

Anexa nr. 1 la Hot. 50/29.02.2016

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

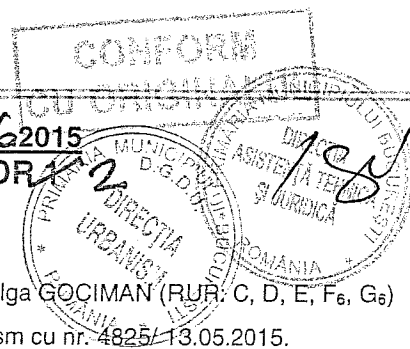
Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

AVIZUL ARHITECTULUI ȘEF nr. 16/17.06.2015

PUZ - B-DUL DACIA NR. 121, SECTOR 1



INIȚIATOR/ BENEFICIAR: SC HEXI PHARMA Co. SRL

ELABORATOR: SC CRIBA DESIGN SRL - Prof. dr. arh. Cristina Olga GOCIMAN (RUR: C, D, E, F₆, G₆)

NR. ÎNREGISTRARE CERERE: PMB cu Nr. 1331078/ 12.05.2015; Direcția Urbanism cu nr. 4825/ 13.05.2015.

SUPRAFATA REGLEMENTATA prin PUZ: O suprafață totală de 2060 mp. proprietate privată persoană juridică.

AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU: Zona analizată și reglementată prin PUZ se află în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 1.

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 în subzona funcțională: M1 - subzona mixtă situată în zona protejată. Conform PUZ - Zone construite protejate, parcela studiată este inclusă în Zona protejată nr. 13 - bulevardul rezidențial DACIA - subzona Cp1c.

Indicatorii urbanistici reglementați: POT max. 65%; CUT max. 3 mp. ADC/mp. teren; H max. 10 metri, min. 13 metri.

AVIZE ȘI ACORDURI CARE STAU LA BAZA EMITERII AVIZULUI ARHITECTULUI ȘEF: Certificat de urbanism nr. 54/ 1199260 din 14.01.2014, eliberat de Primăria Municipiului București; PMB - Direcția Urbanism - Aviz de oportunitate nr. 16/ 09.03.2014; PMB - Direcția Urbanism - Aviz preliminar nr. 34/ 30.07.2014; Ministerul Culturii - avizul nr. 1471/ Z/ 22.12.2014; Agenția Regională pentru Protecția Mediului București - Decizia etapei de încadrare nr. 68/ 20.11.2014; Comisia de Coordonare Lucrări Edilitare - PMB - Aviz nr. 1278985/ 31.10.2014; Comisia Tehnică de Circulație - PMB - Aviz nr. 1266874/ 11.09.2014.

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 ȘI LOCUINTE COLECTIVE.

INDICATORI URBANISTICI AVIZAȚI: POT max. 45%; CUT max. 3,6 mp. ACD/mp. teren; Hmax: 21m. la Bd. Dacia și 17 m. la str. Toamnei; peste înălțimea maximă este prevăzută realizarea unui etaj retras cu înălțime de max. 4m. 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 dova de achitării taxei de exercitare a dreptului de semnătură RUR - Chitanța nr. 6010/ 20.02.2015.

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

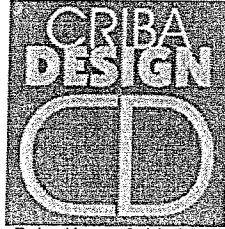
Expert,
arh. urb. Stelian Alexandru Constantinescu

Sef serviciu,
Ciobanu Oprea Olvia Ana

4ex. / 09.06.2015



CUI: 147 27727
J40/5492/03.07.2002



Str. Baba Novac 3, bl. S2, sc. A
ap. 15, București, România
tel.: 021 324 43 61; 0722 551 435
email: criba_proiectare@yahoo.com

CONFORM
CU ORIGINALUL



**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL
P.U.Z. strada DACIA nr.121
Oras Bucuresti, sector 1
Beneficiar: S.C. HEXIPHARMA S.R.L.**

SECTIUNEA I - GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI CENTRALE

Zona centrală care conține în interiorul limitelor sale de protecție a valori istorice și arhitectural-urbanistice care păstrează fragmentar țesutul urban rezultat din succesiunea diferitelor etape de evoluție a tramei stradale ca trasee și profile și de reconstrucție spontană sau bazată pe regulamente urbanistice ori proiecte.

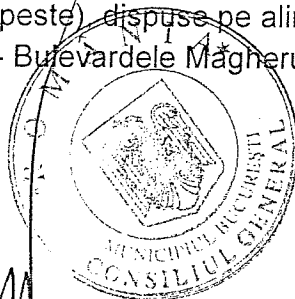
Această zonă conține marea majoritate a monumentelor de arhitectură din București.

Valoarea deosebită a zonei constă în existența unor areale aparținând diferitelor perioade istorice care sunt suficient de ample pentru a conferi imagini coerente bine definite pentru anumite etape de dezvoltare urbanistică și de rezonanță la principalele curente ale arhitecturii europene.

Regulamentul urmărește păstrarea caracterului și particularităților fiecăruia dintre segmentele caracteristice ale cadrului construit, în scopul menținerii diversității și accentuării prestigiului cultural al zonei centrale.

Zona protejată, în ansamblul perimetrului este alcătuită din două tipuri morfologice dominante în care se înscriu volumele singulare ale unor clădiri publice și de cult:

- clădiri medii și înalte (P+6 niveluri și peste), dispuse pe aliniament și alcătuiind fronturi relativ continue la stradă (de exemplu - Bulevardele Măgheru, Bălcescu, I. C. Brătianu,



Multiplicat
Semnătura

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 16/17.06.15
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

CONFORM
CU ORIGINALUL

Elisabeta, Kogălniceanu, Ferdinand, Hristo Botev, C. A. Rosetti - Maria Rosetti și străzile Vasile Lascăr, Batiștei, Brezoianu);

- clădiri cu puține niveluri (dominant P+1 - P+3 niveluri și unele inserții mai înalte) alcătuind fronturi continue sau discontinue dispuse pe aliniament sau retrase de la aliniament (de exemplu vadrurile comerciale tradiționale Calea Moșilor, Calea Grivitei și Calea Călărașilor sau Calea Dorobanți, B-dul. Regina Maria, B-dul. 11 Iunie, B-dul. Lascăr Catargiu, **B-dul. Dacia**, B-dul. Mărășești, Străzile Traian, Mântuleasa, Nicolae Iorga, Th. Masaryk, Bibicescu, Polonă, Caimatei, Jean Louis Calderon, Știrbei Vodă, Mihael Eminescu, Vasile Conta, Pitar Moș, Căderea Bastiliei, zona Bucur, Zona Antim, alte străzi cu caracter în general rezidențial).

Regulamentul favorizează ridicarea prestigiului și atractivității acestei zone, prin menținerea caracteristicilor și creșterea coerenței cadrului construit și prin diversificarea selectivă a funcțiilor.

Zona beneficiază de un statut maxim de protecție - se protejează valorile arhitectural - urbanistice, istorice și de mediu natural în ansamblul lor, trama stradală, fondul construit, caracterul și valoarea urbanistică; sunt permise intervenții care conservă și potențează valorile existente.

Prin prevederile regulamentului se urmărește revitalizarea acestei zone cu întărirea caracterului specific de polarizare comercială și atractivitate pietonală, într-un cadru arhitectural-urbanistic tradițional protejat și ale cărui caracteristici de ansamblu și de detaliu se mențin și se pun în valoare.

Prin regulament se accentuează caracterul nucleului tradițional comercial și de afaceri, precum și reprezentativitatea contemporană prin respectarea reperelor de continuitate și de diversitate a culturii urbane anterioare, denotată de cadrul construit existent.

Întreaga zonă centrală protejată face parte din P.U.Z. - ZONE CONSTRUITE PROTEJATE ale cărei regulamente sunt detaliate prin prevederile Regulamentului Local de Urbanism. Orice intervenție în zona protejată necesită avizul Ministerului Culturii.

SECȚIUNEA II - DOMENIUL DE APLICARE AL RLU

Articolul 1 - Prezentul regulament se aplica teritoriului delimitat în planul de reglementari care face parte integrantă din prezentul regulament după cum urmează:

- N – imobil P str. Toamnei nr.71
- S – Bdul. Dacia
- E – str. Toamnei
- V – imobil S+P+1E+M Bdul. Dacia nr.119

Page 2 of 7

Multiplicat 13 MAR 2015
Semnatura

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 16/17.06.15
VIZAT ȘTE NESCHIMBĂTE

6

CONFORM
CU ORIGINALUL

Articolul 2 - Corelarea cu alte regulamente

Zona studiata se incadreaza in PUG Bucuresti, zona M1 subzona mixta situata in zona protejata.

Zona M1 este subzona mixta situata in zona protejata care admite fara conditionari sedii ale unor companii si firme; servicii sociale, colective si personale; restaurante, baruri, cofetarii, cafenele; iar cu conditionari admite functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific si vor fi prevazute cu vitrine luminate noaptea; se recomanda ca activitatile in care accesul publicului nu este liber sa nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea strazii incluse in zona mixta si sa nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri.

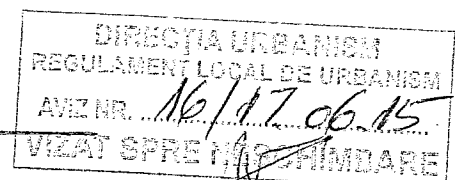
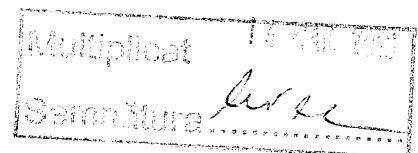
Conform PUZ Zone protejate terenul se situeaza in interiorul zonei protejate nr. 13. Zona protejata nr. 13c mai precis subzone Cp1c detaliaza axa de tip particular care exemplifica rigoarea si unitatea unei interventii reglementate; Bdul Dacia fiind un element de tranzitie dintre zona de nord la orasul dens al zonei central; elementele definitorii si care-i confera caracterul sunt: profilul transversal constant; tipologia constructiilor; prezenta dominanta a vegetatiei de aliniament. In aceasta zona sunt admise functiuni cu conditionari precum cele cu caracter comercial de lux sau servicii specializate (anticariat, galerie de arta, reprezentanta comerciala, birou pentru profesii liberale si consultanta) cu urmatoarele conditii:

- (1) functiunea sa nu stanjeneasca vecinatatile
- (2) functiunea sa nu implice nici un fel de modificare a arhitecturii exterioare sau a caracterului/elementelor valoroase ale interiorului
- (3) sa nu afecteze vegetatia existenta (curti de fatada si arbori)
- (4) sa nu implice amenajarea unor locuri suplimentare de parcare in interiorul parcelei sau pe domeniul public

Articolul 3 - Derogari de la prevederile regulamentului se admit in cazuri bine justificate, datorate naturii terenului, descoperirilor arheologice in urma sapaturilor, sau caracterului constructiilor propuse.

Articolul 4 - Aceste derogari se aproba de catre Consiliul General al Municipiului Bucuresti, in baza unei documentatii de urbanism elaborate si avizate conform legii.

Articolul 5 - Prin derogare se intelege modificarea uneia dintre conditiile de construire: aliniere, POT, CUT, regim de inaltime.



CONFORM
CU ORIGINALUL

Articolul 6 - Modificarea mai multor conditii de construire constituie modificarea a regulamentului si poate avea loc numai pe baza unei documentatii de urbanism elaborate si aprobate conform Legii 350/2001.



SECȚIUNEA III- UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 7 – Utilizari admise

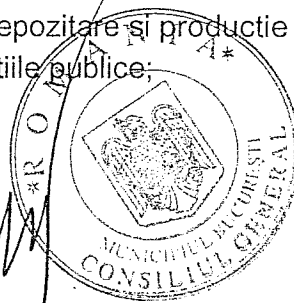
- locuinte de standard ridicat compatibile zonei cu tinuta arhitecturala a cladirilor existente
- constituind o zonă principală de polarizare a comerțului și serviciilor se vor dispune funcțiuni comerciale și servicii de primă categorie, compatibile cu prestigiul Capitalei - se admit la parterul si mezaninul cladirii spatii comerciale si de servicii iar la etajele superioare birouri, locuinte cu standard ridicat precum si sedii de profesioni libérale (birouri notariale, de avocatura, de arhitectura etc.)
- cai de acces carosabile si pietonala private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de agrement, imprejmuii transparente.

Articolul 8 - Utilizări admise cu condiționări

- se admit restaurante, baruri de orice tip care comercializează băuturi alcoolice numai la o distanță de minim 100 metri de institutii publice cu urmatoarele conditii:
 - (1) - funcțiunea propusă să nu stânjenească vecinătățile sau, în caz contrar, proiectul să demonstreze eliminarea sursei de incomodare sau poluare;
 - (2) - sa nu afecteze vegetatia existenta (curti de fatada si arbori)
 - (3) - sa nu implice amenajarea unor locuri suplimentare de parcare pe domeniul public;

Articolul 9 - 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 prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura – inclusiv chioscuri si panouri publicitare, de orice dimensiune si indiferent de modalitatea lor de montare;
- depozitare en-gros;
- depozitare poentru vanzarea unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare și productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;

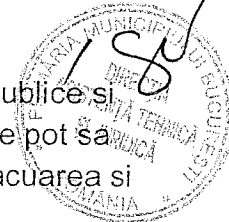


Multiplicat 1-118 (11)
Semnătura *Gene*

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 16/17.06.15
VIZAT SPRE ÎNSCRIEREA

CONFORM
CU ORIGINALUL

- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de preresiclare a deseurilor urbane;
- stationarea si gararea autovehiculelelor in constructii multietajate;
- lucrari de terasamanet de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.



SECTIUNEA IV – CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

Articolul 10 - Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forma, dimensiuni)

- conform P.U.Z.

Articolul 11 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- asezarea cladirilor se va face retras uniform cu 4m de la aliniamentul bulevardului Dacia; cladirea pe strada Toamnei se retrage 1,5m de la aliniament. fatada cladirii va fi paralela cu acest aliniament; asezarea cladirilor fata de strada: regim insiruit.

Articolul 12 – Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Cladirea se alipeste la V de calcanul cladirii din Bdul Dacia nr.119 pana in dreptul curtii de lumina si se departeaza la 5m de limita terenului din str. M. Eminescu nr.202. Se alipeste de cladirea propusa la calcan pe terenul din str. Toamnei nr.71 pe o lungime de 30m.

Articolul 13 – Amplasarea cladirilor uneia fata de altele pe aceeasi parcela

Nu este cazul.

Articolul 14 – Circulatii si accese

Parcela situata pe bdul Dacia nr.121 este construibilă deoarece are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 metri dintr-o circulație publică în mod direct din str.

Toamnei care are 2 benzi de circulatii pentru ambele sensuri si ocazional din Bdul Dacia are 1 banda de circulatie pentru mijloacele de transport in comun pe sensul Calea Mosilor – Piata Romana si 3 benzi de circulatie pe sens invers Piata Romana – Calea Mosilor

Accesul persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare in spatiile publice este obligatoriu.

15/10/2015
Semnatura ...

DIRECTIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 16/17.06.15
VIZAT SPRE MDSCHIMBARE

CONFORM
CU ORIGINALUL

Articolul 15 – Stationarea autovehiculelor

Conform P.U.Z. si normelor in vigoare, stationarea autovehiculelor va fi asigurata in afara spatiilor publice conform HCGMB nr.66/2006.

Articolul 16 – Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

Inaltimea maxima admisa este de 21m la Bdul Dacia si de 17m la Str. Toamnei. Peste inaltimea maxima admisa este prevazuta realizarea unui etaj retras cu inaltimea maxima de 4m conform configuratiei reprezentate in planul de reglementari.



Articolul 17 – Aspectul exterior al cladirii

Cladirea propusa este o cladire moderna care se incadreaza in testutul traditional fara sa-i afecteze unitatea. Ea are acelasi regim de inaltime cu Liceul Dimitrie Cantemir.

Fatadele vor fi tratate cu placaj de piatra naturala si caramida aparenta, pentru accentuarea conformarii volumetrice, ceea ce face ca noua cladire sa preia materialitatea cladirilor invecinate. Fatada dinspre bdul.Dacia are placaj de caramida aparenta similara cu cea a liceului mai sus mentionat iar fatada dinspre str. Toamnei va avea placaj de piatra. Tamplaria va fi din aluminiu placata cu lemn, cu geam termoizolant usor absorbant. La parter exista un portic cu o latime de 3m pe unde se face accesul la zona de birouri si servicii. Cladirea in plan are forma de "U" si pe latura de pe strada Toamnei si bdul. Dacia in zona parterului se gasesc doua strapungeri (ganguri) care fac legatura zonei exterioare cu zona interioara (gradina, spatiu amenajat pentru agrement si relaxare).

Articolul 18 – Conditii de echipare edilitara

- constructia va fi racordata la toate retelele edilitare publice;
- se recomandă racordarea burlanelor la canalizarea pluvială să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă si captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- noul bransament pentru electricitate si telecomunicatii va fi realizat îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulatiile publice si se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV;
- se interzice amplasarea firidelor de bransament pentru electricitate, telecomunicatii si gaze pe fatada principala ale cladirii;
- se interzice montarea aparatelor de aer conditionat pe fatadele catre strada.

Articolul 19 – Spatii libere si spatii plantate

Conform P.U.Z. cu urmatoarele conditionari:

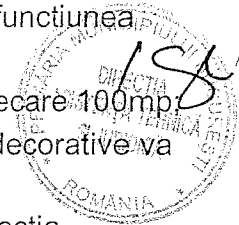
Page 6 of 7



Multiplicat
Semnatura

DIRECTIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 16/17.06.15
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

CONFORM
CU ORIGINALUL



- platformele destinate parcarii auto vor fi in mod obligatoriu prevazute cu alveole plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare, indiferent de functiunea cladirii pe care o deservesc.
- terenul liber ramas in afara circulatiilor va fi plantat un arbore la fiecare 100mp
- terenul amenajat ca spatii de joc, de odihna si gradini de fatada, decorative va reprezenta cel putin 30% din suprafata totala a terenului;

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

Se va avea în vedere subordonarea oricăror elemente de mobilier urban caracterului clădirilor și conditionarea realizării lor de aceleași avize de specialitate ca și construcțiile.

Articolul 20 – Imprejmuiri

Se va mentine caracterul existent al împrejuririlor astfel:

- se va acorda prioritate conservarii gardurilor existente; in caz ca este absolut necesara refacerea lor, ele vor urma acelasi regim de avizare ca si interventiile asupra cladirilor.
- 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 minima de 2.00 metri.

SECTIUNEA – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

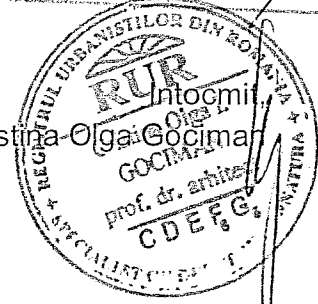
Articolul 21 – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

P.O.T.maxim = 50%

Articolul 22 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

C.U.T. maxim = 3,6

Multiplicat 10
Semnatura.....



Prof.dr.arh. Cristina Olga Gociman

DIRECTIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 16/17.06.15
VZAT OPRE I/RECHIMBARE