



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

Alexa ul 16 ACCNS ul,
473/2017

Ca urmare a cererii adresate de **SC SILPA N 2000 SRL** cu sediul în Municipiul București, Sector 3, Cod poștal -, Str. Constantin Brâncuși nr. 11, telefon/ fax -, ca reprezentant al domnului **Georgescu Claudiu Octavian, căsătorit cu Doamna Georgescu Geta Stela**, înregistrată la nr. 1519390/15.06.2017, nr. 1507600/04.05.2017, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

CONFORM CU
ORIGINALUL



AVIZ

PENTRU

PUZ - STR. ION SLATINEANU NR. 14 - SECTOR 1

GENERAT DE IMOBILUL: STR. ION SLATINEANU NR.14 - SECTOR 1, în suprafață de 491,0 mp (conform Extras de Carte Funciară nr. cerere 18352/09.03.2017) este proprietate privată a persoanelor fizice conform Certificatului de urbanism nr. 1221/1431164 din 28.09.2016, emis de Primăria Municipiului București.

INITIATOR: GEORGESCU CLAUDIU OCTAVIAN, căsătorit cu GEORGESCU GETA STELA

PROIECTANT: SC SILPA N 2000 SRL

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA RUR: urb. Alexandra Bogdan (D, E, F6)

AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONA STUDIATĂ ÎN PUZ: Zona studiată prin PUZ se află în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 1.

PREVEDERI PUG/ PUZ APROBATE ANTERIOR: Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planul Urbanistic General, aprobat cu HCGMB nr. 269/2000, completată cu HCGMB nr. 324/17.11.2010, nr. 241/20.12.2011, nr. 232/ 2012, figurează în „CP1” – *subzonă centrală* situată în limitele zonei de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice în care se menține configurația țesutului urban tradițional și conform PUZ „Zone Construite protejate” aprobat cu HCGMB nr. 279/2000, figurează în Zona protejată nr. 94 - Căderea Bastiliei - zonă rezidențială tradițională definită de străzi cu traseu neregulat, caracterizat prin diversitate tipologică, coerent în ciuda varietății volumetrice, a înălțimii și limbajului arhitectural. 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. Indicatori urbanistici: $POT_{max.admis}=50\%$, $suprafața\ rămasă\ liberă\ trebuie\ să\ fie\ de\ cel\ puțin\ 50mp$; $CUT_{max.admis}= 2\ mpADC/mp\ teren$; $H\ admis\ maxim = 13\ m$, $H\ admis\ minim = 10\ m$; peste înălțimea admisă se acceptă realizarea unui singur nivel (3 m) retras la 1,5 m față de planul vertical al fațadei. Înălțimea noilor construcții nu va putea depăși, totodată, cu mai mult de 3 m înălțimea clădirilor existente învecinate. Se admite realizarea unui element arhitectural care poate depăși cu 3 m înălțimea maximă verticală (13 m), desfășurat pe cel mult o treime din lungimea fațadei; Utilizări admise: locuințe individuale și semicolective; se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale sau se admite revenirea la acestea; Utilizări admise cu condiționări: funcțiuni cu caracter comercial, servicii, administrativ cu condiții (...).

PREVEDERI PUZ - RLU PROPUSE:

- Locuințe colective, comerț și servicii
- $POT_{max.} = 60\%$; $CUT_{max.} = 2,2\ mp\ ACD/ mp\ teren$;
- $H_{max.} = 16\ m$ pentru $RH_{max.} = S+P+3E-E4$ retras.
- Alinierea, retragerile față de limitele laterale și posterioare vor respecta specificațiile planului de reglementari vizat spre neschimbare și ale Regulamentului local de urbanism aferent.



- **CIRCULAȚII SI 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.

Notă : Declarația notarială a Domnului Georgescu Claudiu Octavian și Doamnei Georgescu Geta Stela – încheiere de autentificare nr. 1231/13 iunie 2017.

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA: Rețelele edilitare aferente se vor realiza anterior rețelei stradale. Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexă.

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. 1221/1431164 din 28.09.2016 emis de Primăria Municipiului București.

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



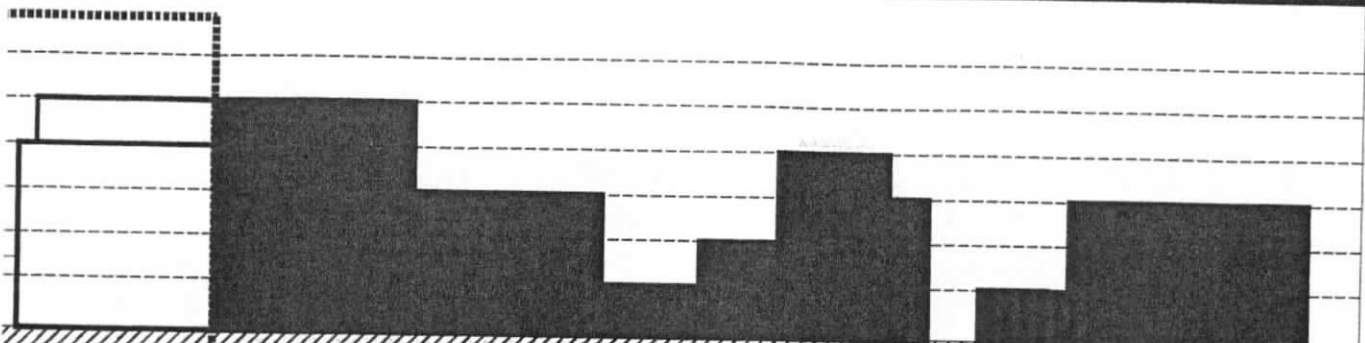
**CONFORM CU
ORIGINALUL**



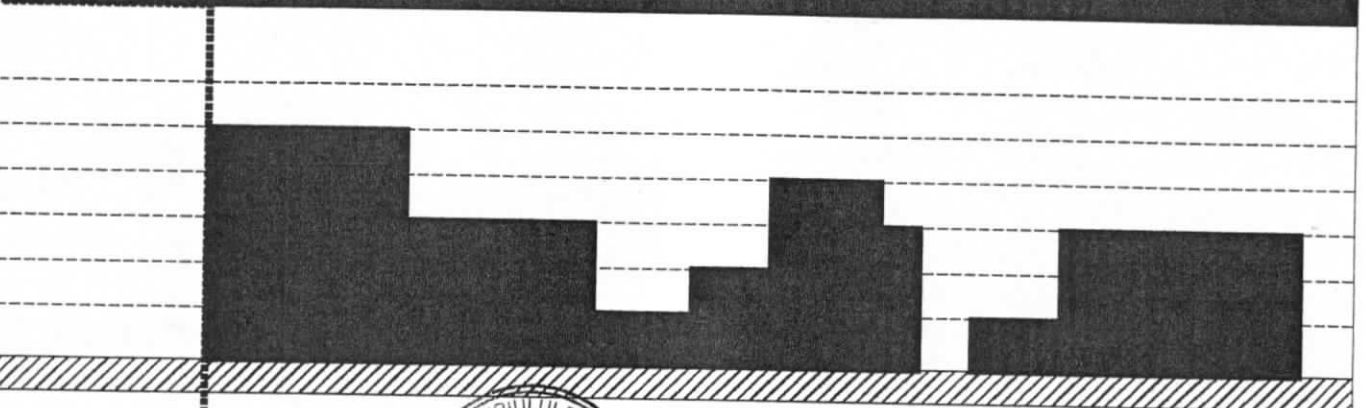
Redactat, ing. Camelia Garcușa/4ex./19.06.2017



UDIC - STR ION SLATINEANU



STR ION SLATINEANU



CONFORM CU ORIGINALUL



*Anexo nr. 2 la HGMB
nr. 473/2017*

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Nr. *12* din *27.06.2017*

ARHITECT ȘEF



SC SILPA N 2000 SRL
Str. C. Brancusi, nr. 11, sector 3, Bucuresti
J40/2816/2001 RO 13769724

PROIECT:
PUZ - STR ION SLATINEANU NR 14, SECTOR 1, BUCUREȘTI - LOCUINTE COLECTIVE SI COMERT, SERVICII S+P+3E-E4R -

FAZA:
PUZ
PR. NR:
.../2015

SEF PROIECT URB. A. BOGDAN

BENEFICIAR:
GEORGESCU CLAUDIU OCTAVIAN

DATA:
martie
2015

PROIECTAT/DESENAT URB. A. BOGDAN

TITLUL PLANSEI:
REGLEMENTARI URBANISTICE

SCARA: 1/500

PL. NR:
2

SC SILPA N 2000 SRL,
Str. C. Brancusi, nr. 11, sector 3, Bucuresti
J40/2816/2001 RO 13769724

Avea nr. 3 la HCBM
nr. 473/2017

CONFORM CU
ORIGINALUL



P.U.Z. STR ION SLATINEANU NR 14 SECT 1, BUCURESTI – LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII/COMERT -
S+P+3E-4R

VOLUM II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



DIRECTIA LOCALA DE URBANISM
REGULAMENT LOCAL
AVIZ NR. 12/27.06.2017
VIZAT SPRE

6.4

SC SILPA N 2000 SRL,
Str. C. Brancusi, nr. 11, sector 3, Bucuresti
J40/2816/2001 RO 13769724

CONFORM CU
ORIGINALUL



TITLUL I PRESCRIPTII GENERALE

DOMENIUL DE APLICARE

Prezentul regulament se refera la un teren proprietate privata in suprafata de **490.77** delimitat in PLANUL DE REGLEMENTARI URBANISTICE care face parte integranta din acest regulament. Terenul este identificat prin adresa Str. Ion Slatineanu nr 14, sector 1, Bucuresti, si este situat in zona centrala a orasului cu acces direct din str. Ion Slatineanu precum si din Intr. Craciun si are urmatoarele vecinatati:

N: str Ion Slatineanu

V: lot 12 din str Ion Slatineanu

S: intr. Craciun si lot 12 din str Ion Slatineanu

E: intr. Craciun

Zona studiata in vederea reglementarii terenului ce a generat puz este situata in zona centrala a orasului. Terenul este positionat in apropierea Pietei Romane, in cadrul arealului delimitat de trei artere importante ale orasului (B-dul Lascar Catargiu – B-dul Iancu de Hunedoara - Calea Dorobantilor), fapt ce ii asigura o foarte buna accesibilitate atat din punct de vedere carosabil cat si pietonal. Zona beneficiind de transport in comun atat de suprafata cat si subteran. Din punct de vedere functional, zona studiata prezinta un caracter rezidential cu insertii comerciale si de servicii.

CORELARE CU ALTE DOCUMENTATII DE URBANISM

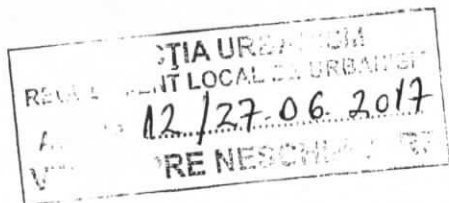
Din punct de vedere funcțional, conform PUG Municipiul București, arealul studiat se incadreaza in UTR CP1- subzona centrala situata in limitele de protectie a valorilor istorice si arhitectural urbanistice in care se mentine configuratia tesutului urban traditional.

Zona este reglementata prin PUZ Zone protejate - Zp 94 – Caderea Bastiliei, testut traditional difuz , o portiune din orasul premodern cu trama stradala traditional rectificata la sfarsitul secolului al XIX- lea, cu grad de protectie ridicat. Se protejeaza 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

TITLUL II PRESCRIPTII SPECIALE LA NIVELUL ZONEI

GENERALITATI , CARACTERUL SUBZONEI

Subzona mixta locuinte colective cu servicii si comert la parter. Zona studiata in vederea reglementarii terenului ce a generat puz este situata in zona centrala a Bucurestiului in cadrul unei zone ocupate preponderent cu locuinte si dotari complementare locuirii.



SC SILPA N 2000 SRL,
Str. C. Brancusi, nr. 11, sector 3, Bucuresti
J40/2816/2001 RO 13769724

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

CONFORM CU
ORIGINALUL



ARTICOLUL 1 - Utilizări admise.

- Locuințe
- Comerț și servicii la nivelurile inferioare: parter – etaj 1

ARTICOLUL 2 - Utilizări admise cu condiționări.

- Funcțiuni cu caracter comercial, servicii, administrativ cu 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;
 - (5) suprafața destinată comerțului, serviciilor, birourilor să reprezinte un sfert din cea destinată locuințelor.

ARTICOLUL 3 - 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 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;
- Depozitări 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.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- Pentru a fi construibilă parcela își va păstra forma și dimensiunile, cu excepția suprafețelor destinate extinderii circulațiilor carosabile publice.

ARTICOLUL 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Alinierea construcției propuse la str Ion Slatineanu se va face pe aliniament, conform PUZ ZP94 – Caderea Bastiliei;

DIRECȚIA
REGULAMENT LOCAL
AMIE NR. 12 / 27.06.2017
VIZAT SPRE

3/5 P.U.Z. STR ION SLATINEANU NR 14 SECT 1, BUCURESTI – LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII/COMERT - S+P+3E-E4R



- Alinierea constructiei propuse la intr. Craciun se va face retras la minim **2.50 m** fata de noul aliniament rezultat din largirea circulatiei pietonale, exceptie facand cele trei balcoane dispuse pe fatada care vor fi retrase cu minim **2.00 m** fata de noul aliniament rezultat din largirea circulatiei pietonale.

ARTICOLUL 6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Caldirea propusa va fi amplasata pe limita laterala cu imobilul din str. Ion Slatineanu nr 12;
- Planul fatadei cladirii va fi retras cu minim **7.50 m** fata de limita posterioara a lotului, balconul va fi retras cu minim **5.00 m** fata de limita posterioara a lotului.

ARTICOLUL 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă.

- Nu este cazul.

ARTICOLUL 8 - Circulații și accese în incinta.

- Accesul carosabil din intr. Craciun;
- Accesul pietonal în incinta se va face din str. Ion Slatineanu;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - Staționarea autovehiculelor.

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; conform HCGMB 66/2006;
- Parcarea se va realiza conform HCGMB 66/2006.

ARTICOLUL 10 - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor.

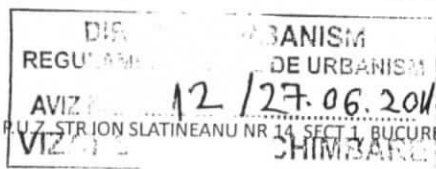
- Înălțimea minima admisibila în planul fațadei este de 13.00 m (S+P+3E);
- Înălțimea maximă admisibilă a constructiei propuse este de 16.00 m (S+P+3E-E4R).

ARTICOLUL 11 - Aspectul exterior al clădirilor

- Arhitectura noilor clădiri va respecta caracterul arhitectural general al zonei, înscriindu-se, înainte de toate, în scara definită de clădirile existente;
- 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 12 - 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 firdelilor de bransament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe



SC SILPA N 2000 SRL,
Str. C. Brancusi, nr. 11, sector 3, Bucuresti
J40/2816/2001 RO 13769724

CONFORM CU
ORIGINALA



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.

ARTICOLUL 13 - Spații libere și spații plantate

- Minim 30 % din suprafața terenului va fi amenajată ca spațiu verde.
- 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.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- Gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri; 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.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

P.O.T. maxim 60%

ARTICOLUL 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT maxim = 2.2 mp. ADC / mp. teren

Intocmit
Urb. Alexandra Bogdan

DIRECȚIA
REGULAMENTAR
AVIZ NR. 12 / 27.06.2017
VIZAT ȘI
SEMNEAT

5/5 P.U.Z. STR ION SLATINEANU NR 14 SECT 1, BUCURESTI - LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII/COMERT - S+P+3E-E4R