI B-II-m-B-19660



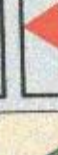
Limite de protectie a cladirii monument, ce cuprinde proprietatile in integritatea lor



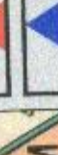
Edificabil posibil



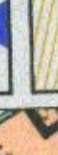
Spatiu public



Acces pietonal



Acces carosabil



Suprafata teren proprietate privata ce va trece in domeniul public

BILANT TERITORIAL:

S Teren = 872 mp

P.O.T. = 65%

C.U.T. = 3

S. construita la sol propusa= 567mp

S. desfasurata propusa= 2616 mp

S. Spatii verzi= 30% (262 mp)

S. Construita la sol existent= 320mp

S. desfasurata existent= 538 mp

S Teren ce va trece in domeniul public = 162 mp

REGIM DE INALTIME:

Edificabil propus: 2S+P+6E

Cladire existenta: S+P+M

1747

Dan Corneliu ȘERBAN

INGINIER ARHITECT

DIPL. 1000

SC. DD DESIGN STUDIO SRL.

CUI 16539347/23.06.2004

ADRESA PROIECTULUI: Str. SEVASTOPOL, NR. 5, SECTOR 1, BUCUREȘTI

SECTOR 1, BUCUREȘTI

Prof. Dr. Arh. DAN ȘERBAN

Prof. Dr. Arh. DAN ȘERBAN

Arh. Stag. Ecaterina

COLOROS MOCANESCU

Arh. Stag. Ramona Irina

SAVENCU

SPECIALITATEA:

ARHITECTURA

FAZA:

Avizare

TITLU PLANSĂ:

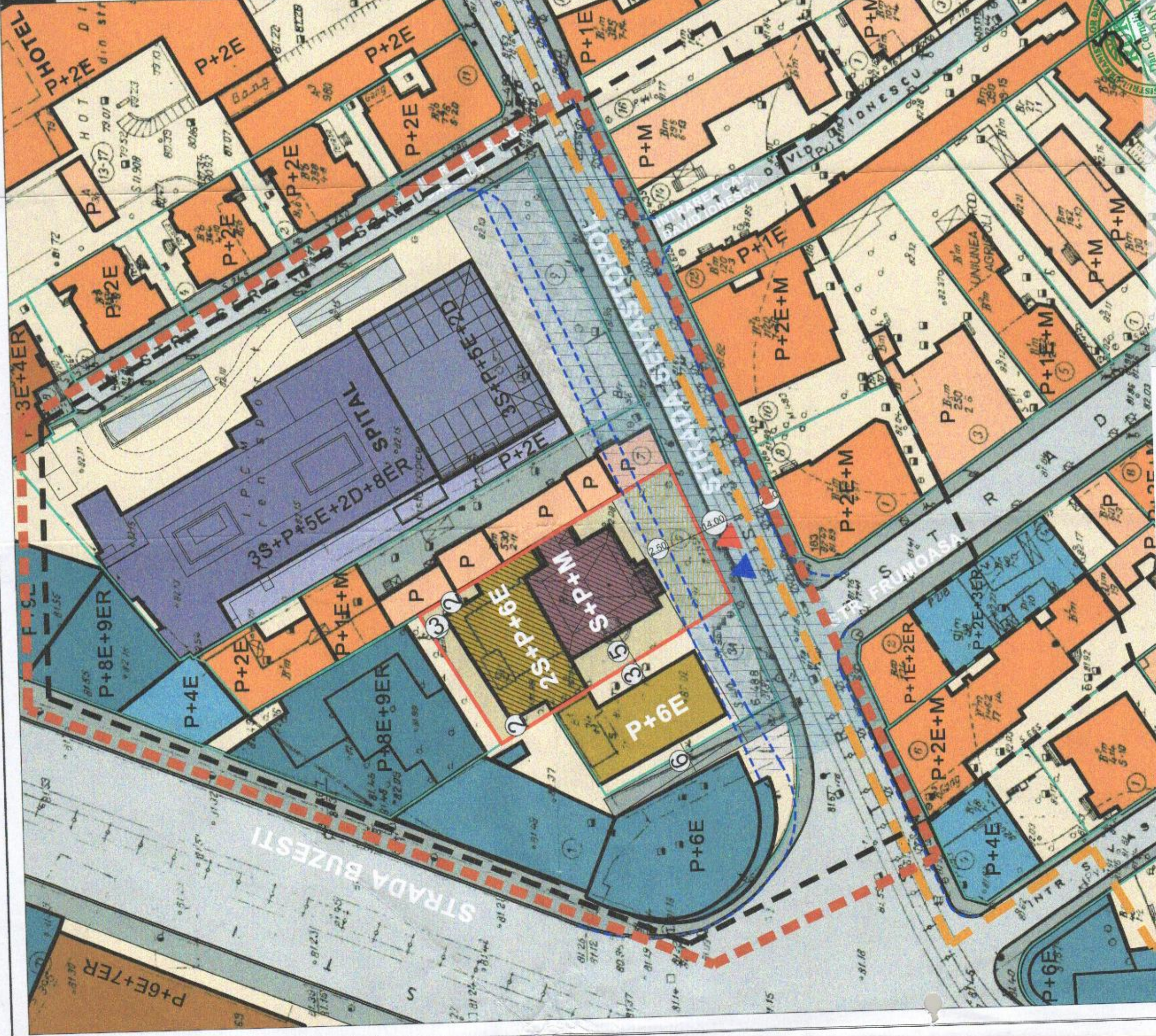
REGLEMENTARI

DATA

04/2014

DATA

04/2014



PLANUL DE ALOCARE ȘI ÎNCADRARE ÎN MEDIUL ÎMEDIU
 NR. 15 din 08.06.2015
 ARHITECT ȘEF

REGISTRUL COMERCIAL
 SOCIETATE COMERCIALĂ
 D.D. DESIGN STUDIO SRL
 CUI 16539347/23.06.2004

REGISTRUL ARHITECTURII
 DAN CORNELIU ȘERBAN
 DIPL. 1000



DD DESIGN STUDIO

STRADA SEVASTOPOL NR. 5, SECTOR 1, BUCUREȘTI

**P.U.Z.
PLANSĂ DE REGLEMENTARI**

LEGENDA

LIMITE

LIMITA P.U.Z.
Teren proprietate privata Strada SEVASTOPOL, nr. 5, sector 1, Bucuresti
S Teren = 872 mp

Limite zonei studiate
Limite parcele
Limita Zonei Protejate Nr. 97 - Occidentului

CLADIRI

Cladiri existente-locuinte
Cladiri existente-birouri
Cladiri existente-spital

CIRCULATII

Circulatie carosabila
Circulatie pietonala

Profil stradal conform Aviz tehnic de consultanta preliminară de circulatie Nr. 123 din 08.04.2014

REGLEMENTARI

Retrageri
Edificabil propus
Cladire existenta ce figureaza pe Lista Monumentelor Istorice la poz. 1965, cod LMI B-II-m-B-19660
Limita de protectie a cladirii monument, ce cuprinde proprietatile in integritatea lor
Edificabil posibil
Spatiu public
Acces pietonal
Acces carosabil
Suprafata teren proprietate privata ce va trece in domeniul public

BILANT TERITORIAL:

S Teren = 872 mp
P.O.T. = 65%
C.U.T. = 3
S. construita la sol propusa = 567mp
S. desfasurata propusa = 2616 mp
S. Spatii verzi = 30% (262 mp)
S. Construita la sol existent = 320mp
S. desfasurata existent = 538 mp
S Teren ce va trece in domeniul public = 162 mp

REGIM DE INALTIME:
Edificabil propus: 2S+P+6E
Cladire existenta: S+P+M

ORDINUL ARHITECTURILOR
DIN ROMANIA

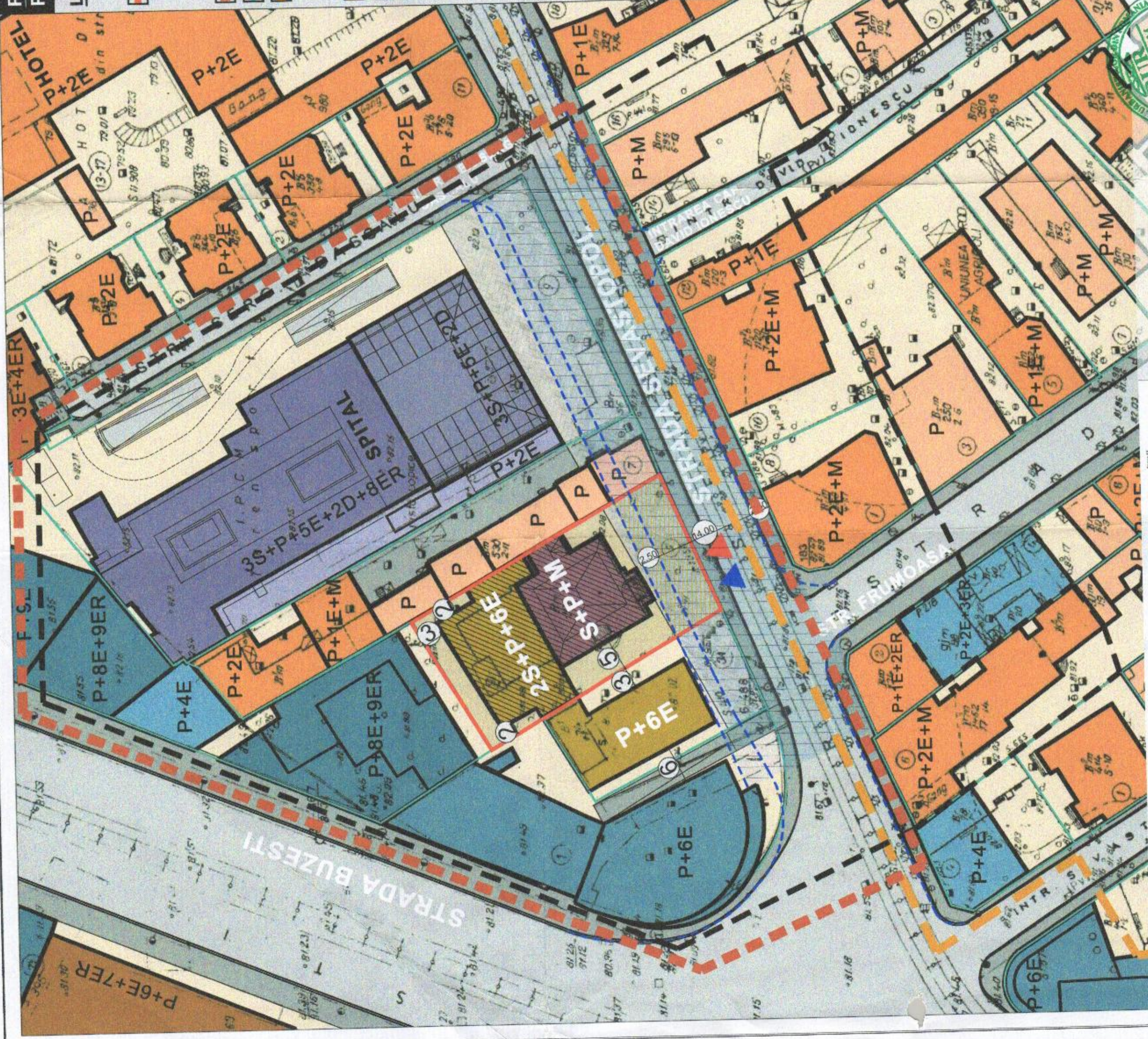
1747
Dan Corneliu SERBAN

SC. DD DESIGN STUDIO SRL.
CUI 16539347/23.06.2004

ADRESA PROIECTULUI: Str. SEVASTOPOL NR. 5, BUCURESTI

SECTOR 1, BUCURESTI

SEF PROIECT	Prof. Dr. Arh. DAN SERBAN	SCARA	1/500	SPECIALTATEA:	ARHITECTURA	FAZA:	Avizare
INTOCMIT	Prof. Dr. Arh. DAN SERBAN	DATA	04/2014	TITLU PLANSA:	REGLEMENTARI		
DESENAT	Arh. Slag. Ecaterina COLOROS MOCANESCU						
	Arh. Slag. Ramona Irima SAVENCU						



SC. DD DESIGN STUDIO SRL.
 CUI 16539347/23.06.2004
 ADRESA PROIECTULUI: Str. SEVASTOPOL NR. 5, BUCURESTI
 SECTOR 1, BUCURESTI

PLAN DE AMPLASAMENT ELABORATARE A INCALZIRII

NO. SCHEMATA	27780	SCHEMATA	1/500
DATA	08.06.2014	PROIECTANT	DD DESIGN STUDIO SRL.
DATA	08.06.2014	PROIECTANT	DD DESIGN STUDIO SRL.

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
 Nr. 15 din 08.06.2014
 ARHITECT SEF



DD DESIGN STUDIO

STRADA SEVASTOPOL NR. 5, SECTOR 1, BUCURESTI

II.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1. DOMENIU DE APLICARE

Prezentul regulament se aplica teritoriului delimitat dupa cum urmeaza (conform Plansei de reglementari PUZ Sevastopol 5, Sector 1 Bucuresti):

- **Nord:** constructie recenta - imobil de birouri S+P+8E+9ER (cu acces din Str. Buzesti) amplasat la distanta de aproximativ 2 m de limita comuna de proprietate;
- **Est:** locuinte insiruite cu regimul de inaltime P, respectiv P+M, cu subsoluri parțiale pe parcela de pe Str. Sevastopol Nr. 7 care are o latime medie de circa 11 m, asezate cu calcan spre limita comuna de proprietate. Acestea au o vechime de mai mult de 50 de ani si sunt intretinute diferit si aparent superficial (accesibile prin drum de servitute);
- **Vest:** Str. Sevastopol Nr. 3 - locuinta P+2 construita izolat pe lot, cu geometrie care aduce un calcan cu o lungime de circa 6 m la limita comuna de proprietate (cu acces din Strada Sevastopol);
- **Sud:** Strada Sevastopol.

2. CORELARI CU ALTE DOCUMENTATII

Conform Certificatului de Urbanism Nr. 74 1202237 din 14.01.2014, terenul este amplasat, conform PUG Bucuresti, aprobat cu HCGMB Nr. 269/2000, avand valabilitatea prelungita cu HCGMB nr. 324/2010, HCGMB nr. 241/2011 si HCGMB Nr. 232/19.12.2012, imobilul se afla amplasat in subzona CA2- subzona centrala cu functiuni complexe, cu cladiri de inaltime medie, mare si cu accente peste 45 metri, cu regim de construire continuu sau discontinuu.

Limitele UTR-urilor, stabilite prin PUG Municipiului Bucuresti se vor prelua ca atare, astfel, prevederile prezentului regulament se vor aplica in interiorul subzonei CA2- subzona centrala.

3. GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI STUDIATE

CA2 - SUBZONA CENTRALA

Subzona centrala cu functiuni complexe, cu cladiri de inaltime medie, inalta si cu accente peste 45 metri, cu regim de construire continuu sau discontinuu.

ART. 1 - UTILIZARI ADMISE	<p><i>Se admit functiuni de interes general specifice unui centru de afaceri:</i></p> <ul style="list-style-type: none">• <i>sedii de companii si firme in cladiri specializate pentru birouri;</i>• <i>servicii financiar-bancare si de asigurari;</i>• <i>servicii autonome avanzate (manageriale, tehnice si profesionale);</i>• <i>servicii pentru cercetare-dezvoltare;</i>• <i>servicii de formare-informare;</i>• <i>biblioteci, mediateci;</i>• <i>posta si telecomunicatii (releu infostructura);</i>• <i>edituri, centre media;</i>• <i>activitati asociative diverse;</i>
------------------------------	--

	<ul style="list-style-type: none"> • hoteluri pentru turismul de afaceri si alte spatii de receptie; • expozitii, centre si galerii de arta; • servicii profesionale, colective si personale, servicii specializate pentru comert si pentru functionarea zonei centrale, servicii pentru transporturi; • agentii diverse (imobiliare, de turism, etc.); • restaurante, cofetarii, cafenele, baruri, terase; • centre comerciale, magazine cu plaza interioara, galerii comerciale, comert cu obiecte de arta, etc.; • cazino, dancing, cinema; • centre de recreere si sport in spatii acoperite; • mici unitati productive de manufacturiere si de depozitare mic-gros legate de functionarea zonei centrale • locuinte cu partiu special avand incluse spatii pentru profesii liberale; • parcaje multietajate de descongestionare a circulatiei in zona centrala protejata. <p>CA2- se admit functiuni publice reprezentative de importanta supramunicipala si sedii ale unor organisme internationale si zonal-europene, si amenajari publice (strazi si pietete pietonale, scuaruri, plantatii decorative, reclame, mobilier urban si elemente de arta decorativa).</p>
<p>ART. 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI</p>	<ul style="list-style-type: none"> • se admit cladiri cu functiuni care nu permit accesul liber al publicului, cu conditia ca, la nivelul parterului si mezaninului, frontul spre strada sa fie destinat unor spatii accesibile locuitorilor si turistilor- comert, expozitii, restaurante, recreere, servicii personale si colective, etc.; • se admit la parterul cladirilor functiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu conditia ca acestea sa nu reprezinte mai mult de 30% din frontul strazilor si sa nu se grupeze mai mult de doua astfel de cladiri (cca. 40.0 metri desfasurare de front); • se admit locuinte la nivelurile superioare ale cladirilor avand alte functiuni, de preferinta un partiu special de adaptat zonei centrale de afaceri; • se admite conversia in alte functiuni a locuintelor situate in cladiri existente cu conditia mentinerii a unei ponderi a locuintelor de minim 30% din totalul ariei construite desfasurate; • se admit restaurante de orice tip cu conditia ca unitatile care comercializeaza pentru consum bauturi alcoolice sa fie situate la o distanta de minim 100 de metri de institutiile publice reprezentative si de lacasele de cult; • se mentin unitatile productive actuale cu conditia asigurarii compatibilitatii ca functionare si aspect cu zona centrala.
<p>ART. 3 - UTILIZARI INTERZISE</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Se interzice epuizarea rezervei de teren liber pentru centrul de afaceri prin admiterea neselectiva a unor functiuni inferioare statutului acestei zone. • Sunt interzise urmatoarele tipuri de activitati si de lucrari: • activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru traficul generat; • constructii provizorii de orice natura; • dispunerea pe fatade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile si a antenelor pentru telefonie mobila; • dispunerea de piloneti zabreliti pe terase, cu exceptia cladirilor tehnice si industriale; • dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura cladirilor si deteriorand finisajul acestora; • depozitare en-gros; • depozitare pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice; • activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice; • depozitari de materiale refolosibile;

	<ul style="list-style-type: none"> • spatii de intretinere auto cu capacitatea peste 5 masini; • spalatorii chimice; • platforme de precolectare a deseurilor urbane; • lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente; • orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.
<p>ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - In zonele cu parcelar constituit se va mentine conditia generala de construibilitate a parcelelor si anume: <ul style="list-style-type: none"> - in cazul cladirilor cu inaltime sub P+4 niveluri se considera construibile parcelele avand minim 150 mp si un front la strada de minim 8,0 m pentru cladirile alcatuind fronturi continue si de minim 10,0 metri in cazul celor cuplate si izolate; parcelele sub 150 mp, pentru a deveni construibile, este necesar sa se comaseze cu una dintre parcelele adiacente; - in cazul cladirilor cu inaltime peste P+4 niveluri se considera construibile parcelele avand minim 400 mp, si un front la strada de minim 12,0 m pentru constructiile inscrite intre doua calcane laterale si de minim 15,0 metri in cazul constructiilor cuplate si izolate; parcelele sub 400 mp pentru a deveni construibile, este necesar sa se comaseze cu una dintre parcelele adiacente; - in interiorul "Zonei de interes national BUCURESTI 2000", delimitata conform H.G. 129/1998 si pentru care a fost instituita Agentia Nationala "Bucuresti 2000" prin HCGMB Nr. 109/1999, autorizarea constructiilor se poate realiza numai dupa aprobarea unei documentatii PUZ pentru zone distincte, delimitate pe baza unei teme de proiect de catre DGUAT. Sunt necesare operatiuni funciare de regrupare a parcelelor prin cumparare cu exercitarea dreptului de preemtiune, prin schimb sau prin expropriere pentru cauza de utilitate publica pentru lucrari de infrastructura si pentru institutii si servicii publice de interes national, regional si local. - pe terenurile ramase libere in urma operatiunilor nefinalizare se considera construibile parcelele avand minim 800 mp si un front la strada de minim 15,00 metri, in cazul constructiilor avand fronturi continue si de minim 20'00 metri in cazul constructiilor cuplate la calcan lateral sau izolate; - in cazul constructiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp cu un front la strada de minim 30,00 metri.
<p>ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Racordarea aliniamentelor la intersecțiile strazilor se va face printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, avand lungimea de 12,0 metri pe strazile de categoria I-a si a II-a si de 5,0 metri pe cele de categoria a III-a. - In zonele constituite dispunerea cladirilor fata de aliniament va respecta caracterul trazii existente cu urmatoarele conditii: <ul style="list-style-type: none"> - cladirile care adapostesc functiuni publice reprezentative se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanta de minim 6,00 metri, cu conditia sa nu lase vizibile calcane ale cladirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor; - in raport cu caracterul strazilor existente cladirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu conditia sa nu lase aparente calcane ale cladirilor invecinate; - in cazul in care parcela se invecineaza pe o latura cu o constructie dispusa pe aliniament iar pe cealalta latura cu o constructie in stare buna sau cu o cladire monument de arhitectura retrasa de la aliniament, noua cladire va fi dispusa pe aliniament dar se va racorda la alinierea retrasa, pentru a nu evidentia un calcan; - in cazul in care parcela se invecineaza pe o latura cu o constructie retrasa de la aliniament iar pe cealalta latura cu o constructie neviabila, iar caracterul strazii indica tendinta cladirilor noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, de regula cu 4.0 metri, noua cladire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente; - pe terenurile libere care vor face obiectul PUZ se recomanda dispunerea cladirilor cu regim de construire continuu pe aliniament, atat spre strada cat si spre spatiile exclusiv pietonale stabilite prin planul urbanistic.
<p>ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR</p>	<ul style="list-style-type: none"> - cladirile care adapostesc functiuni publice reprezentative se vor amplasa izolat sau in regim continuu; - cladirile care adapostesc functiuni de interes general si locuinte vor alcatui fronturi continue prin alipire de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanta de maxim 20.00 metri de aliniament;

		<ul style="list-style-type: none"> - in cazul in care parcela se invecineaza cu o cladire care prezinta calcan pe una dintre limitele laterale ale parcelei, iar pe cealalta latura ferestre ale unor incaperi care necesita lumina naturala, noua cladire se va alipi de calcanul existent, iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumătate de inaltime, dar nu mai puțin de 4.00 metri; - se interzice construirea pe limita laterala a parcelei daca aceasta este si linia de separatie fata de o cladire publica dispusa izolat sau fata de o biserica ortodoxa; in acest caz de admite o retragere fata de limitele parcelei egala cu jumătate din inaltimea la cornise, dar nu mai puțin de 5.00 metri; - cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel puțin jumătate din inaltimea cladirii masurata la cornise, dar nu mai puțin de 5.00 metri; - se interzice construirea pe limita posterioara a parcelei, cu exceptia cazului in care exista un calcan al unei cladiri principale, iar noua constructie se limiteaza la acoperirea acestuia.
ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA		<ul style="list-style-type: none"> - cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumatatile din inaltimea la cornise a celei mai inalte dintre ele; - distanta se poate reduce la 1/4 din inaltime dar nu mai puțin de 6.00 metri numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unei incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala; - curtile pot fi construite in proportie de 75% compact intre aliniamentul posterior situat la 20.00 metri de cel principal si limitele parcelei, cu conditia sa nu se depaseasca inaltimea de 2 niveluri (maxim 8 metri).
ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE		<ul style="list-style-type: none"> - parcela este construibila numai daca este asigurat acces carosabil de minim 4.00 metri dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate; - in cazul fronturilor continue la strada se va asigura la fiecare 30.00 metri de front cate un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj care sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; - in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare.
ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR		<ul style="list-style-type: none"> - stationarea vehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; - in cazul in care nu exista spatiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normale, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la o distanta de maxim 150 metri.
ARTICOLUL 10 - INALTIMEA ADMISIBILA CLADIRILOR MAXIMA A		<ul style="list-style-type: none"> - Inaltimea maxima admisibila este egala cu distanta dintre aliniamente; pot fi adaugate suplimentar unul sau doua niveluri in functie de volumetria caracteristica strazii, cu conditia retragerii acestora in limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 de grade; - pentru cladirile foarte inalte (peste 45 metri) se va prezenta prin PUZ justificarea configuratiei de ansamblu tinandu-se seama de modul de percepere de la principalele trasee de circulatie, de pe Splaiuri si de pe cornisele Dambovitei si Colentinei. - in cazul racordarii intre strazi cu latimi diferite, cu cladiri avand regim diferit de inaltime, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe o lungime de 50,0 metri daca strada are 6 sau 4 fire de circulatie si pe o lungime de 25,0 metri daca strada are 2 fire de circulatie; daca diferenta este mai mare de doua niveluri, racordarea se va face in trepte.
ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR		<ul style="list-style-type: none"> - aspectul cladirilor va tine seama de caracterul specific al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate; - se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri avand in vedere perceperea acestora din cladirile inalte; - se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile inalte; - se interzice afectarea aspectului arhitectural al cladirilor prin dispunerea neadecvata a reclamelor pe plinurile fatadelor, parapete, balcoane, etc.
ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA		<ul style="list-style-type: none"> - toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice; - in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administrazza resursele de apa; - data fiind intensitatea circulatiei pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se

	<ul style="list-style-type: none"> - evita producerea ghetii; - se va asigura in mod special captarea si evacuarea rapida a apelor meteorice in reseaua de canalizare; - se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV; - cu exceptia telecomunicatiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneti zabreliti (tripozi uniti cu grinzi cu zabrele) pe terasele cladirilor care nu sunt tehnice sau industriale.
ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE	<ul style="list-style-type: none"> - spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si platate cu un arbore la fiecare 40 mp; - se recomanda ca, pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulatii pietonale, terase; - se recomanda inverzirea teraselor necirculabile ale cladirilor in proportie de 70% - parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu un gard viu de minim 1,20 metri inaltime.
ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI	<ul style="list-style-type: none"> - gardurile spre strada ale cladirilor retrase de la aliniament vor fi transparente, vor avea inaltimea de 2,00 metri, vor avea un soclu opac de circa 0.60 metri si vor putea fi dublate de gard viu; gardurile intre proprietati vor fi opace si vor avea inaltimea de 2.50 metri; - marcarea limitei proprietatii in cazul parterelor cu functiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc.;
ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE TERENULUI (POT)	<p>Pentru cladiri cu 6 niveluri si peste: P.O.T. maxim = 70% (cu posibilitatea acoperirii restului curtii in proportie de 75% cu cladiri cu maxim 2 niveluri 8 (metri) pentru activitati comerciale, sali de spectacole, etc.);</p> <p>Pentru cladiri sub 6 niveluri: P.O.T. maxim =60% (cu posibilitatea acoperirii restului curtii in proportie de 75% cu cladiri cu maxim 2 niveluri 8 (metri) pentru activitati comerciale, sali de spectacole, etc)</p> <p><i>Pentru functiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.</i></p>
ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE TERENULUI (CUT)	<p>Pentru cladiri cu 6 niveluri si peste: C.U.T. maxim = 3,0 mp ADC/mp teren ;</p> <p><i>Pentru cladiri sub 6 niveluri:</i> C.U.T. maxim = 2,5 mp ADC/mp teren.</p> <p><i>In cazul accentelor peste 45,0 metri, CUT se va justifica prin P.U.Z.</i> <i>Pentru functiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.</i></p>

4.REGULAMENT P.U.Z. - TERITORIU REGLEMENTAT PUZ -STR. SEVASTOPOL NR. 5 SECTOR 1, BUCURESTI- NR. CADASTRAL 227985-

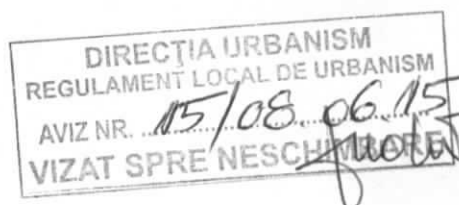
4.1.UTILIZAREA TERENULUI

Funcțiunea propusa prin PUZ pentru terenul reglementat este de **SERVICII MEDICALE**.
Pentru restul zonei studiate se aplica regulamentul conform PUG al subzonei centrale CA2.

4.2.CARACTERISTICILE PARCELEI

Teritoriul reglementat prin PUZ este cuprins in parcelarul constituit, si cuprinde terenul in suprafata de 872 mp cu numarul cadastral 227985. Terenul are o forma neregulata cu patru laturi, fiind situat in planul intai fata de Strada Sevastopol, cu acces din Strada Sevastopol pe o latura de 21.46m spre Sud.

Parcela are forma trapezoidala, aliniamentul acesteia la strada fiind unul constituit, racordat la aliniamentul general al parcelelor de la numerele postale impare ale Strazii Sevastopol. Conform



reglementarilor PUZ, reglementarile de circulatie care prevad incadrarea Strazii Sevastopol in sistemul secundar de circulatie, de categoria a II-a, precum si realizarea unui prospect de 19,00 m latime, compus din carosabil de 14,00 m si trotuare de cate 2,50 m fiecare, "cu dezvoltarea carosabilului propus cu mentinerea bordurii carosabilului existent adiacent proprietatilor cu numere postale pare catre interiorul proprietatilor cu numere postale impare". Astfel, dezvoltarea carosabilului propus catre interiorul proprietatilor cu numere postale impare va retrage aliniamentul la strada al parcelelor cu **7.70m** conform plansei de reglementari, iar suprafata terenului reglementat prin prezentul PUZ care va intra in domeniul public odata cu aceasta dezvoltare a carosabilului va fi de **162 mp**.

Dimensiunile parcelei reglementate:

- Suprafata parcela= 872 mp
- deschidere la strada Sevastopol de 21.46 m (la Sud)
- latura de Est= 41.94 m
- latura de Nord= 21.81 m
- latura de Vest= 38.78 m

Pentru restul zonei studiate se aplica regulamentul conform PUG al subzonei centrale CA2.

4.3.AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Terenul reglementat cuprinde o constructie cu regim de inaltime Sp+P+M (partial cu autorizatie de construire nr. 420/22.07.1895), construita la sfarsitul secolului XIX, prima jumătate a secolului XX, ce figureaza pe Lista Monumentelor istorice, actualizata in 2010, la pozitia 1965, cod LMI B-II-m-B-19660- anul construirii 1895.

Imobilul existent are urmatoarele retrageri fata de limitele parcelei:

- Limita la **Nord**: Retragerea de 5.00 m de la limita de proprietate
- Limita la **Est**: Retragerea de 3.00 m de la limita de proprietate, cu alipire partiala la calcan
- Limita la **Sud**: Retragerea de 8.30 m de la limita de proprietate
- Limita la **Vest**: Retragerea de 5.00 m de la limita de proprietate

Edificabilul propus prin PUZ are urmatoarele retrageri fata de limitele parcelei:

- Limita la **Nord**: Retragerea minima de 3,00 m de la limita de proprietate
- Limita la **Est**: Retragerea minima de 2,00 m de la limita de proprietate
- Limita la **Sud**: Retragerea minima a constructiei propuse de 24,00 m de la limita de proprietate
- Limita la **Vest**: Retragerea minima de 2,00 m de la limita de proprietate cu alipire la calcanul existent- conform planșa de Reglementari

Pozitionarea edificabilului propus fata de imobilul existent pe parcela se va face conform Plansei de Reglementari PUZ.

Pentru restul zonei studiate se aplica regulamentul conform PUG al subzonei centrale CA2.

4.4.CIRCULATII, ACCESE SI STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Accesul pietonal si carosabil pe terenul reglementat se va face direct din circulatia publica, reprezentata de Strada Sevastopol.

Locurile de parcare necesare vor fi asigurate in cadrul parcarii adiacente Centrului de servicii medicale propus prin prezentul PUZ, in gestiunea proprietarului, respectiv a Spitalului Clinic SANADOR.

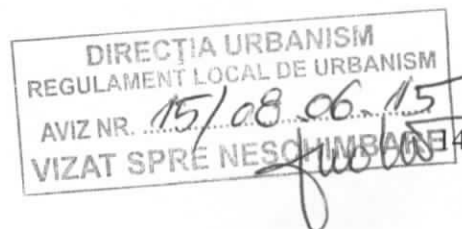
Pentru restul zonei studiate se aplica regulamentul conform PUG al subzonei centrale CA2.

4.5.INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Regimul de inaltime al cladirii existente este **Sp+P+M**

Inaltimea maxima admisibila a edificabilului propus prin PUZ este de **2S+P+6E**

4.6.ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR



Cladirea existenta pe terenul reglementat, cu regim de inaltime Sp+P+M (partial cu autorizatie de construire nr. 420/22.07.1895), construita la sfarsitul secolului XIX, prima jumata a secolului XX, ce figureaza pe Lista Monumentelor istorice, actualizata in 2010, la pozitia 1965, cod LMI B-II-m-B-19660- anul construirii 1895, va fi restaurata si reabilitata si va tine seama de caracterul specific al zonei si de tratarea tuturor fatadelor corespunzator valorii arhitecturale si estetice a acesteia.

Aspectul cladirii propuse va tine seama de caracterul specific al zonei si de arhitectura din vecinatate cu care se va afla in relatii de co-vizibilitate. Solutia prezentata corespunde intentiei de rezolvare urbanistica a amplasamentului, si anume de expunere a frumoasei constructii vechi in fata unui ecran din sticla desfasurat pe latimea proprietatii. In abordarea lucrarii s-au avut in vedere atat respectarea si asumarea conditionarilor de valorificare a unor proprietati private, cat si necesitatea promovarii unui sit valoros pentru oras, cu o buna situatie din punct de vedere al accesibilitatii si a relatiilor vizuale cu vecinatatile.

S-a avut in vedere configurarea unui cadru spatial volumetric, ambiental si de imagine al noului ansamblu propus corelat cu vecinatatile care ofera, din punct de vedere spatial si ambiental, oportunitati interesante.

Pentru restul zonei studiate se aplica regulamentul conform PUG al subzonei centrale CA2.

4.7.CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Cladirea existenta si cea propusa vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice, si se va asigura captarea si evacuarea rapida a apelor meteorice in reseaua de canalizare. Terenul reglementat prin PUZ are conditii de racordare la utilitati.

Pentru restul zonei studiate se aplica regulamentul conform PUG al subzonei centrale CA2.

4.8.SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu arbori, intr-o organizare peisajera specifica, iar marcarea limitei proprietatii se va putea face prin pavaje decorative, jardiniere, etc.

Pentru restul zonei studiate se aplica regulamentul conform PUG al subzonei centrale CA2.

4.9.IMPREJMUIRI

Terenul reglementat are potentialul de a realiza o continuitate a spatiului public determinat si de reglementarile datorate restructurarii arterei de circulatii reprezentata de Strada Sevastopol.

Pe celelalte trei laturi ale terenului, imprejmuirile existente vor fi refacute, si se vor constitui din garduri opace cu inaltimea de 2.50 m.

Pentru restul zonei studiate se aplica regulamentul conform PUG al subzonei centrale CA2.

4.10.PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

P.O.T. max propus -conform plansa reglementari= 65%

Pentru restul zonei studiate se aplica regulamentul conform PUG al subzonei centrale CA2.

4.11.COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI

C.U.T. max propus -conform plansa reglementari= 3.0 mp ADC/mp teren

Pentru restul zonei studiate se aplica regulamentul conform PUG al subzonei centrale CA2.



II. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1. DOMENIU DE APLICARE

Prezentul regulament se aplica teritoriului delimitat dupa cum urmeaza (conform Plansei de reglementari PUZ Sevastopol 5, Sector 1 Bucuresti):

- **Nord:** constructie recenta - imobil de birouri S+P+8E+9ER (cu acces din Str. Buzesti) amplasat la distanta de aproximativ 2 m de limita comuna de proprietate;
- **Est:** locuinte insiruite cu regimul de inaltime P, respectiv P+M, cu subsoluri parțiale pe parcela de pe Str. Sevastopol Nr. 7 care are o latime medie de circa 11 m, asezate cu calcan spre limita comuna de proprietate. Acestea au o vechime de mai mult de 50 de ani si sunt intretinute diferit si aparent superficial (accesibile prin drum de servitute);
- **Vest:** Str. Sevastopol Nr. 3 - locuinta P+2 construita izolat pe lot, cu geometrie care aduce un calcan cu o lungime de circa 6 m la limita comuna de proprietate (cu acces din Strada Sevastopol);
- **Sud:** Strada Sevastopol.

2. CORELARI CU ALTE DOCUMENTATII

Conform Certificatului de Urbanism Nr. 74 1202237 din 14.01.2014, terenul este amplasat, conform PUG Bucuresti, aprobat cu HCGMB Nr. 269/2000, avand valabilitatea prelungita cu HCGMB nr. 324/2010, HCGMB nr. 241/2011 si HCGMB Nr. 232/19.12.2012, imobilul se afla amplasat in subzona CA2- subzona centrala cu functiuni complexe, cu cladiri de inaltime medie, mare si cu accente peste 45 metri, cu regim de construire continuu sau discontinuu.

Limitele UTR-urilor, stabilite prin PUG Municipiului Bucuresti se vor prelua ca atare, astfel, prevederile prezentului regulament se vor aplica in interiorul subzonei CA2- subzona centrala.

3. GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI STUDIATE

CA2 - SUBZONA CENTRALA

Subzona centrala cu functiuni complexe, cu cladiri de inaltime medie, inalta si cu accente peste 45 metri, cu regim de construire continuu sau discontinuu.

ART. 1 - UTILIZARI ADMISE	<p>Se admit functiuni de interes general specifice unui centru de afaceri:</p> <ul style="list-style-type: none">• sedii de companii si firme in cladiri specializate pentru birouri;• servicii financiar-bancare si de asigurari;• servicii autonome avanzate (manageriale, tehnice si profesionale);• servicii pentru cercetare-dezvoltare;• servicii de formare-informare;• biblioteci, mediateci;• posta si telecomunicatii (releu infostructura);• edituri, centre media;• activitati asociative diverse;
---------------------------	--

	<ul style="list-style-type: none"> • hoteluri pentru turismul de afaceri si alte spatii de receptie; • expozitii, centre si galerii de arta; • servicii profesionale, colective si personale, servicii specializate pentru comert si pentru functionarea zonei centrale, servicii pentru transporturi; • agentii diverse (imobiliare, de turism, etc.); • restaurante, cofetarii, cafenele, baruri, terase; • centre comerciale, magazine cu plaza interioara, galerii comerciale, comert cu obiecte de arta, etc.; • cazino, dancing, cinema; • centre de recreere si sport in spatii acoperite; • mici unitati productive de manufacturiere si de depozitare mic-gros legate de functionarea zonei centrale • locuinte cu partiu special avand incluse spatii pentru profesii liberale; • parcaje multietajate de descongestionare a circulatiei in zona centrala protejata. <p>CA2- se admit functiuni publice reprezentative de importanta supramunicipala si sedii ale unor organisme internationale si zonal-europene, si amenajari publice (strazi si pietete pietonale, scuaruri, plantatii decorative, reclame, mobilier urban si elemente de arta decorativa).</p>
<p>ART. 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI</p>	<ul style="list-style-type: none"> • se admit cladiri cu functiuni care nu permit accesul liber al publicului, cu conditia ca, la nivelul parterului si mezaninului, frontul spre strada sa fie destinat unor spatii accesibile locuitorilor si turistilor- comert, expozitii, restaurante, recreere, servicii personale si colective, etc.; • se admit la parterul cladirilor functiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu conditia ca acestea sa nu reprezinte mai mult de 30% din frontul strazilor si sa nu se grupeze mai mult de doua astfel de cladiri (cca. 40.0 metri desfasurare de front); • se admit locuinte la nivelurile superioare ale cladirilor avand alte functiuni, de preferinta un partiu special de adaptat zonei centrale de afaceri; • se admite conversia in alte functiuni a locuintelor situate in cladiri existente cu conditia mentinerii a unei ponderi a locuintelor de minim 30% din totalul ariei construite desfasurate; • se admit restaurante de orice tip cu conditia ca unitatile care comercializeaza pentru consum bauturi alcoolice sa fie situate la o distanta de minim 100 de metri de institutiile publice reprezentative si de lacasele de cult; • se mentin unitatile productive actuale cu conditia asigurarii compatibilitatii ca functionare si aspect cu zona centrala.
<p>ART. 3 - UTILIZARI INTERZISE</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Se interzice epuizarea rezervei de teren liber pentru centrul de afaceri prin admiterea neselectiva a unor functiuni inferioare statutului acestei zone. • Sunt interzise urmatoarele tipuri de activitati si de lucrari: • activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru traficul generat; • constructii provizorii de orice natura; • dispunerea pe fatade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile si a antenelor pentru telefonie mobila; • dispunerea de piloneti zabreliti pe terase, cu exceptia cladirilor tehnice si industriale; • dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura cladirilor si deteriorand finisajul acestora; • depozitare en-gros; • depozitare pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice; • activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice; • depozitari de materiale refolosibile;

	<ul style="list-style-type: none"> • spatii de intretinere auto cu capacitatea peste 5 masini; • spalatorii chimice; • platforme de precolectare a deseurilor urbane; • lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente; • orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.
<p>ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)</p>	<p>- In zonele cu parcelar constituit se va mentine conditia generala de construibilitate a parcelelor si anume:</p> <ul style="list-style-type: none"> - in cazul cladirilor cu inaltimi sub P+4 niveluri se considera construibile parcelele avand minim 150 mp si un front la strada de minim 8,0 m pentru cladirile alcatuind fronturi continue si de minim 10,0 metri in cazul celor cuplate si izolate; parcelele sub 150 mp, pentru a deveni construibile, este necesar sa se comaseze cu una dintre parcelele adiacente; - in cazul cladirilor cu inaltimi peste P+4 niveluri se considera construibile parcelele avand minim 400 mp, si un front la strada de minim 12,0 m pentru constructiile inscrise intre doua calcane laterale si de minim 15,0 metri in cazul constructiilor cuplate si izolate; parcelele sub 400 mp pentru a deveni construibile, este necesar sa se comaseze cu una dintre parcelele adiacente; - in interiorul "Zonei de interes national BUCURESTI 2000", delimitata conform H.G. 129/1998 si pentru care a fost instituita Agentia Nationala "Bucuresti 2000" prin HCGMB Nr. 109/1999, autorizarea constructiilor se poate realiza numai dupa aprobarea unei documentatii PUZ pentru zone distincte, delimitate pe baza unei teme de proiect de catre DGUAT. Sunt necesare operatiuni funciare de regrupare a parcelelor prin cumparare cu exercitarea dreptului de preemtiune, prin schimb sau prin expropriere pentru cauza de utilitate publica pentru lucrari de infrastructura si pentru institutii si servicii publice de interes national, regional si local. - pe terenurile ramase libere in urma operatiunilor nefinalizare se considera construibile parcelele avand minim 800 mp si un front la strada de minim 15,00 metri, in cazul constructiilor avand fronturi continue si de minim 20'00 metri in cazul constructiilor cuplate la calcan lateral sau izolate; - in cazul constructiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp cu un front la strada de minim 30,00 metri.
<p>ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Racordarea aliniamentelor la intersecțiile strazilor se va face printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, avand lungimea de 12,0 metri pe strazile de categoria I-a si a II-a si de 5,0 metri pe cele de categoria a III-a. - In zonele constituite dispunerea cladirilor fata de aliniament va respecta caracterul strazii existente cu urmatoarele conditii: <ul style="list-style-type: none"> - cladirile care adapostesc functiuni publice reprezentative se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanta de minim 6,00 metri, cu conditia sa nu lase vizibile calcane ale cladirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor; - in raport cu caracterul strazilor existente cladirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu conditia sa nu lase aparente calcane ale cladirilor invecinate; - in cazul in care parcela se invecineaza pe o latura cu o constructie dispusa pe aliniament iar pe cealalta latura cu o constructie in stare buna sau cu o cladire monument de arhitectura retrasa de la aliniament, noua cladire va fi dispusa pe aliniament dar se va racorda la alinierea retrasa, pentru a nu evidentia un calcan; - in cazul in care parcela se invecineaza pe o latura cu o constructie retrasa de la aliniament iar pe cealalta latura cu o constructie neviabila, iar caracterul strazii indica tendinta cladirilor noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, de regula cu 4.0 metri, noua cladire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente; - pe terenurile libere care vor face obiectul PUZ se recomanda dispunerea cladirilor cu regim de construire continuu pe aliniament, atat spre strada cat si spre spatiile exclusiv pietonale stabilite prin planul urbanistic.
<p>ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR</p>	<ul style="list-style-type: none"> - cladirile care adapostesc functiuni publice reprezentative se vor amplasa izolat sau in regim continuu; - cladirile care adapostesc functiuni de interes general si locuinte vor alcatui fronturi continue prin alipire de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanta de maxim 20.00 metri de aliniament;

		<ul style="list-style-type: none"> - in cazul in care parcela se invecineaza cu o cladire care prezinta calcan pe una dintre limitele laterale ale parcelei, iar pe cealalta latura ferestre ale unor incaperi care necesita lumina naturala, noua cladire se va alipi de calcanul existent, iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumatate de inaltime, dar nu mai putin de 4.00 metri; - se interzice construirea pe limita laterala a parcelei daca aceasta este si linia de separatie fata de o cladire publica dispusa izolat sau fata de o biserică ortodoxa; in acest caz se admite o retragere fata de limitele parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornise, dar nu mai putin de 5.00 metri; - cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornise, dar nu mai putin de 5.00 metri; - se interzice construirea pe limita posterioara a parcelei, cu exceptia cazului in care exista un calcan al unei cladiri principale, iar noua constructie se limiteaza la acoperirea acestuia.
ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA		<ul style="list-style-type: none"> - cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumatatile din inaltimea la cornise a celei mai inalte dintre ele; - distanta se poate reduce la 1/4 din inaltime dar nu mai putin de 6.00 metri numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unei incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala; - curtile pot fi construite in proportie de 75% compact intre aliniamentul posterior situat la 20.00 metri de cel principal si limitele parcelei, cu conditia sa nu se depaseasca inaltimea de 2 niveluri (maxim 8 metri).
ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE		<ul style="list-style-type: none"> - parcela este construibila numai daca este asigurat acces carosabil de minim 4.00 metri dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate; - in cazul fronturilor continue la strada se va asigura la fiecare 30.00 metri de front cate un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj care sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; - in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare.
ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR		<ul style="list-style-type: none"> - stationarea vehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; - in cazul in care nu exista spatiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normale, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la o distanta de maxim 150 metri.
ARTICOLUL 10 - INALTIMEA ADMISIBILA CLADIRILOR	MAXIMA A	<ul style="list-style-type: none"> - Inaltimea maxima admisibila este egala cu distanta dintre aliniamente; pot fi adaugate suplimentar unul sau doua niveluri in functie de volumetria caracteristica strazii, cu conditia retragerii acestora in limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 de grade; - pentru cladirile foarte inalte (peste 45 metri) se va prezenta prin PUZ justificarea configuratiei de ansamblu tinandu-se seama de modul de percepere de la principalele trasee de circulatie, de pe Splaiuri si de pe cornisele Dambovitei si Colentinei. - in cazul racordarii intre strazi cu latimi diferite, cu cladiri avand regim diferit de inaltime, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe o lungime de 50,0 metri daca strada are 6 sau 4 fire de circulatie si pe o lungime de 25,0 metri daca strada are 2 fire de circulatie; daca diferenta este mai mare de doua niveluri, racordarea se va face in trepte.
ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR		<ul style="list-style-type: none"> - aspectul cladirilor va tine seama de caracterul specific al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate; - se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri avand in vedere perceperea acestora din cladirile inalte; - se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile inalte; - se interzice afectarea aspectului arhitectural al cladirilor prin dispunerea neadecvata a reclamelor pe plinurile fatadelor, parapete, balcoane, etc.
ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA		<ul style="list-style-type: none"> - toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice; - in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa; - data fiind intensitatea circulatiei pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se

	<p>evita producerea ghetii;</p> <ul style="list-style-type: none"> - se va asigura in mod special captarea si evacuarea rapida a apelor meteorice in reseaua de canalizare; - se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV; - cu exceptia telecomunicatiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneti zabreliti (tripozi uniti cu grinzi cu zabrele) pe terasele cladirilor care nu sunt tehnice sau industriale.
ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE	<ul style="list-style-type: none"> - spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si platate cu un arbore la fiecare 40 mp; - se recomanda ca, pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulatii pietonale, terase; - se recomanda inverzirea teraselor necirculabile ale cladirilor in proportie de 70% - parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu un gard viu de minim 1,20 metri inaltime.
ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI	<ul style="list-style-type: none"> - gardurile spre strada ale cladirilor retrase de la aliniament vor fi transparente, vor avea inaltimea de 2,00 metri, vor avea un soclu opac de circa 0.60 metri si vor putea fi dublate de gard viu; gardurile intre proprietati vor fi opace si vor avea inaltimea de 2.50 metri; - marcarea limitei proprietatii in cazul parterelor cu functiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc.;
ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)	<p>Pentru cladiri cu 6 niveluri si peste: P.O.T. maxim = 70% (cu posibilitatea acoperirii restului curtii in proportie de 75% cu cladiri cu maxim 2 niveluri 8 (metri) pentru activitati comerciale, sali de spectacole, etc.);</p> <p>Pentru cladiri sub 6 niveluri: P.O.T. maxim =60% (cu posibilitatea acoperirii restului curtii in proportie de 75% cu cladiri cu maxim 2 niveluri 8 (metri) pentru activitati comerciale, sali de spectacole, etc)</p> <p><i>Pentru functiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.</i></p>
ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)	<p>Pentru cladiri cu 6 niveluri si peste: C.U.T. maxim = 3,0 mp ADC/mp teren ;</p> <p><i>Pentru cladiri sub 6 niveluri:</i> C.U.T. maxim = 2,5 mp ADC/mp teren.</p> <p><i>In cazul accentelor peste 45,0 metri, CUT se va justifica prin P.U.Z.</i> <i>Pentru functiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.</i></p>

4.REGULAMENT P.U.Z. - TERITORIU REGLEMENTAT PUZ -STR. SEVASTOPOL NR. 5 SECTOR 1, BUCURESTI- NR. CADASTRAL 227985-

4.1.UTILIZAREA TERENULUI

Funcțiunea propusa prin PUZ pentru terenul reglementat este de **SERVICII MEDICALE**.
Pentru restul zonei studiate se aplica regulamentul conform PUG al subzonei centrale CA2.

4.2.CARACTERISTICILE PARCELEI

Teritoriul reglementat prin PUZ este cuprins in parcelarul constituit, si cuprinde terenul in suprafata de 872 mp cu numarul cadastral 227985. Terenul are o forma neregulata cu patru laturi, fiind situat in planul intai fata de Strada Sevastopol, cu acces din Strada Sevastopol pe o latura de 21.46m spre Sud.

Parcela are forma trapezoidala, aliniamentul acesteia la strada fiind unul constituit, racordat la aliniamentul general al parcelelor de la numerele postale impare ale Strazii Sevastopol. Conform

reglementarilor PUZ, reglementarile de circulatie care prevad incadrarea Strazii Sevastopol in sistemul secundar de circulatie, de categoria a II-a, precum si realizarea unui prospect de 19,00 m latime, compus din carosabil de 14,00 m si trotuare de cate 2,50 m fiecare, "cu dezvoltarea carosabilului propus cu mentinerea bordurii carosabilului existent adiacent proprietatilor cu numere postale pare catre interiorul proprietatilor cu numere postale impare". Astfel, dezvoltarea carosabilului propus catre interiorul proprietatilor cu numere postale impare va retrage aliniamentul la strada al parcelelor cu **7.70m** conform plansei de reglementari, iar suprafata terenului reglementat prin prezentul PUZ care va intra in domeniul public odata cu aceasta dezvoltare a carosabilului va fi de **162 mp**.

Dimensiunile parcelei reglementate:

- Suprafata parcela= 872 mp
- deschidere la strada Sevastopol de 21.46 m (la Sud)
- latura de Est= 41.94 m
- latura de Nord= 21.81 m
- latura de Vest= 38.78 m

Pentru restul zonei studiate se aplica regulamentul conform PUG al subzonei centrale CA2.

4.3.AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Terenul reglementat cuprinde o constructie cu regim de inaltime Sp+P+M (partial cu autorizatie de construire nr. 420/22.07.1895), construita la sfarsitul secolului XIX, prima jumătate a secolului XX, ce figureaza pe Lista Monumentelor istorice, actualizata in 2010, la pozitia 1965, cod LMI B-II-m-B-19660- anul construirii 1895.

Imobilul existent are urmatoarele retrageri fata de limitele parcelei:

- Limita la **Nord**: Retragerea de 5.00 m de la limita de proprietate
- Limita la **Est**: Retragerea de 3.00 m de la limita de proprietate, cu alipire partiala la calcan
- Limita la **Sud**: Retragerea de 8.30 m de la limita de proprietate
- Limita la **Vest**: Retragerea de 5.00 m de la limita de proprietate

Edificabilul propus prin PUZ are urmatoarele retrageri fata de limitele parcelei:

- Limita la **Nord**: Retragerea minima de 3,00 m de la limita de proprietate
- Limita la **Est**: Retragerea minima de 2,00 m de la limita de proprietate
- Limita la **Sud**: Retragerea minima a constructiei propuse de 24,00 m de la limita de proprietate
- Limita la **Vest**: Retragerea minima de 2,00 m de la limita de proprietate cu alipire la calcanul existent- conform planșa de Reglementari

Pozitionarea edificabilului propus fata de imobilul existent pe parcela se va face conform Plansei de Reglementari PUZ.

Pentru restul zonei studiate se aplica regulamentul conform PUG al subzonei centrale CA2.

4.4.CIRCULATII, ACESE SI STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Accesul pietonal si carosabil pe terenul reglementat se va face direct din circulatia publica, reprezentata de Strada Sevastopol.

Locurile de parcare necesare vor fi asigurate in cadrul parcarii adiacente Centrului de servicii medicale propus prin prezentul PUZ, in gestiunea proprietarului, respectiv a Spitalului Clinic SANADOR.

Pentru restul zonei studiate se aplica regulamentul conform PUG al subzonei centrale CA2.

4.5.INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Regimul de inaltime al cladirii existente este **Sp+P+M**

Inaltimea maxima admisibila a edificabilului propus prin PUZ este de **2S+P+6E**

4.6.ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR



Cladirea existenta pe terenul reglementat, cu regim de inaltime Sp+P+M (partial cu autorizatie de construire nr. 420/22.07.1895), construita la sfarsitul secolului XIX, prima jumatate a secolului XX, ce figureaza pe Lista Monumentelor istorice, actualizata in 2010, la pozitia 1965, cod LMI B-II-m-B-19660- anul construirii 1895, va fi restaurata si reabilitata si va tine seama de caracterul specific al zonei si de tratarea tuturor fatadelor corespunzator valorii arhitecturale si estetice a acesteia.

Aspectul cladirii propuse va tine seama de caracterul specific al zonei si de arhitectura din vecinatate cu care se va afla in relatii de co-vizibilitate. Solutia prezentata corespunde intentiei de rezolvare urbanistica a amplasamentului, si anume de expunere a frumoasei constructii vechi in fata unui ecran din sticla desfasurat pe latimea proprietatii. In abordarea lucrarii s-au avut in vedere atat respectare si asumarea conditionarilor de valorificare a unor proprietati private, cat si necesitatea promovarii unui sit valoros pentru oras, cu o buna situatie din punct de vedere al accesibilitatii si a relatiilor vizuale cu vecinatatile.

S-a avut in vedere configurarea unui cadru spatial volumetric, ambiental si de imagine al noului ansamblu propus corelat cu vecinatatile care ofera, din punct de vedere spatial si ambiental, oportunitati interesante.

Pentru restul zonei studiate se aplica regulamentul conform PUG al subzonei centrale CA2.

4.7.CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Cladirea existenta si cea propusa vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice, si se va asigura captarea si evacuarea rapida a apelor meteorice in reseaua de canalizare. Terenul reglementat prin PUZ are conditii de racordare la utilitati.

Pentru restul zonei studiate se aplica regulamentul conform PUG al subzonei centrale CA2.

4.8.SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu arbori, intr-o organizare peisajera specifica, iar marcarea limitei proprietatii se va putea face prin pavaje decorative, jardiniere, etc.

Pentru restul zonei studiate se aplica regulamentul conform PUG al subzonei centrale CA2.

4.9.IMPREJMUIRI

Terenul reglementat are potentialul de a realiza o continuitate a spatiului public determinat si de reglementarile datorate restructurarii arterei de circulatii reprezentata de Strada Sevastopol. Pe celelalte trei laturi ale terenului, imprejmuirile existente vor fi refacute, si se vor constitui din garduri opace cu inaltimea de 2.50 m.

Pentru restul zonei studiate se aplica regulamentul conform PUG al subzonei centrale CA2.

4.10.PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

P.O.T. max propus -conform plansa reglementari= 65%

Pentru restul zonei studiate se aplica regulamentul conform PUG al subzonei centrale CA2.

4.11.COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI

C.U.T. max propus -conform plansa reglementari= 3.0 mp ADC/mp teren

Pentru restul zonei studiate se aplica regulamentul conform PUG al subzonei centrale CA2.



Intocmit de:
Prof. Dr. Arh. Dan Corneliu ȘERBAN



DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 15/08.06.15
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Cabinet Primar General

EXPUNERE DE MOTIVE privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) STR. SEVASTOPOL NR. 5 - SECTOR 1

Prezenta Expunere de motive s-a redactat în conformitate cu prevederile Legii administrației publice locale nr. 215/ 2001, cu modificările și completările ulterioare și ale Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Amplasamentul care face obiectul documentației de urbanism **PUZ - SEVASTOPOL NR. 5**, se află în intravilanul Municipiului București pe teritoriul administrativ al Sectorului 1.

Conform PUG-MB și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București aprobat cu HCGMB nr. 269/ 2000 completată cu HCGMB nr. 234/ 2010, nr. 241/ 2011 și nr. 232/ 2012, zona studiată se încadrează în subzona funcțională **CA2** - Subzona centrală cu funcțiuni complexe, cu clădiri de înălțime medie, mare și cu accente peste 45 metri, cu regim de construire continuu sau discontinuu. Indicatorii urbanistici reglementați sunt: Pentru clădiri cu 6 niveluri și peste, POTmax. 70% - cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri 8 (metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole etc.; CUTmax. = 3,0 mp. ADC/ mp. teren; Hmax. = distanța dintre aliniamente. Pentru clădirile sub 6 niveluri POTmax. 60% - cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri 8 (metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole etc.; CUTmax. = 2,5 mp. ADC/ mp. teren; Hmax. = distanța dintre aliniamente.

Prin Certificatul de urbanism nr. 74/ 1202237/ 14.01.2014, emitentul - Primăria Municipiului București, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, 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 planificare urbană 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. Planul urbanistic zonal STR. SEVASTOPOL NR. 5 reglementează regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor.

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) SEVASTOPOL NR. 5 împreună cu anexele sale Avizul Arhitectului Șef nr. 15 din 08.06.2015, Planul de reglementări vizat spre neschimbare și Regulamentul Local de Urbanism aferent, însoțit de Raportul de specialitate al Arhitectului-șef, Expunerea de motive a Primarului general și Raportul Informării și Consultării Publicului, potrivit prevederilor art. 45, alin. 2, lit. e, art. 36, alin. 2, lit. c și art. 36, alin. 5, lit. c, din Legea administrației publice locale nr. 215/ 2001, cu modificările și completările ulterioare, se supune dezbaterii Consiliului General al Municipiului.

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

PRIMAR GENERAL,

Prof. dr. Sorin Mircea OPRESCU

DIRECTIA JURIDIC

DIRECTOR EXECUTIV,

ADRIAN IORDACHE



[Handwritten signature]



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

RAPORT DE SPECIALITATE privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) STR. SEVASTOPOL NR. 5 - SECTOR 1

Prezentul Raport de specialitate s-a redactat în conformitate cu prevederile Legii administrației publice locale nr. 215/ 2001, cu modificările și completările ulterioare și ale Legii 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Amplasamentul care face obiectul documentației de urbanism **PUZ – STR. SEVASTOPOL NR. 5**, se află în intravilanul Municipiului București pe teritoriul administrativ al Sectorului 1.

Conform PUG-MB și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București aprobat cu HCGMB nr. 269/ 2000 completată cu HCGMB nr. 234/ 2010, nr. 241/ 2011 și nr. 232/ 2012, zona studiată se încadrează în subzona funcțională **CA2** - Subzona centrală cu funcțiuni complexe, cu clădiri de înălțime medie, mare și cu accente peste 45 metri, cu regim de construire continuu sau discontinuu.

Prin Certificatul de urbanism nr. 74/ 1202237/ 14.01.2014, emitentul - Primăria Municipiului București, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, 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 planificare urbană 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. Planul urbanistic zonal STR. SEVASTOPOL NR. 5 reglementează regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor.

Avizul Arhitectului-șef s-a emis în acord cu Decizia etapei de încadrare nr. 14/ 05.03.2015 a Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București, Avizul nr. 103.215 /12.12.2015 al Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, Avizul nr. 1272/ ZP/ 13.11.2014 al Ministerului Culturii; Avizul nr. 1278244/ 31.10.2014 al Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare - PMB și Avizul nr. 1278241/ 30.10.2014 al Comisiei Tehnice de Circulație - PMB.

În conformitate cu prevederile Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobată prin Ordinul nr. 2701/ 2010 au fost desfășurate activități de informare și consultare a publicului finalizate cu raportul informării și consultării publicului.

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) STR. SEVASTOPOL NR. 5, SECTOR 1, împreună cu anexele sale Avizul Arhitectului Șef nr. 15 din 08.06.2015, Planul de reglementări vizat spre neschimbare și Regulamentul Local de Urbanism aferent, însoțit de Raportul de specialitate al Arhitectului-șef, Expunerea de motive a Primarului general și Raportul Informării și Consultării Publicului, potrivit prevederilor art. 45, alin. 2, lit. e, art. 36, alin. 2, lit. c și art. 36, alin. 5, lit. c, din Legea administrației publice locale nr. 215/ 2001, cu modificările și completările ulterioare, se supune dezbaterii Consiliului General al Municipiului.

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

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





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

RAPORTUL INFORMARII ȘI CONSULTARII PUBLICULUI

PUZ - STR. SEVASTOPOL NR. 5, SECTOR 1

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 inițiere - 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei - etapa s-a desfășurat în perioada 27.02.2014 - 17.03.2014;
- etapa de elaborare a propunerilor - 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei - etapa s-a desfășurat în perioada 28.03.2014 - 14.04.2014;
- etapa de avizare a proiectului - 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei - etapa s-a desfășurat în perioada 11.12.2014 - 29.12.2014;
- etapa de aprobare - proiectul de hotărâre privind aprobarea PUZ urmează a fi supus dezbaterii publice în conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare, prin procedura standard prin intermediul site-ului www.pmb.ro.

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 emiteră 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.

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

Nu au fost organizate întâlniri.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

2. Numărul persoanelor care au participat la acest proces.

Nu s-au înregistrat persoane interesate.

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

Nu au fost exprimate observații.

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

Nu este cazul.

- **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.

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



Procedura de avizare a documentațiilor de urbanism presupune prezentarea lucrărilor în cadrul Comisiei tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism din cadrul Primăriei Municipiului București, comisie compusă din specialiști în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și arhitecturii din România, cadre universitare, specialiști recunoscuți de organizațiile profesionale, reprezentanți ai Ministerului Culturii, ai Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice și ai Ministerului Mediului. Printre membrii invitați permanent la ședințele comisiei se numără și arhitecții șefi ai celor 6 sectoare, directori ai celor mai importante direcții din PMB. Ulterior obținerii Avizului Arhitectului șef, pentru a deveni operațional, planul urbanistic urmează procedura de aprobare conform competențelor stabilite prin lege. În acest scop, procedura prealabilă presupune obținerea avizelor de specialitate solicitate prin avizul prealabil de la instituțiile interesate și abilitate prin lege, procedură ce presupune de asemenea analiza proiectului în cadrul unor comisii alcătuite din specialiști în domeniile respective. În mod obligatoriu se cer avizele Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București, al Comisiei Tehnice de Circulație a DTDCS- PMB și al Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare. Pentru amplasamente situate în zone protejate sau în zona de protecție a monumentelor istorice se solicită și avizul Ministerului Culturii.

Prin urmare configurația edificabilelor, a circulațiilor și a modului de intervenție asupra clădirilor existente și a spațiului public adiacent concretizate în planul urbanistic este rezultatul unui efort colectiv, la care participă numeroși profesioniști, pornind de la elaboratorul proiectului și membrii comisiilor de avizare. Puncte de vedere diferite sunt exprimate în cursul dezbaterilor în cadrul acestor comisii, iar hotărârile se iau de persoanele investite legal cu competență. Este de înțeles faptul că atât în mediul profesional cât și în cel public există opinii diferite și ca manifestarea lor responsabilizează activitatea specialiștilor implicați în procesul de elaborare și avizare, însă nu poate fi luată în considerare posibilitatea preluării tuturor propunerilor. Decizia asupra formei finale a proiectului aparține autorităților ce dețin competența legală.

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



31.07.2015



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Primar General

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 74 1202237 din 14 01 2014

În scopul:

1. Obținere Aviz de oportunitate
2. Elaborării documentației tehnice pentru întocmire, avizare, aprobare Plan Urbanistic Zonal pentru construire clădire servicii medicale, RH=2S+P+6E, cu integrarea construcției monument istoric RH=Sp+P+M reabilitată, în cazul obținerii prealabile a avizului de oportunitate favorabil

Ca urmare a cererii adresate de **S.C. DD DESIGN STUDIO S.R.L.**, CUI RO16539347 cu domiciliul / sediul în județul - , - , e-mail - , înregistrată la nr. **1202237** din **21.11.2013**.

Pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul -, municipiul **București**, sectorul **1**, cod poștal -, strada **Sevastopol**, nr. **5**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin : planuri topografice scara 1/2000 și 1/500 anexate.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 269 /2000 având valabilitatea prelungită cu HCGMB nr.324/2010, HCGMB nr.241/2011 și HCGMB nr. 232/19.12.2012,

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul, teren în suprafață de 872 mp și construcție cu regim de înălțime Sp+P+Mp (parțial cu autorizație de construire nr.420/22.07.1895, parțial fără acte de proprietate), este proprietate privată persoane fizice, în cote indivize, astfel: ● 4/8 teren și construcție – Răuțescu Marinescu Liana Bălașa, ● 1/4 teren și construcție – El Sayed Ismail Amira, ● 1/4 teren și construcție – El Sayed Ismail Nura, ● 1/4 teren și construcție – El Sayed Ismail Aziza, ● 1/4 teren și construcție – El Sayed Ismail AmiraHany, conform tuturor actelor juridice, administrative, notariale așa cum sunt înscrise în extrasul de carte funciară nr. 227985, pentru informare, număr cadastral 227985, emis de OCPIB-BCPI Sector 1 în 11.11.2013 sub nr. 71845.

Casa din str.Sevastopol, nr.5, de la sfârșitul secolului XIX , prima jumătate a secolului XX, figurează pe lista Monumentelor Istorice actualizată în 2010, la **poz.1965, cod LMI B-II-m-B-19660** – anul construirii 1895.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Situație existentă: - teren intravilan construit, construcții specific industriale..

Situație propusă: - construire clădire servicii medicale, RH=2S+P+6E, cu integrarea construcției monument istoric RH=Sp+P+M reabilitată

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

3. REGIMUL TEHNIC:

Conform PUG aprobat cu HCGMB nr. 269/2000 având valabilitatea prelungită cu HCGMB nr.324/2010.



HCGMB nr.241/2011 și HCGMB nr. 232/19.12.2012, imobilul se află amplasat în subzona CA2 - subzona centrală cu funcțiuni complexe, cu clădiri de înălțime medie, mare și cu accente peste 45 metri, cu regim de construire continuu sau discontinuu. **Orice intervenție asupra imobilului necesită avizul Ministerului Culturii.**

Firma solicitantă propune construirea unei clădiri de servicii medicale, RH=2S+P+6E, cu integrarea construcției monument istoric RH=Sp+P+M reabilitată, după desființarea parțială (partea din spate adăugată ulterior), pentru eliberarea amplasamentului. CUT propus ≥ 3 (la limită), POT propus = 65%, amplasament într-un edificabil determinat de următoarele limite și retrageri: Față – imobilul existent, monument istoric, Spate – retras 3 m de la limita de proprietate; Stânga și Dreapta– pe limita de proprietate cca.6 m respectiv 10 m, apoi retras 2 m de la limitele laterale de proprietate

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

Deoarece :

- Aliniamentul, retragerile laterale și cea posterioară sunt dificil de stabilit pentru autorizare directă, având în vedere că în vecinătățile adiacente au apărut construcții noi față de anul 2000 când a fost aprobat Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General
 - RH max propus = RH=2S+P+6E depășește RH max admis = P+3E+2E suplimentare (Carosabil - 7 m. + trotuare 2x1,5 m. =10 metri (categoria III - Carosabil 7 m. + trotuare 2x 3 metri =13 metri (categoria III))
 - CUT propus ≥ 3 (la limită cu CUT admis = 3)
- circulațiile și accesele, protejarea monumentului istoric ce se dorește refuncționalizat și integrat, servituțile în zonele lui de protecție, caracteristicile arhitecturale ale noii clădiri, etc. nu pot fi stabilite cu precizie pentru autorizare directă

acestea 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** (în cazul în care CUT- ul propunerii de construire nu îl depășește pe cel aprobat inițial cu mai multe de 20 %)

Conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată art. 32, alin. (1): „ În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism: ... lit. b): " să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea și aprobarea de către autoritatea publică locală competentă a unui plan urbanistic zonal" lit. c): "să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat, după caz, conform competenței. " lit. d): "să solicite elaborarea unui plan urbanistic de detaliu " "

În conformitate cu prevederile art.32, art. 50 coroborate cu cele ale art. 54 din Legea nr.350/2001 actualizată, autorizarea propunerii, se poate realiza doar după aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal, finanțat de persoana fizică și/sau juridică interesată, în cazul obținerii prealabile a avizului de oportunitate favorabil, caz în care se va solicita un nou certificat de urbanism.

«Art.50, alin. (2):"Inițiativa elaborării planurilor urbanistice, altele decât cele menționate la alin. (1), aparține autorității publice locale, precum și persoanelor fizice și/sau juridice interesate"

Art.54 alin. (2)" Planurile urbanistice zonale și planurile urbanistice de detaliu, cu excepția celor prevăzute la alin. (1), se finanțează de persoanele juridice sau persoanele fizice interesate", alin. (3): "Planurile de urbanism zonale sau de detaliu, care modifică părți din zone protejate, se pot finanța de către persoane fizice sau juridice interesate."

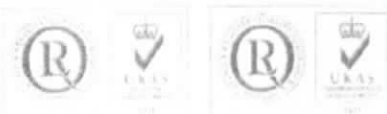
NOTĂ : După aprobarea Planului Urbanistic Zonal, beneficiarul va solicita un nou certificat de urbanism în scopul autorizării lucrărilor de desființare / construire

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

- **Obținere Aviz de oportunitate pentru construire**
(în cazul în care CUT- ul propunerii de construire nu îl depășește pe cel aprobat inițial cu mai multe de 20 %)
- **Întocmire, avizare, aprobare Plan Urbanistic Zonal**
(în cazul obținerii prealabile a avizului de oportunitate 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:

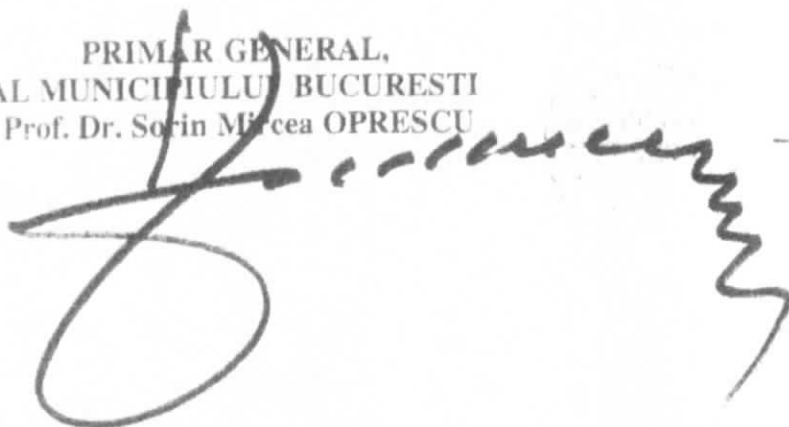


În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

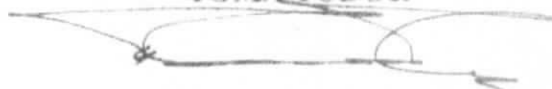
se prelungește valabilitatea
Certificatului de urbanism
de la data de 14.01.2015 până la data de 13.01.2016

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

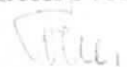
PRIMAR GENERAL,
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Prof. Dr. Sorin Mircea OPRESCU



SECRETAR GENERAL,
TOMA TUDOR

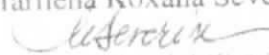


ARHITECT SEF AL
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
GHEORGHE PĂTRAȘCU



Întocmit:

Ing. Marilena Roxana Severin



Data prelungirii valabilității: 11.12.2014

Achitat taxa de: 7,00 lei, conform chitanței seria A 07 nr. 115530 din 10.12.2014.

Transmis solicitantului la data de 18.01.2015 direct/prin poștă.



STRADA SEVASTOPOL, NR. 5, SECTOR 1, BUCURESTI
 PLAN DE INCADRARE IN ZONA SCARA 1:2000



SC. DD DESIGN STUDIO SRL.
 CUI 16539347/23.06.2004

Dan Corneliu
 ȘERBAN

**ADRESA PROIECT : Strada SEVASTOPOL, Nr. 5
 SECTOR 1, BUCURESTI**

LEGENDA

----- LIMITA DE PROPRIETATE
 Strada Sevastopol, nr. 5, sector 1, Bucuresti
 Nr. cadastral 227985 S teren = 872 mp

SEF PROIECT	Dr. Arh. Dan SERBAN	<i>[Signature]</i>	SCARA 1/2000	SPECIALITATE: ARHITECTURA	FAZA: C.U
DESEMAT	Arh. Stag. Ecaterina MOCANESCU	<i>[Signature]</i>	DATA 11/2013	TITLU PLANSA: PLAN DE SITUATIE	

STRADA SEVASTOPOL, NR. 5, SECTOR 1, BUCURESTI

PLAN DE INCADRARE IN ZONA SCARA 1:500



LEGENDA

- LIMITA DE PROPRIETATE**
Strada Sevastopol, nr. 5, sector 1, Bucuresti
Nr. cadastral 227985 S teren = 872 mp
- EDIFICABIL PROPUȘ**
REGIM DE ÎNĂLȚIME: 2S+P+6E
- RETRAGERI OBLIGATORII**
- CONSTRUCTIE EXISTENTA**
REGIM DE ÎNĂLȚIME: S+P+M
- ACCES PRINCIPAL**
CAROSABIL SI PIETONAL

ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMANIA
1747

Dan Corneliu
ȘERBAN

S teren = 872 mp
S construita la sol (existent) = 315 mp
S construita desf (existent) = 630 mp
P.O.T. existent = 38%
C.U.T. existent = 1.38
S construita la sol (propus) = 567 mp
S construita desf (propus) = 2616 mp
P.O.T. propus = 65%
C.U.T. propus = 3
Regim de înălțime construcție existentă: S+P+M
Regim de înălțime edificabil propus: 2S+P+6E

SC. DD DESIGN STUDIO SRL. CUI 16539347/23.06.2004		ADRESA PROIECT : Strada SEVASTOPOL, Nr. 5 SECTOR 1, BUCURESTI	
SEF PROIECT	Dr. Arh. Dan ȘERBAN	SCARA	1/500
DESENAȚ	Arh. Stag. Ecaterina MOCANESCU	DATA	11/2013
		SPECIALITATE:	ARHITECTURA
		TITLU PLANȘA:	PLAN DE SITUATIE
		FAZA:	C.U



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală de Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

APROBAT,
PRIMAR GENERAL,
Prof. Dr. Sorin Mircea OPRESCU

AVIZ DE OPORTUNITATE nr. 4 / 07.02 / 2014

Având în vedere solicitările înregistrate la Primăria Municipiului București nr.1213569 / 22.01.2014 de către S.C. D.D. DESIGN STUDIO S.R.L. - R.U.R. ARH. DAN SERBAN, în calitate de elaborator și RĂUȚESCU MARINESCU, EL SAYED ISMAIL AMIRA, EL SAYED ISMAIL NURA, EL SAYED ISMAIL AZIZA, EL SAYED ISMAIL AMIRA HANY, în calitate de beneficiari, Certificatul de urbanism Nr. 74 / 1202237 / 14.01.2014 emis de Primăria Municipiului București, și concluziile Ședinței C.T.A.T.U. din data de 29.01.2014, se emite prezentul aviz de oportunitate în vederea elaborării documentației:

P.U.Z. – STR. SEVASTOPOL, NR. 5, SECTOR 1, BUCUREȘTI

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

Amplasamentul ce face obiectul reglementării urbanistice propuse este situat în intravilanul Sectorului 1 al Municipiului București. Imobil este alcătuit din teren cu suprafața de $S=872\text{mp}$, situat în Intravilanul Municipiului București, este proprietate particulară, conform mențiunilor din Certificatul de Urbanism Nr. 74 / 1202237 / 14.01.2014 emis de Primăria Municipiului București.

PREVEDERI P.U.G./ P.U.Z. APROBATE ANTERIOR: Conform R.L.U. - P.U.G Municipiul București., aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000, prelungit cu H.C.G.M.B. nr. 324/2010, H.C.G.M.B. nr. 241/2011 și H.C.G.M.B. nr. 232/2012 amplasamentul ce face obiectul documentației de urbanism se suprapune Unității Teritoriale de Referință:

ZONA - CA2 - Subzona centrală cu funcțiuni complexe, cu clădiri de înălțime medie, mare și cu accente peste 45 metri, cu regim de construire continuu sau discontinuu, având următorii Indicatori Urbanistici Reglementați: POT maxim 70%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje, etc.- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului;

CUT maxim = 3,0 mp. ADC / mp. teren pentru clădiri cu 6 niveluri și peste, CUTmaxim=2.5 mp. ADC / mp. teren în cazul existenței accentelor peste 50 m CUT maxim se va justifica prin P.U.Z.; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului;

Certificatul de Urbanism Nr. 74 / 1202237 / 14.01.2014 emis de Primăria Municipiului București

II. ELEMENTELE PRINCIPALE ALE DEZVOLTĂRII URBANISTICE PROPUSE:

Reglementări urbanistice propuse:

Funcțiuni propuse: CA2 - Construire Clădire Servicii Medicale;

Indicatori urbanistici propuși: POTmax =65%; CUTmax =3%; RHmax= 2S+P+6E, cu integrarea construcției monument istoric RHmax= Sp+P+M (reabilitată);

III. CONDIȚIONĂRI DE ORDIN GENERAL PENTRU ELABORAREA P.U.Z. CE URMEAZĂ A FI SUPUS AVIZĂRII: I. TERENUL CARE URMEAZĂ A FI REGLEMENTAT PRIN P.U.Z.:

- Zona studiată prin P.U.Z. se află în Sectorul 1, în zona delimitată de Str. Sevastopol, Str. Buzzești, Intr. Serg. Dascălu.
- Se vor stabili reglementări cu caracter director pentru toată aria de studiu, astfel încât aceasta să fie compatibilă cu funcțiunea propusă, iar reglementarea detaliată a modului de amplasare a obiectelor pe parcelă se va limita la parcela proprietate a inițiatorului pentru care s-a obținut și prezentat Certificat de urbanism.

2. 2. CATEGORIILE FUNCȚIONALE ALE DEZVOLTĂRII ȘI EVENTUALE SERVICIUTĂȚI:

- Argumentarea compatibilității dintre funcțiunea propusă și funcțiunea dominantă a zonei;
- Argumentarea soluției urbanistice se va face în corelare cu reglementarea orientativă pentru zona studiată, având în vedere regimul de construire;
- Retragerile față de limitele de proprietate vor fi stabilite astfel încât să fie asigurat vecinilor confortul urban și să existe posibilitatea dezvoltării echivalente/echilibrate pe parcelele învecinate.
- Se vor include documentațiile de urbanism în baza cărora s-au produs efecte de schimbare a reglementărilor urbanistice existente, elemente de infrastructură majoră existente, autorizate sau în curs de execuție.



3. REGLEMENTĂRI OBLIGATORII ȘI DOTĂRI DE INTERES PUBLIC NECESARE:

- Reglementarea va fi elaborată diferențiat - cu UTR-uri pentru fiecare zonă funcțională specifică;
- Se va prezenta justificarea configurației de ansamblu ținându-se seama de modul de percepere de pe principalele trasee de circulație (existența mai multor posibilități de amplasare pentru același obiectiv, care impune o abordare comparată a soluțiilor, în scopul găsirii variantei optime de realizare). Aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate. Ilustrare de arhitectură privind soluția de urbanism propusă - perspective integrate în sit;
- Indicatorii urbanistici se vor stabili în funcție de principiile de compoziție privind soluția urbanistică
- Se va asigura un minim de 30% de spațiu verde amenajat.
- Bilanțul teritorial (existent - propus) se va trece obligatoriu pe Planul de reglementări urbanistice, și va cuprinde date pe funcțiuni și categorii de folosință a terenurilor și se vor menționa în UM și procent.
- Circulația terenurilor va fi reprezentată pe planul de reglementări, elementele analitice vor fi incluse în bilanțul teritorial.
- Regulamentul local de urbanism aferent documentației 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 arhitecturii urbanistice ale acestora.
- Se va preciza accesibilitatea la mijloacele de transport în comun.
- Se vor asigura utilitățile prin extinderea rețelelor publice și a echipamentelor speciale necesare.
- Documentația de urbanism se va realiza în format digital și format analogic, la scară 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.

4. REGLEMENTĂRI PRIVIND ASIGURAREA ACESELOR, PARCAJELOR, UTILITĂȚILOR:

- Soluția urbanistică se va corela cu Studiul de Circulație din zonă, cu documentațiile de urbanism aprobate sau în curs de aprobare și cu vecinătățile;
- Reglementarea acceselor carosabile, pietonale, parcajelor (conform HCGMB nr. 66/2006), relația cu circulația din zonă, echiparea edilitară se va face în baza studiilor de specialitate.

5. CAPACITĂȚI ȘI INDICATORI MAXIMALI PENTRU VOLUMELE DE MĂRFĂ VEHICULATE, EMISII DE NOXE:

- Se vor analiza în funcție de studiile de circulație la nivel de Autorizație de construire.

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

- Avizul Preliminar de Circulație al Serviciului Proiecte Urbane - Direcția Generală de Dezvoltare Urbană - P.M.B.,
- Declarația notarială a inițiatorilor documentației de urbanism P.U.Z., cu privire la acordul comun al acestora referitor la soluția de urbanism ce urmează a fi înaintată pe circuitul de avizare / aprobare.

NOTA: Se vor respecta condițiile impuse de prevederile H.C.G.M.B. nr. 136/2012 de aprobare a 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.

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

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

Șef Serviciul Urbanism,
Urb. Ciobanu Oprescu Olivia Ana

fuoto

Redactat,
Urb. Cosmin Motescu

Red. 3ex. - 06.02.2014





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

AVIZ PRELIMINAR Nr. 17 / 14.05.2014

P.U.Z. - STR. SEVASTOPOL, NR. 5, SECTOR 1, BUCUREȘTI

INIȚIATOR: S.C. MOTORACTIVE IFN S.A. - utilizator S.C. SANADOR S.R.L.;

ELABORATOR: S.C. D.D. DESIGN STUDIO S.R.L. - R.U.R. ARH. DAN SERBAN;

SOLICITĂRILE înregistrate la C.I.D.R.C.-P.M.B. cu Nr. 1237643;

SUPRAFAȚA STUDIATĂ prin PUZ ce face obiectul reglementării urbanistice propuse este situată în intravilanul Sectorului 1 al Municipiului București. Imobil este alcătuit din teren cu suprafața de $S=872\text{mp}$, situat în Intravilanul Municipiului București, este proprietate particulară, conform mențiunilor din Certificatul de Urbanism Nr. 74/1202237/14.01.2014 emis de P.M.B.

AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU: Zona analizată prin PUZ este definită de următoarele reperi urbane: Str. Sevastopol, Str. Buzești, Intr. Serg. Dascălu.

PREVEDERI P.U.G./ P.U.Z. APROBATE ANTERIOR: Conform R.L.U. - P.U.G Municipiul București, aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 769/2000, prelungit cu H.C.G.M.B. nr. 324/2010, H.C.G.M.B. nr. 241/2011 și H.C.G.M.B. nr. 232/2012 amplasamentul ce face obiectul documentației de urbanism se suprapune Unității Teritoriale de Referință: ZONA - CA2 - Subzona centrală cu funcțiuni complexe, cu clădiri de înălțime medie, mare și cu accente peste 45 metri, cu regim de construire continuu sau discontinuu, având următorii **Indicatori Urbanistici Reglementați:** POT maxim 70%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje, etc.- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului;

CUT maxim = 3,0 mp. ADC / mp. teren pentru clădiri cu 6 niveluri și peste, CUTmaxim=2.5 mp. ADC / mp. teren în cazul existenței accentelor peste 50 m CUT maxim se va justifica prin P.U.Z.; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului;

În conformitate cu solicitările Certificatului de Urbanism Nr. 74 / 1202237 / 14.01.2014 emis de Primăria Municipiului București, ținând cont de prevederile Avizului de Oportunitate Nr. 4/ 07.02.2014 emis de Primăria Municipiului București,

Având în vedere, consultarea, analizarea, expertizarea și fundamentarea tehnică de specialitate a Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului - P.M.B. din data de 29.01.2014, asupra reglementărilor urbanistice propuse pentru dezvoltarea spațial durabilă și urbanistică a zonei:

SE AVIZEAZĂ PLANUL URBANISTIC ZONAL, **CONFIGURAȚIA EDIFICABILULUI CONFORM PLANULUI DE REGLEMENTĂRI**

FUNCȚIUNI PROPUSE: CA2 - Construire Clădire Servicii Medicale;

Indicatori urbanistici propuși: POTmax=65%; CUTmax=3%; RHmax=2S+P+6E, cu integrarea construcției care figurează pe Lista Monumentelor Istorice actualizat în 2010, la poziția 1965, cod LMI B-II-m-B 19660-anul construirii 1895; Rhmax= Sp+P+M (reabilitată).

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

ACORDURI, AVIZE NECESARE EMITERII AVIZULUI ARHITECTULUI ȘEF: Avizul Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului, Avizul Ministerului Culturii, Avizul Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București; Avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare a P.M.B., Avizul Comisiei Tehnice de Circulație - P.M.B., Suport Topografic/Cadastral vizat O.C.P.I., alte avize conform legislației în vigoare. Dovada achitării tarifului de exercitare a dreptului de semnătură al Registrului Urbanistilor din România,

În conformitate cu art. 63 litera (g) din legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, laboratorul și beneficiarul documentației de urbanism răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația de urbanism ce a stat la baza emiterii prezentului aviz.

NOTĂ: Înainte de emiterea Avizului Arhitectului Șef și transmiterea pe circuitul tehnic de aprobare a documentației de urbanism, inițiatorul și elaboratorul documentației de urbanism au obligația să îndeplinească condițiile impuse de prevederile Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 136/2012 prin care s-a aprobat Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului ce intră în competența de aprobare a C.G.M.B.,

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 care va îngloba și corela punctele de vedere ale instituțiilor avizatoare competente.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. GHEORGHE PĂTRAȘCU

Șef Serviciul Urbanism
Urb. Ciobanu Oprescu Otilia Ana

Redactor
Urb. Cosmin Melescu



**P.U.Z.
PLANSĂ DE REGLEMENTĂRI**

LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA P.U.Z.**
Teren proprietate privata Strada SEVASTOPOL, nr. 5, sector 1, Bucuresti
S Teren = 872 mp
 - Limita zonei studiate
 - Limite parcele
 - Limita Zonei Protejate Nr. 97 - Occidentului
- GLADIRI**
- Cladiri existente-locuinte
 - Cladiri existente- birouri
 - Cladire existenta- spital
- CIRCULATII**
- Circulatie carosabila
 - Circulatie pietonala
 - Profil stradal conform Aviz tehnic de consultanta preliminara de circulatie Nr. 123 din 08.04.2014
- REGLEMENTARI**
- Retrageri
 - Edificabil propus
 - Cladire existenta ce figureaza pe Lista Monumentelor Istorice la poz. 1965, cod LMI B-II-m-B-19660
 - Limita provizorie a zonei de protectie a cladirii monument, ce urmeaza a fi definitivata in urma avizarii MCPN
 - Edificabil posibil
 - Spatiu public
 - Acces pietonal
 - Acces carosabil

BILANT TERITORIAL:

S Teren = 872 mp
P.O.T. = 65%
C.U.T. = 3

REGIM DE INALTIME:

Edificabil propus: 2S+P+6E
Cladire existenta: S+P+M

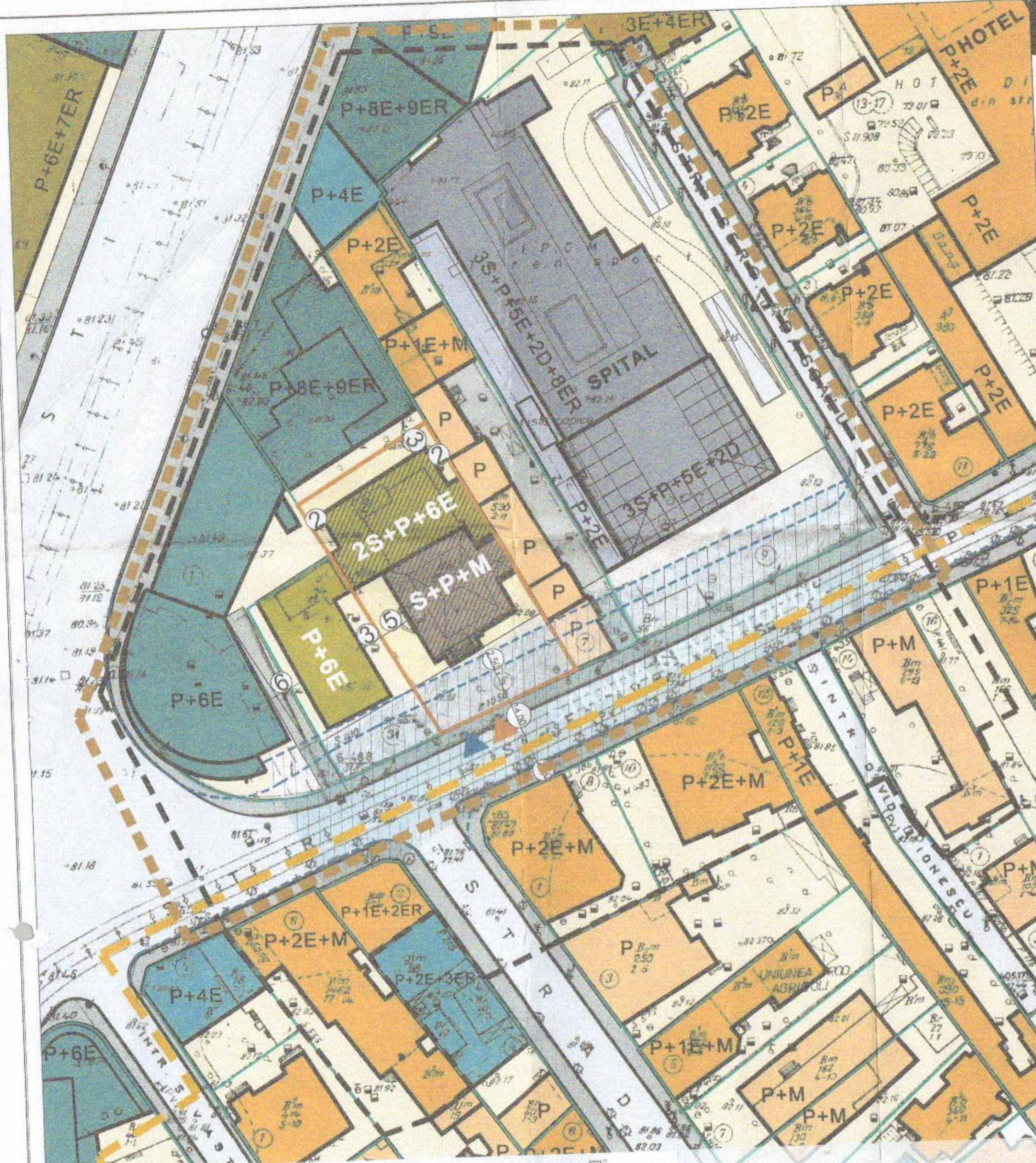


SC. DD DESIGN STUDIO SRL.
CUI 16539347/23.06.2004

ADRESA PROIECTULUI: Str. SEVASTOPOL, NR. 5, SECTOR 1 BUCUREȘTI

SEF PROIECT	Prof. Dr. Arh. DAN SERBAN	SCARA	1/500	SPECIALITATEA:	ARHITECTURA	FAZA:	Aviz preliminar de urbanism
INTOCMIT	Prof. Dr. Arh. DAN SERBAN	DATA	04/2014	TITLU PLANSĂ:	REGLEMENTARI		
DESENAT	Arh. Stag. Ecaterina COLOROS MOCANESCU Arh. Stag. Ramona Irina SAVENCU						

STRADA SEVASTOPOL NR. 5, SECTOR 1, BUCUREȘTI



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Nr. cadastral	Suprafata terenului	Adresa imobilului
227165	872 mp	Str. Sevastopol nr. 5
Cursul Functiunii nr.	227165	UAT

Nr.	Scara	Tipul planului	Descrierea planului
1	1/500	Plan de amplasament	Plan de amplasament si delimitare a imobilului
2	1/500	Plan de amenajare	Plan de amenajare si delimitare a imobilului
3	1/500	Plan de constructii	Plan de constructii si delimitare a imobilului
4	1/500	Plan de utilitati	Plan de utilitati si delimitare a imobilului



DD DESIGN STUDIO



Nr. 103.215/12.12.2014

Către:
S.C. DD DESIGN STUDIO S.R.L.

D-lui prof.dr. arh. Corneliu Dan Șerban

Referitor la adresa dumneavoastră nr. 63/05.12.2014, înregistrată la Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice (M.D.R.A.P.) cu nr. 103.215/09.12.2014, prin care solicitați avizarea documentației „Plan Urbanistic Zonal - Strada Sevastopol nr. 5, sector 1 București”

Stimate domn,

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

Documentația „Plan Urbanistic Zonal - Strada Sevastopol nr. 5, sector 1 București” nu se încadrează în categoria documentațiilor pentru care M.D.R.A.P. emite aviz.

Cu stimă,

VICEPRIM-MINISTRU,

MINISTRUL DEZVOLTĂRII REGIONALE ȘI ADMINISTRAȚIEI PUBLICE

Liviu Nicolae DRAGNEA





AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. 14 din 05.03.2015

A. P. M. BUCUREȘTI
41. Legea Nr. 1362 Sector 5, București
INTRARE
IEȘIRE
25.03.2015

Ca urmare a notificării adresate de **SC SANADOR SRL**, cu sediul în _____, cu punctul de lucru SC SANADOR SRL, cu adresa Str. Sevastopol nr. 5, București - Sectorul 1, Județul București, privind Planul Urbanistic Zonal – Cladire servicii medicale, înregistrată la APM Bucuresti cu nr. 1362/20.01.2015, în baza:

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

Agenția Națională pentru Protecția Mediului/ Agenția pentru Protecția Mediului ...

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 12.02.2015;
- în conformitate cu prevederile art. 13 și a anexei nr. 1 – Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat.

decide:

Planul/programul PUZ – Cladire servicii medicale, titular SANADOR SRL, cu punctul de lucru SANADOR SRL nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.

Planul Urbanistic Zonal prevede soluționarea și reglementarea din punct de vedere urbanistic a arealului în suprafață de 872 mp teren proprietate particulara (conform Avizului Preliminar nr. 17/14.05.2014 emis de Primaria Municipiului București – Directia Urbanism).

Obligațiile titularului:

- Respectarea legislației de mediu în vigoare.
- Obiectivul propus de prezentul PUZ se va realiza cu respectarea tuturor condițiilor impuse prin avizele tehnice de specialitate emise de instituțiile competente, conform legii.
- Suprafata de spatii verzi in procent de 30 % (pe sol) din suprafata totala a terenului, va fi amenajată și întreținută.
- Se vor respecta prevederile P.U.G. referitoare la utilizări interzise.
- Elaboratorul și beneficiarul documentației de urbanism raspund pentru exactitatea și veridicitatea datelor și înscrisurilor cuprinse în documentația de urbanism ce a stat la baza emiterii prezentei.

Motivele care au stat la baza luării deciziei sunt următoarele :

- planul urbanistic zonal analizat nu are efecte semnificative asupra mediului;
- opiniile exprimate, pe baza criteriilor relevante prevazute în anexa nr. 1 la H.G. nr. 1076/2004, de membrii Comitetului Special Constituit în cadrul sedintei din data de 12.02.2015;
- lipsa comentariilor din partea publicului ca urmare a celor 3 anunțuri publice privind inițierea procesului de elaborare a PUZ-ului.

Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu/procedura de evaluare adecvată:

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

DIRECTOR EXECUTIV,

Chim. Simona Mihaela Catrina

Șef serviciu Avize, Acorduri, Autorizatii,

Ing. Roxana Costache

Întocmit,

Geog. Gabriela Ionescu



ROMÂNIA MINISTERUL CULTURII

DIRECȚIA PENTRU CULTURĂ A MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

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

Nr. 1362 / SMI / 13.11.2014

Către: S.C. DD DESIGN STUDIO S.R.L.

Spre știință: - PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului
- MINISTERUL CULTURII
Direcția Generală Juridică și Patrimoniu Național

AVIZ NR. 1272 / ZP / 13.11.2014

PUZ – Construire clădire servicii medicale 2S+P+6E cu integrare construcție monument istoric reabilitată
Str. Sevastopol, Nr. 5, Sectorul 1

Obiectivul: Imobil teren și locuință Sp+P+M – monument istoric cod LMI/2010: B-II-m-B-19660
Localizare: București, Sectorul 1, Str. Sevastopol, Nr. 5
Proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL STRADA SEVASTOPOL, NR. 5
Elaborator: S.C. DD DESIGN STUDIO S.R.L.
Beneficiar: S.C. SANADOR S.R.L.

Documentația conține cererea de emitere a avizului, certificat de urbanism, planuri cadastrale scara 1:2000 și 1:500, Aviz de oportunitate, Aviz preliminar de urbanism nr. 17/14.05.2014, acte doveditoare deținere imobil, studiu istoric, proiect faza PUZ - piese scrise și desenate, ilustrații de temă – desfășurări stradale, fotomontaje, ilustrații 3D.

Pe amplasamentul care a generat Planul Urbanistic Zonal se propune construirea unei clădiri 2S+P+6E cu funcțiunea servicii medicale, cu integrarea și refuncționalizarea construcției monument istoric reabilitată, intervențiile propuse constând în consolidarea, reabilitarea/restaurarea și amenajarea clădirii monument istoric, extinderea în planul secundar cu o construcție nouă cu regim de înălțime 2S+P+6E, desființarea împrejuririi spre stradă și amenajarea spațiului urbane exterior rezultat, în limita parametrilor urbanistici POT = 65%; CUT = 3,0.

Conceptul de intervenție a fost prezentat spre consultare în ședința Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice București-Ilfov din data de 15.09.2014, recomandându-se păstrarea integrală a șarpantei părții reprezentative a monumentului istoric.

Urmare analizării documentației modificată conform recomandărilor, se acordă

AVIZ FAVORABIL
pentru documentația prezentată

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

DIRECTOR EXECUTIV,
Ioan Daniel CHERECHEȘ



CONSILIER SUPERIOR,
arh. Sergiu LUCHIAN

**P.U.Z.
PLANSĂ DE REGLEMENTARI**

LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA P.U.Z. Teren proprietate privata Strada SEVASTOPOL, nr. 5, sector 1, Bucuresti S Teren = 872 mp
 - Limita zonei studiate
 - Limite parcele
 - Limita Zonei Protejate Nr. 97 - Occidentului
- GLADIRI**
- Cladiri existente-locuinte
 - Cladiri existente- birouri
 - Cladire existenta- spital
- CIRCULATII**
- Circulatie carosabila
 - Circulatie pietonala
 - Profil stradal conform Aviz tehnic de consultanta preliminara de circulatie Nr. 123 din 08.04.2014
- REGLEMENTARI**
- Retrageri
 - Edificabil propus
 - Cladire existenta ce figureaza pe Lista Monumentelor Istorice la poz. 1965, cod LMI B-II-m-B-19660
 - Limita provizorie a zonei de protectie a cladirii monument, ce urmeaza a fi definitivata in urma avizarii MCPN
 - Edificabil posibil
 - Spatiu public
 - Acces pietonal
 - Acces carosabil

BILANT TERITORIAL:

S Teren = 872 mp
P.O.T. = 65%
C.U.T. = 3

REGIM DE INALTIME:

Edificabil propus: 2S+P+6E
Cladire existenta: S+P+M

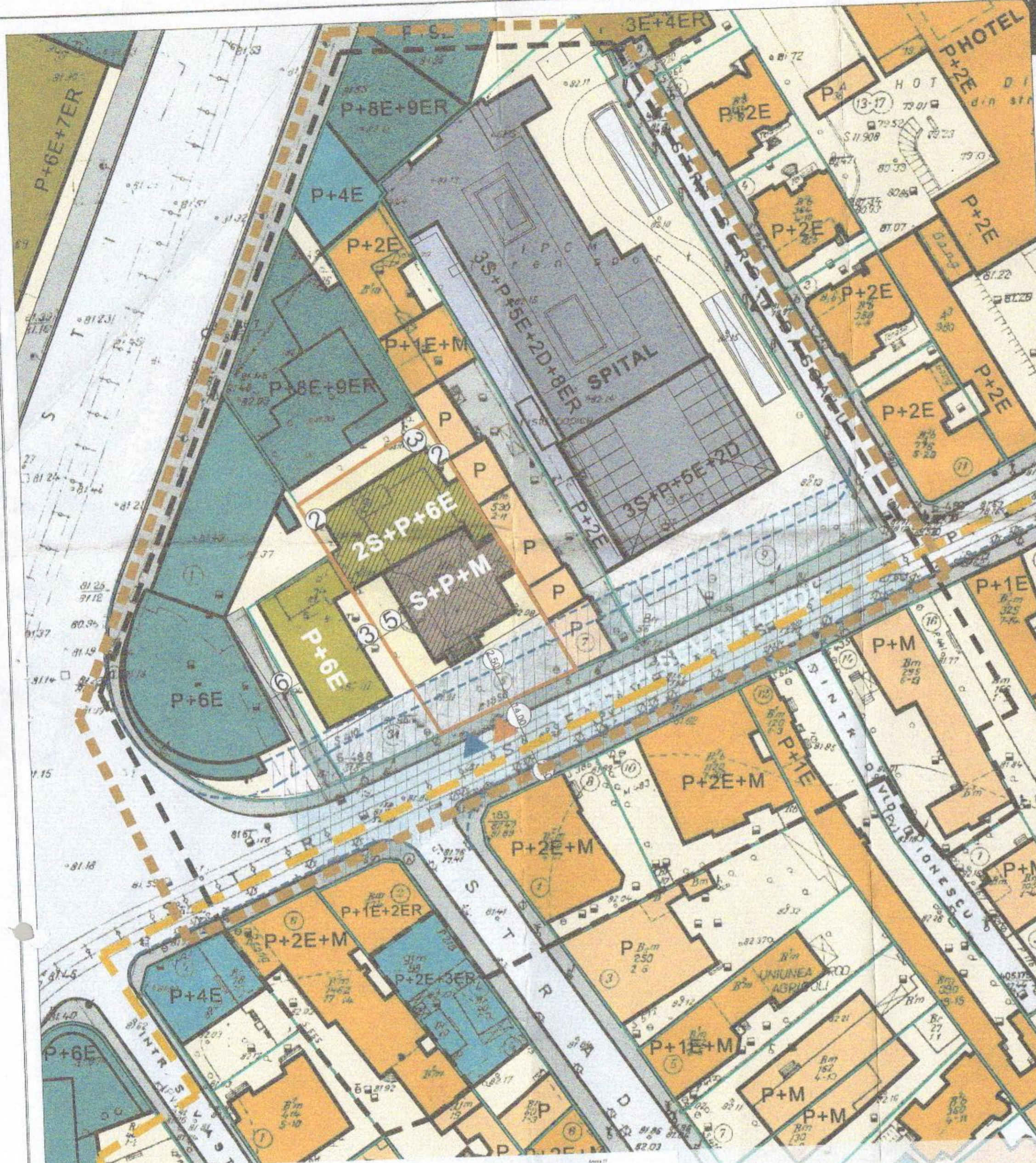


SC. DD DESIGN STUDIO SRL.
CUI 16539347/23.06.2004

ADRESA PROIECTULUI: Str. SEVASTOPOL, NR. 5, SECTOR 1 BUCUREȘTI

SEF PROIECT	Prof. Dr. Arh. DAN SERBAN	SCARA	1/500	SPECIALITATEA:	ARHITECTURA	FAZA:	Aviz preliminar de urbanism
INTOCMIT	Prof. Dr. Arh. DAN SERBAN	DATA	04/2014	TITLU PLANSĂ:	REGLEMENTARI		
DESENAT	Arh. Stag. Ecaterina COLOROS MOCANESCU Arh. Stag. Ramona Irina SAVENCU						

STRADA SEVASTOPOL NR. 5, SECTOR 1, BUCUREȘTI



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Nr. cadastral	Suprafata terenului	Adresa imobilului
227160	872 mp	Str. Sevastopol nr. 5
Cursul Functiunii nr.	227160	UAT

Nr.	Descriere	Suprafata	Observatii
1
2
3
4



DD DESIGN STUDIO



COMISIA DE COORDONARE
Nr. 1278244/31.10.2014

AVIZUL COMISIEI DE COORDONARE

LA VERIFICAREA PLANULUI DE PRECOORDONARE

Din P.V. nr. 34/31.10.2014 al ședinței
Comisiei de Coordonare a P.M.B.

Nr. 14. D.D.DESIGN STUDIO SRL cu sediul/domiciliul în _____,
_____ prezintă spre avizare documentația de preordonare a P.U.Z. – ului
„STR. SEVASTOPOL NR. 5, SECTOR 1”, împreună cu avizele întreprinderilor edilitare. În
conformitate cu Dispoziția Primarului General nr. 812/24.06.2014, se avizează favorabil strict din
punct de vedere al rețelilor edilitare planul de preordonare menționat mai sus cu condiție:

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

**PREȘEDINTE / VICEPREȘEDINTE
COMISIE**

**ARHITECT ȘEF AL
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,**

GHEORGHE PĂTRAȘCU

SECRETAR – COMISIE,

ing. ec. DRUMEN CONSTANTIN

**REPREZENTANT
DU-COMISIE,**

ing. ANDREI ZAHARESCU

FPS-2.3.2.6-02/2

Intocmit, ing. Camelia Puiu





P.U.Z. PRECOORDONARE

LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA P.U.Z. Teren proprietate privata Strada SEVASTOPOL, nr. 5, sector 1, Bucuresti S Teren = 872 mp
 - Limite parcele
- CIRCULATII**
- Circulatie carosabila
 - Circulatie pietonala
 - Profil stradal conform Aviz tehnic de consultanta preliminara de circulatie Nr. 123 din 08.04.2014
- REGLEMENTARI**
- Retrageri
 - Edificabil propus
 - Cladire existenta ce figureaza pe Lista Monumentelor Istorice la poz. 1965, cod LMI B-II-m-B-19660
 - Edificabil posibil

BILANT TERITORIAL:

S Teren = 872 mp
 P.O.T. = 65%
 C.U.T. = 3

REGIM DE INALTIME:

Edificabil propus: 2S+P+6E
 Cladire existenta: S+P+M

LEGENDA RELETE

TIP RETEA	EXISTENT	PROPOS
ALIMENTARE CU APA	—A—	---A---
CANALIZARE	—C—	---C---
GAZE NATURALE	—g—	---g---
TELEFONIE	—t—	---t---
ELECTRICE	—E—	---E---

BUCUREȘTI
 ANISM
 HIME
 acordare
 31.10.2014
 12/2014
 10/2014

RUR
 Sefceti S.
 ABDURAIM
 inginer
 FG

ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMANIA
 1747

Dan Corneliu ȘERBAN
 Arhitect cu drept de semnatura

SO. DD DESIGN STUDIO SRL.
 CUI 16539347/23.06.2004

ADRESA PROIECTULUI: Str. SEVASTOPOL, NR. 5, SECTOR 1, BUCUREȘTI

SEF PROIECT	Prof. Dr. Arh. DAN ȘERBAN	SCARA	SPECIALITATEA:	FAZA:
INTOCMIT	Ing. S. ABDURAIM	1/500	ARHITECTURA	Avizare
DESENAT	Arh. Stag. Ecaterina COLOROS MOCANESCU Arh. Stag. Ramona Irina SAVENCU	DATA	TITLU PLANSA:	
		10/2014	PLAN PRECOORDONARE	

STRADA SEVASTOPOL NR. 5, SECTOR 1, BUCUREȘTI

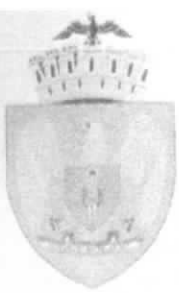


DD DESIGN STUDIO

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A INCADRARII

Nr. cadastrel	Suprafata masurata	Adresa imobilului
227985	872 m.p.	Str. Sevastopol nr. 5 Sector 1 Bucuresti
Cartea Fundatare nr.	227985	UAT 1 VIVACI

Nr.	Compartiment	Stadiul	Stadiul	Stadiul	Stadiul
1	CC	FE	FE	FE	FE
2	CC	FE	FE	FE	FE
3	CC	FE	FE	FE	FE
4	CC	FE	FE	FE	FE
5	CC	FE	FE	FE	FE
6	CC	FE	FE	FE	FE
7	CC	FE	FE	FE	FE
8	CC	FE	FE	FE	FE
9	CC	FE	FE	FE	FE
10	CC	FE	FE	FE	FE
11	CC	FE	FE	FE	FE
12	CC	FE	FE	FE	FE
13	CC	FE	FE	FE	FE
14	CC	FE	FE	FE	FE
15	CC	FE	FE	FE	FE
16	CC	FE	FE	FE	FE
17	CC	FE	FE	FE	FE
18	CC	FE	FE	FE	FE
19	CC	FE	FE	FE	FE
20	CC	FE	FE	FE	FE
21	CC	FE	FE	FE	FE
22	CC	FE	FE	FE	FE
23	CC	FE	FE	FE	FE
24	CC	FE	FE	FE	FE
25	CC	FE	FE	FE	FE
26	CC	FE	FE	FE	FE
27	CC	FE	FE	FE	FE
28	CC	FE	FE	FE	FE
29	CC	FE	FE	FE	FE
30	CC	FE	FE	FE	FE



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

Nr. 14990 / ...03.11.14...
Oct3021

1278241

Către

S.C. D.D. DESIGN STUDIO S.R.L.

În ședința Comisiei Tehnice de Circulație din data de 30.10.2014 s-a dat acordul de principiu pentru documentația „P.U.Z. imobil cu funcțiunea de servicii medicale, cu regim de înălțime 2S+P+6E – str. Sevastopol nr.5, sector 1”, conform avizului de oportunitate, certificatului de urbanism și planului anexat, cu condiția asigurării parcării în incintă, în conformitate cu prevederile HCGMB nr.66/2006.

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

DIRECTOR EXECUTIV

ION DEDU





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Direcția Generală de Dezvoltare Urbană
Direcția Urbanism
Serviciul Urbanism

M17
18.08.2015
[Signature]

Nr. D.G.D.U - D.U. - *8713/18-08-2015*

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
 SISTEMUL TEHNIC ȘI JURIDIC
CĂTRE, *3023*
 Nr. *18* AUG. 2015
 CABINET SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

MUNICIPIUL BUCUREȘTI
 CABINET SECRETAR GENERAL
33191
 Nr. *15* LUNA *08* 2015

Vă transmitem alăturat, în vederea demarării procedurilor legale de aprobare, Proiectele de hotărâre privind aprobarea documentațiilor de urbanism care îndeplinesc condițiile legale impuse de prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare:

- PUZ – STR. NERVA TRAIAN NR. 27-33, SECTORUL 3;
- PUZ – STR. JIULUI NR. 8, SECTORUL 1;
- PUZ – STR. DIMITRIE ONCIU NR. 1-3, ȘECTORUL 2;
- PUZ – STR. SEVASTOPOL NR. 5, SECTORUL 1;
- PUZ – ȘOSEAUA GHERASE NR. 66-70, SECTORUL 2;
- PUD – STR. AV. MIRCEA ZORILEANU NR. 72, SECTORUL 1.

1- uz Juciu
1- uz Ruciu
1- uz Tichoucu
 - Comisia de Urbanism
 - Comisia juridica
18.08.2015
[Signature]

Mulțumim pentru colaborare.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

ARH. GHEORGHE PĂTRAȘCU

[Signature]
 DIRECTIA URBANISM
 ROMANIA

Intocmit,
 Expert Ing. Victor Manea

[Signature]

