

# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

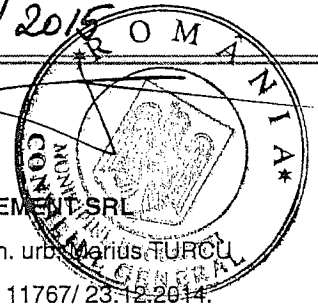
## Directia Generală Dezvoltare Urbană

### Directia Urbanism

### Serviciul Urbanism

Auexa nr. 1 la HCGMB cu.

244 / 2015 O M A N I A \*



### AVIZUL ARHITECTULUI ȘEF nr. 31M.02.2015 STR. VANATORI NR. 8 - SECTOR 5

INITIATOR/ BENEFICIAR: SC GCM PROFESSIONAL CONSTRUCTION MANAGEMENT SRL

ELABORATOR: SC PLAN CONSULT SRL - arh. Ana Maria TERZI și arh. urb. Marius TURCU

NR. ÎNREGISTRARE CERERE: PMB cu Nr. 1294061/ 22.12.2014; Direcția Urbanism cu nr. 11767/ 23.12.2014.

SUPRAFATA REGLEMENTATA prin PUZ: O suprafață totală de 908,00 mp. proprietate privată persoană juridică.

AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU: Zona analizată și reglementată prin PUZ se află în zona centrală a Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 5.

PREVEDERI PUG/PUZ APROBATE ANTERIOR: Conform PUG-MB și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București, aprobate cu HCGMB nr. 269/2000 cu completările ulterioare, amplasamentul este cuprins în subzona funcțională: Cp1 - subzona centrală în care se menține configurația țesutului urban tradițional conținând o parte din zona protejată. Conform PUZ – Zone construite protejate, parcela studiată este inclusă în Zona protejată nr. 90 - Zona BUCUR - țesutul istoric difuz - subzona Cp1b, Cp1c.

Indicatorii urbanistici reglementați: POTmax. 65%; CUTmax. 2,5 mp. ADC/mp. teren; H max. = 13 m., H min. = 10 m.

AVIZE ȘI ACORDURI CARE STAU LA BAZA EMITERII AVIZULUI ARHITECTULUI ȘEF: Certificat de urbanism nr. 1527/ 1186104 din 29.10.2013, eliberat de Primăria Municipiului București; PMB - Direcția Urbanism - Aviz de oportunitate nr. 15/ 04.04.2014; PMB - Direcția Urbanism - Aviz preliminar nr. 36/ 29.08.2014; Ministerul Culturii - avizul nr. 1143/ Z/ 15.10.2014; Agenția Regională pentru Protecția Mediului București - Decizia etapei de încadrare nr. 62/ 30.09.2014; Comisia de Coordonare Lucrări Edilitare - PMB - Aviz nr. 1276293/ 17.11.2014; Comisia Tehnică de Circulație - PMB - Aviz nr. 1262150/ 23.10.2014.

### 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: BIROURI, COMERȚ, SERVICII.

INDICATORI URBANISTICI AVIZAȚI:

POTmax. 62%; CUTmax. 3 mp. ACD/mp. teren; RmaxH: P+3E+E4R; Hmax: 16m.

CIRCULAȚII, ACCESE: Parcarea și gararea autovehiculelor, 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.

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

\* S-a prezentat dovada achitării taxei de exercitare a dreptului de semnătură RUR - Chitanța nr. 1011393/ 02.02.2015.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
ARH. GHEORGHE PĂTRAȘCU

Expert,  
arh. urb. Stelian Alexandru Constantinescu

Sef serviciu,  
Ciobanu Oprescu Olivia Ana

4ex. / 03.02.2015

30 DEC. 2015



3

Aviz nr 3 la HCGMB  
nr 244/2015

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU)

## Aferent P.U.Z. Strada VANATORI nr. 8

### I. DISPOZITII GENERALE

#### 1. Rolul RLU

Regulamentul local de urbanism (RLU) detaliaza reglementarile P.U.Z. si se aplica parcelei studiate care face obiectul P.U.Z. STR.VANATORI NR. 8.

#### 2. Baza legala a elaborarii RLU

Documentatia de fata se intocmeste conform solicitarii din Certificatul de Urbanism nr. 1527/1186104 din 29.10.2013, eliberat de PMB, corelata cu prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Bucuresti, cu prevederile Planului Urbanistic Zone Construite Protejate - Zona Protejata nr.90 -Zona Bucur, si ale Planului Urbanistic Zonal Strada Apolodor nr.12-14 si 18-20 aprobat HCL 4128/29.11.2011, precum si ale Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata.

Pentru elaborarea Planului cu Situatia Existenta si Planul de Reglementari s-a folosit Planul Cadastral cuprinzand contururile cadastrale ale parcelelor invecinate, emis de catre OCPI in 12.06.2014 si Planul de Situatie scara 1:200 cuprins in Ridicarea Topografica excutata de catre sc TOPCAD srl in decembrie 2013 pentru terenul subiect din strada Vanatori nr. 8. Pentru determinarea conditiilor tehnice de construire s-a intocmit Studiul Geotehnic de catre sc GEO200 srl.

#### 3. Domeniul de aplicare

Prezentul RLU aferent PUZ, reprezinta norme obligatorii pentru autorizarea constructiilor in cadrul parcelei studiate.

30 DEC. 2015

DIRECTIA GENERALA DE URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 3/11.02.15  
VIZAT SPRE MERSUL LA

## II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

### 4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural construit

Autorizarea executarii lucrarilor de construire este permisa cu respectarea conditiilor legii si ale prezentului regulament.

Prezentul RLU aferent PUZ este aplicabil odata cu obtinerea avizului Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului si Urbanism -CTUAT-Primaria Municipiului Bucuresti, al Directiei pentru Cultura si Patrimoniul National a Municipiului Bucuresti, din cadrul Ministerului Culturii si a Patrimoniului National si al Agentiei Regionale Pentru Protectia Mediului Bucuresti din cadrul Ministerului Mediului si Padurilor.

Se vor avea in vedere masurile obisnuite de protectie a mediului atat pe timpul executiei lucrarilor cat si in timpul functionarii.

### 5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Autorizarea executarii lucrarilor se va face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea principala a zonei, si pe baza unui proiect pentru autorizarea construirii (DTAC) si pentru executia lucrarilor (PTh) intocmit de persoana sau societate autorizata si verificat de persoane atestate.

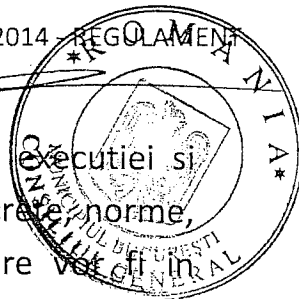
De asemenea, autorizarea executarii lucrarilor se face cu conditia ca procentul de ocupare si coeficientul de utilizare a terenului (POT si CUT) sa nu depaseasca limitele stabilite prin prezentul regulament.

In conformitate cu dispozitiile legale in vigoare, pe timpul executiei si al exploatarii lucrarilor proiectate, executantul si beneficiarul lucrarilor vor instala toate indicatoarele si mijloacele de protectie si de atentionare adecvate si vor executa toate marcajele necesare pentru protectie si avertizare.

Lucrarile periculoase trebuie sa fie semnalizate, atat ziua cat si noaptea, prin indicatoare de circulatie sau tablii indicatoare de securitate, sau prin orice alte atentionari speciale, in functie de situatia concreta din timpul executiei sau a exploatarii lucrarilor proiectate.

30 DEC 2015

DIRECȚIA DE URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 3111.02.15  
VIZAT SPECIAL PENTRU ÎNTELEGERE



Executantul și beneficiarul lucrării vor respecta în timpul execuției și exploatarei lucrărilor toate prevederile legale (cuprinse în legi, decrete, norme, standarde, normative, prescripții tehnice, instrucțiuni, etc.) care vor fi în vigoare la data respectivă, privitoare la protecția muncii, siguranța circulației și la prevenirea incendiilor, precum și măsurile și indicațiile de detaliu cuprinse în piesele scrise și desenate ale proiectantului.

Măsurile și indicațiile din proiect nu sunt limitative, executantul și beneficiarul urmând să aplice orice alte măsuri de protecția muncii, de PSI și siguranța circulației și, pe care le vor considera necesare, sau pe care le vor solicita autoritățile locale de specialitate (detinatori de rețele subterane sau aeriene, organe de poliție sau PSI, etc.) având în vedere situația concretă a lucrărilor din timpul execuției sau al exploatarei.

Intocmirea documentației pentru protecția muncii, siguranța circulației și prevenirea incendiilor pentru perioada de execuție a lucrărilor, cade în sarcina executantului și se face în cadrul proiectului de execuție al organizării lucrărilor.

#### 6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Pe amplasamentul studiat se propune construirea unei clădiri cu destinație comercială, cuprinzând spații pentru birouri administrative și servicii, cu regim de aliniere la aliniamentul stradal în front continuu, cu calcan parțial pe latura stângă și pe latura dreaptă, apoi cu retrageri laterale de 3m respectiv 5m pe latura posterioară, și cu regim de înălțime 3S+P+3E+4Retras, ce nu contribuie la poluarea fonica sau de altă natură a zonei adiacente.

În ceea ce privește suprafața edificabilă, amplasarea față de aliniament, amplasarea în interiorul parcelei și regimul de înălțime, se vor respecta condițiile reprezentate în planșa A.03 – Plan de Reglementări Urbanistice.

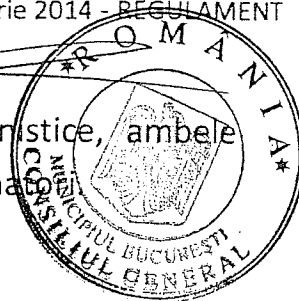
#### 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Conform RGU autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces la drumurile publice care să permită și intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, și dacă se asigură accese pietonale.

30 DEC. 2015

DIRECȚIA LOCALĂ DE URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 3/11.12.15  
VIZAT SPRE ÎNDOUBĂRE

Conform plansei A.03 – Plan de Reglementari Urbanistice, ambele accese – carosabil si pietonal – sunt asigurate dinspre strada Vanatori



### 8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Beneficiarul se obliga sa recordeze constructia noua, potrivit reglementarilor legale, la retelele centralizate publice.

Costul lucrarilor de racordare / bransare la retelele edilitare publice sunt suportate in intregime de catre beneficiar.

### 9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Terenul care face obiectul P.U.Z. si al RLU este constituit dintr-o parcela cu suprafata de 908,00 mp, de forma poligonala, cu deschidere de cca. 24,10m.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea indicatorilor tehnici urbanistici cuprinsi in plansa A.03 - Plan de Reglementari Urbanistice, in conditiile in care prospectul stradal existent, inclusiv configuratia trotuarului se pastreaza neschimbat.

### 10. Reguli-cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui

La nivelul terenului se vor prevedea spatii verzi amenajate in suprafata totala de 36 % din suprafata terenului precum si trotuare si platforme pietonale. Se va planta un arbore la fiecare 100mp inierbati.

Autorizarea executarii constructiilor se emite numai daca exista posibilitatea realizarii spatiilor de parcare necesare in interiorul parcelei subiect, la nivelul terenului si in cele 3 subsoluri functionale.

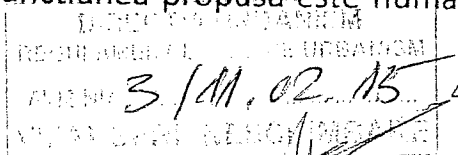
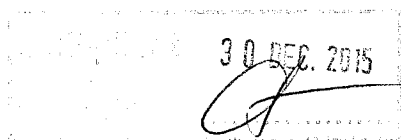
Imprejmurile propuse vor respecta prevederile PUZ - ZP90:

- pe partile laterale si posterioare gardurile vor avea inaltimea de minim 2,0m, maxim 2,5m si vor fi opace.

### III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

#### 11. Unitati si subunitati functionale

Avand in vedere ca terenul din strada Vanatori nr. 8, care face obiectul P.U.Z. se constituie dintr-o singura parcela, iar functiunea propusa este numai



4

cea comerciala de birouri, spatii comerciale si servicii, nu au fost prevazute subunitati functionale.



#### IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

##### Utilizari

a. Utilizari admise pe parcela subiect :

functiuni cu caracter comercial: birouri administrative, servicii, spatii comerciale, showroom, etc.

b. Utilizari interzise:

activitati care pot provoca degradarea cladirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zona protejata

activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru tarful generat

depozitare engros, depozitare de substante toxice sau inflamabile

##### Aplasarea cladirii

Cladirea propusa se amplaseaza pe aliniament, cu calcane pariale laterale si apoi retrageri de 3,0m si retagere posterioara de minim 5,0m.

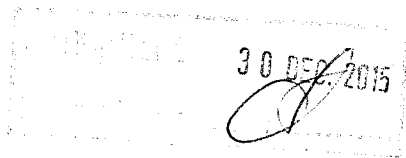
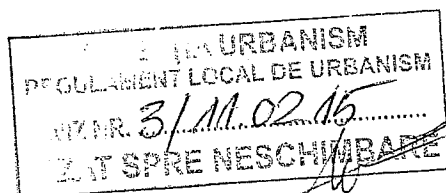
##### Circulatii si accese

Accesul pietonal principal si accesul auto in spatiile de parcare din subsoluri, de minim 3,0m latime se face din strada Vanatori, cu respectarea profilului transversal existent.

##### Stationarea autovehiculelor.

Autovehiculele de pana la 2,5 t vor stationa exclusiv in interiorul parcelei, la nivelul celor 3 subsoluri functionale.

##### Inaltimea maxima a constructiei



Inaltimea maxima este limitata de ZP 90 la 13,0m+3,0m etaj retras minim 1,5m, rezultand inaltimea maxima de 16,0m. Cladirea propusa va avea regim de inaltime 3S+P+3E+4R.

### Aspectul exterior

Constructia de birouri, servicii si spatii comerciale va fi realizata intrun limbaj arhitectural contemporan, contextual si corespunzator functiunii, din materiale durabile si pretioase fara stridente cromatice, sau de textura, in armonie cu cladirile invecinate existente.

### Conditii de echipare edilitara

Constructia noua se va racorda la retelele tehnico-edilitare existente: apa, canalizare, electricitate, gaze, telefonie, date si va folosi serviciile de salubritate urbana.

### Spatii verzi

Spatiile verzi vor ocupa o suprafata maxim posibila pe parcela, fiind propusa o suprafata plantata de cca. 36%.

### Procentul de ocupare a terenului

POT : max 64 %

### Coeficient de utilizare a terenului

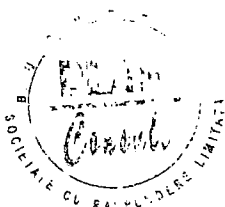
CUT : max. 3,0

DIRECTIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 3/11.02.15  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

## V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Amplasamentul este situat in intravilanul constructibil a Municipiului Bucuresti, si este incadrat conform PUG in UTR definita CP1 , subzona centrala in care se mentine configuratia tesutului urban traditional.

decembrie 2014  
s.c. Plan Consult s.r.l.



Intocmit,  
arch. Marius Turcu

*Marius Turcu*

30 DEC 2015