

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Directia Generală Dezvoltare Urbană

Directia Urbanism

Serviciul Urbanism

AVIZUL ARHITECTULUI SEF NR. 20/31.10.2014
PUZ - STRADA MARIA HAGI MOSCU NR. 28-32, SECTOR 1, BUCUREȘTI

BENEFICIAR: S.C. CODRUL IMOB S.R.L.

ELABORATOR: S.C. Sistem "C" S.R.L. - urb. Constantin N. CARAMAN - DZ0,E

SOLICITARE PETENT 1194118/18.10.2013 și nr. 1208711/20.12.2013

SUPRAFAȚA REGLEMENTATĂ prin PUZ: Amplasamentul ce face obiectul reglementării urbanistice propuse este situat în Sectorul 1 al Municipiului București. Amplasamentul care a generat studiul în suprafață de 787,00mp, format din imobil în suprafață de 658,00mp este proprietate particulară conform Contract Vânzare Cumpărare autentificat sub nr. 2865/17.05.1996 la BNP Caras Carmen, precum și din teren în suprafață de 129,00mp propus spre concesionare.

AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU: Zona reglementată prin PUZ se află situată în sectorul 1 al Municipiului București.

PREVEDERI PUG/ PUZ APROBATE ANTERIOR:

Conform P.U.G.-M.B. aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000, completată cu H.C.G.M.B. nr. 324/17.11.2010, H.C.G.M.B. nr. 241/20.12.2011 și H.C.G.M.B. nr. 232/19.12.2012, amplasamentul ce face obiectul reglementării urbanistice propuse se încadrează parțial în subzona M2 - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri, cu accente înalte, având următorii indicatori urbanistici reglementați: - P.O.T. maxim 70%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri); CUT maxim = 3,0 mp. ADC / mp. teren; parțial în subzona L1a - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, având următorii indicatori urbanistici reglementați: - POT maxim = 45%, CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 0,9 mp. ADC/mp. teren, CUT maxim pentru înălțimi P+2 = 1,3 mp. ADC/mp. teren, în cazul mansardelor, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC.

Imobilul este cuprins în Lista Monumentelor Istorice actualizată în anul 2010 la poziția nr. 1170, dar se prezintă Ordinul Ministrului Culturii și Patrimoniului Național nr. 2456/04.09.2012 privind declasarea din Lista Monumentelor Istorice, a imobilului "Casă", din strada Hagi Moscu Maria nr. 28-30, sector 1, București, dar se află la mai puțin de 100m de imobile înscrise pe listă.

CERTIFICATELE DE URBANISM nr. 1315/158/M/18625 din 27.08.2013 și nr. 82/6/M/32086 din 21.01.2014 eliberate de Primăria Sectorului 1 a Municipiului București.

AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 3/07.02.2014 emis de Primăria Municipiului București.

AVIZUL PRELIMINAR nr. 10/03.04.2014 emis de Primăria Municipiului București.

AVIZUL MINISTERULUI MEDIULUI ȘI SCHIMBĂRILOR CLIMATICE - Agenția Regională Pentru Protecția Mediului București - Decizia etapei de încadrare nr. 23 din 27.05.2014.

AVIZUL COMISIEI DE COORDONARE LUCRĂRI EDILITARE - P.M.B. nr. 1250245 din 27.06.2014.

AVIZUL COMISIEI TEHNICE DE CIRCULAȚIE - P.M.B. nr. 1232395/4342 din 18.04.2014.

AVIZUL MINISTERULUI CULTURII ȘI PATRIMONIULUI NAȚIONAL nr. 1063/ZP/07.10.2014

Ordinul Ministrului Culturii și Patrimoniului Național nr. 2456/04.09.2012 privind declasarea din Lista Monumentelor Istorice, a imobilului "Casă", din strada Hagi Moscu Maria nr. 28-30, sector 1, București.

AVIZUL O.C.P.I. nr. 228 din 21.03.2014.

ADRESĂ O.C.P.I. nr. 22129/07.2014, privind informații cu privire la terenul propus spre concesionare.

ADRESĂ Direcția Patrimoniu - Serviciul Evidență Domeniul Public și Privat - P.M.B. nr. 3554/08.05.2014,

ADRESĂ Direcția Cadastru, Fond Funciar, Patrimoniu și Evidență Electorală - Primăria Sectorului 1 nr. N15283/11.07.2014.

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

FUNCȚIUNI AVIZATE: MIXTE - asimilate UTR M2 conform RLU aferent PUG-MB.

INDICATORI URBANISTICI AVIZAȚI: POTmax=70%; CUTmax=3,0mpADC/mp.teren; RHmax=S+P+2E+4-5E retras, Hmax=20m.

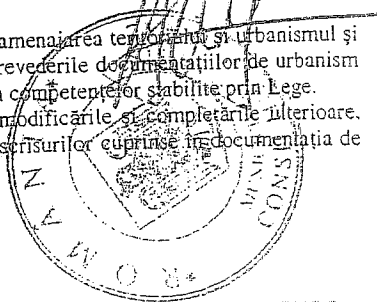
RETRAGERI EDIFICABIL FAȚĂ DE LIMITELE DE PROPRIETATE: retragerile față de limitele de proprietate și distanțele dintre clădirile situate pe parcele vor respecta planul de reglementări vizat spre neschimbare.

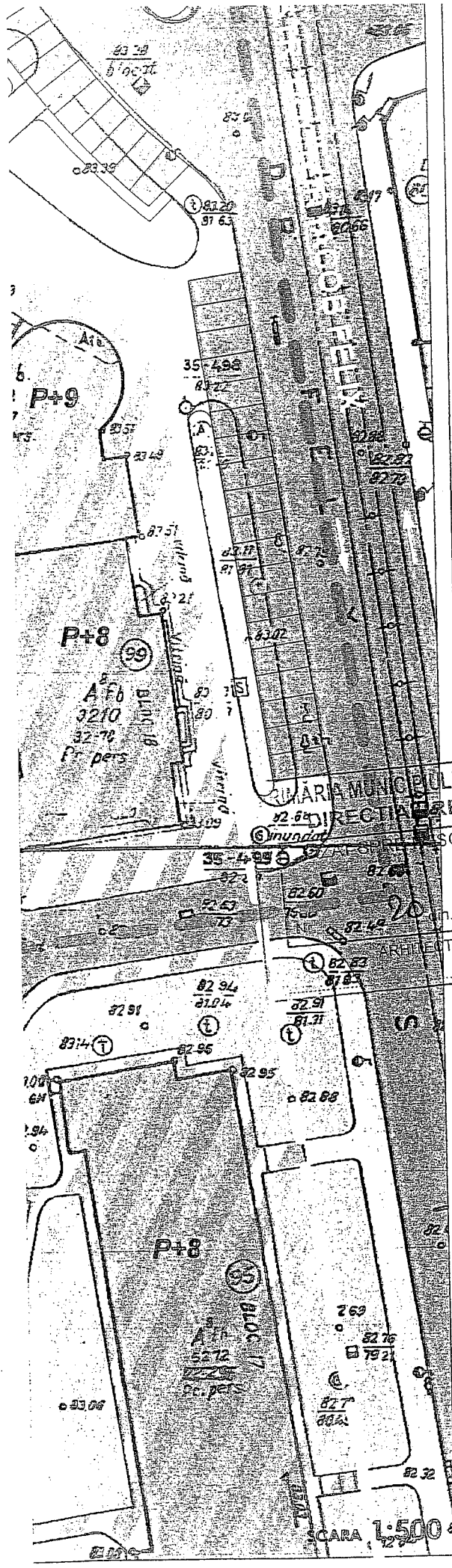
CIRCULAȚII / ACESE: Parcarea și gararea autovehiculelor vor respecta Normele privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație aprobate prin H.C.G.M.B. nr. 66/2006. Accesul se va realiza conform avizului Comisiei Tehnice de Circulație a P.M.B.

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 aprobarea acestora. Decizia privind aprobarea PUZ aparține C.G.M.B. conform competențelor stabilite prin Lege. În conformitate cu art. 63 lit (g) din Legea 350/2001 privind Amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, elaboratorul și beneficiarul documentației de urbanism răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrinerii cuprinse în documentația de urbanism ce a stat la baza emiterii prezentului aviz.

ARHITECT SEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. GHEORGHE PĂTRAȘCU

Sef serviciu
Ciobanu Oprescu Olivia Ana





CIRCULATI CAROSABILE

CIRCULATI PIETONALE

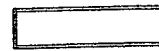


ACCES CAROSABIL

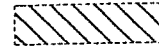


ACCES PIETONAL

REGLEMENTARI



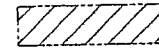
EDIFICABIL MAXIM PROPOS
FUNCTIUNE MIXTA



TEREN PROPOS PENTRU CONCESIUNE



RETRAGERI FATA DE
LIMITA DE PROPRIETATE



EDIFICABIL DE PRINCIPIU

BILANT TERITORIAL EXISTENT

Suprafata parcele studiate -	787.00mp	P.O.T-0,00 %
Suprafata construita -	0.00mp	
Suprafata desfasurata construita -	0.00mp	
Suprafata drumurilor si parcajelor -	0.00mp	C.U.T. - 0

BILANT TERITORIAL PROPOS

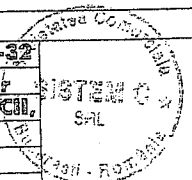
Suprafata parcele studiate	787.00 mp	100%	
Suprafata construita	551.00 mp	70%	P.O.T - 70 %
Suprafata desf. construita	2361.00 mp		
Suprafata sp. verde la sol	157.50 mp	20%	
Suprafata sp. verde terase	78.70 mp	+10%	C.U.T. - 3,00
Suprafata trotuare/plast.	78.50 mp	10%	

$H_{max} = 2S + P + 2E + 4 - 5E$ $H_{max} = 20m$
 PARCAREA SI ZARAREA ANTOTURISTELOR SE VA REALIZA IN INCINTA PROPRIE NUCLEUL DE LOCURI DE PARCARE VA FI CONFORM CPMB 66/2006

STAMPILA R.U.R.	SEMNATURA

PLANȘA A-2
REGLEMENTARI URBANISTICE 1:500

P.U.Z. STRADA MARIA HAGI MOSCU NR. 28-32
 CONSTRUIRE IMOBIL 2S+P+2E+4-5E/
 FUNCTIUNI MIXTE: LOCUIRE, SERVICIU,
 COMERT, ALIMENTATIE PUBLICA
 BENEFICIAR: S.C. CODRUL IMOB S.R.L.
 PROIECTANT GENERAL: SC Sistem C srl, Bucuresti
 J40/3669/1992, RO 3385688
 Sef Proiect: arh. Constantin MIHALACHE
 Intocmit: urb. Constantin CARAMAN
 Coordonator: arh. Constantin MIHALACHE



sistem C s.r.l.

arhitectura / urbanism / design interior

PROIECT DE REGLEMENTARE NR. 28/2014



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

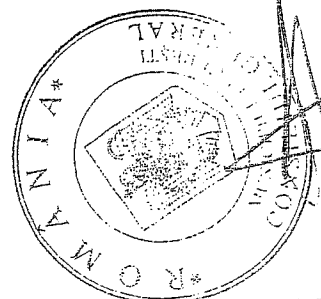
P . U . Z .

STRADA MARIA HAGI MOSCU NR. 28-32

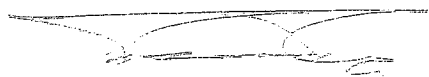
IMOBIL 2S+P+2E+4-5ERETRAS – FUNCTIUNI MIXTE

SECTORUL 1, BUCURESTI

ACTUALIZARE SI ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE, DIAGNOZA, REGLEMENTARI



P . U . Z . STRADA MARIA HAGI MOSCU NR. 28-32 SECTORUL 1, BUCURESTI
2014



CUPRINS:

2 – P.U.Z. – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. PRESCRIPTII GENERALE

1. DISPOZITII GENERALE

- 1.1. Rolul R.L.U.
- 1.2. Baza legala a elaborarii R.L.U.
- 1.3. Teritoriul de aplicare a R.L.U.
- 1.4. Continutul R.L.U.
- 1.5. Perioada de valabilitate A R.L.U. si modificarea R.L.U.

2. AUTORIZAREA DIRECTA A CONSTRUIRII

3. AUTORIZAREA INDIRECTA A CONSTRUIRII

4. OBIECTIVELE DEZVOLTARII URBANISTICE A ZONEI

5. ZONE DE PROTECTIE SI INTERDICTIE DE CONSTRUIRE TEMPORARA

II. PRESCRIPTII SPECIALE PE ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

Art.1 - Utilizari admise

Art.2 - Utilizari admise cu conditionari

Art.3 - Utilizari interzise

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

Art.4 Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

Art.5 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Art.6 - Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Art. 7 - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

Art. 8 - Circulatii si accese

Art. 9 - Stationarea autovehiculelor

Arti. 10 - Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

Art. 11 - Aspectul exterior al cladirilor

Art. 12 - Conditii de echipare edilitara

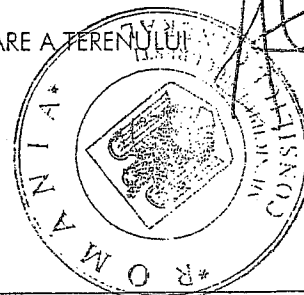
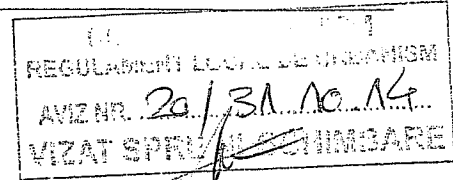
Art. 13 - Spatii libere si spatii plantate

Art. 14 – Imprejmuiri

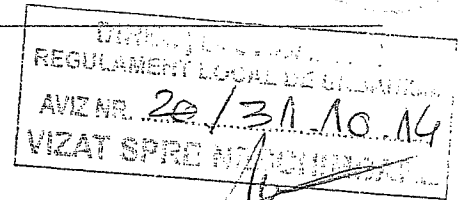
SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

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



2 – P.U.Z. – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



TITLUL I - PRESCRIPTII GENERALE

1. DISPOZITII GENERALE

1.1. ROLUL R.L.U.

„Regulamentul local de urbanism [...] aferent Planului urbanistic zonal cuprinde si detaliaza prevederile [...] Planului urbanistic zonal privitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum si de amplasare, dimensionare si realizare a volumelor construite, amenajarilor si plantatiilor. Dupa aprobare [...] Planul urbanistic zonal [...] împreuna cu regulamentele locale de urbanism aferente sunt opozabile în justitie.”

*Extras din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, art. 49, alin. 2, 3.

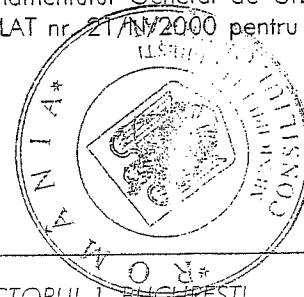
Prezentul R.L.U. este aferent P . U . Z . STRADA MARIA HAGI MOSCU NR. 28-32; prescriptiile R.L.U. sunt obligatorii pentru teritoriului delimitat cu linie rosie continua in plansa A02 Reglementari Urbanistice, in suprafata totala de 787mp.

Prezentul R.L.U. este complementar R.L.U. aferent P.U.G. Mun. Bucuresti pentru ca: aduce precizari prevederilor R.L.U. – P.U.G. pentru imobilele din zona cuprinsa în P.U.Z, încadrate in intravilan;

1.2. BAZA LEGALA A ELABORARII R.L.U.

La baza elaborarii R.L.U. aferent P.U.Z. stau urmatoarele acte normative si reglementari:

- Codul Civil al României;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata în 2004;
- O.U.G. nr. 214/2008 pentru modificarea si completarea Legii 50/1991 privind autorizarea executarii de constructii;
- Legea nr. 114/1996 – Legea locuintei;
- Legea nr. 350/1996 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, incluse în Legea 242/2009 privind aprobarea O.G. nr. 27/2008;
- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (cu modificarile si completarile ulterioare) si OMPLAT nr. 21/11/2000 pentru aprobarea Ghidului de Aplicare a R.G.U.;



sistem C s.r.l.

arhitectura / urbanism / design interior
REGULAMENT DE URBANISM
AVIZ NR. 20/31.10.14
ELABORAT DE C.G.M.B. nr. 269/2000, completata cu
H.C.G.M.B. nr. 241/20.12.2011 si H.C.G.M.B.

□ PUG Municipiul Bucuresti aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 324/17.11.2010, H.C.G.M.B. nr. 241/20.12.2011 si H.C.G.M.B. nr. 232/19.12.2012,

1.3. TERITORIUL DE APLICARE A R.L.U.

Zona de studiu - cuprinzand arealul delimitat de arterele Strada Maria Hagi Moscu, Strada Dr. Iacob Felix, B-dul Banu Manta, unde se justifica interventia urbanistica, precum si integrarea fondului construit si a functiunii propuse.

Se stabilesc reglementari cu caracter director pentru toata aria de studiu, astfel incat acestea sa fie compatibile cu functiunea propusa, iar reglementarea detaliata a modului de amplasare a obiectelor pe parcela se limiteaza la parcelele proprietate ale iniiatorului si a celei propuse spre concesiune, pentru care s-au obtinut si prezentat Certificate de urbanism.

Prezentul regulament se aplica teritoriului delimitat cu linie rosie continua in plansa A02 Reglementari Urbanistice, in suprafata totala de 787mp

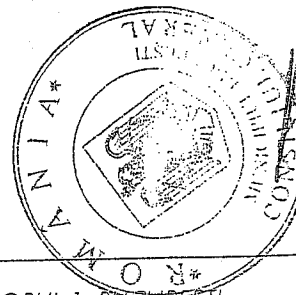
Documentatia de urbanism este realizata in format digital si format analogic, la scara 1/500, pe suport topografic realizat in coordonate in sistemul national de referinta Stereo 1970, actualizat pe baza ortofotoplanurilor si pe baza unor masuratori la teren, cu respectarea si integrarea limitelor imobilelor inregistrate in evidentele de cadastru si publicitate imobiliara, puse la dispozitie de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara al Municipiului Bucuresti.

1.4. CONTINUTUL R.L.U.

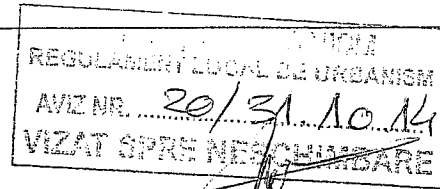
- Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.
- Plansa A-2 – Reglementari urbanistice 1:500

1.5. PERIOADA DE VALABILITATE A R.L.U. SI MODIFICAREA R.L.U.

R.L.U. este valabil pe o perioada de timp de maxim 5 ani de la aprobarea sa de catre C.G.M.B. Schimbarea conditiilor particulare de construire din teritoriul delimitat prin P.U.Z. sau a conditiilor generale de construire dintr-un teritoriu mai amplu, pot determina aprobarea unor documentatii de urbanism noi, care vor prevedea explicit modificarile aduse prezentului R.L.U., in conditiile stipulate de Legea nr. 242/2009.



P. U. Z. STRADA MARIA HAGI MOSCU NR. 28-32 SECTORUL 1, BUCURESTI
2014



2. AUTORIZAREA DIRECTA A CONSTRUIRII

Este posibila autorizarea directa a construirii în conditiile respectarii dispozitiilor prezentului R.L.U. si a reglementarilor prevazute în plansa 2. Reglementari urbanistice; Autorizarea este în competenta Primariei Sectorului 1 Bucuresti si se desfasoara dupa urmatorul flux:

- Cererea pentru eliberarea A.C., bazata pe D.T.A.C. care respecta prevederile prezentului R.L.U. si conditiile formulate prin C.U.;
- Eliberarea A.C., în cazul în care D.T.A.C. respecta conditiile de la pct. de mai sus.

3. AUTORIZAREA INDIRECTA A CONSTRUIRII

Nu este cazul.

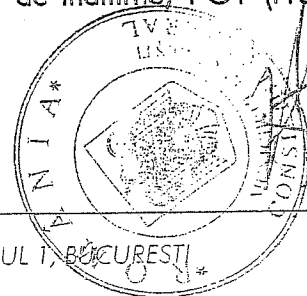
4. OBIECTIVELE DEZVOLTARII URBANISTICE A ZONEI

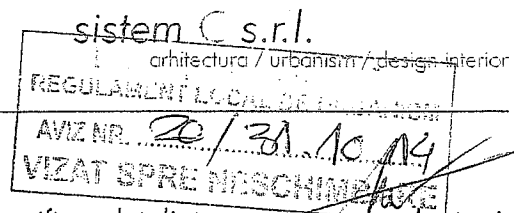
Prezentul PLAN URBANISTIC ZONAL are ca tema studierea condițiilor de realizare a unei construcții definitive cu funcțiune mixta (comert, servicii si locuinte colective) și regim de înălțime maxim 2S+P+2E+4-5E retras, situata în București, sector 1, Str. MARIA HAGI MOSCU NR. 28-30 si terenul viran fost NR.32.

În prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Bucuresti, amplasamentul a fost cuprins partial în „M2 = Subzona mixta cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte” si partial în “L1a = locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție”.

Scopul studiului este stabilirea reglementarilor de urbanism necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor, în organizarea zonei și în conformarea construcției din zona delimitata, în corelare cu strategia de dezvoltare urbană stabilită prin P.U.G. și R.L.U. ale Municipiului Bucuresti.

PLANUL URBANISTIC ZONAL - reglementeaza schimbarea destinatiei terenului in teren cu destinatie exclusiv mixta (asimilat M2), deasemeni se reglementeaza Regimul de aliniere cat si indicatorii urbanistici: Regim de inaltime, POT (Procent Ocupare Teren) si CUT (Coeficient Utilizare Teren)





P.U.Z. are caracter de reglementare specifica detaliata pentru zona luata in studiu si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice a zonei cu planul urbanistic general al localitatii. Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, reglementarile de urbanism - permisiuni si restrictii necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor in zona studiata.

Pe baza analizei critice a situatiei existente, a prevederilor P.U.G. si a opiniei initiatorilor, continutul P.U.Z. trateaza urmatoarele categorii de probleme :

- Zonificarea functionala a terenurilor care au generat PUZ
- Indici si indicatori urbanistici: - regim de aliniere; - regim de inaltime; - P.O.T., CUT.
- Masuri de protectie a mediului
- Reglementarea accesului pietonal cat si carosabil
- Reglementari - permisiuni si restrictii - incluse in Reguliamentul Local de Urbanism

5. ZONE DE PROTECTIE SI INTERDICTIE DE CONSTRUIRE TEMPORARA

Nu este cazul

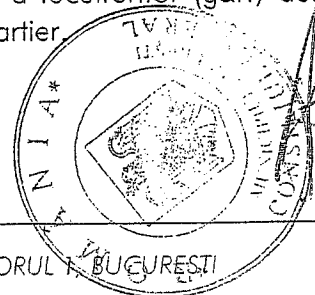
TITLUL II - PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE

M2 - SUBZONA MIXTA CU CLADIRI AVÂND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU ȘI ÎNALTIMI MAXIME DE P+14 NIVELURI CU ACCENTE ÎNALTE

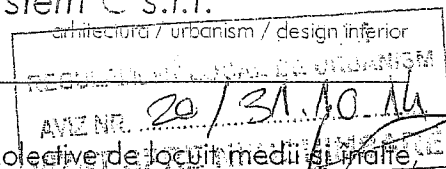
GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona mixtă se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând în mod continuu linearități comerciale și de servicii de-a lungul arterelor principale din aria cuprinsă în inelul principal de circulație și segmente de linearități formate din diverse categorii de activități comerciale, servicii și de producție concretă și abstractă, în lungul principalelor artere de penetrație în oraș și al inelelor exterioare de circulație. Totodată, zona mixtă prelungeste zona centrală și principalii poli urbani, conturează mai puternic punctele de concentrare a locuitorilor (gări, autogări, zone de activități etc.) și completează funcțiunea centrelor de cartier.

P. U. Z. STRADA MARIA HAGI MOSCU NR. 28-32 SECTORUL 1, BUCUREȘTI
2014



sistem C s.r.l.



Formată, ca fond construit, în mare parte din clădiri colective de locuit medii și înalte cu sau fără parter comercial, zona mixtă permite conversia locuințelor în alte funcțiuni, în contrast cu zona de locuit (L), în care acest lucru este limitat. Conversia locuințelor în alte funcțiuni este condiționată de menținerea ponderii acestora de cel puțin 30% din ADC.

Zona este constituită din instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, recreere), mici activități productive manufacturiere și locuințe.

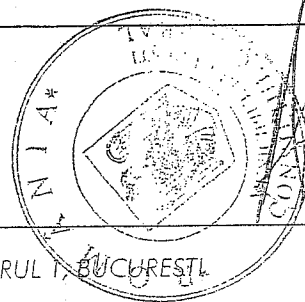
*conform RLU PUG Municipiul Bucuresti

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

art. 1 - Utilizări admise:

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale.

*conform RLU PUG Municipiul Bucuresti

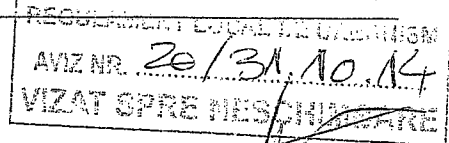


P. U. Z. STRADA MARIA HAGI MOSCU NR. 28-32 SECTORUL 1, BUCUREȘTI

2014

sistem C s.r.l.

arhitectura / urbanism / design interior



art. 2 - Utilizări admise cu condiționari:

Clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale:

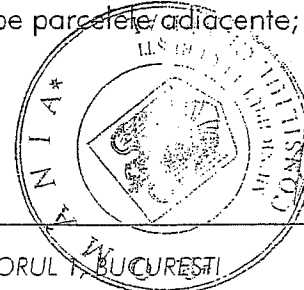
- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC;
- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare, vegetația existentă, și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata vecinătate.

*conform RLU PUG Municipiul Bucuresti

art. 3 - Utilizări interzise

Se interzic următoarele utilizări:

3. activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
4. construcții provizorii de orice natură;
1. dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
5. depozitare en-gros;
6. stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
7. curățatorii chimice;
8. depozitari de materiale refofosibile;
9. platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
10. depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
 - activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
 - lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;



P . U . Z . STRADA MARIA HAGI MOSCU NR. 28-32 SECTORUL 1, BUCURESTI

2014

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

*conform RLU PUG Municipiul Bucuresti

SECTIUNEA II : CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

art. 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Suprafata minima a parcelei 500mp

art. 5 - Amplasarea clădirilor fata de aliniament

Conform plansei de REGLEMENTARI URBANISTICE, cu urmatoarele conditii:

1. Cladirea se va amplasa pe aliniamentul din strada Maria Hagi Moscu
(*conform RLU PUG Municipiul Bucuresti : "In cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament")
2. Cladirea va fi retrasa fata de aliniamentul dinspre alea de acces (limita nordica a amplasamentului) cu 3,0 metri.

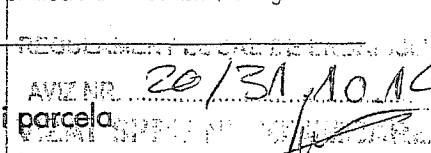
art. 6 - Amplasarea clădirilor fata de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Conform plansei de REGLEMENTARI URBANISTICE, , cu urmatoarele conditii:

1. Cladirea se va amplasa pe limita de proprietate din partea sudica. Se va alipi la calcanul existent al cladirii din Hagi Moscu nr.26
(*conform RLU PUG Municipiul Bucuresti : "Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20.00 metri de la aliniament")
2. Fata de limita de proprietate din partea estica (posteroara) cladirea va fi partial amplasata pe limita de hotar, partial va fi retrasa cu 2 metri.

sistem C s.r.l.

arhitectură / urbanism / design interior



art. 7 - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcelă
Nu este cazul.

art. 8 - Circulații și accese

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

In 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 30.00 metri;

Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;

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

*conform RLU PUG Municipiul Bucuresti

art. 9 - Staționarea autovehiculelor

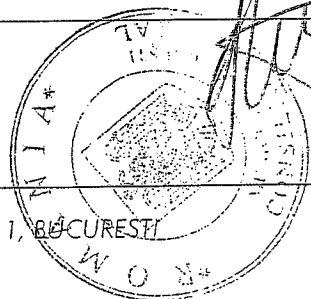
1. staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
2. locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în construcții supra /subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini.

"Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

In cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;

Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate."

*conform RLU PUG Municipiul Bucuresti



sistem C s.r.l.

arhitectura / urbanism / design interior

REGULAMENTAR
AVIZ NR. 20/31.10.14
VIZAT SPRE I.P. NOVI

art. 10 - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor.

Conform plansei de REGLEMENTARI URBANISTICE înălțimea maximă a clădirii este de $R_{hmax}=2S+P+2E+4-5E$ retras. $H_{maxim}=20,0$ metri

Etajele 3 și 4 se vor retrage de la aliniamentul din strada Hagi Moscu cu 2,0 metri, respectiv cu 3,0 metri față de limita laterală sudică, iar etajul 5 se va retrage cu 3,0 metri față de conturul etajului 4 în partea de vest, nord și sud (fațadele laterale și cea principală).

art. 11 - Aspectul exterior al clădirilor

"Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță";

Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare."

*conform RLU PUG Municipiul Bucuresti

art. 12 - Condiții de echipare edilitară

"Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;

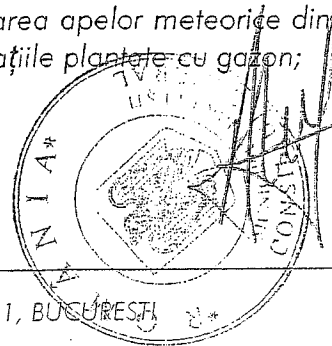
Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;

Dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

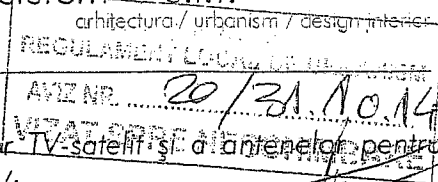
Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon;

P. U. Z. STRADA MARIA HAGI MOSCU NR. 28-32 SECTORUL 1, BUCUREȘTI

2014



sistem C s.r.l.



Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonia mobilă 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."

*conform RLU PUG Municipiul Bucuresti

art. 13 - Spații libere și spații plantate

Se va asigura o suprafața plantată la sol de 20% din suprafața terenului și o suprafața de spații verzi pe terase în proporție de 10%

"Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;

Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;

Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;

Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 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"

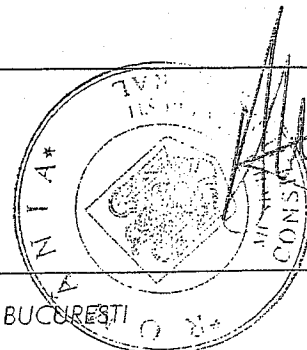
*conform RLU PUG Municipiul Bucuresti

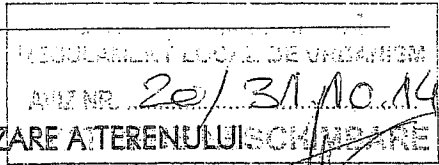
art. 14 - Imprejmuiri.

"Se recomandă separarea spre stradă cu garduri transparente de 2,00 metri înălțime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu.

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

*conform RLU PUG Municipiul Bucuresti





SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

art. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

P.O.T. maxim 70%

*conform RLU PUG Municipiul Bucuresti

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

CUT maxim = 3,0 mp. ADC / mp. teren

*conform RLU PUG Municipiul Bucuresti

BILANT TERITORIAL:

Steren = 787mp	100%	POT propus = 70% conform M2
Sc = 551mp	70%	CUT propus = 3,00 conform M2
Scd total = 2361mp		
Sspatii verzi la sol = 157.5 mp	20%	Rhmax = 2S+P+2E+4-5Er
Sspatii verzi terase = 78.7 mp	10%	Hmax = 20m

Intocmit,
urb. CARAMAN Constantin

