



# PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

**AVIZ ARHITECT ȘEF nr. 35/1.22.10.2015**  
**PUZ – CALEA DOROBANTILOR NR. 32, SECTOR 1 / BUCUREȘTI**

**INIȚIATOR :** persoana fizică  
**ELABORATOR:** SC ASIX DESIGN SRL / Arch.Michaela GAFAR (RUR C,D,E,F6)  
**NR. ÎNREGISTRARE CERERE :** Registratura P.M.B. Nr. 1334589 / 25.05.2015 și Nr. 1351894 / 07.08.2015  
**AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU :** Zona analizată prin PUZ se află situată în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 1.  
**PREVEDERI PUG / PUZ APROBATE:** 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 prelungit prin H.C.G.M.B. nr. 232/19.12.2012) teritoriul studiat se încadrează în **ZONA CP1 – subzona centrală aflată în primetrul zonei de protecție a valorilor culturale și arhitecturale**, în care se menține configurația țesutului urban tradițional și în **Zona Protejată Nr.10 – Bulevardul haussmannian de țesut "Calea Dorobanți" (HCGMB Nr.279 / 20.12.2015)**. Indicatori urbanistici specifici zonei:  
**P.O.T.max = 65% / C.U.T.max = 3,2mp ADC/mp teren / H.max = 16,00m – H.min = 13,00m**  
**Având în vedere:**  
**AVIZUL DE OPORTUNITATE** Nr.12 / 26.02.2015  
**AVIZUL PRELIMINAR** Nr.14 / 06.05.2015  
**DECIZIA AGENȚIEI PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI DIN CADRUL MINISTERULUI MEDIULUI ȘI SCHIMBĂRILOR CLIMATICE** Nr.48 / 29.06.2015  
**AVIZUL COMISIEI DE COORDONARE REȚELE EDILITARE-P.M.B.** Nr.1330617 / 29.05.2015  
**AVIZUL COMISIEI TEHNICE TRANSPORT /SISTEMATIZAREA CIRCULAȚIEI – P.M.B.** Nr.13000 / 28.05.2015  
**AVIZUL MINISTERULUI CULTURII** Nr. 699 / Z / 22.07.2015  
**AVIZUL MINISTERULUI APARĂRII NAȚIONALE – STATUL MAJOR GENERAL** Nr.D.2696 / 26.05.2015  
**AVIZUL SERVICIULUI ROMAN DE INFORMATII** Nr.47.895 / 21.05.2015  
**AVIZUL SERVICIULUI DE TELECOMUNICAȚII SPECIALE** Nr.221178 / 20.05.2015  
**AVIZUL MINISTERULUI AFACERILOR INTERNE** Nr.3.921.180 / 29.06.2015  
**Dovada achitării tarifului de exercitare a dreptului de semnătură R.U.R. – factura** Nr.1011774 / 07.05.2015

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

**FUNCTIUNI AVIZATE:** FUNCȚIUNE MIXTA / BIROURI - LOCUIRE COLECTIVĂ  
**INDICATORII URBANISTICI AVIZATI:** P.O.T.max = 47%; C.U.T.max = 2,8 mp ADC/mp teren;  
 R.H.max = 3S+P+8E ; H.max = 33,50m;

**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 a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație aprobate prin HCGMB nr. 66/2006.

*În conformitate cu art. 63, alin. (2), litera g) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare: „(2) Constituie contravenții următoarele fapte : (...) g) semnarea, în conformitate cu prevederile art. 38 alin. (1), de documentații de amenajarea teritoriului și urbanism care conțin date eronate, dacă nu intră sub incidența legii penale”.*

**NOTĂ:**

Prezentul Aviz este eliberat în temeiul prevederilor Legii nr. 190/2013 care a modificat și completat Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

În conformitate cu prevederile Art. 37, Avizul Arhitectului Șef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării Consiliului General al municipiului București.

După aprobare, acesta modifică și completează prevederile documentațiilor de urbanism aprobate anterior.  
 Decizia privind aprobarea PUZ aparține C.G.M.B. conform competențelor stabilite prin Lege.

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

Expert arh.urb. Cristina Ciser

Șef Serviciu Urbanism PMB  
 arh.urb. Olivia-Ana Ciobanu-Oprescu

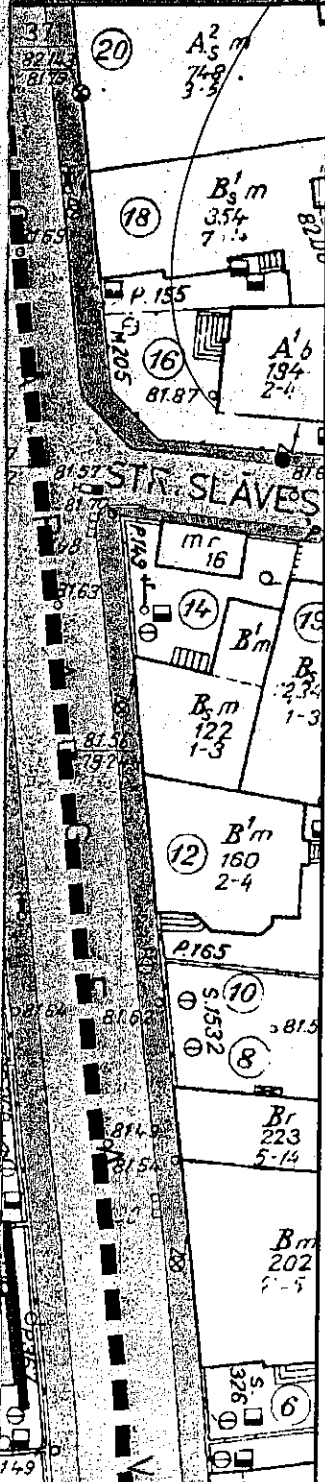
2 exemplare / 20.10.2015



3





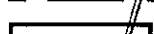
Anexa nr. 2 la HCGMB nr. 96/2016

**CALEA DOROBANTILOR NR. 82, SECTOR 1, BUCURESTI**



**LEGENDA**












**Limite**

-  Limita zonei de studiu
-  Limita teren care a generat analiza
-  Limita PUZ
-  Limita PUZ - ZP 10 Calea Dorobanti
-  Limita parcela

**Aliniere**

-  Front discontinu ( conform PUZ-ZP 10)



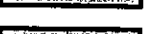

**Fond construit - functiuni**

-  Locuire - locuinte individuale pe lot
-  Locuire - locuinte colective >P+2
-  Comert si servicii
-  Functiuni mixte: locuire si comert/ servicii
-  Invatamant/ cultura
-  Sanatata
-  Administratie/ birouri
-  Reprezentante speciale
-  Culte
-  Alimentatie publica/ comert la parter
-  Constructii dezafectate/ ruine



**Monumente de arhitectura**

**Circulatii**

-  Circulatie carosabila
-  Circulatie pietonala
-  Circulatie carosabila de incinta
-  Circulatie pietonala de incinta



*Handwritten signature*

*Handwritten initials*



## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

P.U.Z. - Str. CALEA DOROBANTILOR, nr. 32, Sect.1, BUCURESTI

### 2.1. PRESCRIPTII GENERALE

#### 2.1.1. OBIECTUL LUCRARIII

##### Scop

Se intentioneaza realizarea unei operatiuni urbanistice de reorganizare a parcelei ce face obiectul studiului in scopul refuncionalizarii si edificarii unei cladiri noi cu functiunea de birouri, posibil locuinte la etajele superioare, cu regim de inaltime 3S+P+8E.

##### Obiective

Pentru atingerea scopului, obiectivele documentatiei s-au orientat catre:

1. **valorificarea potentialului existent**, prin pastrarea (demolare partial) a corpului ce adaposteste in prezent gradinita, amplasat la aliniamentul stradal al lotului, prin consolidare, refuncionalizare si restaurare la nivelul fatadelor, in deplinul respect al cladirii;
2. **desfiintarea partiala a cladirilor amplasate pe latura de nord a parcelei**, aflate in stare avansata de degradare, in pericol de colaps, cladiri lipsite de valoare culturala;
3. **edificarea unei cladiri de birouri** (posibil locuinte la nivelele superioare) pe latura de est a lotului, cu regim de inaltime de 3S+P+8E.
4. **valorificarea curtii de fatada** si integrarea ei peisagistica in ansamblul nou creat.

Imobilul nou creat va cuprinde elemente urbanistice ce stau la baza ulterioarei întocmiri a documentației pentru Autorizația de Construire și anume:

- integrarea noii construcții în cadrul natural și antropic existent
- rezolvarea circulației carosabile și pietonale
- dimensionarea, funcționalitatea și aspectul general al construcțiilor
- echiparea cu utilități edilitare

#### 2.1.2. INCADRAREA IN LOCALITATE - *plansa 0.1.*

Zona supusa studiului prin prezenta documentatie reprezinta imobilul amplasat in Bucuresti, sector 1, str. Calea Dorobanti, nr. 32, in zona centrala a orasului, in prima treime a bulevardului ce uneste Bulevardul Dacia cu Soseaua Stefan cel Mare.

Pe terenul cu o suprafata de 2260,60 mp din masuratorile cadastrale si de 2179,55 mp din actele de proprietate sunt amplasate trei cladiri ce dateaza de la sfarsitul secolului al XIX-lea si o cladire anexa cu functiunea de garaj. Cladirea aliniata la frontul strazii este in stare buna si adaposteste in prezent o gradinita. Celelalte doua cladiri sunt in stare foarte proasta. Nici una dintre cladiri nu figureaza pe lista monumentelor istorice.

PUZ – Calea Dorobantilor nr. 32

Regulament Local de Urbanism

Var 3 – aprilie 2015



### 2.1.3. INCADRARE in Planul Urbanistic General al Mun. Bucuresti – plansa 0.2.

Imobilul supus intervenției este amplasat conform Planului Urbanistic General al municipiului Bucuresti și al Regulamentului Local de urbanism aferent, aprobat prin Hotărârea Consiliului general al Municipiului Bucuresti HCGMB nr. 269/2000, aparține unității teritoriale de referință

#### CP1 - SUBZONA CENTRALĂ ÎN CARE SE MENȚINE CONFIGURAȚIA ȚESUTULUI URBAN TRADIȚIONAL CONȚINÂND O PARTE DIN ZONA PROTEJATĂ

- Funcțiuni admise - se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale sau se admite revenirea la acestea.
- Se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție al clădirilor pentru: ..... agenții, comerț, servicii profesionale și personale, recreere și turism;
- Se menține parcelarul existent; în cazul comasării parcelelor se vor menține amprentele vechii lotizări prin tratarea arhitecturală și prin amenajările din curți.
- Construcțiile vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului străzii, menținându-se situația actuală dominantă a regimului de construire, continuu sau discontinuu.
- Dacă din necesități funcționale sunt necesare completări, extinderi sau demolari ale unor clădiri secundare, acestea se vor efectua pe baza unor studii de impact în zona protejată avizate conform legii.
- Se admite acoperirea curților închise sau în formă de U la clădirile cu funcțiuni de birouri, hoteluri, comerț, recreere care pot deveni astfel spații funcționale de tip galerii, hall-uri, zone de recepție, săli de expoziție, etc.
- Se recomandă amplificarea circulației pietonale prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni.
- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate, necesită studii de specialitate, avizate conform legii.
- Arhitectura noilor clădiri, va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce privește volumetria, arhitectura fațadelor, materialele de construcție, culoare, propunând o expresie arhitecturală contemporană.
- În vederea autorizării se vor prezenta studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri sau pentru intervenții asupra clădirilor existente (ilustrări grafice, fotomontaje, machete);
- Orice intervenție în zona protejată necesită avizul Ministerului Culturii.
- **Mod de ocupare admis prin PUG:**
- **POT maxim 70%.**
- Se admite acoperirea curții până la 80%, cu construcții P+2, pentru activități comerciale. POT poate ajunge la 100% în cazul construcțiilor amplasate între 3 calcane sau a acoperirii curților interioare cu luminator.
- **CUT maxim admis 3 mp ADC/ mp teren.**



## 2.1.4. INCADRARE in Planul Urbanistic Zonal Zone Protejate al Mun. Bucuresti – plansa 0.3.

Imobilul se afla amplasat in PUZ Zone Costruite Protejate, aprobat prin Hotararea Consiliului general al Municipiului Bucuresti HCGMB nr. 279/2000, in ZP 10, Calea Dorobanti, bulevard haussmannian de tesut, subzona Cp1c. Bulevardul uneste bulevardul Dacia, de la intersectia sa cu strada Eminescu, cu Soseaua Stefan cel Mare. Imobilul studiat este amplasat in prima jumatate a acestuia, vis a vis de Casa Maria Lahovary.

**Interventii** – conservarea fronturilor si spatiilor constituite existente; interzicerea rupturii de scara/ gabarit, reabilitarea spatiilor publice majore si punerea in valoare a cladirilor monument si a celor susceptibile de a fi declarate monument; protectia vegetatiei si refacerea spatiilor verzi agresate.

**Utilizari admise** – la parter functuni destinate publicului (comert, alimentatie publica, hoteluri, cultura, etc); la etaj birouri, servicii, locuinte (intr-o proportie de min 30%).

**Amplasare cladiri** – se va face pe aliniamentul definit de constructiile existente; asezarea cladirilor fata de strada va fi in front discontinuu; in cazul in care pe una din limitele laterale ale parcelei exista calcanul unei constructii invecinate, noua cladire se va alipi la acest calcan; noile cladiri vor fi retrase fata de limitele laterale ale parcelei in cazul invecinarii cu cladiri retrase, la o distanta egala cu  $\frac{1}{2}$  din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de minim 3 m; noile cladiri vor fi retrase fata de limita posterioara a parcelei la o distanta egala cu  $\frac{1}{2}$  din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de minim 5 m.

**Echiparea cladirilor** – stationarea autovehicolelor este admisa numai in interiorul parcelei, in afara circulatiilor publice; toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice.

**Spatii libere si plantate** – spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca: gradini de fatada; spatiile neconstruite vor fi inierbate si plantate cu arbori la fiecare 100 mp; se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar.

**Inaltimei admise** – minim 13 m, maxim 16 m. Se accepta 2 nivele retrase peste inaltimea maxima admisa; inaltimea noilor cladiri nu trebuie sa depaseasca cu mai mult de 3 m inaltimea cladirilor invecinate.

**Aspectul exterior** – se respecta caracterul arhitectural general al bulevardului, inscriindu-se in scara definita de zona; se interzice peretele cortina, imitatiile de materiale, utilizarea improprie de materiale, culorile stridente; prin restaurarea cladirilor existente se va reveni la arhitectura initiala afatadelor.

**Mod de ocupare admis prin PUZ – ZP 10:**

**POT maxim 65%**

**CUT maxim admis 3,2 mp ADC/ mp teren.**

Pentru insertia de cladiri noi sunt necesare studii de insertie, fotomontaje sau machete avizate conform legii.

## 2.1.5. INCADRARE in zona si in planul cadastral – plansa 0.5.

Terenul studiat este intravilan si are o suprafata totala de 2260,60 mp rezultata din masuratorile cadastrale si de 2179,55 mp din actele de proprietate, avand numarul cadastral 236194 (numar cadastral vechi 25789). Imobilul cu configuratia sa actuala a rezutat in urma alipiri imobilului de la nr. 32B, inscris in CF 43705 cu numarul cadastral



17705 compus din teren de 775 mp si constructiile de pe acesta si imobilul de la nr. 32, inregistrat in CF 86517 cu numarul cadastral 25725 compus din teren de 1375,39 mp si constructiile de pe acesta, conform act alipire din 08.10.2008.

Vecinatatile terenului sunt :

N – imobilul de la nr. 34 in care functioneaza in prezent Ambasada Serbiei, pe o latura de 93,20 m.de str. Benjamin Franklin, Atheneul Roman si gradina Atheneului – pe o latura de 51 m

V – Calea Dorobanti, pe o latura de 28,11 m.

S – imobilul de la nr. 30 pe o latura de 51,57 m si imobilul de la numarul 32A pe o latura de 36,08m.

E – imobilul de la nr. 32A pe o latura de 21,51 m si 17,62 m si imobilele de la numerele 3, 5 si 7, strada Caragea Voda, pe o latura de 30,07 m.

Pe teren se afla 4 corpuri de cladire.

**Suprafata construita si regim de inaltime  
Existent (conform cadastru)**

Corp cladire	Suprafata construita	Suprafata construita desfasurata	Regim inaltime
C1	316,93	1050,00	S+P+1E + pod
C2	31,64	36,10	P
C3	166,90	166,90	P
C4	197,21	394,40	P+1E
<b>TOTAL</b>	<b>712,68</b>	<b>1647,40</b>	

**Indicatori urbanistici existenti:**

P.O.T. existent = 31,5 %

C.U.T. existent = 0,73

Corpurile C3 si C4 sunt amplasate la limita de proprietate Nord, catre imobilul de la numarul 34, alipite partial la corpurile anexa de pe acest teren, respectiv garaj.

Corpul C1 este amplasat la limita de proprietate sud, catre imobilul de la numarul 30, alipit partial la calcanul cladirii vecine.

In prezent corpurile C3 si C4 sunt in stare avansata de degradare.

Corpul C1 este in stare buna si are folosinta de gradinita. Corpul C2 adaposteste un garaj.

Accesul in incinta se face in prezent de pe latura de vest, dinspre strada Calea Dorobanti, pietonal si carosabil prin intermediul a doua porti duble.

Curtea este pavata si partial asfaltata si prezinta cativa arbori la nivelul limitelor de proprietate. Un gard metalic separa curtea actuala de gradinite de restul terenului, fostul nr. 32B.

Suprafete teren liber constructii (conform cadastru) = 2260,60 – 712,68 = 1547,92 mp.

**2.1.6. INCADRARE in planurile istorice – plansa 05**

PUZ – Calea Dorobantilor nr. 32  
Var 3 – aprilie 2015

Regulament Local de Urbanism



Parcelele sunt deja constituite in planurile din 1846. In planurile din 1899 si 1911, se pot evidentia parcelele si cladirile de pe ele, la numerele 92-96, proprietar fiind general A.C. Palladi. Limitele laterale si aliniamentul la Calea Dorobantilor sunt aceleasi ca si azi. Limitele posterioare s-au modificat in urma interventiei de construire a policlinicii in perioada comunista.

Ca o prima concluzie se poate afirma ca in zona se pot intalni toate formele de arhitectura ce pot ilustra evolutia zonei in ultimii 100-150 ani. Daca pana la inceputul secolului XX putem observa prezenta unei vegetatii abundente in zona, transformarile urbanistice majore ale secolului trecut au dus la trecerea catre un regim de ocupare intensa a parcelelor.

Evolutia istorica a zonei si a cladirilor aflate pe parcela sunt obiectul unor studii istorice in curs de elaborare, ce vor fi adaugate documentatiei in cadrul fazei urmatoare.

## 2.2. PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA – plansa 2.1.

### I. DESCRIERE

Pentru zona care face obiectul documentatiei de urbanism **PUZ – CALEA DOROBANTILOR NR. 10**, se solicita aplicarea, detalierea si completarea cu unele modificari pentru UTR CP1 - SUBZONA CENTRALĂ ÎN CARE SE MENTINE CONFIGURAȚIA ȚESUTULUI URBAN TRADIȚIONAL CONȚINÂND O PARTE DIN ZONA PROTEJATĂ conf. Planului Urbanistic General al municipiului Bucuresti si al Regulamentului Local de urbanism aferent, aprobat prin Hotararea Consiliului General al Municipiului Bucuresti HCGMB nr. 269/2000 si a regulamentului stabilit pentru ZP 10, subzona Cp1c, aferent PUZ Zone construite Protejate, aprobat prin Hotararea Consiliului General al Municipiului Bucuresti HCGMB nr. 279/2000.

Prezentul Regulament Local de Urbanism defineste regimul de inaltime si amplasarea cladirilor pe parcela studziata.

### II. UTILIZARE FUNCTIONALA

#### a. Utilizari admise

- la nivelul parterului: comert, alimentatie publica, sau orice alte functiuni destinate publicului
- la nivelurile peste parter: birouri, servicii, posibil locuinte

#### b. Utilizări admise cu condiționări.

- conversia functionala a cladirilor monument trebuie sa respecte urmatoarele conditii:  
Nu este cazul.

#### c. Utilizări interzise.

- activitati care pot provoca degradarea clădirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată;
- 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;



- 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;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate;
- 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.

### III. AMPLASAREA CLADIRILOR

#### a. Caracteristicile parcelelor

- se mențin neschimbate dimensiunile și formele actuale ale parcelelor din zona protejată.

#### b. Amplasarea față de aliniament

Se va respecta planșa de **Reglementari** - vizată spre neschimbare, care face parte integrantă din prezentul Regulament.

- așezarea clădirilor față de stradă – front discontinuu;
- așezarea clădirii nou edificată se va face retras de la stradă păstrând aliniamentul corpului principal al clădirii C1, care se păstrează și valorifică.

#### c. Alinierea laterală și posterioară

- noua clădire se va alipi la calcanul existent pe latura de sud a parcelei, iar la limita opusă, pe latura de nord a parcelei, se va retrage la o distanță de 5,0 metri;
- clădirea se va retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de 7,50 metri.

#### d. Amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă

Se va respecta planșa de **Reglementari** - vizată spre neschimbare, care face parte integrantă din prezentul Regulament.

Noua clădire va fi amplasată alipită pe latura sa de est la clădirea existentă – corp principal reabilitat, consolidat și restaurat la nivel fațade.

### IV. ECHIPAREA CLADIRILOR

#### a. Circulații și accese

Se va respecta planșa de **Reglementari** - vizată spre neschimbare, care face parte integrantă din prezentul Regulament, cu următoarele precizări:

- parcela are asigurat un acces carosabil de 5.0 metri din Calea Dorobanților;
- se va asigura accesul în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.





#### **b. Staționarea autovehiculelor**

Se va respecta planșa de **Reglementari** - vizată spre neschimbare, care face parte integrantă din prezentul Regulament, cu următoarele precizări:

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în calculul locurilor de parcare necesare se va ține seama de HCGMB nr 66 din 2006
- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanța de maxim 150 metri.

#### **c. Condiții de echipare edilitară**

Se va respecta planșa de **Reglementari** - vizată spre neschimbare, care face parte integrantă din prezentul Regulament, cu următoarele precizări:

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV;
- se interzice amplasarea firidelor de bransament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe fațadele principale ale clădirilor;
- se interzice montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadele către stradă, sau pe cele laterale în cazul în care ele se deschid către curți de onoare.

#### **d. Spații libere și plantate**

Se va respecta planșa de **Reglementari** - vizată spre neschimbare, care face parte integrantă din prezentul Regulament, cu următoarele precizări:

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate pr cât posibil ca grădini de față;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- se va asigura un procent de minim 20% din suprafața totală a terenului amenajat ca spațiu verde pe teren natural, evitându-se impermeabilizarea totală a terenului;
- se va asigura un procent de 10% din suprafața totală a terenului amenajat ca spațiu verde amenajat peste subsol, parțial cu dale înierbate pentru asigurarea accesului pietonal, parțial cu spații verzi decorative de tip jardiniere.

#### **e. Împrejmuiri:**

Se va respecta planșa de **Reglementari** - vizată spre neschimbare, care face parte integrantă din prezentul Regulament, cu următoarele precizări:

- se va menține caracterul existent al împrejmuirilor 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 si vor putea fi dublate de gard viu; pe limitele laterale si posterioare gardurile vor fi opace si vor avea înălțimea minima de 2.00 metri.

## V. CONFORMAREA CLADIRILOR

### a. Înălțimi admise

Se va respecta plansa de **Reglementari** - vizata spre neschimbare, care face parte integranta din prezentul Regulament, tinand cont de ilustrarea de arhitectura care argumenteaza amplasarea cladirii nou propuse.

- H maxim = 34,50 m.
- RH max = 3S+P+8

### b. Aspectul exterior

Se va respecta plansa de **Reglementari** - vizata spre neschimbare, care face parte integranta din prezentul Regulament, cu următoarele precizari:

- orice interventie asupra cladirilor existente aflate in zona protejata se va putea realiza numai în conditiile legii, prin masuri de consolidare (daca este cazul), reabilitare si restaurare la nivelul fatadelor.
- arhitectura noilor cladiri va respecta caracterul arhitectural general al bulevardului, tinand seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.
- se cor folosi pe cat posibil materiale adecvate zonei.

## VI. OCUPAREA SI UTILIZAREA PARCELEI

### a. Procent maxim de ocupare al terenului (POT):

- maxim admis: 65 %.

### b. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT max = 3,2 m.p. ADC/m.p. teren

## VII. SPATII PUBLICE

Nu este cazul

## VIII. CONDITII DE AVIZARE

- In vederea autorizării cladirilor noi si a interventiilor asupra cladirilor existente sunt necesare studii de insertie, fotomontaje sau machete.

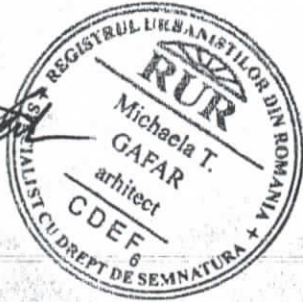


ASIX DESIGN SRL  
Bucuresti, sect.2, str. Traian, nr. 187-189  
Tel. 031-1041198/ fax: 031-1046586

DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 35/22.04.2015  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

- In cazul unei propuneri diferite fata de regulament PUZ – ZCP – ZP 10:
- se elibereaza Certificatul de Urbanism numai in baza aprobarii unui PUZ avand avizele Ministerului Dezvoltarii Regionale si Administratiei Publice si Ministerului Culturii
- pentru faza Documentatie Tehnica pentru Autorizarea constructiei este necesar avizul Ministerului Culturii;

Intocmit  
Arh. Urb. Michaela Gafar



CONFORM  
CU ORIGINALUL

76-13