



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Direcția Generală Dezvoltare Urbană
Direcția Urbanism
Serviciul Urbanism

CONFORM
CU ORIGINALUL

AVIZUL ARHITECTULUI ȘEF nr. 36/29.11.2013

PUZ - DUBLARE DIAMETRALA NORD - SUD - BUCUREȘTI
TRONSON II - STR. B. P. HASDEU - STR. URANUS - CALEA RAHOVEI, SECTOR 5

BENEFICIAR:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

ELABORATOR: SC URBIS'90 - ATELIER DE URBANISM SRL - Urbanist RUR: Prof. Dr. Arh. Constantin ENACHE

PROIECTANT GENERAL: SC METROUL SA

SUPRAFATA REGLEMENTATA prin PUZ: Cca 40 Ha. - zonă urbană centrală caracterizată de existența tuturor formelor de proprietate.

AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU: Zona analizată și reglementată prin PUZ se află în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 5, la limita de vest a zonei centrale în lungul TRONSONULUI II al DIAMETRALEI NORD - SUD, stabilit prin PUG, de la intersecția Str. B. P. Hașdeu cu Splaiul Independenței până la intersecția cu B-dul Tudor Vladimirescu și Sos. Viilor.

PREVEDERI PUG/PUZ APROBATE ANTERIOR: Conform PUG-MB și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București, aprobate cu HCGMB nr. 269/2000 și HCGMB nr. 324/2010, teritoriul studiat are reglementări de ordin general privind funcționalitatea, circulația, echiparea edilitară, a modului de utilizare a terenurilor, etc. Parțial, teritoriul este reglementat prin PUZ - Zone Construite Protejate aprobat prin HCGMB nr. 279/2000, zona 06 - Elisabeta - Kogălniceanu și zona 35 - Bibicescu, precum și printr-o serie de documentații PUZ primind reglementări urbanistice și relaționări cu structura parcelarului existent și dinamica investițională.

Indicatorii urbanistici reglementați: conform RLU - PUG și PUZ aprobate.

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

Certificatul de urbanism nr. 65/ R/ 1579 din 25.02.2011 emis de Primăria Municipiului București; PMB - Direcția Urbanism - Aviz preliminar nr. 1008174/ 5173/ 18.07.2011 (plan reglementări R28.01.2013); Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului - Aviz nr. 23/ 2013; Ministerul Culturii și Patrimoniului Național - Aviz nr. 205/ Z/ 22.09.2011; Agenția Regională pentru Protecția Mediului București - Aviz de mediu nr. 2/26.04.2013; Comisia de Coordonare Lucrări Edilitare - PMB - Aviz nr. 1047639/ 16.12.2011; Comisia Tehnică de Circulație - PMB - Aviz nr. 999584/ 12.05.2011; ANCPI - Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București - Aviz tehnic nr. 463/ 2013; Ministerul Apărării Naționale - Aviz nr. D/ 109/ 11.03.2010; Ministerul Administrației și Internelor - Aviz nr. 1.106.643/ 1/ 22.02.2010; Serviciul Roman de Informații - Aviz nr. 58.661/ 04.03.2010.

**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**

REGLEMENTĂRILE CUPRINSE ÎN PREZENTUL PUZ POT FI FOLOSITE PENTRU AUTORIZAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE A OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICĂ ȘI DE AMENAJARE A DOMENIULUI PUBLIC.

Pentru construirea în interiorul parcelor se aplică reglementările PUG sau, unde este posibil, PUZ în vigoare, sau se vor elabora planuri urbanistice zonale, a căror arie de studiu va fi delimitată de străzi pe UTR-urile precizate în planul de reglementări.

FUNCȚIUNEA AVIZATA: TRANSPORT RUTIER, ECHIPARE TEHNICĂ A EDILITAREI ȘI DE TRANSPORT.

REGLEMENTĂRI CIRCULAȚII: Conform planului și profilurilor transversale caracteristice reprezentate.

INDICATORI URBANISTICI: Nu se aduc modificări ale indicatorilor urbanistici prevăzuți în documentațiile de urbanism aprobate.

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

Șef serviciu,
urb. Ciobanu Oprescu Olivia Ana

4ex. / 29.11.2013

Auera ul. 2a HCGMBU1.
44/2014

PROPUNERE

PERIMETRU IN CARE AUTORIZAREA CONSTRUCTIILOR NOI ESTE POSIBILA IN BAZA UNEI DOCUMENTATII DE URBANISM P.U.Z. LEGAL APROBATE CU RECOMANDAREA DE A SE ELABORA UN PROIECT INTEGRAT DE REGENERARE URBANA

ALINIAREA CLADIRILOR H=8-10

EDIFICABILE PROPUSE

CONFORM
CU ORIGINALUL

AMENAJARE SPATII PLANTATE PENTRU ODHNA, AGREMENT SI AFOST SI SPATII PUBLICE TIP PIATA URBANA: P.O. 100m x 15m, INCLUSIV PLATFORME SI CIRCULATI PIETONALE, CULT. 10m x 15m

CAROSABIL PROPUSE

TRASEU PASAJ SUBTERAN PROPUSE ETAPA I: ELEMENTE-LE GEOMETRICE ALE TRASEULUI AU CARACTER INFORMATIV SI SE VOR DEFINITIVA LA FAZA PROIECT TEHNIC

PERIMETRUL IN CARE INFRASTRUCTURA CONSTRUCTIILOR CARE SE VOR REALIZA VA TREBUI SA FIE CORELATA CU SOLUTIA TEHNICA A PASAJULUI SUBTERAN

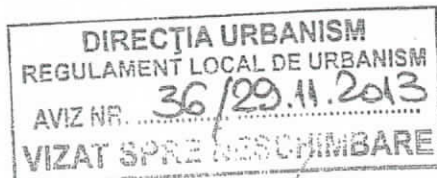
EXTINDEREA DOMENIULUI PUBLIC CARE SE VA FACE IN ETAPA A II-A DUPA APROBARE CONFORM LEGII DE CATRE PARLAMENT



BENEFICIAR: PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
PROIECTANT GENERAL: S.C. METROUL S.A.

ATELIERUL DE URBANISM URBIS 90 R.C. 78501/1991	TITLUL PROIECTULUI P.U.Z. DUBARE DIAMETRAIA NORD SUD BUCURESTI - BERZEI VASILE PARVAN - B.P. HASDEU URANUS - CALEA RAHOVEI FRONSON 2	PROIECT NR. 450/2006
Director executiv Prof. Dr. Arh. Florin Vachado	TITLUL PLANSEI PROPUNERE REGLEMENTARI - CIRCULATI FRONSON 2 - B.P. HASDEU URANUS - CALEA RAHOVEI	SCARA 1:2000
Intocmit Conf. Dr. Arh. Catrin Epache Arh. Antonela Rosu	NOIEMBRIE 2013	PLANSA NR. 7/1/11
Desenat Arh. Antonela Rosu		

Prof. Dr. Arh. Florin Vachado
13.05.2014



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT

PLAN URBANISTIC ZONAL „DUBLARE DIAMETRALA NORD-SUD-BUCUREȘTI TRONSON II – STR. B.P. HASDEU – STR. URANUS – CALEA RAHOVEI” PRIMA VERSIUNE A PLANULUI

I. DISPOZIȚII GENERALE

I.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL

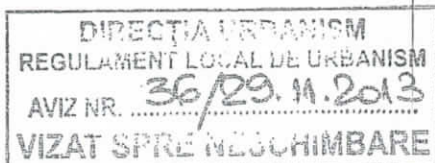
Prezentul regulament se aplică teritoriului în suprafața de 70,0ha, situat în zona centrală a municipiului București, zona care prezintă o puternică discontinuitate pe direcția nord-sud, discontinuitate însoțită și de o diferențiere din punct de vedere al calității spațiului public, al vieții urbane și al gradului de confort al locuirii între partea situată la sud de râul Dambovită și cea situată la nord de acesta.

Diferențierea calitativă este concretizată și funcțional, legătura dintre jumătatea de nord și cea de sud a zonei centrale făcându-se aproape exclusiv pe culoarul Bd. Magheru – Brătianu – Dimitrie Cantemir. Restul legăturilor sunt lipsite de continuitate, fie întrerupte în mod natural de râul Dambovită, fie în mod intenționat, prin fermitatea cu care Bd. Unirii s-a dezvoltat pe direcția est-vest, întrerupând legăturile nord-sud. Pentru a corecta această stare de lucruri, prin P.U.G. a fost propusă o legătură nord-sud ajutoare, pe traseul Piața Victoriei – str. Buzzești – str. Berzei – str. Vasile Parvan – str. B.P. Hasdeu – str. Uranus – Calea Rahovei – Piața Chirigiu, care a constituit obiectul Planului Urbanistic Zonal „Dublare Diametrală Nord-Sud”. Ținând cont de lungimea traseului ca și de problemele total diferite pe care le implică zona de la nord de Dambovită comparativ cu cea de la sud, P.U.Z.-ul menționat a fost împărțit în două tronsoane care au avut o evoluție diferită în timp. Prezentul P.U.Z. și Regulamentul Local de Urbanism se referă la jumătatea de sud a diametralei, denumită „TRONSON II – STR. B.P. HASDEU – STR. URANUS – CALEA RAHOVEI”. După cum am menționat, realizarea diametralei are o prioritate de ordin social și funcțional de a asigura egalitate de șanse de acces la centrul orașului metropola și pentru locuitorii din sud, urmând ca prima etapă să se concentreze pe realizarea continuității infrastructurii (transport în comun, rețele tehnico-edilitare majore, legături rutiere). În anii următori municipalitatea va putea asigura resursele financiare necesare realizării acestei infrastructuri, urmând ca apoi, în parteneriat cu proprietarii de terenuri și dezvoltatorii interesați, să



[Signature]

[Signature]
13.03.2014



definitiveze, in baza unor concursuri publice de arhitectura si urbanism, cadrul spatial in care sa se dezvolte proiecte integrate de regenerare urbana.

Regulamentul Local se concentreaza pe reglementarea conditiilor in care va putea fi realizata in prima etapa aceasta infrastruktura, fara a compromite ci, dimpotriva, favorizand dezvoltarea in viitor a unor proiecte integrate de regenerare urbana bazate pe concursuri publice de arhitectura si urbanism.

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 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.

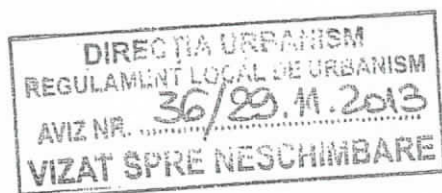
I.3. DOMENIUL DE APLICARE

Prezentul regulament se aplica teritoriului in suprafata de 70,0ha situat in intravilanul municipiului Bucuresti. Teritoriul in limitele caruia se aplica Regulamentul Local este marcat cu linie neagra intrerupta in plansa nr. 7.1 scara 1/2000 „Propunere reglementari + circulatii” a P.U.Z. „DUBLARE DIAMETRALA NORD-SUD-BUCURESTI TRONSON II – STR. B.P. HASDEU – STR. URANUS – CALEA RAHOVEI”.

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

Guvernatorul General
13.03.2014



noua implantare cu fondul construit valoros existent, precum si prestanta spatiala functionala corespunzatoare statutului de centralitate al zonei, prin prezentul P.U.Z. se instituie urmatoarele reglementari:

- In perimetrul delimitat de str. Izvor la nord si vest, Calea 13 Septembrie la sud si cladirea Parlamentului la est, constructiile si amenajarile noi (altele decat cele autorizate si cele pentru infrastructura) sunt posibile doar in baza unui concurs public de arhitectura, urbanism si amenajare peisajera.
- Pentru perimetrul marcat cu linie mov punctata in plansa nr. 7.1 scara 1/2000 „Propunere reglementari + circulatii” care este situat la limita de contact cu Zona Construita Protejata nr. 09 si contine cladiri inscrise in Lista Monumentelor Istorice a Municipiului Bucuresti va fi dezvoltat, sub coordonarea Primariei Municipiului Bucuresti, un P.U.Z. cu recomandarea de a se elabora un proiect integrat de regenerare urbana axat prioritar pe operatiuni de asanare, restaurare si renovare urbana. Constructiile noi vor putea fi realizate numai in baza documentatiei mentionate, pana atunci fiind admise doar lucrari de amenajare, reparatie, consolidare pentru cladirile existente.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Teritoriul studiat in P.U.Z. „DUBLARE DIAMETRALA NORD-SUD-BUCURESTI TRONSON II – STR. B.P. HASDEU – STR. URANUS – CALEA RAHOVEI”, include urmatoarele zone functionale, denumite in conformitate cu prevederile P.U.G. Municipiul Bucuresti:

CA - ZONA CENTRALĂ SITUATĂ ÎN AFARA LIMTELOR ZONEI PROTEJATE

CA1 - subzona centrală cu funcțiunea de centru de afaceri cu clădiri de înălțime medie, înaltă și cu accente peste 45 metri în regim de construire continuu și discontinuu;

CA2 - subzona centrală cu funcțiuni complexe, cu clădiri de înălțime medie, înaltă și cu accente peste 45 metri, cu regim de construire continuu sau discontinuu.

CB - ZONE SITUATE ÎN AFARA PERIMETRULUI CENTRAL CARE GRUPEAZĂ FUNCȚIUNI COMPLEXE DE IMPORTANȚĂ SUPRAMUNICIPALĂ ȘI MUNICIPALĂ .

M - ZONA MIXTĂ - CONȚINÂND INSTITUȚII, SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (SERVICII MANAGERIALE, TEHNICE, PROFESIONALE, SOCIALE, COLECTIVE ȘI PERSONALE, COMERȚ, HOTELURI, RESTAURANTE, RECREERE), ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE MICI NEPOLUANTE ȘI LOCUINȚE.

M3 - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri.

V - ZONA SPATIILOR VERZI

V1 – spatii publice cu acces nelimitat

Quehloet Ieru
18.03.2014

CONFORM
CU ORIGINALUL

V1a – parcuri, gradini si scuaruri publice orasenesti si fasii plantate publice.

Prin prezentul regulament sunt preluate pentru zonele functionale mentionate, fara modificari, prevederile din Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. Municipiul Bucuresti.



SUPRAFATA TOTALA P.U.Z.	70ha	100%
SUPRAFATA ZONE FUNCTIONALE	57ha	82%
	DIN CARE SUPRAFATA SPATII PLANTATE 14,25ha - 25%	
SUPRAFATA CIRCULATII MAJORE	13ha	18%

Intocmit,

Arh. Constantin Enache

Constantin Enache



Intocmit pentru
18.03.2014

[Signature]