



Anexa 1 la HCGMB nr. 276/2017
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

Ca urmare a solicitării nr. 146/113 din 10.03.2016, în conformitate cu prevederile Legii nr. 360/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, servim următorul:

**CONFORM
CU ORIGINALUL**

AVIZ

NR. 27 / 19.07 / 2016



PENTRU

PUZ – STRADA MIHAI EMINESCU NR.198, SECTOR 2, BUCUREȘTI

GENERAT DE IMOBILUL: format din teren în suprafață de 374,00mp din acte (381,00mp din măsurători cadastrale), conform prevederilor menționate în Certificatul de Urbanism Nr.701/1416163 din 18.05.2016 emis de Primăria Municipiului București.

INIȚIATOR: Caraian Samuel

ELABORATORUL DOCUMENTAȚIEI: SC ZAMFIRESCU ARHITECTURA ȘI URBANISM SRL

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA RUR: Arh. Ana-Maria Zamfirescu – Boceanu (RUR – D,E)

AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ DELIMITATĂ PRIN PUZ: zona studiată prin PUZ se încadrează în aria centrală municipală, pe teritoriul administrativ al Sectorului 2 și este delimitată astfel: nord – Strada Mihai Eminescu / est – Strada Toamnei / sud – proprietăți adiacente / vest – proprietăți adiacente. Pentru zona de studiu s-a realizat o propunere de principiu, cu caracter director, iar reglementarea modulului de amplasare a obiectivului propus pe parcelă este limitată la terenul deținut în proprietate de către inițiator, teren pentru care s-a obținut Certificatul de Urbanism Nr.701/1416163 din 18.05.2016 emis de Primăria Municipiului București.

PREVEDERI PUZ – RLU APROBATE / PUZ ZONE CONSTRUITE PROTEJATE aprobat prin HCGMB Nr.279/2000: imobilul care a generat documentația de urbanism se încadrează în Zona Protejată Nr.24 – Mihai Eminescu / stradă majoră, beneficiind de următoarele prevederi: regim de construire – cuplat / funcțiuni predominante – nivelul parter: comerț, alimentație publică, hoteluri, cultură, alte funcțiuni destinate publicului / la nivelurile superioare: locuire / se mențin utilizările inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale sau se admite revenirea la acestea / Înălțime maximă admisă – 27,00m / înălțime minimă 10,00m. Înălțimea noilor construcții nu va depăși cu mai mult de 3,00m înălțimea clădirilor existente învecinate. Se admite realizarea unui element arhitectural care poate depăși cu 3,00m înălțimea maximă admisă, desfășurat pe cel mult o treime a fațadei.

Indicatori urbanistici maximi admiși / ZP Nr.24: POT maxim = 80% - suprafata libera pe lot minim 30,00mp / CUT max = 5,00 mpADC/mp teren.

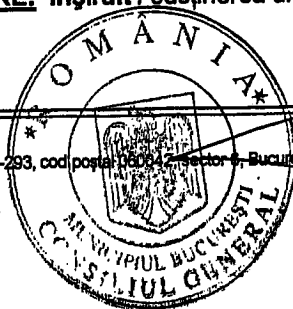
PREVEDERI PUZ – RLU PROPUSE

FUNCȚIUNI PREDOMINANTE:

MIXT / BIROURI – LOCUIRE COLECTIVĂ / FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII

REGIM DE CONSTRUIRE: înșiruit / susținerea unei imagini coerente la Strada Mihai Eminescu

Splaiul Independenței nr. 291-293, cod poștal 060044, Sector 4, București, România
Tel: 021.305.55.00 Int. 170
<http://www.pmb.ro>



RETRAGERE MINIMĂ FAȚĂ DE ALINIAMENT: 8,00m față de aliniamentul existent, pe aliniamentul reglementat prin PUZ Zone Protejate / Zona Protejată Nr.24 – Mihai Eminescu / stradă majoră.
RETRAGERI MINIME FAȚĂ DE LIMTELE LATERALE: construire pe limitele laterale ale lotului, cu prevederea unei curți interioare de minim 3,00m lățime / 7,00m lungime pe lot. Nu se permite construirea est a lotului.
RETRAGERE MINIMĂ FAȚĂ DE LIMTA POSTERIOARĂ: 3,00m

INDICATORI URBANISTICI AVIZATI:

**CONFORM
CU ORIGINALUL**



Adregele minime față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare sunt în conformință cu specificatiile planului de reglementari 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. Suprafața arterelor majore de circulație propuse pe teritoriul amplasamentului PUZ va fi cedată domeniului public al Municipiului București, conform legislației în vigoare.

Accesul carosabil se va realiza din Strada Mihai Eminescu, conform Avizului de Circulație emis de serviciul specializat din cadrul PMB.

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ: conform avizului de specialitate – Coordonare Rețele Edilitare / PMB

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism – CTATU - din data de 20.04.2016 se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planul de reglementări anexă, vizat spre neschimbare, precum și cu regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia.

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.701 / 1416163 din 18.05.2016 emis de Primăria Municipiului București.

ARHITECT SEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

ARH. ADRIAN BOLD



Expert,
arh. Cristina Cliser

4 exemplare / 11.07.2016

Șef Serviciu Urbanism - PMB,
arh. Ștefan Constantinescu

Bulevardul Regina Elisabeta nr. 47, cod poștal 050005, Sector 5, București, România
Tel.: 021/305 55 05; Tel. centrală: 021/305 55 00/55; Fax: 021/305 55 00/55 Int. 1058
<http://www.pmb.ro>



PLAN URBANISTIC ZONAL
Construire clădire cu funcțiuni
mixte: birouri și locuințe
colective 2S+P+4E+5R
BUCUREȘTI, SECTOR 2

str. Mihai Eminescu, nr.198

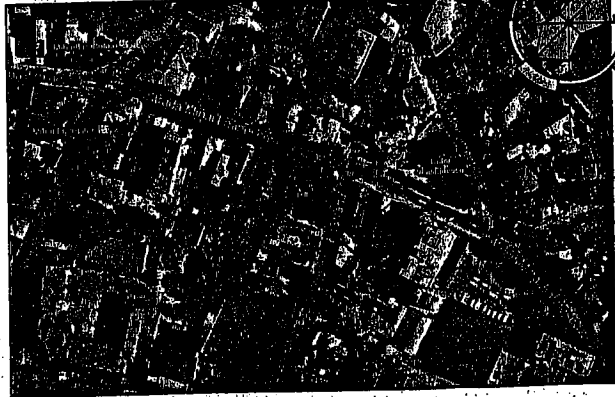
AR DE COORDONATE

proiecția: Et. geografică 1970

8805212	328015114
8817877	327984397
8805130	327986500
8798856	327985410
8798445	327987157
8794140	

Suprafața măsurată = 381 mp

Suprafața din acte = 374 mp



SITUAȚIA EXISTENTĂ

A teren = 381 m² (conform măsurătorilor cadastrale)



REGLEMENTĂRI conform R.L.U. aferent P.U.G.

M1- subzona mixtă situată în zona protejată, pentru care POT max = conform caracterului zonei protejate și CUT max = conform caracterului zonei protejate.

REGLEMENTĂRI conform PUZ zone construite protejate - zona protejată nr. 24 - Mihai Eminescu.

Se admit: la nivelul parterului: comerț, alimentație publică, hoteluri, cultură sau orice alte funcțiuni destinate publicului; la nivelurile peste parter: locuințe. Se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale sau se admite revenirea la acestea.
 POT max= 80%. Suprafața rămasă liberă trebuie să fie de cel puțin 30 mp.
 CUT max= 5,
 H max=27 m, H min= 10 m.

CONFORM ORIGINALULUI

LEGENDA

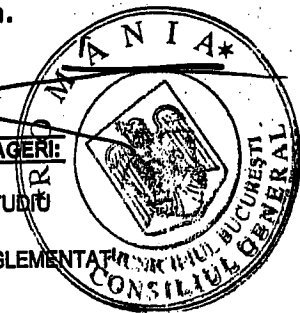
LIMITE / RETRAGERI:

LIMITA ZONEI DE STUDIU

LIMITA LOTULUI REGLEMENTAT PRIN PUZ

ALINIERE CLADIRI

ALINIAMENT NOU (rectificare profil)

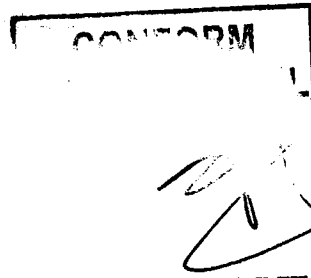


STR. TOAMNEI



trupa 3 la HOGMA

S.C. ZAMFIRESCU ARHITECTURĂ ȘI URBANISM S.R.L.
www.arhitecti.biz



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL

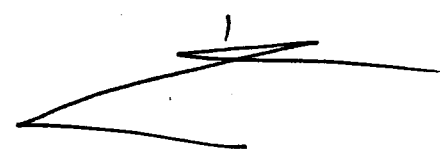
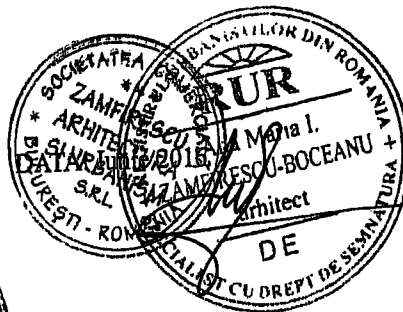
STR. MIHAI EMINESCU NR. 198, sector 2, București

CONSTRUIRE IMOBIL
LOCUINȚE
2S+P+4E+E5 retras

BENEFICIAR: CARAIAN SAMUEL

PROIECTANT GENERAL: S.C. ZAMFIRESCU ARHITECTURĂ ȘI URBANISM S.R.L., cu sediul în BUCUREȘTI, sector 1, str. Lt. Av. Ghe. Stâlpeanu nr.13 și având datele de identificare R.C. J40/15167/2007 și C.U.I. 22241271

NUMĂR PROIECT: ME198/15



DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 29/19.07.2016
VIZITĂRI SPRE Neschimbare

9

6

**CONFORM
CU ORIGINALUL**



S.C. ZAMFIRESCU ARHITECTURĂ ȘI URBANISM S.R.L.
www.arhitectul.biz

TITLUL I

DISPOZIȚII GENERALE LA NIVELUL TERITORIULUI CONSIDERAT

SECȚIUNEA I - BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII RLU
Articolul 1 - Prezenta regulă este elaborată în baza planului de reglementări locale de urbanism aprobat prin HCG nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000.
Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu al zonei obiectului PUZ.

Articolul 2 - O dată aprobat, împreună cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

SECȚIUNEA II - BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII RLU

Articolul 3 - La baza elaborării RLU aferent PUZ stau:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HCG nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000

- Reglementările cuprinse în PUG și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferente PUG pentru zona ce face obiectul PUZ aprobat prin HCGMB -PMB/269 - 2000 - zona M1

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată

- PUZ Zone Protejate aprobat cu HCGMB 279/2000, zona protejată nr. 24 Mihai Eminescu, subzona CP1b, CP1c.

SECȚIUNEA III - DOMENIUL DE APLICARE AL RLU

Articolul 4 - Prezentul regulament se aplică teritoriului delimitat în planul de reglementări care face parte integrantă din prezentul regulament după cum urmează:

N - Strada Mihai Eminescu - axă tradițională structurantă la nivel local pentru țesutul istoric difuz

S - Bd-ul. Dacia

E - Str. Toamnei

V - imobil S+P+6E din Str. Mihai Eminescu nr. 188.

Articolul 5 - Corelarea cu alte regulamente

În prezent, zona studiată se încadrează în PUG București, zona M1, subzona mixtă situată în Zona Protejată nr. 24 - Stradă majoră Mihai Eminescu.

Articolul 6 - Prevederile prezentului regulament vor fi preluate în cadrul regulamentului aferent Planului Urbanistic General al Orașului București.

Articolul 7 - Derogări de la prevederile regulamentului se admit în cazuri bine justificate, datorate naturii terenului, descoperirilor arheologice în urma săpăturilor sau caracterului construcțiilor propuse.

Articolul 8 - Aceste derogări se aprobă de către Consiliul General al Municipiului București, în baza unei documentații de urbanism elaborate și avizate conform legii.

Articolul 9 - Prin derogare se înțelege modificarea uneia dintre condițiile de construire: aliniere, POT, CUT, regim de înălțime, retrageri laterale și posterioare.

Articolul 10 - Modificarea mai multor condiții de construire constituie modificare a regulamentului și poate avea loc numai pe baza unei documentații de urbanism elaborate și aprobate conform Legii 350/2001.

TITLUL II

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI
M1 -subzona mixtă situată în zona protejată.

SECȚIUNEA IV - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

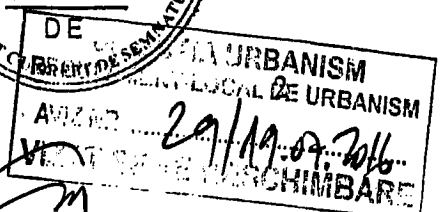
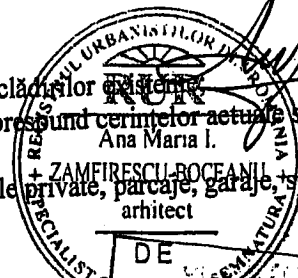
Articolul 11 - Utilizări admise

Sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe cu standard ridicat, compatibile cu ținuta arhitecturală a clădirilor existente;
- se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale sau se

admite revenirea la acestea;

- construcții aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de agrement, împrejurimi;



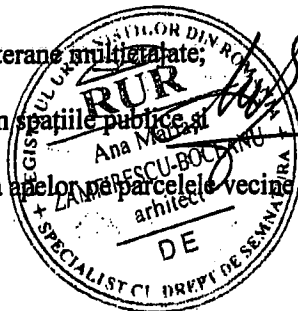
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- spații plantate – scuaruri.

Articolul 12 - Utilizări admise cu condiționări

- funcțiuni cu caracter comercial de lux sau servicii specializate: anticariat, galerie de artă, reprezentanță comercială, birouri pentru profesii liberale și consultanță, cu următoarele condiționări: (1) funcțiunea sa 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 față și arbori); (4) să nu implice amenajarea unor locuri suplimentare de parcare în interiorul parcelei sau pe domeniul public; se admite amenajarea unor mici baruri/restaurante la parterul clădirilor cu o capacitate maximă de 50 de locuri (interior+exterior), cu respectarea condițiilor de mai sus;
- în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC;
- în cazul existenței unor echipamente publice la parterul imobilelor de locuit se recomandă:
- dispensarele de la parterul blocurilor să aibă un acces separat de cel al locatarilor
- creșele și grădinițele să aibă un acces separat de cel al locatarilor și să dispună în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100mp pentru jocul copiilor.
- Conform DPG nr. 1431/2000:
- se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore zi (8:00 – 20:00), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.
- se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.

Articolul 13 – 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;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- curățătorii chimice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- staționarea și gararea autovehiculelor în construcții supratele și multietajate;
- stații de întreținere auto;
- 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.



CONFORM
CU ORIGINALUL



S.C. ZAMFIRESCU ARHITECTURĂ ȘI URBANISM S.R.L.
www.architecti.biz

SECȚIUNEA V – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Articolul 14 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, formă, dimensiuni)

- se vor menține caracteristicile parcelarului din zona protejată, se mențin neschimbate dimensiunile și formele actuale ale parcelelor.

Articolul 15 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

- clădirile vor respecta alinierea retrasă cu 4,00m față de noul aliniament al străzii (traseul actual se rectifică și se modifică cf. PUZ Zone Protejate, astfel încât aliniamentul se retrage cu 4m pe partea numerelor poștale pare – pe zona terenului studiat);

- așezarea clădirilor față de stradă: regim continuu, preponderent grupat, posibil însă și izolat sau cuplat în funcție de situația locală, mai ales în partea posterioară a loturilor lungi.

Articolul 16 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- clădirile se vor amplasa în regim continuu, închis, grupat, în scopul creării unui front la stradă unitar, cu prevederea realizării de curți de lumină ample, amenajate peisager, pentru iluminarea spațiilor interioare și creșterea calității locuirii

- amplasarea clădirilor va respecta normele și normativele în vigoare privind proiectarea locuințelor, iluminarea naturală a spațiilor de locuit, prevederile Codului Civil privind servitutea de vedere;

- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 3,0 metri.

Articolul 17 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 10m; distanța se poate reduce la 1/2 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi de locuit, fie pentru alte activități ce nu necesită lumină naturală.

Articolul 18 – 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;

- traseu și profil transversal: se modifică traseul actual și profilul transversal conform PUZ ZP 24 și aviz SPU (lățimea carosabilului = 12 m, lățimea trotuarului = 2 m pe partea numerelor poștale pare, respectiv lățimea trotuarului = 2,50 m pe partea numerelor poștale impare), astfel aliniamentul se va retrage cu 4,00 m pe partea numerelor poștale pare pe zona terenului studiat.

Articolul 19 – Staționarea autovehiculelor

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, conform HCGMB nr. 66/2006.

Articolul 20 – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- maximum 23 m, minimum 17 m;

- peste înălțimea admisă se acceptă realizarea unui singur nivel (3 m) retras față de planul vertical al fațadei. Se admite realizarea unui element arhitectural care poate depăși cu 3 m înălțimea maximă verticală (23 m), desfășurat pe cel mult o treime din lungimea fațadei.

Articolul 21 – Aspectul exterior al clădirilor

- arhitectura noilor clădiri va respecta caracterul arhitectural general al bulevardului, înscriindu-se, înainte de toate, în scara definită de clădirile existente prin preluarea elementelor valoroase de limbaj arhitectural de la acestea;

- se interzic suprafețe vitrate de mari dimensiuni (perete cortină), imitațiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafețe metalice strălucitoare), utilizarea culorilor stridente.

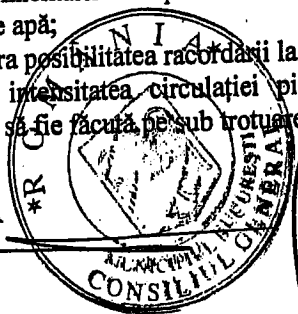
Articolul 22 – Condiții de echipare edilitară

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității care administrează resursele de apă;

- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații; Ana Maria J. Zamfirescu Bocu este arhitect

- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheră.



- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon;
- se interzice amplasarea firidelor de bransament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe fațada

a antenelor pentru telefonă mobilă și

- terenul care nu este destinat construcțiilor, pe terenurile care nu sunt învecinate 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 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate.

Articolul 24 – Împrejmuiri

- în cazul clădirilor retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,20m și minim 1,50m, din care soclul opac de 0,40m, partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublate de un gard viu;
- împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie sau lemn, vor avea înălțimea de 2,20m, iar panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii.

SECȚIUNEA VI – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 25 – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

- maxim: 65%.

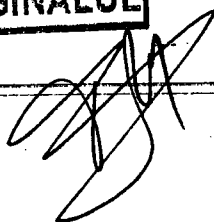
Articolul 26 – Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.)

- maxim: 3,6.

Articolul 27 – Zone non-aedificandi

- zona neconstruibilă rezultată conform rectificării profilului transversal (retragere a aliniamentului propus cu 4,00 m. de la aliniamentul existent).

CONFORM
CU ORIGINALUL



Arh. Urb. Ana Maria Zamfirescu-Bocanaru

