



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

COMUNICAT
CULEȘTEAȘI

AVIZUL ARHITECTULUI ȘEF nr. 3/28.02.2013 PUZ - STR. BERZEI - STR. MIRCEA VULCANESCU - BD. DINICU GOLESCU, SECTOR 1



INITIATOR/ 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

SUPRAFAȚA REGLEMENTATA prin PUZ: O suprafață de aprox. 2,41 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 și Bd. Dinicu Golescu.

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;
Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului - Aviz nr. 62/ 2012;
Ministerului Culturii - Aviz nr. 13/ M/ 30.03.2011/ 30.01.2013;
Agenția Regională pentru Protecția Mediului București - Decizia etapei de încadrare nr. 8754/37/14.06.2011;
Comisia de Coordonare Lucrări Edilitare - PMB: Aviz nr. 1015149/ 29.07.2011;
Comisia Tehnică de Circulație - PMB: Aviz nr. 992963/ 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 alinieri și Hmax se va stabili prin concurs public de arhitectură și urbanism;

FUNCȚIUNE AVIZATĂ: se mențin reglementările specifice subzonei CA2 cf. PUG-MB.

INDICATORI 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,
arch. urb. Stelian Alexandru Constantinescu

p. Șef serviciu
urb. Cosmin Mătescu

4ex. / 25.02.2013

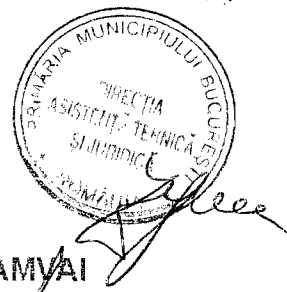


PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
 DIRECȚIA URBANISM
 VIZAT SPRE NESCHIMBARE
 Anexă la aviz CTATU
 Nr. 3 din 28.02.13
 ARHITECT ȘEF

RATA DE 1 AN, CU EXCEPTIA LUCRARI-LOR DE INTRETINERE SI REPARATII, PANA LA INTOCMIREA UNUI PROIECT INTEGRAT DE REGENERARE URBANA

- MONUMENTE CLASATE
- PARCELE
- SPATII VERZI
- VEGETATIE DE TALIE MARE, MICA
- TROTUARE, ALEI EXISTENTE
- CAROSABIL EXISTENT

- SPATII VERZI PROPUSE
- PLANTATIE DE ALINIAMENT
- ACCESSE CAROSABILE IN INCINTE CU CARACTER DIRECTIV
- TROTUARE PROPUSE
- CAROSABIL PROPUSE
- CALE DE RULARE TRAMVAI
- PISTA PENTRU BICICLISTI



ANEXA NR. 2 la HCM BNR.
 434 / 27.04.2013

cu edificabil reglementat prin P.U.Z. restului curții în proporție de 75% cu clădiri cu max. 2 niveluri (8m) pentru activități comerciale, săli de spectacol, etc.;

cu edificabil cu caracter directiv cu ieșirea temporară de construire = 0,38ha și ieșirea totală = 2,41ha

cu edificabil cu caracter directiv cu ieșirea temporară de construire = 0,38ha și ieșirea totală = 2,41ha

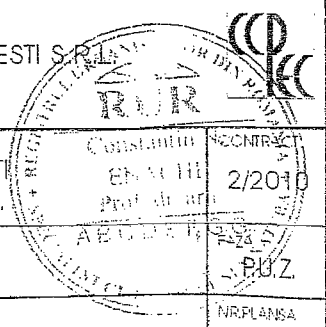
cu edificabil cu caracter directiv cu ieșirea temporară de construire = 0,38ha și ieșirea totală = 2,41ha

cu edificabil cu caracter directiv cu ieșirea temporară de construire = 0,38ha și ieșirea totală = 2,41ha

PARCELELE CUPRINSE IN PREZENTUL P.U.Z. SUNT CONSTRUIBIL CU CONDITIA DE ASOCIERE, SA AIBA O SUPRAFATA DE MIN. 800mp, IAR ACCESELE DE SERVIRE SI CALI SA FIE REALIZATE PRIN COOPERARE, FARA AFECTAREA TRAFICULUI DE PE STRAZI SAU CU CONDITIA INCADRARI IN PREVEDERILE UNUI PROIECT INTEGRAT DE REGENERARE URBANA INTOCMIT SUB COORDONAREA PRIMARIEI MUNICIPIULUI BUCUREȘTI.

AVAND IN VEDERE IMPORTANTA PENTRU MUNICIPIUL BUCUREȘTI A COERENTEI SPAȚIALE SI CALITATII ARHITECTURALE A CLĂDIRILOR CE URMEAZA A FI REALIZATE IN PREZENTUL P.U.Z., ESTE OBLIGATORIU CA, ANTERIOR EMITERII AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE, FATADELE SA FIE AVIZATE DE COMISIA DE URBANISM A MUNICIPIULUI BUCUREȘTI SAU DE O COMISIE INSTITUITA DE CATRE PRIMARUL GENERAL IN ACEST SCOP.

PROIECTANT GENERAL UNIVERSITATEA DE ARHITECTURA SI URBANISM "ION MINCU" - BUCUREȘTI CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE, EXECUTIE SI CONSULTING BUCUREȘTI S.R.L.		BENEFICIAR PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI S.C. TECHNOLOGICA RADION S.R.L.	
PROIECTANT DE SPECIALITATE BIRoul DE PROIECTARE URBE 2000 R.C. / 1752/ 1996		CONTRACT 2/2010	
ADRESA: BADA-BERZEI - STRADA MIRCEA VULCANESCU, SECTOR 1 BUCUREȘTI	PROIECTANT GENERAL Prof. dr. arh. Emil Barbu POPESCU Conf. dr. arh. Constantin ENACHE	SCALA 1/500	SPECIALITATEA URBANISM
	Conf. dr. arh. Constantin ENACHE Arh. Antonela ROȘU	DATA 2012	TITLU PLANȘA PROPUNERE REGLEMENTARI + CIRCULATII
			NR. PLANȘA 14



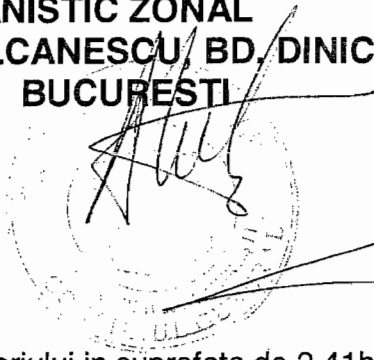
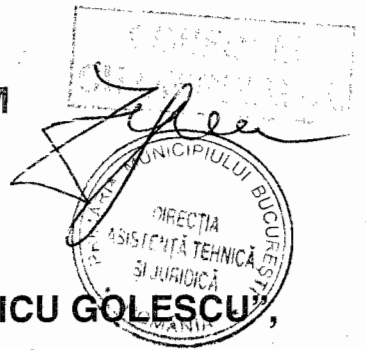
134/27.04.2013

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT

PLAN URBANISTIC ZONAL

“STR. BERZEI, STR. MIRCEA VULCANESCU, BD. DINICU GOLESCU”,
SECTOR 1, BUCURESTI



I. DISPOZITII GENERALE

I.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL

Prezentul regulament se aplica teritoriului in suprafata de 2,41ha, situat in zona centrala a municipiului Bucuresti, la limita dintre zona construita protejata si zona de influenta a Garii de Nord. Suprafata cuprinsa in P.U.Z. a constituit obiectul unei operatiuni urbanistice structurale prevazuta prin P.U.G. Municipiul Bucuresti, de realizare a inca unei legaturi intre zona de nord si zona de sud a Bucurestiului, prin largirea strazilor Buzesti si Berzei si aducerea lor la statutul de bulevard urban.

Operatiunea de largire s-a facut pe latura de vest a bulevardului, acest lucru implicand demolarea cladirilor existente pe aceasta latura si afectarea amplasamentului imobilului din str. Berzei nr. 81, cuprins in Lista Monumentelor Istorice a Municipiului Bucuresti. Prin avizul nr. 489/M/20.05.2011 al Directiei pentru Cultura si Patrimoniul Cultural a Municipiului Bucuresti s-a dat acordul pentru demontarea uneia din cladirile protejate din incinta din str. Berzei nr. 81, cu conditia reconstruirii sale.

Dupa desfiintarea cladirilor situate pe latura de vest a str. Berzei, in urma expropriierilor, au rezultat catre viitorul bulevard o suma de laturi de parcele (laterale si posterioare) pentru care trebuie stabilit un regulament de construire care sa asigure o dezvoltare viitoare coerenta, in concordanta cu statutul de zona centrala preconizat pentru acest teritoriu.

De asemenea, cladirile ramase pe latura de est a str. Berzei, cladiri situate pe randul de parcele aflat intre str. Berzei si zona construita protejata a municipiului Bucuresti sunt caracterizate prin eterogenitate in ceea ce priveste regimul de inaltime (de la parter la P+5), modul de asezare pe parcela (atat insiruite – front continuu, cat si cuplate – front discontinuu), valoare arhitecturala (cladiri protejate – str. Berzei nr. 56 si cladiri insalubre).

Prin importanta si amploarea operatiunii, prin diversitatea caracteristicilor fondului construit si a actorilor urbani implicati, operatiunea urbanistica ar trebui sa se incadreze in categoria celor de regenerare urbana. Din cauza lipsei in Romania a legislatiei specifice acestui tip de operatiuni, Regulamentul Local a cautat sa stabileasca o suma de prevederi care sa evite interventii punctuale gresite in zona pana la aparitia legii si, in acelasi timp, sa poata constitui baza pe care sa se poata construi un asemenea tip de operatiune, tintind integrarea armonioasa intre vechiul fond construit mentinut si viitoarele implantari si asigurarea unor indicatori urbanistici care sa pastreze

Handwritten marks and signatures at the bottom right of the page, including a large 'h' and a '5'.

SECRET
GUVERNUL ROMÂNIEI



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.

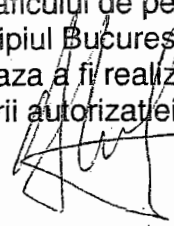
I.3. DOMENIUL DE APLICARE

Prezentul regulament se aplica teritoriului in suprafata de 2,41ha 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. "STR. BERZEI, STR. MIRCEA VULCANESCU, BD. DINICU GOLESCU" 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. 52(inclusiv) pana la nr. 74(inclusiv), precum si parcelele de pe latura de sud a str. Mircea Vulcanescu, de la nr. 77(inclusiv) la nr. 85(inclusiv).

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Pentru pastrarea conditiilor necesare realizarii in anii urmatoari 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 corespunzatoare statutului de centralitate al zonei, prin prezentul P.U.Z. se instituie urmatoarele reglementari:

- Parcelele din prezentul P.U.Z. sunt construibile cu conditia ca, prin asociere, sa aiba o suprafata de minim 800mp, iar accesele de servire si parcajele sa fie realizate prin cooperare, fara afectarea traficului de pe str. Berzei.
- Avand in vedere importanta pentru municipiul Bucuresti a coerentei spatiale si a calitatii-architecturale a cladirilor care urmeaza a fi realizate in baza prezentului P.U.Z., este obligatoriu ca, anterior emiterii autorizatiei de construire, fatadele sa



6

10/08/2000



fie avizate de Comisia Tehnica de Urbanism a Municipiului Bucuresti sau de o comisie instituita de catre Primarul General in acest scop.

- Pentru parcelele cuprinse in P.U.Z. situate pe latura de est a str. Berzei se instituie interdictie de construire pentru cladiri noi, fiind admise doar lucrari de reparatie si intretinere a cladirilor existente, pe o durata de doi ani de la data aprobarii P.U.Z., perioada in care, sub coordonarea Primariei Municipiului Bucuresti, se va intocmi un proiect integrat de regenerare urbana.
- Pentru cladirile noi cu front la str. Berzei, str. Mircea Vulcanescu, str. Maramures si bd. Dinicu Golescu este obligatoriu ca la parter sa aiba functiuni cu acces public si vitrine.

III.ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Teritoriul studiat in P.U.Z. "STR. BERZEI, STR. MIRCEA VULCANESCU, BD. DINICU GOLESCU" este cuprins in ZONA CENTRALA SITUATA IN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE. Catre aceasta zona au fost transferate si parcelele din str. Mircea Vulcanescu nr. 77, 79, 81, si 83, cuprinse anterior in Zona centrala protejata nr. 44.

IV.PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE

ZONA CENTRALA SITUATA IN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE CA2

GENERALITATI

Particularitatea dezvoltarii istorice a municipiului Bucuresti a facut ca teritoriul in care se incadreaza zona cuprinsa in P.U.Z. sa poata fi caracterizata in prezent ca una in care lipseste alinierea la cornisa a cladirilor si tratarea unitara a fronturilor construite. In acelasi timp, s-a tinut cont de Regulamentul Local de Urbanism pentru zona CA2 aferent P.U.G. Municipiul Bucuresti in care la pagina C14 este facuta mentiunea speciala pentru zona cuprinsa in prezentul P.U.Z.: "*Prevederile regulamentului, asigura o mare diversitate a ofertei pentru noi investitii, urmaresc extinderea zonei centrale traditionale in concordanta cu cerintele functionale si arhitectural - urbanistice actuale si permit aplicarea concluziilor concursului international "Bucuresti 2000". Totodata, provoaca punerea in valoare intr-o configuratie - replică actuală a axului interbelic B-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).*"

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ART.1 - UTILIZARI ADMISE



- se admit functiuni publice reprezentative de importanta supramunicipala si municipala rezultate in urma procesului de modernizare si descentralizare, institutii de coordonare a Aglomeratiei Urbane Bucuresti a Regiunii 8 Bucuresti-Ilfov si altele similare, sedii ale unor organisme internationale si zonal-europene, invatamant superior de tip urban, asistenta sociala, servicii medicale, strazi si pietete pietonale, plantatii decorative, reclame, mobilier urban si elemente de arta decorativa

- se admit functiuni de interes general specifice centrelor oraselor mari:

- sedii de companii si firme in constructii specializate pentru birouri;
- servicii financiar-bancare si de asigurari;
- servicii autonome avansate (manageriale, tehnice si profesionale);
- servicii pentru cercetare-dezvoltare;
- servicii de formare-informare;
- biblioteci, mediateci;
- posta si telecomunicatii (releu infrastructura);
- edituri, centre media;
- activitati asociative diverse;
- hoteluri pentru turismul de afaceri si alte spatii de receptie;
- expozitii, galerii de arta;
- servicii profesionale, colective si personale, servicii specializate pentru comert si pentru functionarea zonei centrale, pentru intretinere si grupuri sanitare;
- restaurante, cofetarii, cafenele, baruri, terase;
- centre comerciale, magazine cu plaza interioare, galerii comerciale, comert cu obiecte de arta;
- casino, dancing, cinema;
- centre de recreere si sport in spatii acoperite si descoperite;
- mici unitati productive 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

ART.2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITONARI

- pe str. Berzei si bd. Dinicu Golescu 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.;
- in cazul modernizarii sau supraetajarii se admit la parterul cladirilor existente cu front la domeniul public al str. Maramures si Mircea Vulcanescu 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;

COMUNA
CUIȘOR



- 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 pre colectare 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 construabila direct, in baza prezentului regulament o parcela trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:
 - Se considera construibile parcelele avand o suprafata de minim 800mp si un front la strada de minim 12,0m pentru constructiile inscrise intre doua calcane laterale si de minim 15,0m in cazul constructiilor cuplate;
 - Pentru a deveni construibile, parcelele sub 800mp este necesar sa se comaseze cu una dintre parcelele adiacente sau sa se inscrie in prevederile unui proiect



integrat de regenerare urbana intocmit sub coordonarea Primariei Municipiului Bucuresti.

ART.5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Racordarea aliniamentelor la intersectiile strazilor se va face printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea dintre aliniamente, avand lungimea de minim 5,0m.
- Cladirile nu vor depasi "limita maxima de implantare a cladirilor spre domeniul public" marcata cu linie rosie continua in plansa nr. 14 „Propunere reglementari + circulatii” a P.U.Z. “STR. BERZEI, STR. MIRCEA VULCANESCU, BD. DINICU GOLESCU” care face parte integranta din prezentul regulament.
- Retragerile sau iesirile la nivelele de deasupra parterului in afara alinierii pot fi autorizate cu conditia pastrarii unei distante de min. 4,50m fata de nivelul terenului si avizarii documentatiei de catre Comisia Tehnica de Urbanism si Amenajarea Teritoriului.
- Balcoanele sau bow-windowurile pot depasi cu max. 0,90 m. alinierea spre strada.
- Cornisele pot iesi din alinierea strazii cu max. 1/10 din largimea strazii si fara a depasi 1,20 m.
- Amplasarea de garaje si functiuni tehnice in subteran este permisa pe maxim 70% din intreaga suprafata a parcelei pana la limita propusa pentru domeniul public cu conditia asigurarii suprafetelor obligatorii de spatii verzi cu un strat de pamant 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 aseza in raport cu limita laterala si de spate de proprietate respectand "limita edificabilului propus cu caracter orientativ" marcata cu linie mov intrerupta in plansa 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 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.

h



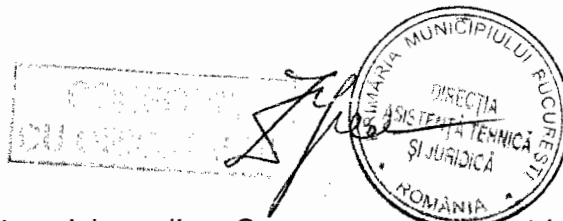
- In cazul retragerii de la limita laterala de proprietate aceasta va fi de min.3,0 m. pentru P+2 niveluri (atunci cand sunt orientate ferestre de la incaperi principale) si P+3 niveluri (atunci cand sunt orientate ferestre de la dependinte).
- Se interzice construirea pe limita laterala a parcelei daca 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 al vecinilor, atunci insa balcoanele trebuie sa fie in aceeasi linie orizontala.
- Pe strazile cu distanta intre alinierea fatadelor sub 10,0m (Maramures, Crisana, Transilvania) 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 aceeași parcelă respectand incadrarea in "limita edificabilului propus cu caracter orientativ" marcata cu linie mov intrerupta in plansa 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 jumătate 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 unor incaperi 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 urmari dimpotriva, punerea lor in valoare.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI 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. Accesese va trebui sa fie realizate prin cooperare cu respectarea prevederilor din plansa 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 plansei 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 parcela.

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

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

SECRET
BUCHURESTI



- Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor va respecta prevederile din planșa nr. 14 „Propunere reglementări + circulații” care face parte integrantă din prezentul regulament.

- Atunci când noua construcție depășește ca înălțime construcția alăturată propusă a fi menținută este obligatoriu ca volumul care se înalță să fie retras de la limita de proprietate pentru a fi tratat ca fatadă conform Codului Civil. Pentru construcțiile cuplate la calcanul unei clădiri existente este obligatorie preluarea „amprentei” calcanului acesteia în zona vizibilă din domeniul public.

- Motivele de decoratiune ale acoperisului, lucarne, etc. trebuie să fie înscrise într-un gabarit paralel cu acel al părții superioare a clădirii, situat la maxim 1,50m depărtare de acesta.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Aspectul clădirilor, reclamelor și elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compositionale care să țină seama de rolul social al străzilor zonei centrale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de covizibilitate.

- Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de „coerentă” și „eleganță”.

- Se va asigura o tratare similară a tuturor fatadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora din clădirile înalte.

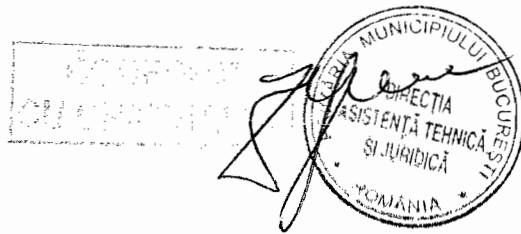
- Se va acorda atenție modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile înalte.

- Se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunere neadecvată a reclamelor pe plinurile fatadelor, parapete, balcoane, etc.

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

- Orice construcție nouă, sau modificare a uneia existente trebuie să se înscrie armonios în zonă, fiind posibilă și armonia prin contrast. În acest sens, fațadele proiectelor pentru autorizare de construire vor fi avizate de către Comisia Tehnică de Urbanism a P.M.B. sau de o comisie specială abilitată prin Dispoziția Primarului General al Municipiului București.

- Sunt interzise imitațiile de materiale ca: piatră falsă, cărămidă falsă, lemn fals, folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior și materialele de construcție precare (de tip asbociment, tablă ondulată, 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, imprejmuii 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 interioara 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 neinscrise 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.

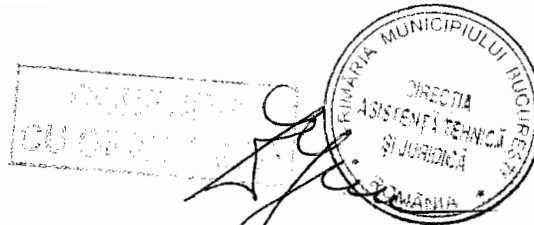
- Inlocuirea sau extinderea imobilelor acolo unde sunt permise - se pot face cu conditia ca noile constructii sa fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural.

- 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 (bolti, sculptura, decoratii) necunoscute in momentul autorizarii trebuie declarata imediat 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 caili 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 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

COMUNA
DUCU



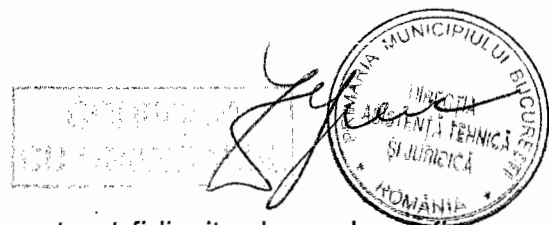
Orice cladire de locuit (locuinte individuale sau colective) precum si orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihna sau recreere, trebuie sa fie prevazute cu amenajari pentru colectarea deseurilor menajere in containere.

ARTICOLUL 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.
- 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.

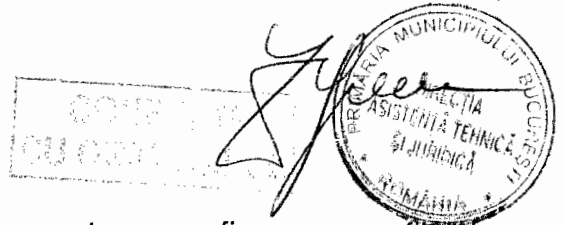
ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

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.

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 (resturile 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 Căii Victoriei, avand ca tema micșorarea dimensiunilor carosabilului si amplificarea circulației pietonale care sa asigure calitatea estetica si functionala 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

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]