

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

Auca ul. 1 ca
HCGMB 178/2013

1 Treccianu



AVIZUL ARHITECTULUI ȘEF

nr. 27/20.12. 2012

PUZ – MODERNIZARE PIAȚA ROMÂNĂ ȘI PASAJ PIETONAL, SECTOR 1

BENEFICIAR: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

ELABORATOR: SC METROUL SA și SC BBM – GRUP SRL

NR. ÎNREGISTRARE CERERE: 1125693/13.12.2012

SUPRAFAȚA STUDIATĂ prin PUZ: S = 1,07ha, teren ce reprezintă domeniul public aferent Pieței Romană.

AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU: Zona analizată și reglementată prin PUZ se află situată în intravilanul Municipiului București, sectorul 1, mărginit de imobilele din b-dul Dacia nr 31, 22, 26 și 28, b-dul Lascăr Catargiu nr. 3 și 6, str. Cădere: Bastiliei nr. 5 și 2-10, b-dul Gheorghe Magheru nr. 32-36 și 41 și str. Mendeleev nr. 42 și 45.

PREVEDERI PUG/PUZ APROBATE ANTERIOR: Conform PUG-MB aprobat cu HCGMB nr. 269/2000, prelungit prin HCGMB nr. 324/2010 și HCGMB nr. 241/2011, zona studiată se încadrează în subzonele CP - subzona centrală în care se mențin configurația țesutului urban tradițional conținând o parte din zona protejată și CP4 - subzona nucleului central comercial și de afaceri - pusă în evidență datorită importanței tradiționale și potențiale pentru funcțiuni de prim rang, reprezentative pentru Capitală, având următorii. Conform PUZ – Zone construite protejate, zona studiată cuprinde în parte zonele 4 – b-dul modernis Brătianu (subzona Cp1b); 12 – b-dul rezidențial Lascăr Catargiu (subzona Cp1c) și 28 – țesut tradițional difuz Amzei (subzon Cp1b, Cp1c).

INDICATORII URBANISTICI REGLEMENTAȚI:

POTmax = 70%; CUTmax = 3mpADC/mp teren; RHmax = în funcție de profilele străzilor între aliniamente.

În conformitate cu solicitările **CERTIFICATULUI DE URBANISM nr. 517 R/ 1034603 din 21.10.2011** eliberat de Primăria Municipiului București, ținând cont de prevederile **AVIZULUI PRELIMINAR nr. 12/ 21.06.2012**, precum și de prevederile stabilite în:

ACORDURILE și **AVIZELE** care au stat la baza emiterii Avizului arhitectului - șef: Ministerului Culturii și Patrimoniului Național: aviz nr.1085/Z/25.10.2012; Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului: aviz nr.43/2012; Agenția Regională pentru Protecția Mediului București: Decizia nr.13350/45/20.11.2012; Comisia de Coordonare Lucrări Edilitare a PMB: Aviz nr.1094086/27.07.2012; Comisia Tehnică de Circulație a PMB: Avizul nr.4130/17.05.2012 și a altor avize conform legislației în vigoare.

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

FUNCȚIUNE AVIZATĂ: MODERNIZARE PIAȚA ROMÂNĂ ȘI PASAJ PIETONAL

INDICATORI URBANISTICI AVIZAȚI: nu se aduc modificări ale documentațiilor de urbanism în vigoare

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 veridicitate înscrinerilor cuprinse în documentația de urbanism ce a stat la baza emiterii prezentului aviz.

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

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

ARH. GHEORGHE PĂTRĂSCU

p. Șef serviciu,
urb. Cosmin Metescu



Referent,
Floriana Năstase

Redactat 4ex./ 19.12.201



Autexa nr. 2
la HCBMB 172/2013

9 20 21 22

URBANISTIC ZONAL

MODERNIZARE PIATA ROMANA SI PASAJ PIETONAL

- Plan PUZ - Modernizare Piata Romana si pasaj pietonal
- Plan Zona ce a generat PUZ
- Plan UTR-uri Zone Protejate
- Plan Pasaj pietonal - nivel subteran
- Plan Statie de metrou
- Plan Canal colector (deviat)
- Plan seu rectificat al strazilor



Preelucrare



- Plan Circulatii carosabile
- Plan Circulatii pietonale
- Plan Obiecte construite existente (in limita studiata)
- Plan Obiecte incluse in LMI (cf. PUZ - Obiecte Construite Protejate si LMI 2004)

A
B
C
D
E
F

nr. 172/2013

4

Avenia nr. 3 la
HCGMB 176/2013



I. Proiectant
SC METROUL SA - DIRECTIA PROIECTARE - CERCETARE



SUBPROIECTANT

Telefon/Fax: 004021211.72.18

E-mail : bbm-grup@fx.ro

Site Web : www.bbm-grup.ro

Reg. Comerțului - J40/21240/93 ; Cod Unic de Înregistrare 4609899 ; Atribut Fiscal : RO

Sediul-firma - str. G.-Garibaldi nr. 1, sc. C, ap. 20, sector 2, București

Sediul atelier -

Intrarea Filioara nr. 1, parter, ap. 1, sector 1,

București

PLAN URBANISTIC ZONAL

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

MODERNIZARE PIATA ROMANA SI PASAJ SUBTERAN

BENEFICIARI	PRIMARIA MUN. BUCURESTI PRIN ASOCIERIA ASTALDI-EUROCONSTRUCT
INITIATOR DOCUMENTATIE	SC MUNACTIV SA
PROIECTANT GENERAL	SC METROUL SA
SUBPROIECTANT	SC BBM-GRUP SRL
SEF PROIECT	arh. ALEXANDRU BELDIMAN
PROIECTANT URBANISM	arh. ALEXANDRU BELDIMAN
	urb. Raluca Filip-Criskota
PROIECTANT ARHITECTURA	arh. ALEXANDRU BELDIMAN
	arh. DOINA BUTICA

DATA CONTRACT

DECEMBRIE 2007

DATA ELABORARII PROIECTULUI - REVIZIE

APRILIE 2012





SC METROUL SA - DIRECTIA PROIECTARE - CERCETARE



SUBPROIECTANT

Telefon/Fax: 004021211.72.18

E-mail : bbm-grup@fx.ro

Site Web : www.bbm-grup.ro



Reg. Comertului - J40/21240/93 ; Cod Unic de Inregistrare - 4609899 ; Atribut Fiscal : RO

Sediul firma - str. G. Garibaldi nr. 1, sc. C, ap. 20, sector 2, Bucuresti

Sediul atelier -

Intrarea Filioara nr. 1, parter, ap. 1, sector 1,

Bucuresti

Zona protejata nr. 04 (04 m pentru modificarea traseului actual al strazilor)

bulevardul "modernist" Magheru
subzona Cp1b

I. DESCRIERE

a. delimitare:

ZCP 04 - portiunea cuprinsa intre Piata Romana si Piata Universitatii si include str. Stanislas Cihoski, str. Mendeleev, str. Nicolae Milescu, str. Traian Vuia, str. Nicolae Filipescu, str. Biserica Enei, str. Edgar Quinet.

- ZCP nr. 04m - modifica si detaliaza ZCP 04 aferenta RLU PUZ-Zone Construite Protejate, Mun. Bucuresti.

b. caracteristici:

ZPC 04=ZPC 04m - Se preiau caracteristicile din ZCP 04:

- un spatiu urban de o mare coerenta, rezultata din fronturile continue, inaltimea relativ unitara a constructiilor si din predominarea arhitecturii moderne a anilor '30.

- calitatea arhitecturala a imobilelor proiectate in anii '30 de personalitati importante (imobilele ARO, Burileanu-Malaxa, Casa Magistratilor, hotelul Lido, hotelul Ambassador,

Regulament Local de Urbanism - PUZ - Modernizare Piata Romana si Pasaj Subteran





SC METROUL SA - DIRECTIA PROIECTARE - CERCETARE

PROIECTANT GENERAL



SUBPROIECTANT

Telefon/Fax: 004021211.72.18

E-mail : bbm-grup@fx.ro

Site Web : www.bbm-grup.ro

Reg. Comerțului - J40/21240/93 ; Cod Unic de Inregistrare 4609899 ; Atribut Fiscal : RO

Sediu firma - str. G. Garibaldi nr. 1, sc. C, ap. 20, sector 2, Bucuresti

Sediu atelier - Intrarea Filioara nr. 1, parter, ap. 1, sector 1, Bucuresti

imobilele Studio si AUA, imobilul Scala, etc.), multe dintre acestea monumente de arhitectura, exemple de referinta ale arhitecturii moderne romănesti.

- mare complexitate functionala: birouri, locuinte, spatii comerciale, sali de spectacole, hoteluri, spatii de cult etc.

c. evolutie:

ZPC 04=ZPC 04m - Se preiau caracteristicile din ZCP 04:

- componenta a axului de circulatie nord-sud al Bucurestiului, realizat (prin strapungeri si largiri ale unor strazi existente), incepind cu sfirsitul secolului trecut pina in 1928, cind a fost incheiata executarea ultimei portiuni. Cea mai mare parte a cladirilor care alcatuiesc fronturile au fost realizate in anii '30; citeva cladiri apartin inceputului de secol XX si anilor '20. Dupa cel de-al doilea razboi mondial au fost executate completari si insertii la sfirsitul anilor '50 - anii '60 (blocurile «Eva», Unic, Scala, o portiune a frontului de est dinspre Piata Romana, imobilul de la intersectia cu str. Regala, imobilul Dalles) si la inceputul anilor '70 (ansamblul Teatrului National si al hotelului Intercontinental), iar dupa cutremurul din 1977 au fost inlocuite imobilele distruse (Gradinita, Scala, Dunarea).

d. agresiuni:

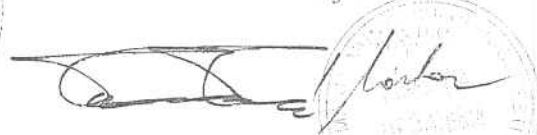
ZPC 04=ZPC 04m - Se preiau caracteristicile din ZCP 04:

- frecvente transformari ale cladirilor, care conduc la modificarea imaginii originale, pastrate intacte pina acum: schimbarea semnificativa a tratarii parterelor comerciale (Imobilele ARO, Lido, Burileanu-Malaxa) sau a partilor terminale (imobilul Burileanu-Malaxa), aplicarea unor panouri publicitare in disonanta cu arhitectura fatadei etc.
- tarabe, chioscuri si alte constructii metalice care ocupa trotuarele si spatiile verzi

e. valoare:

ZPC 04=ZPC 04m - Se preiau caracteristicile din ZCP 04:

Regulament Local de Urbanism - P.U.Z. - Modernizare Piata Romana si Pasaj Subteran





SC METROUL SA - DIRECTIA PROIECTARE -CERCETARE



PROIECTANT GENERAL

SUBPROIECTANT

Telefon/Fax:004021211.72.18

E-mail : bbm-grup@fx.ro

Site Web : www.bbm-grup.ro



Reg. Comerțului - J40/21240/93 ; Cod Unic de Înregistrare 4609899 ; Atribut Fiscal : RO

Sediul firmei - str. G. Garibaldi nr. 1, sc. C, ap. 20, sector 2, București

Sediul atelierului -

Intrarea Filioara nr. 1, parter, ap. 1, sector 1,

București

- axa structurantă fundamentală a orașului, ansamblu unicat pentru arhitectura și cultura românească interbelică

f. grad de protecție:

ZPC 04=ZPC 04m - Se preiau caracteristicile din ZCP 04:

- maxim - se protejează valorile arhitecturale - urbanistice, istorice și de mediu natural în ansamblul lor: trama strădala, fondul construit, caracterul și valoarea urbanistică; sunt permise intervenții care conservă și potențează valorile existente

g. intervenții:

ZPC 04=ZPC 04m - Se preiau caracteristicile din ZCP 04:

- măsuri de consolidare corespunzătoare a tuturor imobilelor, cit și menținerea sau restaurarea fațadelor, a interioarelor și a detaliilor acestor imobile.
- menținerea regimului de înălțime maximă actuală, tratarea fațadelor în concordanță cu plastica arhitecturală modernă interbelică ca și utilizarea aceleiași game de materiale.
- refacerea parterelor comerciale și înlăturarea adăsurilor survenite în timp

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

a. utilizări admise:

ZPC 04=ZPC 04m - Se preiau caracteristicile din ZCP 04:

- la nivelul parterului: comerț, alimentație publică, hoteluri, cultură sau orice alte funcțiuni destinate publicului
- la nivelurile peste parter: comerț, alimentație publică, spectacole, hoteluri, birouri, locuințe (într-o proporție de minimum 30%)
- se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor

Regulament Local de Urbanism - PUZ - Modernizare Piața Română și Pasaj Subteran



[Signature]

8



PROIECTANT GENERAL

SC METROUL SA - DIRECTIA PROIECTARE - CERCETARE



SUBPROIECTANT

Telefon/Fax: 004021211.72.18

E-mail : bbm-grup@fx.ro

Site Web : www.bbm-grup.ro

Reg. Comertului - J40/21240/93 ; Cod Unic de Inregistrare 4609899 ; Atribut Fiscal : RO

Sediu firma - str. G. Garibaldi nr. 1, sc. C, ap. 20, sector 2, Bucuresti

Sediu atelier - Intrarea Filioara nr. 1, parter, ap. 1, sector 1, Bucuresti

actuale sau se admite revenirea la acestea

b. utilizari admise cu conditionari:

ZPC 04=ZPC 04m - Se preiau caracteristicile din ZCP 04:

- conversia functionala a cladirilor monument trebuie sa respecte urmatoarele conditii
 - (1) functiunea sa nu stinjeneasca vecinatatile
 - (2) functiunea sa nu implice nici un fel de modificare a arhitecturii exterioare sau a caracterului/elementelor valoroase ale interiorului
 - (3) sa nu afecteze vegetatia existenta (curti de fatada si arbori)
 - (4) sa nu implice amenajarea unor locuri suplimentare de parcare in interiorul parcelei sau pe domeniul public

c. utilizari interzise:

ZPC 04=ZPC 04m - Se preiau caracteristicile din ZCP 04:

- activități care pot provoca degradarea clădirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natură - cu exceptia chioscurilor de presa si a panourilor publicitare, ale caror forma, dimensiuni si amplasamente se stabilesc prin PUZ avizat si aprobat conform legii;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substante inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;

Regulament Local de Urbanism - PUZ - Modernizare Piata Romana si Pasaj Subteran



[Handwritten signature]

Tricla



PROIECTANT GENERAL

SC METROUL SA - DIRECTIA PROIECTARE -CERCETARE

SUBPROIECTANT



Telefon/Fax:004021211.72.18

E-mail : bbm-grup@fx.ro

Site Web : www.bbm-grup.ro

Reg. Comerțului - J40/21240/93 ; Cod Unic de Înregistrare 4609899 ; Atribut Fiscal : RO

Sediu firma - str. G. Garibaldi nr. 1, sc: C, ap. 20, sector 2, București

Sediu atelier -

Intrarea Filioara nr. 1, parter, ap. 1, sector 1,

București

- staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

III. AMPLASAREA CLADIRILOR

ZPC 04=ZPC 04m - Se preiau caracteristicile din ZCP 04:

a. caracteristicile parcelelor:

- se mențin neschimbate dimensiunile și formele actuale ale parcelelor din zona protejată

b. amplasarea față de aliniament:

- așezarea clădirilor se va face pe aliniamentul definit de clădirile existente; nu se admite retragerea noilor construcții;
- așezarea clădirilor față de stradă: front închis

c. alinierea laterală și posterioară:

- în cazul în care pe una din limitele laterale ale parcelei există calcanul unei construcții învecinate, noua clădire se va alipi la acest calcan pe o lungime de maxim 15,0 metri de la aliniament iar față de limita opusă a parcelei se va retrage la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,0 metri;
- în cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.0 metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din

Regulament Local de Urbanism - P.U.Z. - Modernizare Piața Română și Pasaj Subteran



10



SC METROUL SA - DIRECTIA PROIECTARE -CERCETARE



PROIECTANT GENERAL



SUBPROIECTANT

Telefon/Fax:004021211.72.18

E-mail : bbm-grup@fx.ro

Site Web : www.bbm-grup.ro

Reg. Comerțului - J40/21240/93 ; Cod Unic de Înregistrare 4609899 ; Atribut Fiscal : RO

Sediu firmă - str. G. Garibaldi nr. 1, sc. C, ap. 20, sector 2, București

Sediu atelier - Intrarea Filioara nr. 1, parter, ap. 1, sector 1, București

Înălțimea clădirii măsurată la cornisa dar nu mai puțin de 5.0 metri; în cazul în care pe limita posterioara a parcelei există calcanul unei construcții învecinate, noua clădire se va alipi la acest calcan.

d. amplasarea cladirilor pe aceeasi parcela

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

IV. ECHIPAREA CLADIRILOR

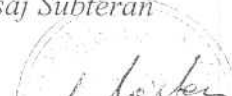
ZPC 04=ZPC 04m - Se preiau caracteristicile din ZCP 04:

a. circulatii si accese:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

b. stationarea autovehiculelor:

- stationarea 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





SC METROUL SA - DIRECTIA PROIECTARE - CERCETARE



PROIECTANT GENERAL

SUBPROIECTANT

Telefon/Fax: 004021211.72.18

E-mail : bbm-grup@fx.ro

Site Web : www.bbm-grup.ro



Reg. Comerțului - J40/21240/93 ; Cod Unic de Înregistrare 4609899 ; Atribut Fiscal : RO

Sediu firma - str. G. Garibaldi nr. 1, sc. C, ap. 20, sector 2, București

Sediu atelier - Intrarea Filioara nr. 1, parter, ap. 1, sector 1,

București

cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanță de maxim 150 metri.

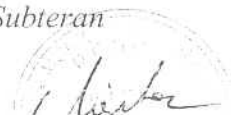
c. conditii de echipare edilitara:

- toate constructiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
- se recomandă la clădirile dispuse pe aliniament ca racordarea burlanelor la canalizarea pluvială să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV;
- se interzice amplasarea firdelor de bransament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe fațadele principale ale clădirilor;
- se interzice montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadele către stradă, sau pe cele laterale în cazul în care ele se deschid către curți de onoare.

d. spatii libere si plantate:

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de față;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- se va avea în vedere subordonarea oricăror elemente de mobilier urban caracterului clădirilor și condiționarea realizării lor de aceeași avize de specialitate ca și construcțiile.

e. imprejmuiri:





SC METROUL SA - DIRECTIA PROIECTARE - CERCETARE



PROIECTANT GENERAL



SUBPROIECTANT

Telefon/Fax: 004021211.72.18

E-mail : bbm-grup@fx.ro

Site Web : www.bbm-grup.ro

Reg. Comerțului - J40/21240/93 ; Cod Unic de Înregistrare 4609899 ; Atribut Fiscal : RO

Sediu firma - str. G. Garibaldi nr. 1, sc. C, ap. 20, sector 2, București

Sediu atelier - Intrarea Filloara nr. 1, parter, ap. 1, sector 1, București

- se va mentine caracterul existent al împrejuririlor astfel:
 - se va acorda prioritate conservarii gardurilor existente; in caz ca este absolut necesara refacerea lor, ele vor urma acelasi regim de avizare ca si interventiile asupra cladirilor.
 - gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri dacă sunt conform vechilor regulamente; gardurile vor avea un soclu opac de circa 0.60 m., partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică si vor putea fi dublate de gard viu; pe limitele laterale si posterioare gardurile vor fi opace si vor avea înălțimea minima de 2.00 metri.

V. CONFORMAREA CLADIRILOR

ZPC 04=ZPC 04m - Se preiau caracteristicile din ZCP 04:

a. înalțimi admise:

- maximum 24 m, minimum 21 m.
- peste înălțimea admisa se accepta realizarea a 2 niveluri retrase în gabarit, înscrise într-un arc de cerc cu raza $R=4$ m continuata cu tangenta la 45° fata de orizontala. Înălțimea noilor constructii nu va putea depasi, totodata, cu mai mult de 3 m înălțimea cladirilor existente învecinate. Se admite realizarea unui element arhitectural care poate depasi cu 3 m înălțimea maxima verticala (24 m), desfasurat pe cel mult o treime din lungimea fatadei.
- in cazul cladirilor de colt, înălțimea permisa pentru bulevard poate fi continuata si pe strada secundara pe o lungime de cel mult 15 m, dupa care se racordeaza la înălțimea corespunzatoare strazii respective.





SC METROUL SA - DIRECTIA PROIECTARE -CERCETARE



PROIECTANT GENERAL

SUBPROIECTANT

Telefon/Fax:004021211.72.18

E-mail : bbm-grup@fx.ro

Site Web : www.bbm-grup.ro



Reg. Comerțului - J40/21240/93 ; Cod Unic de Inregistrare 4609899 ; Atribut Fiscal : RO

Sediul firmei - str. G. Garibaldi nr. 1, sc. C, ap. 20, sector 2, Bucuresti

Sediul atelier -

Intrarea Filioara nr. 1, parter, ap. 1, sector 1,

Bucuresti

b. aspectul exterior:

- orice interventie asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii. Prin restaurarea cladirilor existente (inclusiv prin măsurile de consolidare a structurilor), se va păstra sau se va reveni la (daca este cazul) arhitectura initiala a fatadelor.
- arhitectura noilor cladiri va respecta caracterul arhitectural general al bulevardului, înscriindu-se, înainte de toate, în scara definita de cladirile existente.
- se interzic suprafete vitrate de mari dimensiuni (perete cortina), imitatiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafete metalice stralucitoare), utilizarea culorilor stridente.

VI. OCUPAREA SI UTILIZAREA PARCELEI

ZPC 04=ZPC 04m - Se preiau caracteristicile din ZCP 04:

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

- maxim admis: 85 %. Primele doua niveluri de deasupra cotei terenului (parter, mezanin/ etajul I) pot ocupa întreaga suprafata a terenului.

b. coeficient de utilizare al terenului (CUT):

- maxim admis: 6

c. zone non-aedificandi

- zone neconstruibile pentru spatiile publice, conform plansei anexa aferente PUZ-ZCP.

d. alte servituti

- servituti de inaltime (non altius tollendi) se vor introduce in vecinatatea accentelor verticale istorice (turla de biserici, cupole ale cladirilor publice). De asemenea trebuie





SC METROUL SA - DIRECTIA PROIECTARE - CERCETARE



SUBPROIECTANT

Telefon/Fax: 004021211.72.18

E-mail : bbm-grup@fx.ro

Site Web : www.bbm-grup.ro

Reg. Comertului - J40/21240/93 ; Cod Unic de Inregistrare 4609899 ; Atribut Fiscal : RO

Sediu firma - str. G. Garibaldi nr. 1, sc. C, ap. 20, sector 2, Bucuresti

Sediu atelier - Intrarea Filioara nr. 1, parter, ap. 1, sector 1, Bucuresti

introduse criteriile de utilizare a materialelor, a imprejurimilor, a culorilor, a tipurilor de pavaje, a esentelor vegetale etc.

VII. SPATII PUBLICE

a. traseu

- **ZCP 04m** - se modifica traseul actual al carosabilului prin largirea spatiului pietonal in zona Pietei Romane, conform planșelor anexate ce fac parte din prezenta documentatie.

b. profil transversal

- se pastreaza profilul actual, **cu exceptiile specificate in planșele anexate.**

c. echipare si amenajare

- nu exista conditionari stilistice, dar se va avea în vedere subordonarea oricâror elemente de mobilier urban caracterului ciădirilor si conditionarea realizării lor de aceleasi avize de specialitate ca si constructiile.

d. plantatie

- interventiile asupra scuarurilor existente vor fi subordonate caracterului zonei si vor fi supuse acelasii avize de specialitate ca si constructiile.

ZCP 04m - plantatia de aliniament din rondul Pietei Romane se va realiza pe două rânduri de arbori, conform specificatiilor din planșele anexate

- interventiile vor conserva caracterul actual al vegetatiei (esente, densitate, inaltime etc.)

- curtile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu plantatii decorative inclusiv pe fatade;

VIII. CONDITII DE AVIZARE





SC METROUL SA - DIRECTIA PROIECTARE -CERCETARE



PROIECTANT GENERAL

SUBPROIECTANT

Telefon/Fax:004021211.72.18

E-mail : bbm-grup@fx.ro

Site Web : www.bbm-grup.ro



Reg. Comerțului - J40/21240/93 ; Cod Unic de Inregistrare 4609899 ; Atribut Fiscal : RO

Sediu firma - str. G. Garibaldi nr. 1, sc. C, ap. 20, sector 2, Bucuresti

Sediu atelier - intrarea Filioara nr. 1, parter, ap. 1, sector 1, Bucuresti

ZPC 04=ZPC 04m - Se preiau caracteristicile din ZCP 04:

- in vederea autorizării cladirilor noi si a interventiilor asupra cladirilor existente sint necesare studii de insertie, fotomontaje sau machete.
- pentru faza Certificat de urbanism nu se admit derogari de la prezentul regulament;
- pentru faza Proiect de autorizatie de construire este necesar avizul Ministerului Culturii;
- fac exceptie interventiile din zona Pietei Teatrului National si a Pietei Romane unde Certificatul de urbanism se obtine numai pe baza unor propuneri rezultate dintr-un concurs public de arhitectura si urbanism.
- pentru interventii in spatiul public (mobilier urban, pavimente, vegetatie, etc.), neincluse in acest regulament, se vor intocmi proiecte ce vor fi avizate conform legii, inclusiv prin avizul Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului si Ministerului Culturii la faza Certificat de urbanism si al si Ministerului Culturii la faza Proiect de autorizatie de construire.





SC METROUL SA - DIRECTIA PROIECTARE - CERCETARE

PROIECTANT GENERAL



SUBPROIECTANT

Telefon/Fax: 004021211.72.18

E-mail : bbm-grup@fx.ro

Site Web : www.bbm-grup.ro

Reg. Comerțului - J40/21240/93 ; Cod Unic de Înregistrare 4609899 ; Atribut Fiscal : RO

Sediul firmei - str. G. Garibaldi nr. 1, sc. C, ap. 20, sector 2, București

Sediul atelier -

Intrarea Filioara nr. 1, parter, ap. 1, sector 1,

București

Zona protejată nr. 12 (12m pentru modificarea traseului actual al straziilor)

bulevardul rezidențial Lascar Catargiu
subzona CP1c

I. DESCRIERE

a. delimitare:

ZCP 12 - bulevard care uneste Piața Română și Piața Victoriei

ZCP nr. 12m – modifica și detaliaza ZCP 12 aferenta RLU PUZ-Zone Construite Protejate, Mun. București.

b. caracteristici:

ZCP 12=ZCP 12m - Se preiau caracteristicile din ZCP 12:

- o axa de tip particular care face tranziția între deschiderea plantată a bulevardeilor Aviatorilor și Kiseleff și concentrarea bulevardului Magheru.
- elementele definitorii și care-i conferă caracterul sint: profilul transversal constant și echilibrat, preponderența construcției de tip vilă burgheză în regim continuu, ambianța creată de prezența vegetației de aliniament de-a lungul spațiilor pietonale ample.

c. evoluție:

ZCP 12=ZCP 12m - Se preiau caracteristicile din ZCP 12:

- rezultatul reglementărilor de la sfârșitul secolului al XIX-lea (1897), care au fost reluate și confirmate în 1928 și 1935 (retragere uniformă cu 4m de la stradă, front închis sau o desfășurare de fațadă minimă de 10m, înălțime cuprinsă între 8 și 12m, grilaj de fier cu

Proiectant



SC METROUL SA - DIRECTIA PROIECTARE -CERCETARE

PROIECTANT GENERAL

SUBPROIECTANT



Telefon/Fax:004021211.72.18

E-mail : bbm-grup@fx.ro

Site Web : www.bbm-grup.ro

Reg. Comerțului - J40/21240/93 ; Cod Unic de înregistrare 4509899 ; Atribut Fiscal : RO

Sediu firma - str. G. Garibaldi nr. 1, sc. C, ap. 20, sector 2, Bucuresti

Sediu atelier -

Intrarea Filioara nr. 1, parter, ap. 1, sector 1,

Bucuresti

soclu de zidarie de 2m)

- constructiile care il delimiteaza au fost construite in prima jumatate a secolului al XX-lea
- afectat de interventiile punctuale din anii 1970 cind au fost realizate constructii cu gabarit prea mare in planul secund si de operatiunile din anii 1980 cind au fost demolate constructiile din vecinatatea Pietei Victoriei

d. agresioni:

ZPC 12=ZPC 12m - Se preiau caracteristicile din ZCP 12:

- rupturi de scara cauzate de blocul de pe strada Povernei (gabarit, pozitie intimplatoare) si de cele din vecinatatea Pietei Victoriei
- prezenta blocurilor de pe str. Gr. Alexandrescu (arhitectura de slaba calitate)
- parcare autoturismelor in spatiile verzi
- implantarea panourilor publicitare pe constructii si in spatiile verzi

e. valoare:

ZPC 12=ZPC 12m - Se preiau caracteristicile din ZCP 12:

- bulevard - rezidential, care imbrina rigoarea si unitatea unei interventii reglementate cu scara si caracterul domestic al tesutului bucurestean rezidential de sfirsit de secol XIX.

f.grad de protectie:

ZPC 12=ZPC 12m - Se preiau caracteristicile din ZCP 12:

- maxim - se protejeaza valorile arhitectural - urbanistice, istorice si de mediu natural in ansamblul lor: trama stradala, fondul construit, caracterul si valoarea urbanistica; sint permise interventii care conserva si potenteaza valorile existente

g. interventii:

ZPC 12=ZPC 12m - Se preiau caracteristicile din ZCP 12:

- punerea in valoare cladirilor monument sau a celor susceptibile a fi declarate monument (consolidare, restaurare, intretinere)
- protectia vegetatiei, refacerea spatiilor verzi agresate
- realizarea unor elemente de legatura la zonele de ruptura dinspre Piata Victoriei

II. UTILIZARE FUNCTIONALA

ZPC 12=ZPC 12m - Se preiau caracteristicile din ZCP 12:

a. utilizari admise:





SC METROUL SA - DIRECTIA PROIECTARE - CERCETARE

PROIECTANT GENERAL

SUBPROIECTANT

Telefon/Fax: 004021211.72.18

E-mail : bbm-grup@fx.ro

Site Web : www.bbm-grup.ro



Reg. Comerțului - J40/21240/93 ; Cod Unic de Inregistrare 4609899 ; Atribut Fiscal : RO

Sediu firma - str. G. Garibaldi nr. 1, sc. C, ap. 20, sector 2, Bucuresti

Sediu atelier -

Intrarea Filioara nr. 1, parter, ap. 1, sector 1,

Bucuresti

- locuinte cu standard ridicat, compatibile cu tinuta arhitecturala a cladirilor existente
- se mentin neschimbate acele utilizari initiale ale cladirilor care corespund cerintelor actuale sau se admite revenirea la acestea

b. utilizari admise cu conditionari:

- functiuni cu caracter comercial de lux sau servicii specializate: anticariat, galerie de arta, reprezentanta comerciala, birou pentru profesii liberale si consultanta, cu urmatoarele conditii

(1) functiunea sa nu stinjeneasca vecinatatile

(2) functiunea sa nu implice nici un fel de modificare a arhitecturii exterioare sau a caracterului/elementelor valoroase ale interiorului

(3) sa nu afecteze vegetatia existenta (curti de fatada si arbori)

(4) sa nu implice amenajarea unor locuri suplimentare de parcare in interiorul parcelei sau pe domeniul public

- se admite amenajarea unor mici baruri / restaurante la parterul cladirilor cu o capacitate maxima de 50 de locuri (interior + exterior), cu respectarea conditiilor de mai sus.

c. utilizari interzise:

- activități care pot provoca degradarea clădirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată;

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

- constructii provizorii de orice natură - inclusiv chioscuri si panouri publicitare, de orice dimensiune si indiferent de modalitatea lor de montare;

- depozitare en-gros;

- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substante inflamabile sau toxice;

- activități care utilizează pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;

- depozități de materiale re folosibile;

- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;

- stationarea si gararea autovehicolelor în constructii multietajate;

- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea si colectarea apelor meteorice.

III. AMPLASAREA CLADIRILOR

1. Boceanu



PROIECTANT GENERAL

SC METROUL SA - DIRECTIA PROIECTARE -CERCETARE



SUBPROIECTANT

Telefon/Fax:004021211.72.18

E-mail : bbm-grup@fx.ro

Site Web : www.bbm-grup.ro

Reg. Comertului - J40/21240/93 ; Cod Unic de Inregistrare 4609899 ; Atribut Fiscal : RO

Sediu firma - str. G. Garibaldi nr. 1, sc. C, ap. 20, sector 2, Bucuresti

Sediu atelier - Intrarea Filioara nr. 1, parter, ap. 1, sector 1, Bucuresti

ZPC 12=ZPC 12m - Se preiau caracteristicile din ZCP 12:

a. caracteristicile parcelelor:

- se mentin neschimbate dimensiunile si formele actuale-ale parcelelor din zona protejata

b. amplasarea fata de aliniament:

- asezarea cladirilor se va face retras uniform cu 4 m de la aliniamentul bulevardului; fatada cladirii va fi paralela cu acest aliniament.

- asezarea cladirilor fata de strada: front închis sau grupat, cu desfasurare a fatadei spre bulevard de minimum 10 m.

- la intersectiile dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi avind o lungime de minim 12,0 metri pe străzile de categoria I si a II-a si de 6,0 metri pe străzile de categoria a III-a.

c. alinierea laterala si posterioara:

- în cazul în care pe una din limitele laterale ale parcelei există calcanul unei constructii învecinate, noua clădire se va alipi la acest calcan pe o lungime de maxim 15,0 metri de la aliniament iar fată de limita opusă a parcelei se va retrage la o distantă egală cu jumătate din înăltimea la cornisă, dar nu mai puțin de 3,0 metri;

- în cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase fată de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu fată de ambele limite laterale ale parcelei la o distantă egală cu jumătate din înăltime, dar nu mai puțin de 3.0 metri;

- clădirile se vor retrage fată de limita posterioară la o distantă de cel puțin jumătate din înăltimea clădirii măsurată la cornisa dar nu mai puțin de 5.0 metri; în cazul în care pe limita posterioara a parcelei există calcanul unei constructii învecinate, noua clădire se va alipi la acest calcan.

d. amplasarea cladirilor pe aceeasi parcela

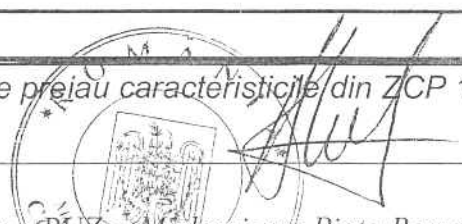
- clădirile vor respecta între ele distante egale cu jumătate din înăltimea la cornisa a celei mai înalte dintre eie;

- distanta se poate reduce la 1/4 din înăltime numai în cazul în care fatadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

IV. ECHIPAREA CLADIRILOR

ZPC 12=ZPC 12m - Se preiau caracteristicile din ZCP 12:

a. circulatii si accese:





SC METROUL SA - DIRECTIA PROIECTARE -CERCETARE

PROIECTANT GENERAL



SUBPROIECTANT

Telefon/Fax:004021211.72.18

E-mail : bbm-grup@fx.ro

Site Web : www.bbm-grup.ro

Reg. Comerțului - J40/21240/93 ; Cod Unic de Inregistrare 4609899 ; Atribut Fiscal : RO

Sediu firma - str. G. Garibaldi nr. 1, sc. C, ap. 20, sector 2, Bucuresti

Sediu atelier -

Intrarea Filioara nr. 1, parter, ap. 1, sector 1,

Bucuresti

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

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

b. stationarea autovehiculelor:

- stationarea 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 coo-perare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanța de maxim 150 metri.

c. conditii de echipare edilitara:

- toate constructiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;

- se recomandă la clădirile dispuse pe aliniament ca racordarea burlanelor la canalizarea pluvială să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

- toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV;

- se interzice amplasarea firidelor de bransament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe fațadele principale ale clădirilor;

- se interzice montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadele către stradă, sau pe cele laterale în cazul în care ele se deschid către curți de onoare.

d. spatii libere si plantate:

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de față;

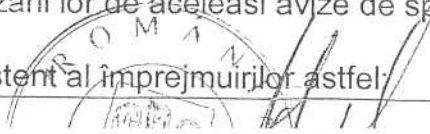
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

- se va avea în vedere subordonarea oricăror elemente de mobilier urban caracterului clădirilor și condiționarea realizării lor de aceleași avize de specialitate ca și construcțiile.

e. imprejmuiri:

- se va mentine caracterul existent al imprejmuirilor astfel:





SC METROUL SA - DIRECTIA PROIECTARE - CERCETARE

PROIECTANT GENERAL



SUBPROIECTANT

Telefon/Fax: 004021211.72.18

E-mail : bbm-grup@fx.ro

Site Web : www.bbm-grup.ro

Reg. Comerțului - J40/21240/93 ; Cod Unic de Inregistrare 4609899 ; Atribut Fiscal : RO

Sediu firma - str. G. Garibaldi nr. 1, sc. C, ap. 20, sector 2, Bucuresti

Sediu atelier -

Intrarea Filioara nr. 1, parter, ap. 1, sector 1,

Bucuresti

- se va acorda prioritate conservarii gardurilor existente; in caz ca este absolut necesara refacerea lor, ele vor urma acelasi regim de avizare ca si interventiile asupra cladirilor.
- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri dacă sunt conform vechilor regulamente; gardurile vor avea un soclu opac de circa 0.60 m., partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică si vor putea fi dublate de gard viu; pe limitele laterale si posterioare gardurile vor fi opace si vor avea înălțimea minima de 2.00 metri.

V. CONFORMAREA CLADIRILOR

ZPC 12=ZPC 12m - Se preiau caracteristicile din ZCP 12:

a. înalțimi admise:

- maximum 16 m, minimum 13 m.
- peste înalțimea admisa se accepta realizarea unui singur nivel (3 m) retras la 1,5 m fata de planul vertical al fatadei. Înalțimea noilor constructii nu va putea depasi, totodata, cu mai mult de 3 m înalțimea cladirilor existente învecinate. Se admite realizarea unui element arhitectural care poate depasi cu 3 m înalțimea maxima verticala (16 m), desfasurat pe cel mult o treime din lungimea fatadei.
- in cazul cladirilor de colt, înalțimea permisa pentru bulevard poate fi continuata si pe strada secundara pe o lungime de cel mult 15 m, dupa care se racordeaza la înalțimea corespunzatoare strazii respective.
- atunci când o cladire noua este alaturata la calcan unei constructii existente cu acoperis, este recomandata preluarea pantei acoperisului, fara însa a depasi coama acoperisului existent.

b. aspectul exterior:

- orice interventie asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în conditiile legii. Prin restaurarea cladirilor existente (inclusiv prin masurile de consolidare a structurilor), se va pastra sau se va reveni la (dacă este cazul) arhitectura initiala a fatadelor.
- arhitectura noilor cladiri va respecta caracterul arhitectural general al bulevardului, înscriindu-se, înainte de toate, în scara definita de cladirile existente.
- se interzic suprafete vitrate de mari dimensiuni (perete cortina), imitatiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafete metalice stralucitoare), utilizarea culorilor stridente.



SC METROUL SA - DIRECTIA PROIECTARE -CERCETARE

PROIECTANT GENERAL



SUBPROIECTANT

Telefon/Fax:004021211.72.18

E-mail : bbm-grup@fx.ro

Site Web : www.bbm-grup.ro

Reg. Comerțului - J40/21240/93 ; Cod Unic de Inregistrare 4609899 ; Atribut Fiscal : RO

Sediu firma - str. G. Garibaldi nr. 1, sc. C, ap. 20, sector 2, Bucuresti

Sediu atelier - Intrarea Filioara nr. 1, parter, ap. 1, sector 1, Bucuresti

VI. OCUPAREA SI UTILIZAREA PARCELEI

ZPC 12=ZPC 12m - Se preiau caracteristicile din ZCP 12:

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

- maxim admis: 65 %. Suprafata ramasa libera trebuie sa fie de cel puțin 30 mp.

b. coeficient de utilizare al terenului (CUT):

- maxim admis: 3

c. zone non-aedificandi

- zone neconstruibile pentru spatiile publice, conform plansei anexa aferente PUZ-ZCP.

d. alte servituti

- servituti de inaltime (non altius tollendi) se vor introduce in vecinatatea accentelor verticale istorice (turle de biserici, cupole ale cladirilor publice). De asemenea trebuie introduse criteriile de utilizare a materialelor, a imprejmuirilor, a culorilor, a tipurilor de pavaje, a esentelor vegetale etc.

VII. SPATII PUBLICE

Se preiau si se modifica partial caracteristicile din ZCP 12;

a. traseu

- se modifica traseul actual al carosabilului prin largirea spatiului pietonal in zona Pietei Romane, conform planșelor anexate ce fac parte din prezenta documentatie.

b. profil transversal

- se pastreaza profilul actual, conform planșelor anexate aferente prezentului RLU.

c. echipare si amenajare

- nu exista conditionari stilistice, dar se va avea în vedere subordonarea oricaror elemente de mobilier urban caracterului cladirilor si conditionarea realizarii lor de aceleasi avize de specialitate ca si constructiile.

d. plantatie

ZCP 12 m- plantatia de aliniament din rondul Pietei Romane se va realiza pe două rânduri de arbori, conform specificatiilor din planșele anexate

- curtile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu plantatii decorative inclusiv pe fatade;



PROIECTANT GENERAL
SC METROUL SA - DIRECTIA PROIECTARE -CERCETARE

SUBPROIECTANT



Telefon/Fax: 004021211.72.18

E-mail : bbm-grup@fx.ro

Site Web : www.bbm-grup.ro

Reg. Comerțului - J40/21240/93 ; Cod Unic de Inregistrare 4609899 ; Atribut Fiscal ; RO

Sediul firmei - str. G. Garibaldi nr. 1, sc. C, ap. 20, sector 2, Bucuresti

Sediul atelier -

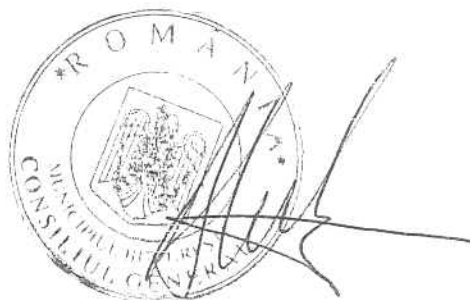
Intrarea Filioara nr. 1, parter, ap. 1, sector 1,

Bucuresti

VIII. CONDITII DE AVIZARE

ZPC 12=ZPC 12m - Se preiau caracteristicile din ZCP 12:

- in vederea autorizării cladirilor noi si a interventiilor asupra cladirilor existente sint necesare studii de insertie, fotomontaje sau machete.
- pentru faza Certificat de urbanism nu se admit derogari de la prezentul regulament;
- pentru faza Proiect de autorizatie de construire este necesar avizul Ministerului Culturii;
- pentru interventii in spatiul public (mobilier urban, pavimente, vegetatie, etc.), neincluse in acest regulament, se vor intocmi proiecte ce vor fi avizate conform legii, inclusiv prin avizul Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului si Ministerului Culturii la faza Certificat de urbanism si al si Ministerului Culturii la faza Proiect de autorizatie de construire.





SC METROUL SA - DIRECTIA PROIECTARE - CERCETARE

PROIECTANT GENERAL



Boceanu



SUBPROIECTANT

Telefon/Fax: 004021211.72.18

E-mail : bbm-grup@fx.ro

Site Web : www.bbm-grup.ro

Reg. Comerțului - J40/21240/93 ; Cod Unic de Inregistrare 4609899 ; Atribut Fiscal : RO

Sediu firma - str. G. Garibaldi nr. 1, sc. C, ap. 20, sector 2, Bucuresti

Sediu atelier -

Intrarea Filioara nr. 1, parter, ap. 1, sector 1,

Bucuresti

Zona protejata nr. 28 (28m pentru modificarea traseului actual al strazilor)

tesut traditional difuz zona Amzei
subzona Cp1b, Cp1c

I. DESCRIERE

a. delimitare:

ZCP 28 - zona definita de Calea Victoriei, bd. Dacia, bd. Magheru si Piata Palatului si include Piata Amzei si strazile G-ral Christian Tell, Biserica Amzei, Intr. Biserica Amzei, Piata Amzei, Mendeleev, George Enescu, Intr. Biserica Alba, Intr. Sibioara, Georges Clemenceau, Episcopiei, Nicolae Golescu, C-tin Exarhul.

ZCP 28m - zona aflata in partea de EST a ZCP 28, intre bulevard Dacia si Str. Mendeleev.

b. caracteristici:

ZPC 28=ZPC 28m - Se preiau caracteristicile din ZCP 28:

- zona rezidentiala cu coagulari locale de functii publice mai in vecinatatea limitelor (bd. Magheru, Calea Victoriei) si a Pietei Amzei
- tesut traditional definit de strazi cu traseu neregulat, caracterizat prin diversitate tipologica, coerent in ciuda varietatii volumetrice, a inaltimii si limbajului arhitectural
- regim de constructie discontinuu, cu cladiri izolate sau grupate de inaltimi variabile.



SC METROUL SA - DIRECTIA PROIECTARE -CERCETARE

PROIECTANT GENERAL



SUBPROIECTANT

Telefon/Fax:004021211.72.18

E-mail : bbm-grup@fx.ro

Site Web : www.bbm-grup.ro

Reg. Comerțului - J40/21240/93 ; Cod Unic de Inregistrare - 4609899 ; Atribut Fiscal : RO

Sediu firma - str. G. Garibaldi nr. 1, sc. C, ap. 20, sector 2, Bucuresti

Sediu atelier -

Intrarea Filioara nr. 1, parter, ap. 1, sector 1,

Bucuresti

c. evolutie:

ZPC 28=ZPC 28m - Se preiau caracteristicile din ZCP 28:

- spontana si nereglementata specific.
- o portiune din orasul premodern cu trama stradala traditionala, rectificata la sf. sec. al XIX-lea si care a fost delimitata ca atare prin taierea bulevardului Magheru si a prelungirii bulevardului Dacia (in anii 1980)
- inlocuire si densificare graduala si neomogena a fondului construit.

d. agresuni:

ZPC 28=ZPC 28m - Se preiau caracteristicile din ZCP 28:

- taierea prelungirii bd. Dacia care a generat spatii destructurate
- lipsa de intretinere a cladirilor si spatiilor publice

e. valoare:

ZPC 28=ZPC 28m - Se preiau caracteristicile din ZCP 28:

- tesut rezidential traditional tipic - unicat la nivei international, cu un fond construit de valoare arhitecturala ridicata.
- zona in care coexista locuinte individuale, locuinte colective (interbelice) si constructii de interes public intr-un raport echilibrat si caracteristic pentru centrul traditional al Bucurestiului.

f.grad de protectie:

ZPC 28=ZPC 28m - Se preiau caracteristicile din ZCP 28:

- maxim - se protejeaza valorile arhitectural - urbanistice, istorice si de mediu natural in ansamblul lor: trama stradala, fondul construit, caracterul si valoarea urbanistica; sint permise interventii care conserva si potenteaza valorile existente.

g. interventii:





SC METROUL SA - DIRECTIA PROIECTARE - CERCETARE



PROIECTANT GENERAL



SUBPROIECTANT

Telefon/Fax: 004021211.72.18

E-mail : bbm-grup@fx.ro

Site Web : www.bbm-grup.ro

Reg. Comerțului - J40/21240/93 ; Cod Unic de Înregistrare 4609899 ; Atribut Fiscal ; RO

Sediu firmă - str. G. Garibaldi nr. 1, sc. C, ap. 20, sector 2, București

Sediu atelier -

Înfrarea Filioara nr. 1, parter, ap. 1, sector 1,

București

ZPC 28=ZPC 28m - Se preiau caracteristicile din ZCP 28:

- pastrarea diversitatii tipologice si functionale: alternanta construit / liber, inaltime variabila intre anumite limite (cu accente locale care nu afecteaza scara zonei), combinatia dintre locuire si servicii (cu pastrarea locuirii intr-o proportie de cel puțin 50%)
- preluarea diferentelor de inaltime prin formule de legatura.
- punerea in valoare cladirilor monument sau a celor susceptibile a fi declarate monument (consolidare, restaurare, intretinere).

II. UTILIZARE FUNCTIONALA

ZPC 28=ZPC 28m - Se preiau caracteristicile din ZCP 28:

a. utilizari admise:

- locuinte individuale si semicolective.
- functiuni cu caracter comercial, servicii sau alte categorii destinate publicului la parter in zona Pietei Amzei
- se mentin neschimbate acele utilizari initiale ale cladirilor care corespund cerintelor actuale sau se admite revenirea la acestea

b. utilizari admise cu conditionari:

- functiuni cu caracter comercial sau servicii cu urmatoarele conditii
 - (1) functiunea sa nu stinjeneasca vecinatatile
 - (2) sa nu afecteze vegetatia existenta (curti de fatada si arbori)
 - (3) sa nu afecteze vegetatia existenta (curti de fatada si arbori)
 - (4) sa nu implice amenajarea unor locuri suplimentare de parcare in interiorul



SC METROUL SA - DIRECTIA PROIECTARE -CERCETARE



SUBPROIECTANT

Telefon/Fax:004021211.72.18

E-mail : bbm-grup@fx.ro

Site Web : www.bbm-grup.ro

Reg. Comerțului - J40/21240/93 ; Cod Unic de Inregistrare - 4609899 ; Atribut Fiscal : RO

Sediu firmă - str. G. Garibaldi nr. 1, sc. C, ap. 20, sector 2, Bucuresti

Sediu atelier -

Întrarea Filioara nr. 1, parter, ap. 1, sector 1,

Bucuresti

(5) ponderea acestor functiuni sa fie egala cu ponderea reprezentata de locuinte—

c. utilizari interzise:

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

III. AMPLASAREA CLADIRILOR

ZPC 28=ZPC 28m - Se preiau caracteristicile din ZCP 28:



SC METROUL SA - DIRECTIA PROIECTARE - CERCETARE

PROIECTANT GENERAL



SUBPROIECTANT

Telefon/Fax: 004021211.72.18

E-mail : bbm-grup@fx.ro

Site Web : www.bbm-grup.ro

Reg. Comerțului - J40/21240/93 ; Cod Unic de Inregistrare 4609899 ; Atribut Fiscal : RO

Sediu firma - str. G. Garibaldi nr. 1, sc. C, ap. 20, sector 2, Bucuresti

Sediu atelier -

Intrarea Filioara nr. 1, parter, ap. 1, sector 1,

Bucuresti

- se mentin neschimbate dimensiunile si formele actuale ale parcelelor din zona protejata

b. amplasarea fata de aliniament:

- asezarea cladirilor se va face pe aliniament cu exceptia situatiilor precizate in plansa anexa din PUZ-ZCP

- asezarea cladirilor fata de strada: regim discontinuu, preponderent izolat sau cuplat, posibil in sa si grupat in functie de situatia locala.

- la intersectiile dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12,0 metri pe străzile de categoria I si a II-a si de 6,0 metri pe străzile de categoria a III-a.

c. alinierea laterala si posterioara:

- în cazul în care pe una din limitele laterale ale parcelei există calcanul unei constructii învecinate, noua clădire se va alipi la acest calcan pe o lungime de maxim 15,0 metri de la aliniament iar față de limita opusă a parcelei se va retrage la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornisă, dar nu mai puțin de 3,0 metri;

- în cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.0 metri;

- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornisa dar nu mai puțin de 5.0 metri.

d. amplasarea cladirilor pe aceeași parcela

- clădirile vor respecta între ele distante egale cu jumătate din înălțimea la cornisa a celei mai înalte dintre ele;

17/00000000



PROIECTANT GENERAL

SC METROUL SA - DIRECTIA PROIECTARE -CERCETARE



SUBPROIECTANT

Telefon/Fax:004021211.72.18

E-mail : bbm-grup@fx.ro

Site Web : www.bbm-grup.ro

Reg. Comertului - J40/21240/93 ; Cod Unic de Inregistrare 4609899 ; Atribut Fiscal : RO

Sediu firma - str. G. Garibaldi nr. 1, sc. C, ap. 20, sector 2, Bucuresti

Sediu atelier - Intrarea Filioara nr. 1, parter, ap. 1, sector 1, Bucuresti

activități ce necesită lumină naturală.

IV. ECHIPAREA CLADIRILOR

ZPC 28=ZPC 28m - Se preiau caracteristicile din ZCP 28:

a. circulatiei si accese:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 metri dintr-o circulatie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietățile învecinate;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

b. stationarea autovehiculelor:

- stationarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulatiilor publice.

c. conditii de echipare edilitara:

- toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice;
- se recomandă la clădirile dispuse pe aliniament ca racordarea burlanelor la canalizarea pluvială să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă si captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telecomunicatii vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulatiile publice si se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV;



SC METROUL SA - DIRECTIA PROIECTARE -CERCETARE

PROIECTANT GENERAL

SUBPROIECTANT

Telefon/Fax:004021211.72.18

E-mail : bbm-grup@fx.ro

Site Web : www.bbm-grup.ro



Reg. Comerțului - J40/21240/93 ; Cod Unic de Înregistrare 4609899 ; Atribut Fiscal.: RO

Sediu firma - str. G. Garibaldi nr. 1, sc. C, ap. 20, sector 2, București

Sediu atelier - Intrarea Filioara nr. 1, parter, ap. 1, sector 1, București

gaze pe fatadele principale ale cladirilor;

- se interzice montarea aparatelor de aer conditionat pe fatadele catre strada, sau pe cele laterale in cazul in care ele se deschid catre curti de onoare.

d. spatii libere si plantate:

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca grădini de fatadă;

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de gardă vor fi înierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului si pentru protectia constructiei să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

e. imprejmuiri:

- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri; gardurile vor avea un soclu opac de circa 0.60 m., partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică si vor putea fi dublate de gard viu; pe limitele laterale si posterioare gardurile vor fi opace-si vor avea înălțimea minima de 2.00 metri.

V. CONFORMAREA CLADIRILOR

ZPC 28=ZPC 28m - Se preiau caracteristicile din ZCP 28:

a. inaltimi admise:

- maximum 16 m, minimum 13 m.

- peste înaltimea admisa se accepta realizarea unui singur nivel (3 m) retras la 1,5 m fata de planul vertical al fatadei. Înaltimea noilor constructii nu va putea depasi, totodata, cu



SC METROUL SA - DIRECTIA PROIECTARE - CERCETARE



PROIECTANT GENERAL

SUBPROIECTANT

Telefon/Fax: 004021211.72.18

E-mail : bbm-grup@fx.ro

Site Web : www.bbm-grup.ro



Reg. Comerțului - J40/21240/93 ; Cod Unic de Înregistrare - 4609899 ; Atribut Fiscal : RO

Sediu firmă - str. G. Garibaldi nr. 1, sc. C, ap. 20, sector 2, București

Sediu atelier -

Întrarea Filioara nr. 1, parter, ap. 1, sector 1,

București

desfasurat pe cel mult o treime din lungimea fatadei.

b. aspectul exterior:

- orice interventie asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii. Prin restaurarea cladirilor existente (inclusiv prin măsurile de consolidare a structurilor), se va păstra sau se va reveni la (daca este cazul) arhitectura inițială a fatadelor.
- arhitectura noilor cladiri va respecta caracterul arhitectural general al zonei, înscriindu-se, înainte de toate, în scara definită de cladirile existente.
- se interzic suprafete vitrate de mari dimensiuni (perete cortina), imitatiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafete metalice stralucitoare), utilizarea culorilor stridente.

VI. OCUPAREA SI UTILIZAREA PARCELEI

ZPC 28=ZPC 28m - Se preiau caracteristicile din ZCP 28:

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

- maxim admis: 65 %. Suprafata ramasa libera trebuie sa fie de cel puțin 50 mp.

b. coeficient de utilizare al terenului (CUT):

- maxim admis: 2,5

c. zone non-aedificandi

- spatiile publice existente (scururi), conform plansei anexa – PUZ-ZCP

d. alte servituti

- servituti de inaltime (non altius tollendi) se vor introduce/in vecinatatea accentelor



SC METROUL SA - DIRECTIA PROIECTARE -CERCETARE

PROIECTANT GENERAL

SUBPROIECTANT



Telefon/Fax:004021211.72.18

E-mail : bbm-grup@fx.ro

Site Web : www.bbm-grup.ro

Reg. Comertului - J40/21240/93 ; Cod Unic de Inregistrare 4609899 ; Atribut Fiscal : RO

Sediu-firma - str. G. Garibaldi nr. 1, sc. C, ap. 20, sector 2, Bucuresti

Sediu atelier - Intrarea Filioara nr. 1, parter, ap. 1, sector 1, Bucuresti

introduse criteriile de utilizare a materialelor, a imprejmurilor, a culorilor, a tipurilor de pavaje, a esentelor vegetale etc.

VII. SPATII PUBLICE

Se preiau, detaliaza si modifica unele caracteristici ale ZCP nr. 28:

a. traseu

- se pastreaza traseele actuale ale strazilor existente cu modificarile prezente in Piata Romana conform plansele anexate prezentului RLU ce modifica partial traseul actual al strazi prin largirea spatiului pietonal - trotuarul.

b. profil transversal

- se pastreaza profilele actuale, cu exceptiile din plansele anexate prezentului RLU.

c. echipare si amenajare

- nu exista conditionari stilistice, dar se va avea in vedere subordonarea oricaror elemente de mobilier urban caracterului clădirilor si conditionarea realizării lor de aceleasi avize de specialitate ca si constructiile.

d. plantatie

- interventiile asupra scuarurilor existente precum si amenajarea celor propuse vor fi subordonate caracterului rezidential al zonei si vor fi supuse acelorasi avize de specialitate ca si constructiile.

ZCP 28m - plantatia de aiiniament din rondul Pietei Romane se va realiza pe două rânduri de arbori, conform specificatiilor din plansele anexe



PROIECTANT GENERAL
SC METROUL SA - DIRECTIA PROIECTARE -CERCETARE



SUBPROIECTANT

Telefon/Fax:004021211.72.18

E-mail : bbm-grup@fx.ro

Site Web : www.bbm-grup.ro

Reg. Comerțului - J40/21240/93, Cod Unic de Înregistrare 4609899, Atribut Fiscal : RO

Sediu firma - str. G. Garibaldi nr. 1, sc. C, ap. 20, sector 2, București

Sediu atelier -

Intrarea Filioara nr. 1, parter, ap. 1, sector 1,

București

VIII. CONDIȚII DE AVIZARE

ZPC 28=ZPC 28m - Se preiau caracteristicile din ZCP 28:

- în vederea autorizării clădirilor noi și a intervențiilor asupra clădirilor existente sînt necesare studii de inserție, fotomontaje sau machete.
- pentru faza Certificat de urbanism nu se admit derogări de la prezentul regulament;
- pentru faza Proiect de autorizatie de construire este necesar avizul Ministerului Culturii;
- pentru intervenții în spațiul public (mobilier urban, pavimente, vegetație, etc.), neincluse în acest regulament, se vor întocmi proiecte ce vor fi avizate conform legii, inclusiv prin avizul Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și Ministerului Culturii la faza Certificat de urbanism și al și Ministerului Culturii la faza Proiect de autorizatie de construire.



Intocmit



Intocmit
urb. Răluca FILIP-CRISCOTA

