

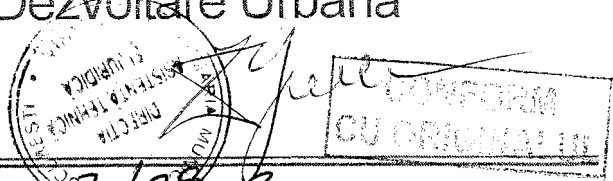
ANEXA NR. 1 la HCGMB
NR. 183/27.04.20

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism



AVIZUL ARHITECTULUI ȘEF nr. 2018.02.2013

**PUZ - STR. BERZEI - STR. MIRCEA VULCANESCU -
STR. BALDOVIN PARCALABUL - STR. CAMELIEI, SECTOR 1**

INIȚIATOR/ BENEFICIAR: PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ELABORATOR: UNIVERSITATEA DE ARHITECTURA ȘI URBANISM „ION MINCU”
- CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE, EXECUTIE ȘI CONSULTING -
ATELIERUL DE URBANISM URBIS'90- Urbanist RUR: Prof. Dr. Arh. Constantin ENACHE

SUPRAFATA REGLEMENTATA prin PUZ: O suprafață de aprox. 3,05-Ha. ce cuprinde terenuri ce aparțin domeniului public și privat al Municipiului București și proprietăți persoane fizice și juridice.

AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU: Zona analizată și reglementată se află în zona centrală a Municipiului București în aria urbană definită de următoarele artere: str. Berzei, str. Mircea Vulcănescu, str. Baldovin Pârcalabul și str. Cameliei.

PREVEDERI PUG/PUZ APROBATE ANTERIOR: Conform PUG-MB aprobat cu HCGMB nr. 269/ 2000 completată cu HCGMB nr. 234/ 2010, nr. 241/ 2011 și nr. 232/2012, zona reglementată prin PUZ se află 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, situate în afara zonelor protejate.

Indicatorii urbanistici reglementați CA2: POT max: 70% - pentru clădiri P+6 și peste; max: 60% - pentru clădiri sub P+6; în ambele situații cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75% cu clădiri cu max. 2 niveluri (8 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, etc. CUT max: 3.0 - pentru clădiri P+6 și peste; 2.5 - pentru clădiri sub P+6; H max: distanța dintre aliniamente.

AVIZE ȘI ACORDURI CARE STAU LA BAZA EMITERII AVIZULUI ARHITECTULUI ȘEF:
Certificatul de urbanism nr. 260/ R/ 2397/ 15.05.2008 emis de Primăria Municipiului București;
Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului - Aviz nr. 62/ 2012;
Ministerul Culturii - Aviz nr. 14/ M/ 30.03.2011/ 30.01.2013;
Agenția Regională pentru Protecția Mediului București - Decizia etapei de încadrare nr. 8756/39/14.06.2011;
Comisia de Coordonare Lucrări Edilitare - PMB - Aviz nr. 1015140/ 29.07.2011;
Comisia Tehnică de Circulație - PMB: Aviz nr. 992960/ 14.04.2011.

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

În vederea realizării unei operațiuni de regenerare urbană care să asigure dezvoltarea coerentă a zonei, prin prezentul PUZ se instituie următoarele reglementări:

- Pentru parcelele cuprinse în PUZ situate pe latura de est a str. Berzei se instituie pe durată de un an interdicție temporară de construire pentru clădiri noi, fiind permise numai lucrări de reparație și întreținere a clădirilor existente;
- Pentru teritoriul vizat de operațiunea de regenerare urbană regimul detaliat de construire în limitele precizate de aliniere și Hmax se va stabili prin concurs public de arhitectură și urbanism;
- Pe terenul din str. Berzei nr. 99 -109, aflat în proprietatea municipiului București se vor reconstrui clădirile protejate din amplasamentele inițiale din str. Berzei nr. 81 și 89, demolate cu avizul Direcției pentru Cultură și Patrimoniu Cultural București.

FUNCȚIUNE AVIZATĂ: se mențin reglementările specifice subzonei CA2 cf. PUG-MB.
INDICATORII URBANISTICI AVIZAȚI: se mențin indicatorii urbanistici specifici subzonei CA2 cf. PUG-MB:
CA2: POT max: 70% - pentru clădiri P+6 și peste; max: 60% - pentru clădiri sub P+6; în ambele situații cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75% cu clădiri cu max. 2 niveluri (8 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, etc. CUT max: 3.0 - pentru clădiri P+6 și peste; 2.5 - pentru clădiri sub P+6; H max: distanța dintre aliniamente.

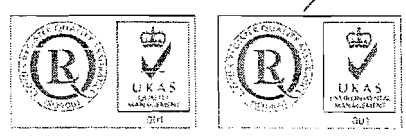
Prezentul aviz este eliberat în temeiul Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, modifică și completează prevederile documentațiilor de urbanism aprobate anterior și poate fi folosit numai după aprobarea documentației de urbanism. Decizia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

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

Expert,
arh. urb. Stelian Alexandru Constantinesciu
4ex. / 25.02.2013

p. Șef serviciu,
urb. Cosmin Metescu



P+1-2 ANEXA NR. 2 LA PLANUL NR. 133/27.04.2013

LIMITA EDIFICABILULUI PROPUȘ CU CARACTER ORIENTATIV

P+3-4

PRIMĂRIA-MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la aviz CTATU
Nr. 2 din 28.02.13
ARHITECT ȘEF

ZONA ÎN CARE ESTE INTERZISĂ REALIZAREA CONSTRUCȚIILOR NOI PE O DURATĂ DE 1 AN, CU EXCEPȚIA LUCRĂRILOR DE ÎNTREȚINERE ȘI REPARAȚII, PÂNĂ LA ÎNTOCMIREA UNUI PROIECT INTEGRAT DE REGENERARE URBANĂ

P+5-6

P+7-8

P+9-10

P+11-12

DOCUMENTE CLASATE

ARCELE

SPATII VERZI

VEGETATIE DE TALIE MARE, MICA

TROTUARE, ALEI EXISTENTE

CAROSABIL EXISTENT NERE

LIMITA MAXIMA DE IMPLANTARE A CLADIRILOR SPRE DOMENIUL PUBLIC

SPATII VERZI PROPUSE

PLANTATIE DE ALINIAMENT

ACCESSE CAROSABILE ÎN ÎNCINTE CU CARACTER DIRECTIV

TROTUARE PROPUSE

PIETONAL OCAZIONAL CAROSABIL

CAROSABIL PROPUȘ

CALE DE RULARE TRAMVAI

PISTA PENTRU BICICLISTI

ZONA PROPUȘĂ PT. STRĂMUTARE MONUMENTE STR. BERZEI NR. 81 ȘI 89

Suprafata edificabil reglementat prin P.U.Z. = 2,13ha
Suprafata edificabil cu caracter directiv cu interdicție de construire = 0,68ha
Suprafata totala = 3,05ha
REGULAMENTURI URBANISTICE REGLEMENTATI CAZ
- im admis = 70% - pentru cladiri P+6 și peste;
- im admis = 60% - pentru cladiri sub P+6,

în ambele situații cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75% cu cladiri cu max. 2 niveluri (8m) pentru activități comerciale, săli de spectacol, etc.;
- C.U.T. maxim admis = 3 - pentru cladiri P+6 și peste;
- C.U.T. maxim admis = 2,5 - pentru cladiri sub P+6;
- Hmax = distanța dintre aliniamente;
- Spații plantate = 4.280mp (min 20%)

ARCELELE CUPRINSE ÎN PREZENTUL P.U.Z. SUNT CONSTRUIBILE CU CONDITIA CA, PRIN ASOCIERE, SUPRAFAȚA DE MIN. 800mp, IAR ACCESELE DE SERVICIU ȘI PARCARILE SĂ FIE REALIZATE PRIN PROIECT INTEGRAT DE REGENERARE URBANĂ ÎNTOCMIT SUB COORDONAREA PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI BUCUREȘTI.

ȚINÂND ÎN VEDERE IMPORTANȚA PENTRU MUNICIPIUL BUCUREȘTI A COERENȚEI SPAȚIALE ȘI CALITĂȚII ARHITECTURALE A CLADIRILOR CE URMEAZĂ A FI REALIZATE ÎN BAZA PREZENTULUI P.U.Z., ESTE OBLIGATORIU ÎN ANTERIOR EMITERII AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE, FAȚA DELE SĂ FIE AVIZATE DE COMISIA DE VERIFICARE A MUNICIPIULUI BUCUREȘTI SAU DE O COMISIE ÎNSTITUITĂ DE CĂTRE PRIMĂRUL GENERAL ÎN ÎNDRUMARE.

PROIECTANT GENERAL
UNIVERSITATEA DE ARHITECTURA ȘI URBANISM "ION MINICU" - BUCUREȘTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE ȘI CONSULTING BUCUREȘTI S.R.L.
PROIECTANT DE SPECIALITATE
ATELIERUL DE URBANISM URBIS '90 R.C. 40 / 85 / 1091

STR. BERZEI - STR. MIRCEA / UL. CAINESCU - STR. CALABU - STR. CAMELIEI, SECTOR 1 BUCUREȘTI		PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI S.C. TEHNOLOGICA RADION S.R.L.	CONTINUT 2/2010
REGISTRU GENERAL	Prof. dr. arh. Emil Barbu POPESCU	SCALA 1/500	FAZĂ P.U.Z.
	Conf. dr. arh. Constantin ERACIȘTE		
	Conf. dr. arh. Constantin ERACIȘTE		
	Arh. Antonela RĂȘI	DATA 2012	TITLUL DE PROPUNERE REGLEMENTARI + CIRCULAȚII 14

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT

PLAN URBANISTIC ZONAL

“STRADA BERZEI – STRADA MIRCEA VULCANESCU – STRADA BALDOVIN PARCALABUL - STRADA CAMELIEI”, SECTOR 1, BUCURESTI

I. DISPOZITII GENERALE

I.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL



Prezentul regulament se aplică teritoriului în suprafața de 3,05ha, situat în zona centrală a municipiului București, la limita dintre zona construită protejată și zona de influență a Gării de Nord. Suprafața cuprinsă în P.U.Z. a constituit obiectul unei operațiuni urbanistice structurale prevăzută prin P.U.G. Municipiul București, de realizare a încă unei legături între zona de nord și zona de sud a Bucureștiului, prin lărgirea străzilor Buzesti și Berzei și aducerea lor la statutul de bulevard urban.

Operațiunea de lărgire s-a făcut pe latura de vest a bulevardului, acest lucru implicând demolarea clădirilor existente pe această latură și afectarea amplasamentului imobilului din str. Berzei nr. 89, cuprins în Lista Monumentelor Istorice a Municipiului București. Prin avizul nr. 490/M/20.05.2011 al Direcției pentru Cultură și Patrimoniu Cultural a Municipiului București s-a dat acordul pentru demontarea uneia din clădirile protejate din incinta din str. Berzei nr. 81, cu condiția reconstruirii sale.

După desființarea clădirilor situate pe latura de vest a str. Berzei, în urma expropriierilor, au rezultat către viitorul bulevard o sumă de laturi de parcele (laterale și posterioare) pentru care trebuie stabilit un regulament de construire care să asigure o dezvoltare viitoare coerentă, în concordanță cu statutul de zona centrală preconizat pentru acest teritoriu.

De asemenea, clădirile rămase pe latura de est a str. Berzei, clădiri situate pe randul de parcele aflat între str. Berzei și zona construită protejată a municipiului București sunt caracterizate prin eterogenitate în ceea ce privește regimul de înălțime (de la parter la P+5), modul de așezare pe parcelă (atât insiruite – front continuu, cât și cuplate – front discontinuu), valoare arhitecturală.

Prin importanța și amploarea operațiunii, prin diversitatea caracteristicilor fondului construit și a actorilor urbani implicați, operațiunea urbanistică ar trebui să se încadreze în categoria celor de regenerare urbană. Din cauza lipsei în România a legislației specifice acestui tip de operațiuni, Regulamentul Local a căutat să stabilească o sumă de prevederi care să evite intervenții punctuale gresite în zona până la apariția legii și, în același timp, să poată constitui baza pe care să se poată construi un asemenea tip de operațiune, tintind integrarea armonioasă între vechiul fond construit menținut și viitoarele implantări și asigurarea unor indicatori urbanistici care să pastreze

[Handwritten signatures and marks]

CONPLUM
CU ORIGINALUL

zona atractiva pentru investitori si sa permita folosirea eficienta a infrastructurii importante si costisitoare cu care este echipata aceasta zona.

I.2. BAZA LEGALA A ELABORARII DOCUMENTATIEI

Prezentul regulament este elaborat in baza Regulamentului General de Urbanism, aprobat cu Hotararea de Guvern nr. 525/1996, Legea 350/2001 a Urbanismului, cu modificarile ulterioare, Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. Municipiul Bucuresti, aprobat cu Hotararea Consiliului General al Municipiului Bucuresti nr. 269/21.12.2000. Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. detaliaza prevederile ansamblului de legi ai acte normative cu privire la domeniul urbanismului, in conformitate cu conditiile-particulare ale municipiului Bucuresti, cu cele ale terenului cuprins in documentatie si functiunea de zona centrala.

Avand in vedere ca zona care constituie obiectul prezentului regulament s-a conturat in cea mai mare parte a sa inaintea celui de al doilea razboi mondial, pentru obtinerea unei coerente de ansamblu in prezentul regulament au fost preluate reglementarile principale din "Regulamentul de constructii si alinieri" ale municipiului Bucuresti din 1939, care la randul sau s-a bazat pe "Regulamentul de constructii" din 1928.

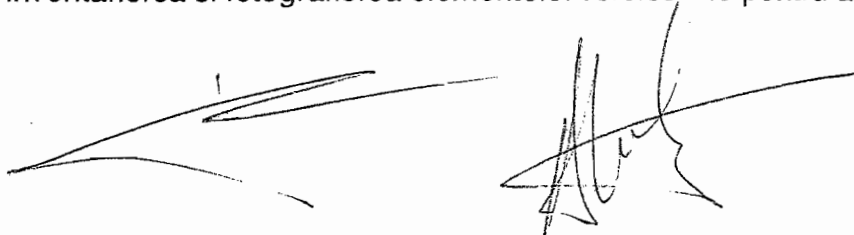
I.3. DOMENIUL DE APLICARE

Prezentul regulament se aplica teritoriului in suprafata de 3,05ha situat in intravilanul municipiului Bucuresti. Teritoriul in limitele caruia se aplica Regulamentul Local este marcat cu linie neagra intrerupta in plansa nr. 14 „Propunere reglementari + circulatii” a P.U.Z. “STRADA BERZEI – STRADA MIRCEA VULCANESCU – STRADA BALDOVIN PARCALABUL - STRADA CAMELIEI” care include in zona de studiu, in afara insulelor urbane delimitate de cele trei artere mentionate in titlu, parcelele situate pe latura de est a str. Berzei, de la nr. 78(inclusiv) pana la nr. 100(inclusiv), parcelele de pe latura de nord a str. Mircea Vulcanescu, de la nr. 66(inclusiv) la nr. 68A(inclusiv), parcela din Piata Haralambie Botescu nr. 9 si parcela din str. Horatiu nr. 22.

II.REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Pentru pastrarea conditiilor necesare realizarii in anii urmatori a unei operatiuni de regenerare urbana care sa asigure dezvoltarea coerenta a zonei integrand armonios noua implantare cu fondul construit valoros existent, precum si prestanta spatiala si functionala corespuzatoare statutului de centralitate al zonei, prin prezentul P.U.Z, se instituie urmatoarele reglementari:

- Este obligatorie introducerea in cartea funciara a terenului din str. Berzei nr. 99-109, aflat in proprietatea municipiului Bucuresti, a obligatiei – servitute de reconstruire pe acest teren a cladirilor protejate din amplasamentele initiale str. Berzei nr. 81 si 89, desfacute in baza avizului Directiei pentru Cultura si Patrimoniu Cultural Bucuresti. Desfacerea in vederea refacerii a presupus “relevarea, inventarierea si fotografierea elementelor refofosibile pentru a fi



CONFIRM
CU ORIGINALUL



repușe în opera, asigurarea unor condiții adecvate de depozitare a elementelor recuperate, recuperarea componentelor structurale re folosibile, desfacerea îngrijită a ornamentelor interioare și exterioare în vederea re folosirii lor”.

- Parcelele din prezentul P.U.Z. sunt construibile cu condiția ca, prin asociere, să aibă o suprafață de minim 800mp, iar accesele de servire și parcajele să fie realizate prin cooperare, fără afectarea traficului de pe str. Berzei.
- Având în vedere importanța pentru municipiul București a coerenței spațiale și a calității arhitecturale a clădirilor care urmează a fi realizate în baza prezentului P.U.Z., este obligatoriu ca, anterior emiterii autorizației de construire, fațadele să fie avizate de Comisia Tehnică de Urbanism a Municipiului București sau de o comisie instituită de către Primarul General în acest scop.
- Pentru parcelele cuprinse în P.U.Z. situate pe latura de est a str. Berzei se instituie interdicție de construire pentru clădiri noi, fiind admise doar lucrări de reparație și întreținere a clădirilor existente, pe o durată de un an de la data aprobării P.U.Z., perioada în care, sub coordonarea Primăriei Municipiului București, se va întocmi un proiect integrat de regenerare urbană.
- Pentru clădirile noi cu front la str. Berzei, str. Cameliei, str. Baldoșin Parcalabul, str. Mircea Vulcanescu și bd. Gării de Nord este obligatoriu ca la parter să aibă funcțiuni cu acces public și vitrină.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Teritoriul studiat în P.U.Z. “STRADA BERZEI – STRADA MIRCEA VULCANESCU – STRADA BALDOȘIN PARCALABUL - STRADA CAMELIEI” este cuprins în ZONA CENTRALĂ SITUATĂ ÎN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE. Către această zonă au fost transferate și parcelele din str. Mircea Vulcanescu nr. 66 și 68 și din str. Horatiu nr. 22, cuprinse anterior în Zona centrală protejată nr. 44.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE

ZONA CENTRALĂ SITUATĂ ÎN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE CA2

GENERALITĂȚI

Particularitatea dezvoltării istorice a municipiului București a făcut ca teritoriul în care se încadrează zona cuprinsă în P.U.Z. să poată fi caracterizată în prezent ca una în care lipsește alinierea la cornișă a clădirilor și tratarea unitară a fronturilor construite. În același timp, s-a ținut cont de Regulamentul Local de Urbanism pentru zona CA2 aferent P.U.G. Municipiului București în care la pagina C14 este făcută mențiunea specială pentru zona cuprinsă în prezentul P.U.Z.: “Prevederile regulamentului, asigură o mare diversitate a ofertei pentru noi investiții, urmăresc extinderea zonei centrale tradiționale în concordanță cu cerințele funcționale și arhitectural – urbanistice actuale și permit aplicarea concluziilor concursului internațional “București 2000”. Totodată, provoacă punerea în valoare într-o configurație - replică actuală a axului interbelic B-

CONFORM
CU ORIGINALUL



dul. Magheru – Bălcescu - a unui nou ax major nord – sud între Piața Victoriei și Palatul Parlamentului, cu prelungire spre cartierele sudice ale Capitalei (având pe parcurs un nod major cu un deosebit potențial reprezentativ la intersecția axului Academiei Militare cu un dublu ax către Gara de Nord).”

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART.1 - UTILIZARI ADMISE

- se admit funcțiuni publice reprezentative de importanță supramunicipală și municipală rezultate în urma procesului de modernizare și descentralizare, instituții de coordonare a Aglomerației Urbane București a Regiunii 8 București-Ilfov și altele similare, sedii ale unor organisme internaționale și zonal-europene, învățământ superior de tip urban, asistența socială, servicii medicale, străzi și piațete pietonale, plantații decorative, reclame, mobilier urban și elemente de artă decorativă

- se admit funcțiuni de interes general specifice centrelor orașelor mari:

- sedii de companii și firme în construcții specializate pentru birouri;
- servicii financiar-bancare și de asigurări;
- servicii autonome avansate (manageriale, tehnice și profesionale);
- servicii pentru cercetare-dezvoltare;
- servicii de formare-informare;
- biblioteci, mediateci;
- poșta și telecomunicații (releu infrastructură);
- edituri, centre-media;
- activități asociative diverse;
- hoteluri pentru turismul de afaceri și alte spații de recepție;
- expoziții, galerii de artă;
- servicii profesionale, colective și personale, servicii specializate pentru comerț și pentru funcționarea zonei centrale, pentru întreținere și grupuri sanitare;
- restaurante, cofetării, cafenele, baruri, terase;
- centre comerciale, magazine cu plază interioară, galerii comerciale, comerț cu obiecte de artă;
- casino, dancing, cinema;
- centre de recreere și sport în spații acoperite și descoperite;
- mici unități productive manufacturiere și de depozitare mic-gros legate de funcționarea zonei centrale;
- locuințe cu partiu special având incluse spații pentru profesii liberale;
- parcaje multietajate de descongestionare a circulației în zona centrală protejată

ART.2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITII

- se admit clădiri cu funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului cu condiția ca la nivelul parterului și mezaninului frontul spre stradă să fie destinat unor spații accesibile

5

CONFIRMARE
CU OBRĂZUL



locuitorilor si turistilor - comert, expozitii, restaurante, recreere, servicii personale si colective, etc.;

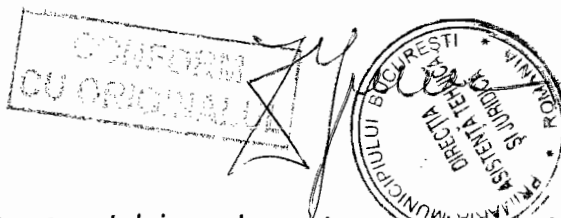
- in cazul modernizarii sau supraetajarii se admit la parterul cladirilor existente cu front la str. Mircea Vulcanescu si Baldovin Parcalabul functiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu conditia ca acestea sa nu reprezinte mai mult de 30% din frontul strazilor si sa nu se grupeze mai mult de doua astfel de cladiri;
- se admit locuinte la nivelurile superioare ale cladirilor-avand alte functiuni, de preferinta un partiu special 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 pe terenul in cauza.

ART.3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzice epuizarea rezervei de teren pentru zona centrala 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 prin traficul generat;
 - constructii provizorii de orice natura;
 - depozitare en gros;
 - depozitarea 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 re folosibile;
 - statii de intretinere auto;
 - 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.

SECTIUNEA II : CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ART.- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)



- Pentru a fi construibilă direct, în baza prezentului regulament o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- Se consideră construibile parcelele având o suprafață de minim 800mp și un front la stradă de minim 12,0m pentru construcțiile înscrise între două calcane laterale și de minim 15,0m în cazul construcțiilor cuplate;
- Pentru a deveni construibile, parcelele sub 800mp este necesar să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente sau să se înscrie în prevederile unui proiect integrat de regenerare urbană întocmit sub coordonarea Primăriei Municipiului București.

ART.5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Racordarea aliniamentelor la intersecțiile strazilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea dintre aliniamente, având lungimea de minim 5,0m.

- Cladirile nu vor depăși "limita maximă de implantare a cladirilor spre domeniul public" marcată cu linie roșie continuă în planșa nr. 14 „Propunere reglementări + circulații” a P.U.Z. „STRADA BERZEI – STRADA MIRCEA-VULCANESCU – STRADA BALDOVIN PARCALABUL - STRADA CAMELIEI” care face parte integrantă din prezentul regulament.

- Retragerile sau ieșirile la nivelele de deasupra parterului în afara alinierii pot fi autorizate cu condiția păstrării unei distanțe de min. 4,50m față de nivelul terenului și avizării documentației de către Comisia Tehnică de Urbanism și Amenajarea Teritoriului.

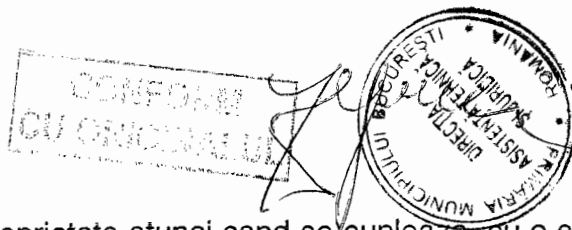
- Balcoanele sau bow-windowurile pot depăși cu max. 0,90 m. alinierea spre stradă.

- Cornisele pot ieși din alinierea strazii cu max. 1/10 din lățimea strazii și fără a depăși 1,20 m.

- Amplasarea de garaje și funcțiuni tehnice în subteran este permisă pe maxim 70% din întreaga suprafață a parcelei până la limita propusă pentru domeniul public cu condiția asigurării suprafețelor obligatorii de spații verzi cu un strat de pământ vegetal cu o grosime de min. 2,0 m.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Cladirile noi se vor așeza în raport cu limita laterală și de spate de proprietate respectând "limita edificabilului propus cu caracter orientativ" marcată cu linie mov întreruptă în planșa nr. 14 „Propunere reglementări + circulații” care face parte integrantă din prezentul regulament. Modificarea edificabilelor astfel stabilite este posibilă numai în baza unei documentații P.U.D. conform Legii nr. 350/2001.

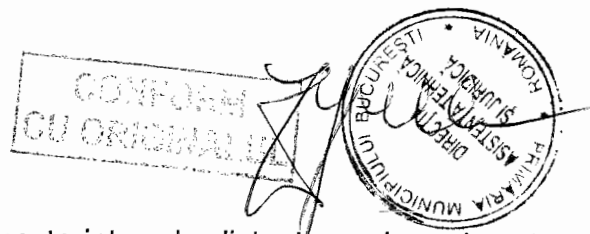


- Cladirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci cand se cupleaza cu o cladire posibil de realizat pe parcela alaturata sau se alipesc de calcanul unei cladiri alaturate protejate sau in stare buna si sunt indeplinite urmatoarele conditii:

- parcela alaturata este libera de constructii
- peretele realizat pe limita de proprietate atunci cand ramane vizibil din domeniul public va fi tratat cu aceeasi atentie si aceleasi material de finisaj ca si celelalte fatade.
- In cazul retragerii de la limita laterala de proprietate aceasta va fi de min.3,0 m. pentru P+2 niveluri (atunci cand sunt orientate ferestre de la incaperi principale) si P+3 niveiuri (atunci cand sunt orientate ferestre de la dependinte).
- 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 se admite o retragere fata de limitele parcelei de min. 4,00m.
- Cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumătate din inaltimea cladirii masurate la cornise, dar nu mai puțin de 5,00m.
- 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.
- Balcoanele sau bow-windowurile de fatada, deasupra strazii, trebuie retrase cu 1,0m. de la limita laterala de proprietate. Ele pot fi prelungite pana la limita cu acordul notarial ai vecinilor, atunci insa balcoanele trebuie sa fie in aceeasi linie orizontala.
- Pe strazile cu distanta intre alinierea fatadelor sub 10,0m (Baldovin Parcalabul si Horatiu) se admit balcoane sau bow-windowuri pe fatadele spre strada, numai cand depasesc alinierea fatadelor cu cel mult 0,30m.
- Proiectia balcoanelor si bow-windowurilor pe fatada respectiva nu trebuie sa depaseasca 1/3 din suprafata acesteia. Suprafata fatadei se considera socotind lungimea totala a fatadei proprietatii si inaltimea maxima reglementata pe strada respectiva

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

-Cladirile noi se vor aseza unele fata de altele pe aceeasi parcea respectand incadrarea in "limita edificabilului propus cu caracter orientativ" marcata cu linie mov intrerupta in planșa nr. 14 „Propunere reglementari + circulatii” care face parte integranta din prezentul regulament. Modificarea edificabilului astfel stabilit este posibila numai in baza unei documentatii P.U.D. legal aprobata.



-Cladirile, atunci cand nu sunt alipite, vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele. Distanța se poate reduce la 1/4 din inaltime, dar nu mai puțin de 3,00m numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura lumina de locuit, fie de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala.

-In cazul adaugirii unui corp nou la o cladire existenta, noua constructie nu va ascunde elemente de arhitectura veche, de interes arheologic sau estetic, inscrise in Lista Monumentelor Istorice sau descoperite in timpul lucrarilor. Se va urmări dimpotriva, punerea lor in valoare.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

-Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

-In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare;

-Este interzis pentru cladirile nou construite in baza prezentului regulament accesul de serviciu pentru aprovizionare, evacuare deseuri, parcaje-garaje direct din str. Berzei largita. Accesesele va trebui sa fie realizate prin cooperare cu respectarea prevederilor din planșa nr. 14 „Propunere reglementari + circulatii” care face parte integranta din prezentul regulament sau in baza unui proiect integrat de regenerare urbana intocmit sub coordonarea Primariei Municipiului Bucuresti.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Conform planșei nr. 14 „Propunere reglementari + circulatii” care face parte integranta din prezentul regulament cu următoarele precizari:

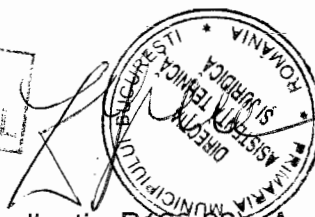
- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 150 metri de parcea.

- Stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice

- Calculul capacității de parcare in functie de obiectiv, modul de amplasare si detaliile de proiectare se vor asigura in conformitate cu “Normativul departamental pentru

CONFORM
CU ORIGINALUL



proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane" (indicativ P132-93), Anexa nr.5 a Regulamentului General de Urbanism si Hotararea Consiliului General cu privire la asigurarea necesarului de parcaje pe raza municipiului Bucuresti

- Normele indicate anterior sunt aplicabile pentru orice cladire noua sau extindere a suprafetei utile pentru o cladire existent, cu exceptia celor reconstruite. In cazul schimbarii functiunii unei cladiri existente, se va cere un numar de locuri noi de parcare corespunzator noii functiuni, diminuat cu numarul de locuri corespunzator vechii functiuni, considerate ca existand.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- Inaltimea maxima admisibila a cladirilor va respecta prevederile din plansa nr. 14 „Propunere reglementari + circulatii” care face parte integranta din prezentul regulament.

- Atunci cand noua constructie depaseste ca inaltime constructia alaturata propusa a fi mentinuta este obligatoriu ca volumul care se inalta sa fie retras de la limita de proprietate pentru a fi tratat ca fatada conform Codului Civil. Pentru constructiile cuplate la calcanul unei cladiri existente este obligatorie preluarea “amprentei” calcanului acesteia in zona vizibila din domeniul public.

- Motivele de decoratiune ale acoperisului, lucarne, etc. trebuie sa fie inscise intr-un gabarit paralel cu acel al partii superioare a cladirii, situat la maxim 1,50m departare de acesta.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

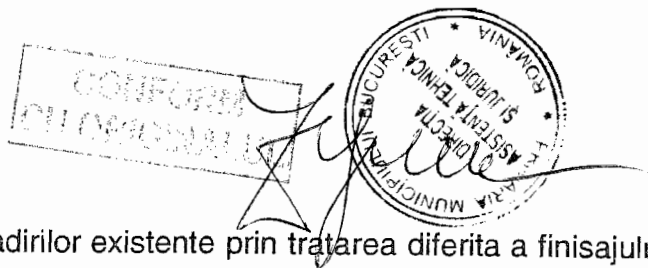
- Aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor, dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor zonei centrale, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de covizibilitate.

- Aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de “coerenta” si “eleganta”.

- 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 dispunere neadecvata a reclamelor pe plinurile fatadelor, parapete, balcoane, etc.



- Se interzice modificarea aspectului cladirilor existente prin tratarea diferita a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare.

- Orice constructie noua, sau modificare a uneia existente trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast. In acest sens, fatadele proiectelor pentru autorizare de construire vor fi avizate de catre Comisia Tehnica de Urbanism a P.M.B. sau de o comisie speciala abilitata prin Dispozitia Primarului General al Municipiului Bucuresti.

- Sunt interzise imitatiile de materiale ca: piatra falsa, caramida falsa, lemn fals, folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si materialele de constructie precare (de tip asbociment, tabla ondulata, plastic ondulat, etc.)

Interventii asupra cladirilor existente

- Vor fi mentinute si in functie de nevoie, restaurate urmatoarele categorii de imobile:

- imobilele sau fragmentele de imobile inregistrate ca monumente pe Lista Monumentelor Istorice;
- pasajele de trecere (gangurile) pe sub imobilele enumerate mai sus;
- elementele de mobilier urban (sculpturi, feronerie, imprejmuiiri din fier forjat), amenajari ale spatiilor publice aferente imobilelor mentionate mai sus

- Pentru imobilele inregistrate ca monument, masurile de conservare si protejare cuprind si elementele de arhitectura interioare ca: scari, picturi interioare, decoratiuni, lambriuri si toate elementele decorative apartinand imobilului. Mentinerea in situatia originala si restaurarea lor vor trebui asigurate in aceleasi conditii ca si pentru elementele exterioare.

- Pentru imobilele nemnscrie in Lista Monumentelor Istorice, dar catalogate prin Avizul Ministerului Culturii si Patrimoniului Cultural ca avand calitate arhitecturala, sunt permise lucrarile de reconversie functionala si modificari interioare cu conditia pastrarii aspectului exterior.

- Inlocuirea sau extinderea imobilelor acolo unde sunt permise - se pot face cu conditia ca noile constructii sa fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural.

- Sunt interzise lucrarile de imbunatatire asupra constructiilor incompatibile din punct de vedere functional sau arhitectural cu zona, altele decat cele menite sa contribuie la schimbarea cu o functiune compatibila cu zona si armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei.

- Descoperirea in cursul lucrarilor a unor fragmente de arhitectura veche (bolți, sculptura, decoratii) necunoscute in momentul autorizarii trebuie declarata imediat

CONFORM
CU ORIGINALUL



emitentului autorizatiei conform prevederilor legale. Lucrarile nu vor putea fi continuate decat in masura in care ele nu vor prejudicia cercetarea, conservarea sau punerea in valoare a vestigiilor descoperite.

Reguli particulare pentru comert

- Cererile de Certificat de urbanism pentru modificarea vitrinelor sau de creare a unor vitrine noi, trebuiesc insotite de un dosar continand toate elementele necesare unei bune cunoasteri a starii actuale a parterului, a contextului sau (fatada totala a imobilului si a celor alaturate) precum si a situatiei sale originale.
- Este admisa si recomandata reconversia functiunilor de la parterul cladirilor cu front la domeniul public in functiuni cu acces public si deschiderea de vitrine spre domeniul public.
- Ocuparea caii publice va fi limitata prin regulile in vigoare. Singurele ce pot fi autorizate sunt amenajarile temporare reduse la simple etalaje mobile in masura in care ele nu incomodeaza circulatia pietonala.
- Sistemele de protectie impotriva furtului si de inchidere, trebuie sa fie complet ascunse atunci cand magazinul este deschis.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Apa potabila

Orice constructie noua de locuit si orice local putand servi pentru munca, odihna sau agrement, trebuie sa fie racordata la reseaua publica de distributie a apei potabile sau sa-si aiba asigurat necesarul din sursa proprie, cu avizul Directiei de Sanatate Publica Bucuresti.

- Canalizare menajera

Racordarea la reseaua de canalizare publica este obligatorie pentru orice constructie sau instalatie noua.

- Canalizare pluviala

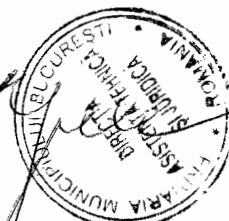
- Amenajarile pe orice teren trebuie astfel realizate incat sa permita scurgerea apelor meteorice spre reseaua publica colectoare a acestora.
- Racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.

- Retele electrice, telefonice si CATV

Cablurile de alimentare cu energie electrica destinata consumului particular ca si iluminatului public, de asemenea si retelele de telecomunicatii trebuiesc introduse in subteran. In caz de imposibilitate tehnica si numai atunci, pot fi dispuse astfel incat sa

15

CONFORM
CU ORIGINALUL



urmareasca liniile de cornisa ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbra ale acoperisurilor.

Bransamentele, pe cat posibil trebuiesc ascunse; in caz de imposibilitate tehnica majora, ele trebuiesc plasate la extremitatile fatadelor si vopsite in tonul fatadelor pe care se aplica.

- Gaze

Toate conductele in afara imobilelor vor fi amplasate in subteran.

- Salubritate

Orice cladire de locuit (locuinte individuale sau colective) precum si orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihna sau recreere, trebuie sa fie prevazute cu amenajari pentru colectarea deseurilor menajere in containere.

ARICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100mp.

- 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 neutilizabile ale cladirilor cu inaltime mai mica de P+2 niveluri in proportie de 70%.

- Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

- Spatiile libere din fata constructiilor in front continuu vor fi tratate in mod obligatoriu in continuitate cu spatiul public chiar atunci cand frontul este retras de la aliniament si nu poate fi utilizat pentru amenajarea de locuri de parcare decat daca retragerea este mai mare de 11m si o banda de cel putin 5m paralela cu fatada este tratata ca spatiu liber circulatiei pietonale sau spatiu plantat.

- Spatiul dintre aliniament (limita dintre proprietate si domeniul public) si alinierea principala a cladirilor va fi tratat in mod obligatoriu ca spatiu verde sau spatiu liber circulatiei pietonale.

- Se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,00m inaltime si diametrul tulpinii peste 15,00cm. In cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere.

CONFORM
CU ORIGINALUL



- In gradinile de fatade ale echipamentelor publice minim 40% din suprafata va fi prevazuta cu plantatii inalte.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- Imprejmuirile spre strada sau spre domeniul public vor fi transparente, cu o inaltime de 1,80m realizate din fier forjat si cu un soclu de 60cm din piatra sau beton mozaicat.

- In cazul unificarii functiunilor interioare a mai multor cladiri se va mentine prin tratarea terenului spre domeniul public si a imprejmuirilor amprenta parcelarului traditional.

- In toate cazurile se va asigura perceperea de catre trecator a fatadei cu vedere la strada. Se interzice vopsirea in culori stridente si stralucitoare a imprejmuirilor.

- Spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

- Pentru parcelele a caror capacitate de ocupare si utilizare a terenului a fost epuizata (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului ramane neconstruibil chiar si in situatia instrainarii acestuia sau divizarii parcelelor.

CA2

—pentru clădiri cu **6 niveluri și peste - P.O.T. maxim = 70%**;

- pentru clădirile sub **6 niveluri P.O.T. maxim = 60%**, cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de **70%** cu clădiri cu maxim **2 niveluri (8 metri)** pentru activități comerciale, săli de spectacole etc.;

- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

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

CA2

- pentru clădiri cu 6 niveluri și peste **CUT maxim = 3,0 mp. ADC / mp. Teren;**

- pentru clădirile sub 6 niveluri **CUT maxim = 2,5 mp. ADC / mp. teren;**

- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

COPIUL
CU ORIGINALUL



**SECTIUNEA IV: PLAN DE ACTIUNE PENTRU INTEGRAREA PREVEDERILOR
P.U.Z. IN CONTINUAREA PROCESULUI DE PLANIFICARE URBANA PENTRU
ZONELE ADIACENTE**

- Continuarea procesului de planificare urbana pentru zonele adiacente arterei prin:
- Lansare concurs public de arhitectura si urbanism pentru zona adiacenta pietei agroalimentare "Matache Macelaru" reconfigurata conform proiectului;
 - Continuarea procesului de planificare pentru zona spatiilor reziduale (resturii de parcele aparute in urma procesului de expropriere) dupa aparitia Legii operatiunilor urbanistice de regenerare urbana, cu respectarea valorilor europene de dezvoltare urbana durabila, integrate si a celor privind dreptul de proprietate.

-Lansare plan urbanistic si proiect de design urban pentru reconfigurarea profilului transversal si amenajarea spatiului public pe traseul Carii Victoriei, avand ca tema micșorarea dimensiunilor carosabilului si amplificarea circulatiei pietonale care sa asigure calitatea estetica si functional a spatiului public.

-Planurile urbanistice zonale si concursul public de arhitectura mentionate anterior vor avea ca obiective incluse in tema: regenerarea urbana, pastrarea vitalitatii si atractivitatii zonei, caracterul functional comercial orientat spre public, precum si diversitatea spatiala, sociala si comunitara cu dezvoltarea unui sistem de spatii publice diferite si de calitate.



Intocmit,

Arh. Constantin Enache

Constantin Enache

[Large handwritten signature]