

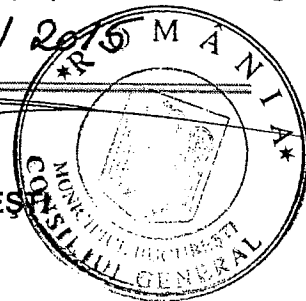
# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

## Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

*H.C.G.M.B. Nr. 1 la H.C.G.M.B. Nr. 254 / 2015*



### AVIZ ARHITECT ȘEF - Nr. 15/108.06.2015

**P.U.Z. - STR. SEVASTOPOL, NR. 5, SECTOR 1, BUCUREȘTI**

**INIȚIATOR:** S.C. MOTORACTIVE IFN S.A. - utilizator S.C. SANADOR S.R.L.;

**ELABORATOR:** S.C. D.D. DESIGN STUDIO S.R.L. - R.U.R. ARH. DAN SERBAN;

**SOLICITĂRE** înregistrată cu Nr. 13334818;

**SUPRAFAȚA STUDIATĂ** prin PUZ ce face obiectul reglementării urbanistice propuse este situată în intravilanul Sectorului 1 al Municipiului București. Imobil este alcătuit din teren cu suprafața de  $S=872\text{mp}$ , situat în Intravilanul Municipiului București, este proprietate particulară, conform mențiunilor din Certificatul de Urbanism Nr. 74/1202237/14.01.2014 emis de P.M.B.

**AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU:** Zona analizată prin PUZ este delimitată de următoarele repere urbane: Str. Sevastopol, Str. Buzești, Intr. Serg. Dascălu.

**PREVEDERI P.U.G./ P.U.Z. APROBATE ANTERIOR:** Conform P.L.U. - P.U.G. Municipiul București, aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000, prelungit cu H.C.G.M.B. nr. 324/2010, H.C.G.M.B. nr. 241/2011 și H.C.G.M.B. nr. 232/2012 amplasamentul ce face obiectul documentației de urbanism se suprapune Unității Teritoriale de Referință: ZONA - CA2 - Subzona centrală cu funcțiuni complexe, cu clădiri de înălțime medie, mare și cu accepte peste 45 metri, cu regim de construire continuu sau discontinuu, având următorii **Indicatori Urbanistici Reglementați:** POT maxim 70%, 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.- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului;

CUT maxim = 3,0 mp. ADC / mp. teren pentru clădiri cu 6 niveluri și peste, CUTmaxim=2.5 mp. ADC / mp. teren în cazul existenței accentelor peste 50 m CUT maxim se va justifica prin P.U.Z.; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului;

În conformitate cu solicitările Certificatului de Urbanism Nr. 74 / 1202237 / 14.01.2014 emis de Primăria Municipiului București, fiind în cont de prevederile Avizului de Oportunitate Nr. 4/ 07.02.2014 emis de Primăria Municipiului București,

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

Certificatul de Urbanism Nr. 74/1202237/14.01.2014 emis de Primăria Municipiului București,

Avizul de Oportunitate 4/ 07.02.2014 emis de Primăria Municipiului București,

Avizul Preliminar Nr. 17/14.05.2014;

Avizul Ministerului Mediului și Schimbărilor Climatice: Decizia etapei de încadrare A.N.P.M.B. Nr. 14/ 05.03.2015;

Avizul Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice: Adresa nr. 103.215/12.12.2014;

Avizului Ministerului Culturii nr.-1272 / ZP / 13.11.2014

Avizul Comisiei Tehnice de Circulație: Aviz Nr.1278241 / 30.10.2014;

Avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare a P.M.B.: Aviz Nr.1278244 / 31.10.2014;

Suport Topografic/Cadastral vizat O.C.P.I. București: Nr. 71.845/2013;

Având în vedere, consultarea, analizarea, expertizarea și fundamentarea tehnică de specialitate a Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului - P.M.B. din data de 29.01.2014, asupra reglementărilor urbanistice propuse pentru dezvoltarea spațial durabilă și urbanistică a zonei:

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

**CONFORM CU ORIGINALUL**

**FUNCȚIUNI PROPUSE:** CA2 - Construire Clădire Servicii Medicale;

**Indicatori urbanistici propuși:** POTmax=65%; CUTmax=3%; RHmax=2S+P+6E, cu integrarea construcției care figurează pe Lista Monumentelor Istorice actualizat în 2010, la poziția 1965, cod LMI B-II-m-B 19660-anul construirii 1895; Rhmax= Sp+P+6E (reabilitare);

**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 prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație aprobate prin H.C.G.M.B. nr. 66/2006. Accesul se va realiza din Str. Sevastopol.

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.

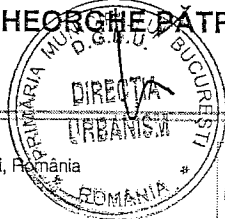
\* În conformitate cu art. 63 litera (g) din legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, elaboratorul și beneficiarul documentației de urbanism răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația de urbanism ce a stat la baza emiterii prezentului aviz. Prezentul aviz de urbanism este valabil numai cu condiția păstrării configurației edificabilului reglementat, conform planului vizat spre neschimbare.

**ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**

**ARH. GHEORGHE PĂTRAȘCU**

Șef Serviciul Urbanism,  
Urb. Ciobanu Opreșcu *Olivia Ana*

Redactat  
Urb. Cosmin Metescu



Splaiul Independenței nr. 291-293, cod poștal 060042, sector 6, București, România

Tel:

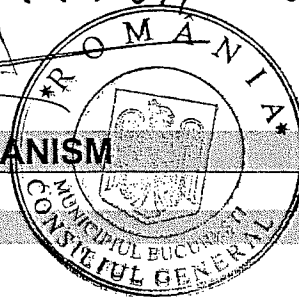
http://www.pmb.ro



3

II.

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**



**1. DOMENIU DE APLICARE**

Prezentul regulament se aplica teritoriului delimitat dupa cum urmeaza (conform Plansei de reglementari PUZ Sevastopol 5, Sector 1 Bucuresti):

- **Nord:** constructie recenta - imobil de birouri S+P+8E+9ER (cu acces din Str. Buzesti) amplasat la distanta de aproximativ 2 m de limita comuna de proprietate;
- **Est:** locuinte insiruite cu regimul de inaltime P, respectiv P+M, cu subsoluri parțiale pe parcela de pe Str. Sevastopol Nr. 7 care are o latime medie de circa 11 m, asezate cu calcan spre limita comuna de proprietate. Acestea au o vechime de mai mult de 50 de ani si sunt intretinute diferit si aparent superficial (accesibile prin drum de servitute);
- **Vest:** Str. Sevastopol Nr. 3 - locuinta P+2 construita izolat pe lot, cu geometrie care aduce un calcan cu o lungime de circa 6 m la limita comuna de proprietate (cu acces din Strada Sevastopol);
- **Sud:** Strada Sevastopol.

**2. CORELARI CU ALTE DOCUMENTATII**

Conform Certificatului de Urbanism Nr. 74 1202237 din 14.01.2014, terenul este amplasat, conform PUG Bucuresti, aprobat cu HCGMB Nr. 269/2000, avand valabilitatea prelungita cu HCGMB nr. 324/2010, HCGMB nr. 241/2011 si HCGMB Nr. 232/19.12.2012, imobilul se afla amplasat in subzona CA2- subzona centrala cu functiuni complexe, cu cladiri de inaltime medie, mare si cu accente peste 45 metri, cu regim de construire continuu sau discontinuu.

Limitele UTR-urilor, stabilite prin PUG Municipiului Bucuresti se vor prelua ca atare, astfel, prevederile prezentului regulament se vor aplica in interiorul subzonei CA2- subzona centrala.

**3. GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI STUDIATE**

**CONFORM CU ORIGINALUL**



**CA2 - SUBZONA CENTRALA**

Subzona centrala cu functiuni complexe, cu cladiri de inaltime medie, inalta si cu accente peste 45 metri, cu regim de construire continuu sau discontinuu.

<p>ART. 1 - UTILIZARI ADMISE</p>	<p>Se admit functiuni de interes general specifice unui centru de afaceri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• sedii de companii si firme in cladiri specializate pentru birouri;</li> <li>• servicii financiar-bancare si de asigurari;</li> <li>• servicii autonome avanzate (manageriale, tehnice si profesionale);</li> <li>• servicii pentru cercetare-dezvoltare;</li> <li>• servicii de formare-informare;</li> <li>• biblioteci, mediateci;</li> <li>• posta si telecomunicatii (releu infostructura);</li> <li>• edituri, centre media;</li> <li>• activitati asociative diverse;</li> </ul>
----------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

30 DEC 2015

DIRECTIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 15/08.06.15  
VIZAT SPRE NEJURISDICTIE

4



CONFORM CU ORIGINALUL

*Creceanu*

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• hoteluri pentru turismul de afaceri si alte spatii de receptie;</li> <li>• expozitii, centre si galerii de arta;</li> <li>• servicii profesionale, colective si personale, servicii specializate pentru comert si pentru functionarea zonei centrale;</li> <li>• servicii pentru transporturi;</li> <li>• agentii diverse (imobiliare, de turism, etc.);</li> <li>• restaurante, cofetarii, cafenele, baruri, terase;</li> <li>• centre comerciale, magazine cu plaza interioara, galerii comerciale, comert cu obiecte de arta, etc.;</li> <li>• cazino, dancing, cinema;</li> <li>• centre de recreere si sport in spatii acoperite;</li> <li>• mici unitati productive de manufacturare si de depozitare mic-gros legate de functionarea zonei centrale</li> <li>• locuinte cu partiu special avand intruse spatii pentru profesii liberale;</li> <li>• parcaje multietajate de descongestionare a circulatiei in zona centrala protejata.</li> </ul> <p>CA2- se admit functiuni publice reprezentative de importanta supramunicipala si sedii ale unor organisme internationale si zonal-europene, si amenajari publice (strazi si pietete pietonale, scuaruri, plantatii decorative, reclame, mobilier urban si elemente de arta decorativa).</p>
<p>ART. 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• se admit cladiri cu functiuni care nu permit accesul liber al publicului, cu conditia ca, la nivelul parterului si mezaninului, frontul spre strada sa fie destinat unor spatii accesibile locuitorilor si turistilor- comert, expozitii, restaurante, recreere, servicii personale si colective, etc.;</li> <li>• se admit la parterul cladirilor functiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu conditia ca acestea sa nu reprezinte mai mult de 30% din frontul strazilor si sa nu se grupeze mai mult de doua astfel de cladiri (cca. 40.0 metri desfasurare de front);</li> <li>• se admit locuinte la nivelurile superioare ale cladirilor avand alte functiuni, de preferinta a partiu special de adaptat zonei centrale de afaceri;</li> <li>• se admite conversia in alte functiuni a locuintelor situate in cladiri existente cu conditia mentinerii a unei ponderi a locuintelor de minim 30% din totalul ariei construite desfasurate;</li> <li>• se admit restaurante de orice tip cu conditia ca unitatile care comercializeaza pentru consum bauturi alcoolice sa fie situate la o distanta de minim 100 de metri de institutiile publice reprezentative si de lacasele de cult;</li> <li>• se mentin unitatile productive actuale cu conditia asigurarii compatibilitatii ca functionare si aspect cu zona centrala.</li> </ul>
<p>ART. 3 - UTILIZARI INTERZISE</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Se interzice epuizarea rezervei de teren liber pentru centrul de afaceri prin admiterea neselectiva a unor functiuni inferioare statutului acestei zone.</li> <li>• Sunt interzise urmatoarele tipuri de activitati si de lucrari:</li> <li>• activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru traficul generat;</li> <li>• constructii provizorii de orice natura;</li> <li>• dispunerea pe fatade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile si a antenelor pentru telefonie mobila;</li> <li>• dispunerea de piloneti zabreliti pe terase, cu exceptia cladirilor tehnice si industriale;</li> <li>• dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, deteriorand arhitectura cladirilor si deteriorand finisajul acestora;</li> <li>• depozitare en-gros;</li> <li>• depozitare pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;</li> <li>• activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;</li> <li>• depozitari de materiale refolosibile;</li> </ul>

DIRECTIA URBANISM  
 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
 AVIZ NR. 15/08.06.15  
 VIZAT SPRE INCAUTARE



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• spatii de intretinere auto cu capacitatea peste 5 masini;</li> <li>• spalatorii chimice;</li> <li>• platforme de precolectare a deseurilor urbane;</li> <li>• lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;</li> <li>• orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.</li> </ul>
<p>ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)</p>	<p>- In zonele cu parcelar constituit se va mentine conditia generala de constructibilitate a parcelelor si anume:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- in cazul cladirilor cu inaltime sub P+4 niveluri se considera constructibile parcelele avand minim 150 mp si un front la strada de minim 8,0 m pentru cladirile alcatuind fronturi continue si de minim 10,0 metri in cazul celor cuplate si izolate; parcelele sub 150 mp, pentru a deveni constructibile, este necesar sa se comaseze cu una dintre parcelele adiacente;</li> <li>- in cazul cladirilor cu inaltime peste P+4 niveluri se considera constructibile parcelele avand minim 400 mp, si un front la strada de minim 12,0 m pentru constructiile inscrise intre doua calcani laterale si de minim 15,0 metri in cazul constructiilor cuplate si izolate; parcelele sub 400 mp pentru a deveni constructibile, este necesar sa se comaseze cu una dintre parcelele adiacente;</li> <li>- in interiorul "Zonei de interes national, BUCURESTI 2000", delimitata conform H.G. 129/1998 si pentru care a fost instituita Agentia Nationala "Bucuresti 2000" prin HCGMB Nr. 109/1999, autorizarea constructiilor se poate realiza numai dupa aprobarea unei documentatii PUZ pentru zone distincte, delimitate pe baza unei teme de proiect de catre DGUAT. Sunt necesare operatiuni funciare de regroupare a parcelelor prin cumparare cu exercitarea dreptului de preemtiune, prin schimb sau prin expropriere pentru cauza de utilitate publica pentru lucrari de infrastructura si pentru institutii si servicii publice de interes national, regional si local.</li> <li>- pe terenurile ramase libere in urma operatiunilor nefinalizate se considera constructibile parcelele avand minim 800 mp si un front la strada de minim 15,00 metri, in cazul constructiilor avand fronturi continue si de minim 20'00 metri in cazul constructiilor cuplate la calcan lateral sau izolate;</li> <li>- in cazul constructiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp cu un front la strada de minim 30,00 metri.</li> </ul>
<p>ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT</p>	<p>- Racordarea aliniamentelor la intersecțiile strazilor se va face printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, avand lungimea de 12,0 metri pe strazile de categoria I-a si a II-a si de 5,0 metri pe cele de categoria a III-a.</p> <p>- In zonele constituite dispunerea cladirilor fata de aliniament va respecta caracterul strazii existente cu urmatoarele conditii:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- cladirile care adapostesc functiuni publice reprezentative se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanta de minim 6,00 metri, cu conditia sa nu lase vizibile calcane ale cladirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor;</li> <li>- in raport cu caracterul strazilor existente cladirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu conditia sa nu lase aparente calcane ale cladirilor invecinate;</li> <li>- in cazul in care parcela se invecineaza pe o latura cu o constructie dispusa pe aliniament iar pe cealalta latura cu o constructie in stare buna sau cu o cladire monument de arhitectura retrasa de la aliniament, noua cladire va fi dispusa pe aliniament dar se va racorda la alinierea retrasa, pentru a nu evidentia un calcan;</li> <li>- in cazul in care parcela se invecineaza pe o latura cu o constructie retrasa de la aliniament iar pe cealalta latura cu o constructie neviabila, iar caracterul strazii indica tendinta cladirilor noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, de regula cu 4.0 metri, noua cladire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente;</li> <li>- pe terenurile libere care vor face obiectul PUZ se recomanda dispunerea cladirilor cu regim de construire continuu pe aliniament, atat spre strada cat si spre spatiile exclusiv pietonale stabilite prin planul urbanistic.</li> </ul>
<p>ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR</p>	<p>- cladirile care adapostesc functiuni publice reprezentative se vor amplasa izolat sau in regim continuu;</p> <p>cladirile care adapostesc functiuni de interes general si locuinte vor alcatui fronturi continue prin alipire de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanta de maxim 20.00 metri de aliniament;</p>

CONFORM CU ORIGINALUL

P.U.Z. - Str. Sevastopol nr.5, sect.1, Bucuresti

DIRECTIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 15/08.06.15  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

30 DEC 2015



	<ul style="list-style-type: none"> <li>- in cazul in care parcela se invecineaza cu o cladire care prezinta balcon pe una dintre limitele laterale ale parcelei, iar pe cealalta latura ferestre ale unor incaperi care necesita lumina naturala, noua cladire se va alina pe calcanul existent, iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumatate de inaltime, dar nu mai putin de 4.00 metri;</li> <li>- se interzice construirea pe limita laterala a parcelei daca aceasta este si linia de separatie fata de o cladire publica dispusa izolat sau fata de o biserica ortodoxa; in acest caz de admite o retragere fata de limitele parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornise, dar nu mai putin de 5.00 metri;</li> <li>- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornise, dar nu mai putin de 5.00 metri;</li> <li>- se interzice construirea pe limita posterioara a parcelei, cu exceptia cazului in care exista un calcan al unei cladiri principale, iar noua constructie se limiteaza la acoperirea acestuia.</li> </ul>
<p>ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- cladirile vor respecta între ele distante egale cu jumatatile din inaltimea la cornise a celei mai inalte dintre ele;</li> <li>- distanta se poate reduce la 1/4 din inaltime dar nu mai putin de 6.00 metri numai in cazul in care fatadele prezinta calcani sau ferestre care nu asigura lumina unei incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala;</li> <li>- curtile pot fi construite in proportie de 75% compact între aliniamentul posterior situat la 20.00 metri de cel principal si limitele parcelei, cu conditia sa nu se depaseasca inaltimea de 2 niveluri (maxim 8 metri).</li> </ul>
<p>ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- parcela este construibila numai daca este asigurat acces carosabil de cel putin 4.00 metri dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;</li> <li>- in cazul fronturilor continue la strada se va asigura la fiecare 30.00 metri de front cate un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj care sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;</li> <li>- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare.</li> </ul>
<p>ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- stationarea vehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;</li> <li>- in cazul in care nu exista spatiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normale, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la o distanta de maxim 150 metri.</li> </ul>
<p>ARTICOLUL 10 - INALTIMEA ADMISIBILA CLADIRILOR MAXIMA A</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Inaltimea maxima admisibila este egala cu distanta dintre aliniamente; pot fi adaugate suplimentar unul sau doua niveluri in functie de volumetria caracteristica strazii, cu conditia retragerii acestora in limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 de grade;</li> <li>- pentru cladirile foarte inalte (peste 45 metri) se va prezenta prin PUZ justificarea configuratiei de ansamblu tinandu-se seama de modul de percepere de la principalele trasee de circulatie, de pe Splaiuri si de pe cornisele Dambovitei si Colentinei.</li> <li>- in cazul racordarii între strazi cu latimi diferite, cu cladiri avand regim diferit de inaltime, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe o lungime de 50,0 metri daca strada are 6 sau 4 fire de circulatie si pe o lungime de 25,0 metri daca strada are 2 fire de circulatie; daca diferenta este mai mare de doua niveluri, racordarea se va face in trepte.</li> </ul>
<p>ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- aspectul cladirilor va tine seama de caracterul specific al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;</li> <li>- se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri avand in vedere perceperea acestora din cladirile inalte;</li> <li>- se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile inalte;</li> <li>- se interzice afectarea aspectului arhitectural al cladirilor prin dispunerea neadecvata a reclamelor pe plinurile fatadelor, parapete, balcoane, etc.</li> </ul>
<p>ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;</li> <li>- in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administrazza resursele de apa;</li> <li>- data fiind intensitatea circulatiei pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se</li> </ul>

CONFORM CU ORIGINALUL

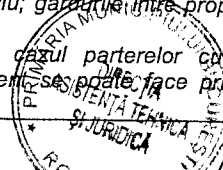
P.U.Z. - Str. Sevastopol nr.5, sect.1, Bucuresti

30 DEC. 2015

DIRECTIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 15/08.06.15  
VIZAT SPRE NESCURTARE

4

	<p>evita producerea ghetii;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- se va asigura in mod special captarea si evacuarea rapida a apelor meteorice in reseaua de canalizare;</li> <li>- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV;</li> <li>- cu exceptia telecomunicatiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneti, zabreliti (tripozi uniti cu grinzi cu zabrele) pe terasele cladirilor care nu sunt tehnice sau industriale.</li> </ul>
ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE	<ul style="list-style-type: none"> <li>- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și platate cu un arbore la fiecare 40 mp;</li> <li>- se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;</li> <li>- se recomandă înverzirea teraselor necirculabile ale cladirilor în proporție de 70%</li> <li>- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1,20 metri înalțime.</li> </ul>
ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI	<ul style="list-style-type: none"> <li>- gardurile spre strada ale cladirilor retrase de la aliniament vor fi transparente, vor avea înalțimea de 2,00 metri, vor avea un soclu opac de circa 0.60 metri și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile între proprietăți vor fi opace și vor avea înalțimea de 2.50 metri;</li> <li>- marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje, parapete, garduri, parapete, jardiniere, etc.;</li> </ul>
ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE TERENULUI (POT)	<p><b>Pentru cladiri cu 6 niveluri si peste:</b>  <b>P.O.T. maxim = 70%</b> ( cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75% cu cladiri cu maxim 2 niveluri 8 (metri) pentru activitati comerciale, sali de spectacole, etc. );</p> <p><b>Pentru cladiri sub 6 niveluri:</b>  <b>P.O.T. maxim = 60%</b> ( cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75% cu cladiri cu maxim 2 niveluri 8 (metri) pentru activitati comerciale, sali de spectacole, etc )</p> <p><i>Pentru functiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.</i></p>
ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE TERENULUI (CUT)	<p><b>Pentru cladiri cu 6 niveluri si peste:</b>  <b>C.U.T. maxim = 3.0 mp ADC/mp teren ;</b></p> <p><i>Pentru cladiri sub 6 niveluri:</i>  C.U.T. maxim = 2,5 mp ADC/mp teren.</p> <p><i>In cazul accentelor peste 45,0 metri, CUT se va justifica prin P.U.Z.</i>  <i>Pentru functiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.</i></p>



CONFORM CU ORIGINALUL

**4. REGULAMENT P.U.Z. - TERITORIU REGLEMENTAT PUZ**  
**-STR. SEVASTOPOL NR. 5 SECTOR 1, BUCURESTI- NR. CADASTRAL 227985-**

**4.1. UTILIZAREA TERENULUI**

Funcțiunea propusă prin PUZ pentru terenul reglementat este de **SERVICII MEDICALE**.  
Pentru restul zonei studiate se aplică regulamentul conform PUG al subzonei centrale CA2.

**4.2. CARACTERISTICILE PARCELEI**

Teritoriul reglementat prin PUZ este cuprins în parcelarul constituit, și cuprinde terenul în suprafața de 872 mp cu numărul cadastral 227985. Terenul are o formă neregulată cu patru laturi, fiind situat în planul întâi față de Strada Sevastopol, cu acces din Strada Sevastopol pe o latură de 21.46m spre Sud.

Parcela are forma trapezoidală, aliniamentul acesteia la strada fiind unul constituit, racordat la aliniamentul general al parcelelor de la numerele postale impare ale Strazii Sevastopol. Conform

P.U.Z.- Str. Sevastopol nr.5, sect.1, Bucuresti

30 DEC. 2015

*[Signature]*

DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 15/08.06.15  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

reglementarilor PUZ, reglementarile de circulatie care prevad incadrarea Strazii Sevastopol in sistemul secundar de circulatie, de categoria II-a precum si realizarea unui prospect de 19,00 m latime, compus din carosabil de 14,00 m si trotuare de cate 2,50 m fiecare, "cu dezvoltarea carosabilului propus cu mentinerea bordurii carosabilului existent adiacent proprietatilor cu numere postale pare catre interiorul proprietatilor cu numere postale impare". Astfel dezvoltarea carosabilului propus catre interiorul proprietatilor cu numere postale impare va retrage aliniamentul la strada al parcelelor cu 7.70m conform plansei de reglementari, iar suprafata terenului reglementat prin prezentul PUZ care va intra in domeniul public odata cu aceasta dezvoltare a carosabilului va fi de 162 mp.

Dimensiunile parcelei reglementate:

- Suprafata parcela= 872 mp
- deschidere la strada Sevastopol de 21.46 m (la Sud)
- latura de Est= 41.94 m
- latura de Nord= 21.81 m
- latura de Vest= 38.78 m

Pentru restul zonei studiate se aplica regulamentul conform PUG al subzonei centrale CA2.

#### 4.3.AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Terenul reglementat cuprinde o constructie cu regim de inaltime Sp+P+M (partial cu autorizatie de construire nr. 420/22.07.1895), construita la sfarsitul secolului XIX, prima jumătate a secolului XX, ce figureaza pe Lista Monumentelor istorice, actualizata in 2010, la pozitia 1965, cod LMI B-II-m-B-19660- anul construirii 1895.

Imobilul existent are urmatoarele retrageri fata de limitele parcelei:

- Limita la Nord: Retragerea de 5.00 m de la limita de proprietate
- Limita la Est: Retragerea de 3.00 m de la limita de proprietate, cu alipire partiala la calcan
- Limita la Sud: Retragerea de 8.30 m de la limita de proprietate
- Limita la Vest: Retragerea de 5.00 m de la limita de proprietate

Edificabilul propus prin PUZ are urmatoarele retrageri fata de limitele parcelei:

- Limita la Nord: Retragerea minima de 3,00 m de la limita de proprietate
- Limita la Est: Retragerea minima de 2,00 m de la limita de proprietate
- Limita la Sud: Retragerea minima a constructiei propuse de 24,00 m de la limita de proprietate
- Limita la Vest: Retragerea minima de 2,00 m de la limita de proprietate cu alipire la calcanul existent- conform planșa de Reglementari

Pozitionarea edificabilului propus fata de imobilul existent pe parcela se va face conform Plansei de Reglementari PUZ.

Pentru restul zonei studiate se aplica regulamentul conform PUG al subzonei centrale CA2.

#### 4.4.CIRCULATII, ACCESE SI STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Accesul pietonal si carosabil pe terenul reglementat se va face direct din circulatia publica, reprezentata de Strada Sevastopol.

Locurile de parcare necesare vor fi asigurate in cadrul parcarii adiacente Centrului de servicii medicale propus prin prezentul PUZ, in gestiunea proprietarului, respectiv a Spitalului Clinic SANADOR.

Pentru restul zonei studiate se aplica regulamentul conform PUG al subzonei centrale CA2.

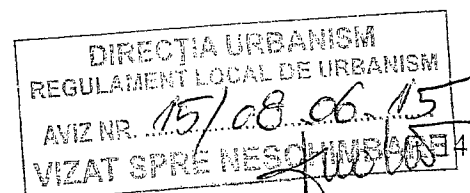
#### 4.5.INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Regimul de inaltime al cladirii existente este Sp+P+M

Inaltimea maxima admisibila a edificabilului propus prin PUZ este de 2S+P+6E

#### 4.6.ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

P.U.Z.- Str. Sevastopol nr.5, sect.1, Bucuresti



30 DECEMBRIE 2006



Cladirea existenta pe terenul reglementat, cu regim de inaltime Sp+P+M (partial cu autorizatie de construire nr. 420/22.07.1895), construita la sfarsitul secolului XIX, prima jumatate a secolului XX, ce figureaza pe Lista Monumentelor istorice, actualizata in 2010, la pozitia 1965, cod LMI B-II-m-B-19660- anul construirii 1895, va fi restaurata si reabilitata si va tine seama de caracterul specific al zonei si de tratarea tuturor fatadelor corespunzator valorii arhitecturale si estetice a acesteia.

Aspectul cladirii propuse va tine seama de caracterul specific al zonei si de arhitectura din vecinatate cu care se va afla in relatii de co-vizibilitate. Solutia prezentata corespunde intentiei de rezolvare urbanistica a amplasamentului, si anume de expunere a frumoasei constructii vechi in fata unui ecran din sticla desfasurat pe latimea proprietatii. In abordarea lucrarii s-au avut in vedere atat respectare si asumarea conditionarilor de valorificare a unor proprietati private, cat si necesitatea promovarii unui sit valoros pentru oras, cuo buna situare din punct de vedere al accesibilitatii si a relatiilor vizuale cu vecinatatile.

S-a avut in vedere configurarea unui cadru spatial volumetric, ambiental si de imagine al noului ansamblu propus corelat cu vecinatatile care ofera, din punct de vedere spatial si ambiental, oportunitati interesante.

Pentru restul zonei studiate se aplica regulamentul conform PUG al subzonei centrale CA2. **CONFORM CU ORIGINALUL**

**4.7.CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

Cladirea existenta si cea propusa vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice, si se va asigura captarea si evacuarea rapida a apelor meteorice in reseaua de canalizare. Terenul reglementat prin PUZ are conditii de racordare la utilitati.

Pentru restul zonei studiate se aplica regulamentul conform PUG al subzonei centrale CA2.

**4.8.SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu arbori, intr-o organizare peisagera specifica, iar marcarea limitei proprietatii se va putea face prin pavaje decorative, jardiniere, etc.

Pentru restul zonei studiate se aplica regulamentul conform PUG al subzonei centrale CA2.

**4.9.IMPREJMUIRI**

Terenul reglementat are potentialul de a realiza o continuitate a spatiului public determinat si de reglementarile datorate restructurarii arterei de circulatii reprezentata de Strada Sevastopol. Pe celelalte trei laturi ale terenului, imprejmuirile existente vor fi refacute, si se vor constitui din garduri opace cu inaltimea de 2.50 m.

Pentru restul zonei studiate se aplica regulamentul conform PUG al subzonei centrale CA2.

**4.10.PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI**

**P.O.T. max propus -conform plansa reglementari= 65%**

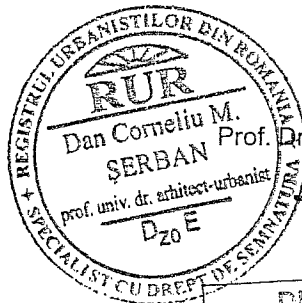
Pentru restul zonei studiate se aplica regulamentul conform PUG al subzonei centrale CA2.

**4.11.COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI**

**C.U.T. max propus -conform plansa reglementari= 3.0 mp ADC/mp teren**

Pentru restul zonei studiate se aplica regulamentul conform PUG al subzonei centrale CA2.

*[Handwritten signature]*



*[Handwritten signature]*

P.U.Z.- Str. Sevastopol nr.5, sect.1, Bucuresti

30 DEC 2015  
*[Handwritten signature]*

DIRECTIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 15/08.06.15  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE  
*[Handwritten signature]*