

# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

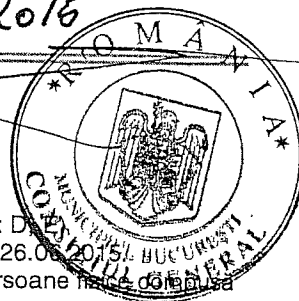
## Direcția Generală Dezvoltare Urbană

### Direcția Urbanism

### Serviciul Urbanism

*Auexa Nr. 1 / a HCGMB nr  
251 / 2015*

### AVIZUL ARHITECTULUI ȘEF nr. 2131.07.2015 PUZ - STR. DIMITRIE ONCIU NR. 1-3, SECTOR 2



**INITIATOR/ BENEFICIAR:** DUȘU NICULAE  
**ELABORATOR:** SC MCF CONSTRUCT INSTAL SRL - Urb. Adrian PANAIT (RUR: D...)  
**NR. ÎNREGISTRARE CERERE:** PMB cu Nr. 1342137/ 25.06.2015; Direcția Urbanism cu nr. 6647/ 26.06.2015  
**SUPRAFATA REGLEMENTATA prin PUZ:** O suprafață totală de 1763 mp. proprietate privată persoane fizice și juridice din următoarele parcele și suprafețe:

- Str. D. Onciu nr. 1 - ST = 1262 mp prin comasarea parcelei din Str. D. Onciu nr.1 cu cea din Str. Olari nr. 33-35;
- Str. D. Onciu nr. 3 - ST = 501 mp.

**AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU:** Zona analizată și reglementată prin PUZ se află în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 2.

**PREVEDERI PUG/PUZ APROBATE ANTERIOR:** Conform PUG-MB și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București, aprobate cu HCGMB nr. 269/2000 completată prin HCGMB nr. 324/2010 și HCGMB nr. 241/2011, amplasamentul este cuprins parțial (fosta parcelă din Str. Olari nr. 33-35) în subzona funcțională M1 - subzona mixtă situată în zona protejată făcând parte din zona protejată 07 - B-dul Haussmannian FERDINAND; conform PUZ - Zone construite protejate, aprobat cu HCGMB nr. 279/2000 și parțial (fosta parcelă din Dimitrie Onciu nr. 1 și cea de la nr. 3) în subzona funcțională M3 - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri.

**Indicatorii urbanistici reglementați:**

**ZP 07:** POT max. 65%; CUT max. 4 mp. ADC/mp. teren; H max. = 16 m., H min. = 13 m.  
**M3:** POT max. 60% cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje, etc.; CUT max. 2,5 mp. ADC/mp. teren; H max. = distanța dintre aliniamente.

**AVIZE ȘI ACORDURI CARE STAU LA BAZA EMITERII AVIZULUI ARHITECTULUI ȘEF:** Certificat de urbanism nr. 1463/ 1184094 din 22.10.2013, eliberat de Primăria Municipiului București; PMB - Direcția Urbanism - Aviz de oportunitate nr. 42/ 20.10.2014; PMB - Direcția Urbanism - Aviz preliminar nr. 48/ 22.12.2014; Ministerul Culturii - aviz nr. 420/ Z/ 12.05.2015; Agenția Regională pentru Protecția Mediului București - Decizia etapei de încadrare nr. 5/ 12.02.2015; Comisia de Coordonare Lucrări Edilitare - PMB - Aviz nr. 1301562/ 06.02.2015; Comisia Tehnică de Circulație - PMB - Aviz nr. 1289650/ 18.12.2014.

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

**FUNȚIUNE AVIZATĂ:** COMERT, ALIMENTATIE PUBLICA, HOTEL, SERVICII, BIROURI, LOCUINȚE.  
**INDICATORI URBANISTICI AVIZAȚI:** POT max. 67,5%; CUT max. 3,3 mp. ADC/mp. teren; Hmax: 19m. la cornișa etajului 4; peste înălțimea maximă este prevăzută realizarea unui etaj retras cu înălțime de max. 3m. conform configurației reprezentate în planul de reglementări.

**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 înscrisurilor 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 EUR - Chitanța nr. 6275/ 22.06.2015.

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

Expert,  
arh. urb. Stelian Alexandru Constantinescu

4ex. / 31.07.2015

30 SEP. 2015



Anexa nr. 3 la HCGMB nr. 251/2015



## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### DISPOZIȚIE CONDUCĂTOR

### DOMENIUL DE APLICARE

Zona asupra căreia se aplică Regulamentul Local de Urbanism și P.U.Z. aferent, investiției propuse, cu amenajările aferente, este terenul de 1763 mp, conform măsurătorilor topografice și se găsește în intravilanul Municipiului București. Aceasta este în proprietatea privată și este compusă din 2 terenuri după cum urmează:

- Dimitrie Onciul nr 1 cu suprafața de 1262 mp;
- Dimitrie Onciul nr 3 cu suprafața de 501 mp.

Regulamentul Local de Urbanism constituie parte descriptivă operațională a P.U.Z.-ului care detaliază reglementări concrete privind construibilitatea teritoriului.

Condiționările stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism sunt direct corelate cu prevederile Planului Urbanistic General referitoare la echiparea tehnico-edilitară, căile de comunicații, zonificarea teritoriului, reglementările de dezvoltare urbană și obiectivele de utilitate publică incluse.

O dată aprobat, împreună cu P.U.Z., R.L.U. „P.U.Z. Str Dimitrie Onciu Nr. 1-3” aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale pe teritoriul acestuia.

Regulamentul local de urbanism este corelat cu prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului București și P.U.Z. - Zone Construite Protejate 7 - Bulevardul Haussmanian Ferdinand.

Prin prezentul P.U.Z. se propune modificarea reglementărilor PUG-MB aprobat prin HCGMB 269/2000. Se propune încadrarea terenului de la adresa susmentinată în cerințele funcționale prevăzute în Zona protejată nr 7:

- la nivelul parterului și mezaninului spații accesibile locuitorilor și turistilor, comerț, alimentație publică, hotel, cultură sau orice alte funcțiuni destinate publicului, etc.
- la nivelurile peste parter: birouri, comerț, servicii, hotel, locuințe, etc

Zona funcțională reglementată prin prezentul PUZ va fi menționată ca UTR 1 - aferent P.U.Z. Str. Dimitrie Onciu Nr 1-3, și care va face referire doar la suprafața de teren aferentă prezentului P.U.Z., de 1763 mp.

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri în cadrul teritoriului studiat.

### PRESCRIPȚII GENERALE SPECIFICE PENTRU ZONA STUDIATĂ

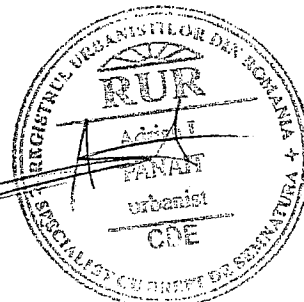
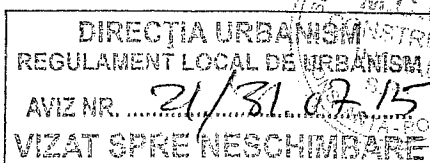
Se propun indicatori urbanistici P.O.T. și C.U.T. adecvați ocupării judicioase a terenului, precum și dotările aferente unui ansamblu (parcaje, spații verzi, etc.):

### INDICATORI URBANISTICI GENERALI

P.O.T. maxim solicitat = 67.5%

P.O.T. existent = 6.47%

C.U.T. maxim propus = 3.3



3  
30 DEC. 2015

4



C.U.T. existent = 0.65

**REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME SOLICITAT: 2S+P+4E-5E+NT.**

**Distanța față de aliniament a parcelei este de minim 0m.**

**Distanța minimă obligatorie față de limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 3m iar față de limita de proprietate dinspre terenul situat pe str. Dimitrie Onciu nr. 5 este de minim 5m.**

**Număr de parcaje necesare= 58 locuri de parcare.**

**PRESCRIPȚII SPECIFICE PE ZONE ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE**

**UTR1** - subzona mixtă în zonă protejată, comerț, alimentație publică, hoteluri, cultura, birouri, servicii, locuințe având regim de construire continuu și înălțimi maxime de P+4E-5Er+NT

**SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.**

**UTR 1** - sunt admise următoarele utilizări:

- la nivelul parterului: comerț, alimentație publică, hotel, cultura sau orice alte funcțiuni destinate publicului
- la nivelurile peste parter: birouri, comerț, servicii, hotel, locuințe, etc.

**ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

**UTR1**

- 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;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;

**ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.**

**UTR 1** - se interzic următoarele utilizări:

- 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;
- construcții provizorii de orice natură - inclusiv chioscuri și panouri publicitare, de orice dimensiune și indiferent de modalitatea lor de montare;
- depozitare en-gros;
- 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;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate;

30 DEC 2015

DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 21/31.07.15  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

4

5



- 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.
- curățătorii chimice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;

1. Proiectant  
ING. MARIUS I. BUCUR

## SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

**UTR1** – Prezentul regulament face referire la o parcelă de teren în suprafață de 1763mp.

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

**UTR1** - se vor respecta retragerile minime față de aliniament conform planșei de reglementări urbanistice anexată, după cum urmează:

- Față de laturile de **Sud și Est** - retragerea va fi de **0,00m**, clădirea se va așeza pe aliniamentul str. Olari și Dimitrie Onciu, iar la nivelul parterului va avea retrageri locale de minim 50cm

### ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

**UTR1** - se vor respecta retragerile minime față de limitele laterale și posterioare a proprietății conform planșei de reglementări urbanistice anexată, după cum urmează:

- fata de latura de **Vest**, clădirea se va alinia după o **linie imaginara**, perpendiculara pe aliniamentul la strada Olari, poziționată la limita fațadei laterale estice a liceului învecinat la vest; se admite realizarea unui element arhitectural în consolă de maxim 2,00m pe 1/3 din fațadă
- Față de latura de **Nord** clădirea va avea retragere de minim **5.00m**, fata de limita de proprietate dinspre Dimitrie Onciu nr 5.

30 DEC 2015

DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 21/31.07.15  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

UTR1 - Nu este cazul.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

UTR1 - accesul se realizeaza dinspre:

- accesul in incinta la sol se va face de pe latura de Sud Est, de pe strada Dimitrie Onciu pe terenul de la adresa dimitrie Onciu nr 3 si de pe strada Olari; tot de pe strada Dimitrie Onciu se va realiza si accesul inspre subsolul imobilului, ce se va realiza printr-o rampa auto aflata in interiorul cladirii.
- accesele in incinta vor fi cu intrare-iesire, iar relatia cu circulatia de pe strazile de unde se face accesul va fi reglementata prin indicatoare de circulatie "cedeaza trecerea". Circulatia carosabila de la nivelul solului va avea latime de minim 5.00 m si vor fi proiectate ca drumuri cu trafic ocazional, iar traficul se va efectua in dublu sens de circulatie.
- se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- 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;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

UTR1 - staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

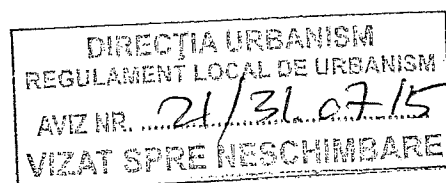
UTR1 - înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente;

- inaltimea maximă la cornisa Et 4= 19 m.
- peste inaltimea admisa se acceptă realizarea unui nivel (etaj 5) cu înălțimea maximă 3m retras în gabarit cu minim 4m față de aliniament
- local, peste etajul 5 se acceptă realizarea unui nivel tehnic (scară și lifturi acces terasă peste etaj 5) în suprafață de maxim 70mp, până la înălțimea de 24.5m retras cu minim 8,0 m față de aliniament

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

UTR1 - 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 particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

30 DEC 2015



6

- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii exigențelor actuale ale arhitecturii moderne



## ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

**UTR1** - 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;
- se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;

## ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

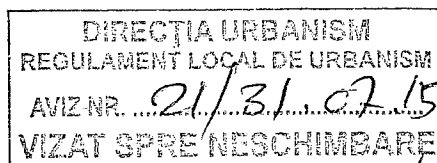
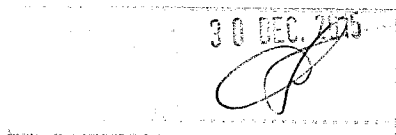
**UTR1** - se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;

- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;
- 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;
- în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

## ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

**UTR1** - se va respecta tipul existent de împrejmuiri cu condiția ca acestea să fie transparente spre strada;

- 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 și vor putea fi dublate de gard viu; pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea minimă de 2.00 metri.





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

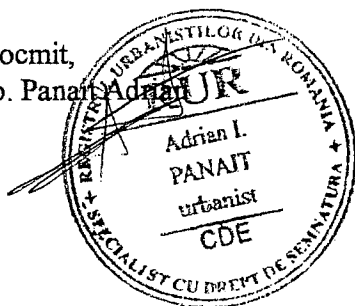
**ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

**UTR1 - P.O.T. maxim 67.5%;**

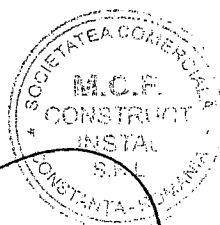
**ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

**UTR1 - CUT maxim = 3.3 mp. ADC / mp. teren**

Întocmit,  
urb. Panari



*Procedura*



*[Large handwritten signature]*

DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 21/31.07.15  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

30 DEC. 2015