



ANEXA NR. 1 / HCGMB NR. 316 / 18.12.2013  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**

**Directia Generală de Dezvoltare Urbană**

**Directia Urbanism**

Nr. 970799/25.01.2011

**AVIZ DE URBANISM nr. 11/11.02.2011**

**PUZ – B-DUL EXPOZIȚIEI NR. 22-30 (fost B-dul Mărăști nr. 65-67) – LOT nr. 21752/1/5-10, SECTOR 1**

Prezentul Aviz este emis în baza AVIZULUI DE OPORTUNITATE NR. 44/25.05.2010 și înlocuiește Avizul de urbanism nr. 4/1/11/26.11.2008/R/27.08.2009, urmare a revizuirii procedurii de avizare conform prevederilor Legii nr. 242/2009 privind aprobarea O.G. nr. 27/2008 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

**BENEFICIAR:** D-NUL BARTOLOMEU FINIȘ

**ELABORATOR:** SC LORA CONSTRUCT SRL-URB. RUR OCTAVIAN VASILE BARBA

**SUPRAFAȚA STUDIATĂ prin PUZ:** S=20200,00 mp din care S=8090,00 mp teren reglementat ce a generat PUZ;

**AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU:** Zona de Nord a Municipiului București, Sectorul 1.

**PREVEDERI PUG/PUZ APROBATE ANTERIOR:** Conform PUG Municipiul București aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 269/2000 completată cu H.C.G.M.B. nr. 324/2010, amplasamentul se încadrează în U.T.R. CB5 – subzonă destinată centrelor de conferințe și expozițiilor internaționale /parcurilor expoziționale.

**Indicatori urbanistici reglementați:** POTmax =50%; CUTmax =2,4; Rmaxh=P+6 niveluri și mai multe

**SE AVIZEAZĂ PLANUL URBANISTIC ZONAL,  
CONFIGURATIA EDIFICABILULUI ȘI INDICATORII URBANISTICI  
CONFORM PLANULUI DE REGLEMENTĂRI VIZAT SPRE NESCHIMBARE**

**FUNȚIUNI AVIZATE :** birouri și comerț.

**INDICATORI URBANISTICI AVIZAȚI:**

POTmax=40%; CUTmax=4,0; Rmaxh=P+12E – Hmax=45m;

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

**ACORDURI, AVIZE NECESARE PENTRU APROBARE:** Aviz de la Comisia de coordonare lucrări edilitare -PMB, Avizul Autorității Aeronautice Civile Române, Aviz de la Agenția Regională pentru Protecția Mediului București, Aviz de la Ministerul Dezvoltării, Regionale și Turismului, Aviz de la Comisia Tehnică de Circulație – PMB.

În conformitate cu adresa nr. 2/15.01.2009 emisă de Comisia Juridică și de Disciplină – C.G.M.B : Extras de Carte Funciară la zi pentru imobilul ce a generat PUZ; Declarație Notarială din care să rezulte că proprietarii imobilelor cuprinse în aria de studiu au fost informați de către beneficiarul studiului de urbanism de propunerea ce urmează a fi aprobată în C.G.M.B., și că acesta își asumă orice consecințe juridice ce ar putea decurge din afectarea dreptului de proprietate al acestora .

- *Avizele obținute în baza Avizului de urbanism nr. 4/1/11/26.11.2008/R/27.08.2009 își mențin valabilitatea întrucât reglementările prezentului aviz se încadrează în cele avizate anterior.*

\* În conformitate cu prevederile art. 63 lit. g din Legea nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, elaboratorul documentației de urbanism răspunde pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația de urbanism ce a stat la baza emiterii avizului de urbanism.

\* La nivel de A.C. se vor respecta prevederile O.M.T.C.T. nr. 1730/21.09.2006.

Prezentul aviz modifică și completează prevederile documentațiilor de urbanism avizate anterior, este valabilă 5 ani, și poate fi folosit numai după aprobarea documentației de urbanism.

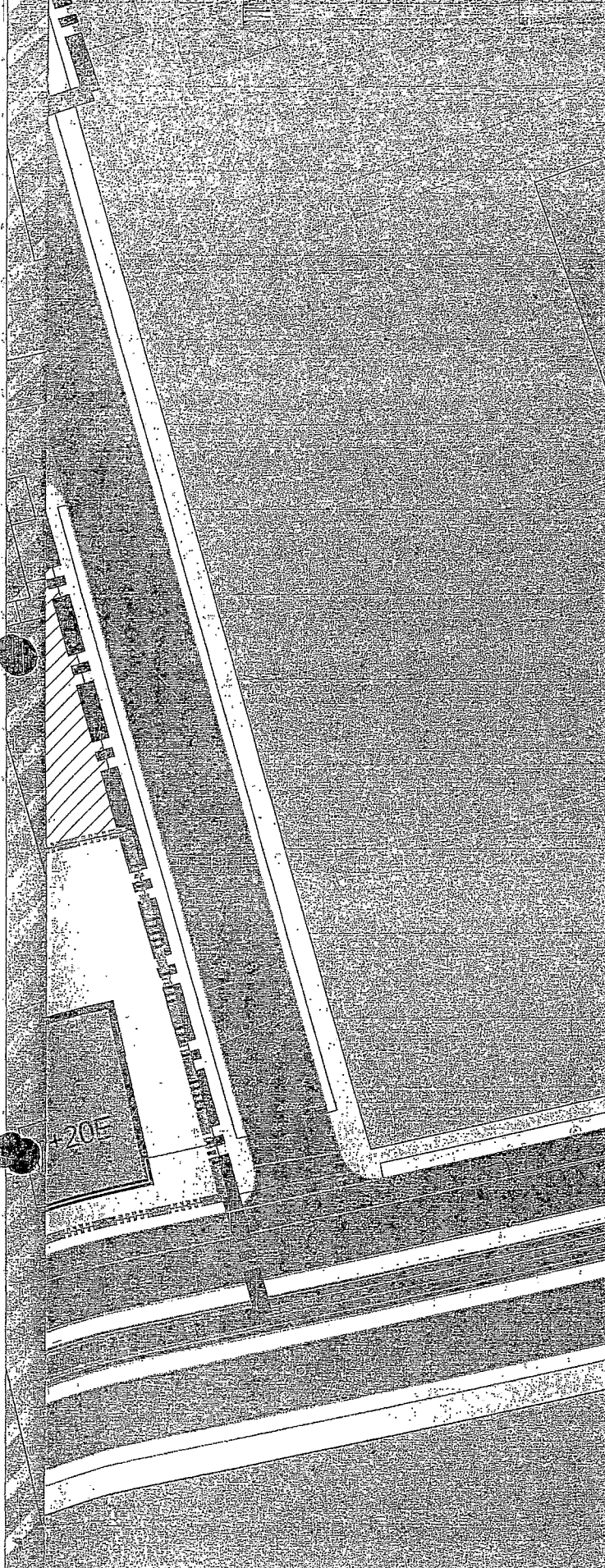
Certificatul de urbanism se va elibera respectând datele tehnice solicitate prin acest aviz.

Șef serviciu,  
Arh. Stelian Alexandru Constantinescu

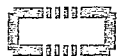
**ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
ARH. GHEORGHE PĂTRAȘCU**

Referent,  
ing. ViCTOR MANEA





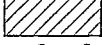

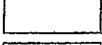









LIMITE DE PROPRIETATE

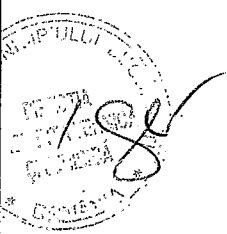
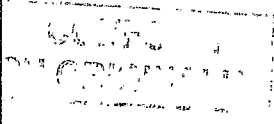
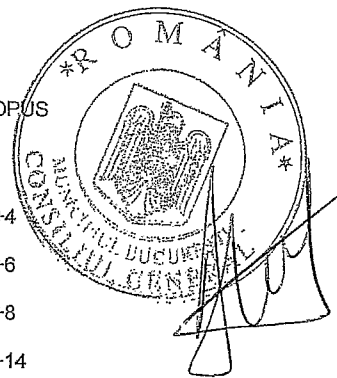
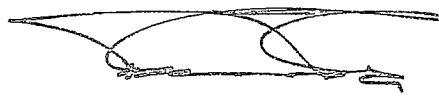


PUZ "B-DUL EXPOZITIEI NR. 2, 22A, SECT. 1  
 aprobat prin HCGMB nr. 10/17.01.2008,  
 Aviz DUAT nr. 1/2/20/09.01.2007

*ANEXA NR. 2 la HCGMB NR. 316/  
 18.12.2013*

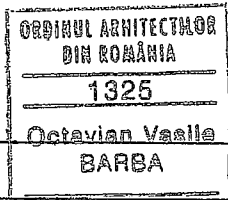
REGLEMENTARI

-  ZONA CE VA FI REGLEMENTATA PRIN PUZ
-  ZONA A1
-  ZONA L1a
-  ZONA CB1
-  ZONA CB5
-  ZONA M2
-  EDIFICABIL PROPUZ
-  CLADIRI P, P+2
-  CLADIRI P+3, P+4
-  CLADIRI P+5, P+6
-  CLADIRI P+7, P+8
-  CLADIRI P+9, P+14



INDICATORI URBANISTICI PROPUZI

S teren	POT	CUT	Hmax
8090 mp	40%	4	45m - P+12E



**PUZ**

CLADIRI DE BIROURI SI COMERT

B-DUL EXPOZITIEI, Nr.22-30      LOT 21752/1/5-10,  
 SECT.1, BUCURESTI

beneficiar: FINIS BARTOLOMEU DANIEL  
 proiectant: sc LORA CONSTRUCT srl      j32/432-1993      0724 351 665

proiect      50u/07      scara      1/1000      planşa nr.      **5**

REGLEMENTARI URBANISTICE

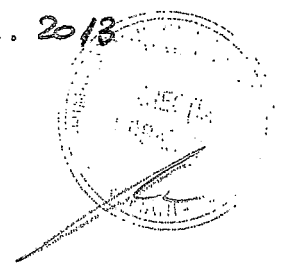
proiectat      arh. O. Barba  
 intocmit      arh. O. Barba  
 desenat      arh. Donos-Mitan David

PROFIL E-E -  
 PROPUNERE

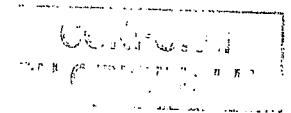
2.5   7   2   7   2.5  
 21

PROFIL B-B -  
 EXISTENT

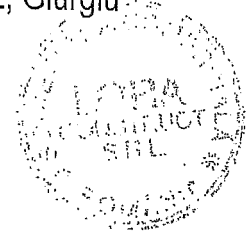
21   6   4   6   12  
 22



**REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**  
**afereent**  
**PLANULUI URBANISTIC ZONAL**  
**CLĂDIRI BIROURI ȘI COMERȚ**  
**4S+P+14E**  
**Bulevardul Expoziției nr. 22-30, Lot 21752/1/5-10,**  
**Sector 1, București**

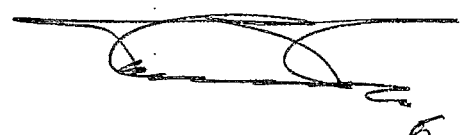


**Proiectant:**  
SC LORA CONSTRUCT SRL, Giurgiu



**Beneficiar:**  
**FINIS BARTOLOMEU DANIEL**

FAZA P.U.Z.  
Ianuarie 2011



## 1. PRESCRIPTII GENERALE

### 1.1. Rolul prezentului regulament

Regulamentul local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și amenajările aferente zonei de studiu amplasată în Bulevardul Expoziției nr. 22-30, Lot 21752/1/5-10, Sector 1, București.

Regulamentul local de urbanism însoțește Planul Urbanistic Zonal, explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z.

Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată.

Prevederile prezentei documentații aplică concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic General cu respectarea avizelor și aprobărilor la care a fost supus P.U.G.

Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și, implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare, pe care a urmat-o și documentația inițială.

În baza concluziilor și recomandărilor reieșite din analiza situației existente, anexată la prezenta documentație, rezultă că intervențiile descrise în prezentul PUZ se pot realiza cu condiția încadrării în Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ. Prin regulamentul menționat sa urmărit:

- Încurajarea amplasării în zonă a funcțiunilor cu caracter mixt compuse din funcțiuni de birouri, servicii și comerț;
- Determinarea indicatorilor urbanistici adecvați zonei.

### 1.2. Baza legală

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ stau următoarele acte normative:

- Regulamentul General de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000.
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal – elaborat de Institutul Național de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism și Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCUREȘTI indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/16.08.2000.
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate – proiect, elaborat de Institutul Național de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism și Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCUREȘTI indicativ GM 011-2000, octombrie 2000.



- Reglementările cuprinse în P.U.G., și în prevederile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G.-ului aprobat, precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile Regulamentului general de urbanism în conformitate cu condițiile specifice ale zone.

În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii (toate documentațiile care au stat la baza elaborării P.U.Z.).

### 1.3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament se aplică teritoriului delimitat cu linie roșie întreruptă în planșele anexate, proprietate privată, în suprafață totală de **8090** mp.

Zonificarea funcțională a zonei studiate a fost stabilită în funcție de categoriile de activități pe care le cuprinde aceasta și de ponderea acestora în teritoriu în conformitate cu prevederile art. 14 din Regulamentul general de urbanism privind asigurarea compatibilității ficțiunilor și este evidențiată în planșa de REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic Zonal.

Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință se face conform planșei cuprinzând delimitarea U.T.R.-urilor care face parte integrantă din Regulament. U.T.R.-ul este o reprezentare convențională cuprinzând o zonă a teritoriului cu o funcțiune predominantă, omogenitate funcțională și caracteristici unitare.

U.T.R.-ul se delimitează prin limite fizice existente în teren (străzi, limite de proprietate, ape, etc.) și poate cuprinde o întreaga zonă funcțională, mai multe subzone din cadrul aceleiași zone funcționale și este suportul grafic pentru exprimarea prescripțiilor corelate cu propunerile pieselor desenate anexate.

### 1.4. Corelări cu alte documentații

La nivel macro-teritorial, sunt preluate tendințele de dezvoltare majore prezentate în cadrul documentației de amenajare a teritoriului elaborată pentru această zonă.

Prezentul regulament a preluat prevederile Regulamentului Local de Urbanism, aferent Planului Urbanistic General al Municipiului București aprobat prin HCGMB nr. 269 din 21.12.2000, pentru acest amplasament și modifică reglementările aprobate în limitele legale admise.

### 1.5. Diviziunea teritoriului în zone, subzone și Unități Teritoriale de Referință

În conformitate cu prevederile RLU aferent P.U.G. al Municipiului București aprobat prin HCGMB nr. 269/ din 21.12.2000 amplasamentul este situat în zona **CB** - zone situate în afara perimetrului central care grupează funcțiuni complexe de importanță supramunicipală și municipală subzona **CB5** - centru de conferințe și expoziții internaționale / parc expozițional

**CB5 – centru de conferințe și expoziții internaționale / parc expozițional**

**SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

**Art. 1-Utilizări admise**

Se admit următoarele funcțiuni:

1. săli de conferințe de diferite capacități cu serviciile anexe, birouri proprii serviciilor legate de funcționarea centrului, servicii necesare conferințelor, săli de expoziție, bibliotecă / mediatecă, centru de presă, poștă și telecomunicații (nod de infostructură), birouri diverse, centru de formare-informare cuprinzând o grupare de săli de seminarii și conferințe, hoteluri pentru turismul de afaceri, restaurante, comerț, recreere, parcaje multietajate;
2. pavilioane de expoziție, platforme de expunere, birouri, ateliere, restaurante, recreere în spații acoperite și în spații libere, alte servicii, parcaje;

**Art. 2-Utilizări admise cu condiționări**

1. se admite comerț cu vânzarea cu amănuntul numai pentru mărfurile prezentate în scop promoțional în perioada expozițiilor;
2. se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap motor;
3. în proximitatea aeroporturilor se va respecta avizul autorității aeronautice privind condițiile impuse de culoarului de zbor.

**Art. 3-Utilizări interzise**

Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

1. orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;
2. activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
3. construcții provizorii de orice natură;
4. depozitare en-gros;
5. depozități de materiale re folosibile;
6. platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
7. lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;
8. orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

**SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

**Art. 4-Characteristici ale zonei și ale parcelelor**

În zonele constituite, parcelele sunt considerate construibile direct dacă respectă următoarele condiții:

*clădiri sub P+4 niveluri*

- pentru funcțiunea de birouri până la P+4 niveluri = 200 metri;
- front minim la stradă = 8,0 metri;
- raportul între laturile parcelei nu depășește raportul 1/3;

*clădiri peste P+4 niveluri*

- pentru funcțiunea de birouri – suprafața minimă = 350 metri;
- front minim la stradă = 12,0 metri;



J52/432/1993; RO 4286836  
RO47.BRDE.190S.V011.8041.1900  
BRD sucursala Giurgiu  
info@e-proiecte.ro; +4021-2121882

www.e-proiecte.ro

sistemul de management certificat de



EN ISO 9001:2008  
Certificat Nr. 20 100-92004098

SERVICII INTEGRATE DE PROIECTARE

**LORA**  
**CONSTRUCT**

- raportul între laturile parcelei nu depășește raportul 1/3.

Pentru reconstruirea zonelor destructurate, pentru terenuri libere sau cu statut juridic mixt se vor întocmi documentații P.U.Z., cu recomandarea unei lotizări cu parcele de minim 800 mp. și un front la strada de minim 18,0 metri în cazul fronturilor continue și de minim 24,0 metri în cazul fronturilor discontinue.

#### Art. 5-Amplasarea clădirilor față de aliniament

Conform P.U.Z., cu următoarele condiții:

- în zonele constituite retragerea de la aliniament va fi de minim **6,0** metri de la aliniament;
- pentru zonele destructurate în reconstrucție, pentru operațiuni pe terenuri libere sau cu statut juridic mixt, retragerea clădirilor publice va fi de 10,0 metri;
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime maximă față de aliniament care nu va depăși 20,0 metri.

#### Art. 6-Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Conform P.U.Z., cu următoarele condiționări;

- clădirile se vor retrage de la limitele laterale la o distanță egală cu 1/3 din înălțime, dar nu cu mai puțin de 5,0 metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 metri;
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și cea posterioară ale parcelei este de minim 10,0 metri;

#### Art. 7-Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele.

Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **6,0** metri numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente ce necesită lumină naturală.

#### Art. 8 - Circulații și accese

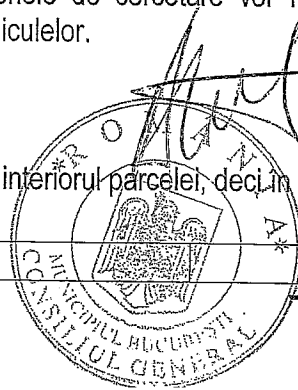
Conform P.U.Z. cu următoarele recomandări:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică;
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje, măsurată pe aliniament, nu va depăși 30,0 metri;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare;
- circulațiile carosabile din campusuri și subzonele de cercetare vor fi prevăzute cu denivelări transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor.

#### Art. 9-Staționarea autovehiculelor

Conform P.U.Z. cu următoarele recomandări :

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



- locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în construcții supra / subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20 m. înălțime;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare, ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj comun multietajat; aceste parcaje vor fi situate la distanța de maxim 150 metri.

#### Art. 10-Inălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Conform P.U.Z. înălțimea maximă a clădirilor este de **P+14E - 55 m**.

#### Art. 11-Aspectul exterior al clădirilor

Conform P.U.Z, cu următoarele condiționări:

- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de „coerență” și „eleganță”

#### Art. 12-Condiții de echipare edilitară

Conform P.U.Z cu următoarele condiționări:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fire optice;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

#### Art. 13-Spații libere și spații plantate

Conform P.U.Z cu următoarele condiționări:

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15,0 cm.; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul propriu sau în spațiile plantate publice din proximitate;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1,20 metri înălțime;
- în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare, iar în zonele de versanți ale cornișelor Colentinei și Dâmboviței se recomandă speciile care prin tipul de rădăcini contribuie la stabilizarea pantelor.



#### Art. 14-Împrejmuiri

Gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de 2,00 metri, vor avea un soclu opac de circa 0,60 m., partea superioară fiind realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor fi dublate de gard viu; pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri.

### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### Art. 15-Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

P.O.T. maxim = 40%

#### Art. 16-Coefficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

C.U.T. maxim propus – 4,00 ADC / mp. teren

Propunerea de investiție constă în:

1. realizarea unor imobile cu regimul de înălțime de 4S+P+14E, cu funcțiunea de birouri și spații comerciale;
2. realizarea unor parcaje auto, atât la sol cât și la cele 4 subsoluri propuse, pentru funcțiunea de birouri propusa.

Edificabilul va fi retras fata de limita de proprietate conform planșei de reglementari urbanistice (planșa 5 Sc.1/500).

Necesarul de locuri de parcare este de 520 de parcaje. Numărul de parcaje va respecta normativului P132/93 și HCGMB nr.66/06.04.2006, pentru funcțiunile de Birouri - Servicii. Vor fi asigurate la nivelul solului 35 locuri de parcare și la nivelul celor 4 subsoluri 485 de locuri de parcare.

Procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) cu construcții este prevăzut a fi de maxim 40%, circulațiile carosabile, pietonale și accesele vor ocupa cca. 25% din teren, restul va fi spațiu verde amenajat cu plantații înalte, locuri de odihna, etc.

Coefficientul de utilizare al terenului (C.U.T.) va fi de 4,0.

Înălțimea maxima propusa este de 4S+P+14E – 55 m

Întocmit: Arh. Vasile Octavian BARBA

