



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

Ca urmare a cererii adresate de SC TRUSTED DEVELOPERS CONCEPT SRL cu sediul în București, sectorul 2, cod poștal 020085, str. Mihai Eminescu nr. 250, ap. 1, telefon/ fax 0724 539 400, înregistrată la nr. 1412960 din 13.05.2016, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

NR. 221/16.05.2016

PENTRU

PUZ - STR. MIHAI EMINESCU NR. 250, SECTOR 2

GENERAT DE IMOBILUL: Str. Mihai Eminescu nr. 250 - Sector 2, în suprafață totală de 311,00 mp. proprietate privată a persoanelor juridice conform Certificatului de urbanism nr. 217/1291578 din 16.02.2015, eliberat de Primăria Municipiului București, cu valabilitate prelungită până la data de 15.02.2017.

INIȚIATOR: SC TRUSTED DEVELOPERS CONCEPT SRL

PROIECTANT: Arhitect Urbanist Dragos Alexandru PRIE - PFA

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA RUR: arh. urb. Dragos Alexandru PRIE (RUR: D₂₀, E, G₆)

AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONA STUDIATĂ ÎN PUZ: Zona studiată prin PUZ se află în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 2, și este delimitată astfel: Nord-est - limita posterioară a parcelelor ce constituie frontul nord-estic al Str. Mihai Eminescu; Vest - incinta Serviciului de Ambulanță a municipiului București; Sud și Sud-est - limita posterioară a parcelelor ce constituie frontul sudic al Bd. Dacia și intersecția Str. Mihai Eminescu cu Bd Dacia.

PREVEDERI PUG/ PUZ APROBATE ANTERIOR: Conform PUG-MB și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București, aprobate cu HCGMB nr. 269/2000 cu completările ulterioare, amplasamentul este cuprins în subzona funcțională: M1 - subzona mixtă situată în zona protejată. Conform PUZ - Zone protejate, aprobat cu HCGMB nr. 279/ 2000 imobilul este cuprins în ZONA PROTEJATĂ 24 - MIHAI EMINESCU.

Indicatorii urbanistici reglementați: POT max: 80%; CUT max: 5 mp.ACD/ mp. teren; H max: 22 m. min: 19 m. - peste înălțimea admisă se acceptă realizarea unui singur nivel (3 m) retras la 1,5 m față de planul vertical al fațadei.

PREVEDERI PUZ - RLU PROPUSE:

LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ ȘI SERVICII LA PARTER:

POTmax. 70%; CUTmax. 5,0 mp. ACD/ mp.teren;

RmaxH - S+P+6E+E7R; Hmax: 24 m. - peste înălțimea admisă se acceptă realizarea unui singur nivel (3 m) retras la 1,5 m față de planul vertical al fațadei.

Retragerile minime față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare vor respecta specificațiile planului de reglementări vizat spre neschimbare și ale Regulamentului local de urbanism aferent.

CIRCULAȚII ȘI 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.

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA: Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică.



În urma ședințelor Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism din data de 17.06 și 29.07.2015 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții:

CONDITII PRIVIND REGIMUL DE EMITERE A AUTORIZATIILOR DE CONSTRUIRE:

- Pentru imobilul Str. Mihai Eminescu nr. 250 - Sector 2 este permisă autorizarea directă a construirii de către autoritatea competentă în condițiile cuprinse în prezentul aviz.
- Pentru restul imobilelor aflate în aria de studiu a PUZ, prezentul regulament are un caracter orientativ, autorizațiile de construire urmând a fi eliberate în baza unui plan urbanistic (PUD/ PUZ) special elaborat pentru acestea, avizat și aprobat în conformitate cu prevederile legii.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

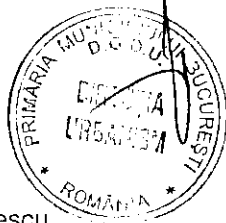
Elaboratorul și beneficiarul PUZ răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUZ care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) litera g) din Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării PUZ.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUZ și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

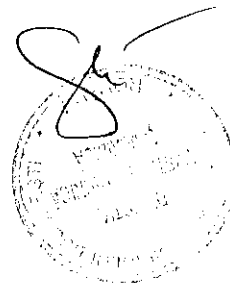
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 217/ 1291578 din 16.02.2015, eliberat de Primăria Municipiului București, cu valabilitate prelungită până la data de 15.02.2017.

**ARHITECT SEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. ADRIAN BOLD**

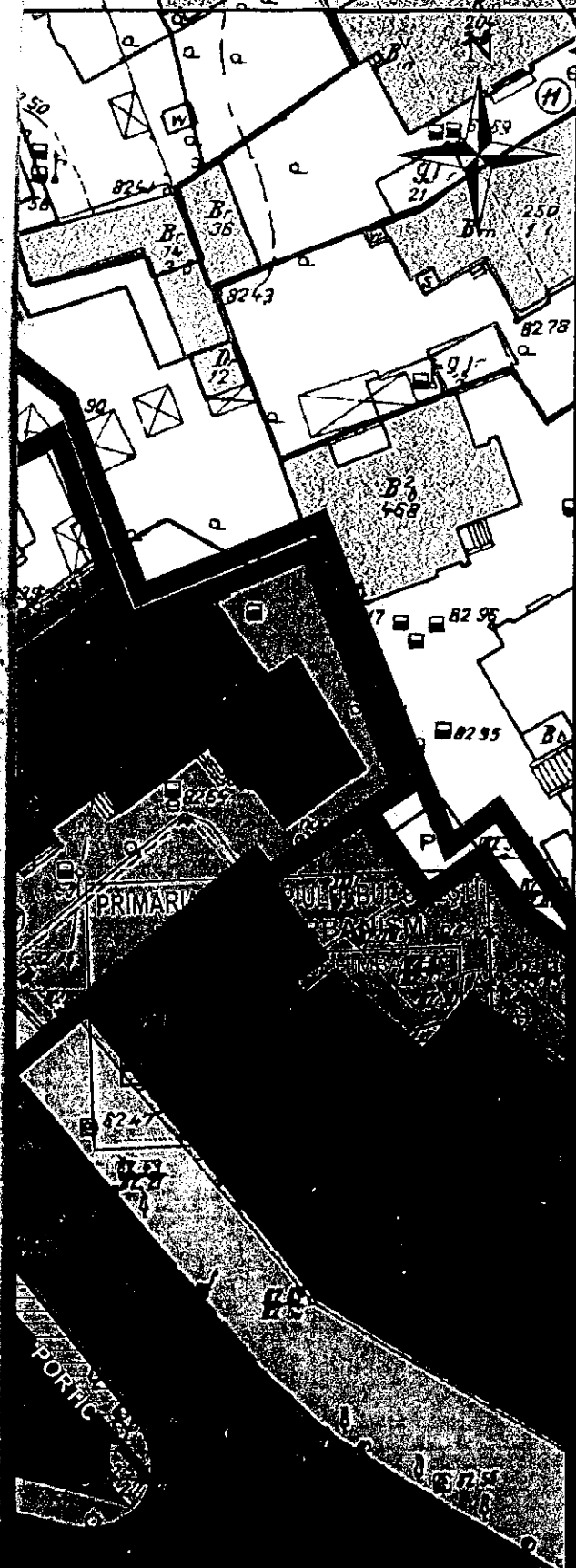

















Expert,
arh. urb. Stelian Alexandru Constantinescu

Sef serviciu,
arh. urb. Ciobanu-Oprescu Olivia-Ana

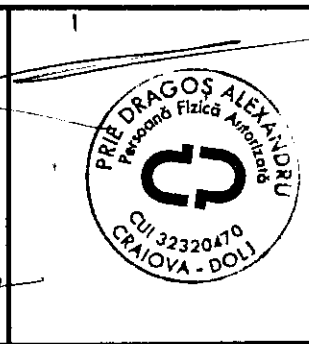


4ex./ 03.05.2016



-  DOTARI SANATATE
-  CULTURA / INVATAMANT
-  DESTINATIE SPECIALA - AMBASADA
-  CIRCULATII EXISTENTE/ PROPUSE
-  CIRCULATII PIETONALE EXISTENTE
-  CIRCULATII AUTO EXISTENTE
-  TRASEU / PROFIL STRADAL PROPUSE CONF. PUZ-ZCP NR. 24 EMINESCU
-  ACCES AUTO
-  ACCES PIETONAL
-  SUPRAFETE DESTINATE EXPROPRIERII PENTRU UTILITATE PUBLICA CONFORM PUG, PUZ-ZCP
- EDIFICABIL PROPUSE / FUNCTIUNI**
-  BIROURI, COMERT, LOCUINTE (<30%)
-  LOCUINTE COLECTIVE P-P+4E COMERT, SERVICII LA PARTER
-  LOCUINTE COLECTIVE P+5-8E COMERT, SERVICII LA PARTER
-  SPATII VERZI CU ACCES PUBLIC:
 - GRADINI / TERASE PRIVATE
 - PARC / SCUAR PUBLIC
-  SPATII VERZI PRIVATE:
 - CURTI INTERIOARE
 - GRADINI PE TERASE CONSTRUITE

ARHITECTURA SI URBANISM - PFA
PRIE DRAGOS ALEXANDRU



BENEFICIAR: SC TRUSTED DEVELOPERS CONCEPT SRL	
PROIECTAT	Arh. Urb. DRAGOS PRIE
EDITAT	Arh. Urb. IOANA ICHIM
VERIFICAT	
PROIECT NR. 1/ 2015 PLAN URBANISTIC ZONAL STR. MIHAI EMINESCU NR. 250 SECTOR 2 - BUCURESTI	FAZA PUZ
REGLEMENTARI URBANISTICE	PLANSĂ NR. 2.1
SCARA: 1 / 500	DATA: AUGUST 2015

3 - DACIA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PUZ - STR. MIHAI EMINESCU NR. 250

GENERALITĂȚI:

DOMENIU DE APLICARE

Zona studiată și pentru care se vor stabili reglementări cu caracter director cuprinde parcelele ce constituie ambele aliniamente ale Str. M. Eminescu incluzând pe cele cuprinse în insula delimitată de str. M. Eminescu, str. Suvenir și Bd. Dacia. Reglementarea funcțională și a densității de ocupare se limitează la parcela proprietate a inițiatorului situată în Str. Mihai Eminescu nr. 250 identificată în continuare cu acronimul ME-250.

CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII

Prezentul regulament local preia și detaliază prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal pentru Zone Construite Protejate (PUZ-ZCP) - Zona protejată nr. 24 - Mihai Eminescu.

CONDIȚII DE APLICARE

Prezentul regulament este un regulament cadru având un caracter director pentru parcelele cuprinse în insula delimitată de str. M. Eminescu, str. Suvenir și Bd. Dacia.

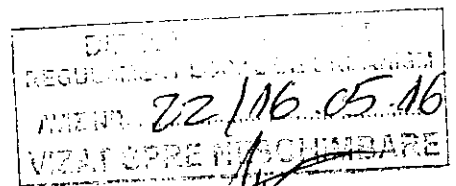
Prevederile sale permit autorizarea directă pentru parcela din Str. Mihai Eminescu nr. 250.

Pentru celelalte parcele cuprinse în aria de studiu se vor aplica prevederile PUZ - ZCP Zona protejată nr. 24 - Mihai Eminescu sau se vor elabora planuri urbanistice zonale sau de detaliu, elaborate, avizate și aprobate conform legii, după caz.

I. DESCRIERE

a. delimitare:

- zona cuprinsă între str. Mihai Eminescu, Bd. Dacia și str. Suvenir.



b. caracteristici:

- strada M. Eminescu este mărginită de construcții și spații caracteristice pentru țesutul istoric difuz; ea se deosebește de celelalte străzi de țesut prin situarea centrală și prin sinuozitatea traseului.

c. evoluție:

- stradă care face parte din trama stradală premodernă;

- operații majore: rectificarea traseului (preluare cu cât mai puține modificări a existentului) la sfârșitul secolului al XIX-lea, densificarea și înlocuirea graduală și neomogenă a fondului construit.

d. agresiuni:

- lipsa de întreținere și de echipare a spațiilor publice;

- discontinuități ale țesutului învecinat și ale calității arhitecturale a fronturilor.

e. valoare:

- axă tradițională structurantă la nivel local pentru țesutul istoric difuz.

f. grad de protecție:

- ridicat (se protejează valorile arhitectural - urbanistice, istorice și de mediu natural care au o pondere ridicată: trama stradală și caracterul. Sunt permise intervenții care conservă trama stradală și întăresc caracterul existent prin ameliorarea fondului construit și a valorii urbanistice).

g. intervenții:

- conservarea clădirilor valoroase și a spațiilor constituite existente;

- restructurarea unor porțiuni pentru amplificarea continuității de-a lungul întregului traseu al străzii;

- preluarea diferențelor de înălțime prin formule de legătură și interzicerea rupturii de scară / gabarit;

- înlocuirea fondului construit lipsit de valoare.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

a. utilizări admise:

- la nivelul parterului și al primului nivel: comerț, alimentație publică, hoteluri, cultură sau orice alte funcțiuni destinate publicului;
- la nivelurile peste parter: locuințe cu partiu obișnuit / locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;
- se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale sau se admite revenirea la acestea;

b. utilizări admise cu condiționări:

- conversia funcțională a clădirilor monument trebuie să respecte următoarele condiții:

(1) funcțiunea să nu stânjenească vecinătățile

(2) funcțiunea să nu implice nici un fel de modificare a arhitecturii exterioare sau a caracterului/elementelor valoroase ale interiorului

(3) să nu afecteze vegetația existentă (curți de fațadă și arbori)

(4) să nu implice amenajarea unor locuri suplimentare de parcare în interiorul parcelei sau pe domeniul public

- pentru construcțiile noi și în cazul conversiei funcțiunilor din clădirile actuale care nu sunt propuse a fi declarate monumente de arhitectură sunt admise funcțiuni publice și funcțiuni de interes general care permit accesul publicului la parterul clădirilor având preponderent caracter de comerț și servicii (magazine, restaurante, agenții, bănci și oficii bancare, hoteluri, birouri diverse, servicii colective și personale, entertainment, ateliere manufacturiere) cu condiția ca la nivelele superioare să fie dispuse locuințe într-o proporție de minimum 30% din ACD.

c. utilizări interzise:

- 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 chioșcuri și panouri publicitare, de orice dimensiune și indiferent de modalitatea lor de montare;

- depozitare en-gros;
- depozitarea și vânzarea 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 precolectare 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 CLĂDIRILOR

a. caracteristicile parcelelor:

- se mențin neschimbate dimensiunile și formele actuale ale parcelelor.

b. amplasarea față de aliniament:

- în zonele afectate de supralărgirea str. Mihai Eminescu așezarea clădirilor față de stradă se va face pe noul aliniament în regim continuu;
- în toate celelalte cazuri se vor aplica prevederile RLU PUZ – ZCP.

c. alinierea laterală și posterioară:

- clădirea ME-250 se amplasează pe limitele laterale de proprietate astfel încât parcelele învecinate să beneficieze de un potențial echivalent de dezvoltare;
- în cazul în care pe una din limitele laterale ale parcelei există calcanul unei construcții învecinate, noua clădire se va alipi la acest calcan pe o lungime de maxim 15,0 metri de la aliniament iar față de limita opusă a parcelei se va retrage la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,0 metri;
- clădirea se va retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin 4.0 metri;

- în cazul în care pe limita posterioară a parcelei există calcanul unei construcții învecinate, noua clădire se va alipi la acest calcan pe toată înălțimea sa.

d. amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă

- se vor aplica prevederile RLU PUZ - ZCP.

IV. ECHIPAREA CLĂDIRILOR

a. circulații și accese:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

b. staționarea autovehiculelor:

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice conform *Normelor privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București...*, aprobate prin HCGMB nr. 66/2006.

c. condiții de echipare edilitară:

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;

- se recomandă la clădirile dispuse pe aliniament ca racordarea burlanelor la canalizarea pluvială să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

- 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:

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 20% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate.

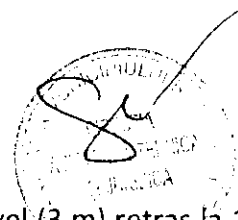
e. împrejurii:

- spațiile comerciale și alte servicii situate pe viitorul aliniament, retrase de la aliniamentul actual al str. M. Eminescu, vor fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate, până la realizarea noului traseu și profil al străzii, ca terase pentru restaurante, cafenele etc.
- se va menține caracterul existent al împrejuririlor astfel:
- se va acorda prioritate conservării gardurilor existente; în caz că este absolut necesară refacerea lor, ele vor urma același regim de avizare ca și intervențiile asupra clădirilor.
- 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.

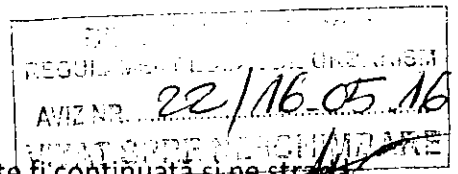
V. CONFORMAREA CLĂDIRILOR

a. înălțimi admise:

- maximum 24 m, minimum 21 m.
- peste înălțimea admisă se acceptă realizarea unui singur nivel (3.m) retras la 1,5 m față de planul vertical al fațadei. Se admite realizarea unui element arhitectural care poate depăși cu 3 m înălțimea maximă verticală (24 m), desfășurat pe cel mult o treime din lungimea fațadei.



M



- în cazul clădirilor de colț, înălțimea permisă pentru bulevard poate fi continuată și pe strada secundară pe o lungime de cel mult 15 m, după care se racordează la înălțimea corespunzătoare străzii respective.

- atunci când o clădire nouă este alăturată la calcan unei construcții existente cu acoperiș, este recomandată preluarea pantei acoperișului, fără însă a depăși coama acoperișului existent.

b. aspectul exterior:

- orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii. Prin restaurarea clădirilor existente (inclusiv prin măsurile de consolidare a structurilor), se va păstra sau se va reveni la (dacă este cazul) arhitectura inițială a fațadelor.

- arhitectura noilor clădiri va respecta caracterul arhitectural general al zonei, înscriindu-se, înainte de toate, în scara definită de clădirile existente.

VI. OCUPAREA ȘI UTILIZAREA PARCELEI

a. procent maxim de ocupare al terenului (POT):

- maxim admis: 80 %. Suprafața rămasă liberă trebuie să fie de cel puțin 30 mp.

b. coeficient de utilizare al terenului (CUT):

- maxim admis: 5 mp.ADC/ mp.teren

c. zone non-aedificandi

- se vor aplica prevederile RLU PUZ - ZCP.

d. alte servituți

- se vor aplica prevederile RLU PUZ - ZCP.

VII. SPAȚII PUBLICE

a. traseu

- se rectifică traseul actual al str. Mihai Eminescu conform PUZ - ZCP.

b. profil transversal

- se rectifică profilul actual al str. Mihai Eminescu conform PUZ - ZCP (lățimea carosabilului = 14m, lățimea trotuarului = 2m).

c. echipare și amenajare

- se vor aplica prevederile RLU PUZ - ZCP.

d. plantație

- se vor aplica prevederile RLU PUZ - ZCP.

VIII. CONDIȚII DE AVIZARE

- conform prevederilor legale în vigoare.

întocmit,

Arh. Urb. Dragoș Alexandru Prie

