



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

3
Aucea ul. 1 le HECOMIS
ul. 163/2018

Ca urmare a cererii adresate de S.C. BTL REAL S.A. în calitate de beneficiar prin S.C. SEVIM IMPEX S.R.L. în calitate de proiectant de specialitate, cu sediul în Municipiul București, Sectorul 2, Cod poștal 020372, Bd. Lacul Tei nr. 31-33, et. 1, ap. 4, telefon/fax.-, e-mail-, înregistrată la nr. 1542232 din 02.08.2017 și completată cu nr. 1573136 din 02.11.2017, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

NR. 32 / 04-12 .2017

PENTRU

CONFORM CU ORIGINALUL

PUZ – STRADA VIRGILIU NR. 21-23, SECTOR 1, BUCUREȘTI

GENERAT DE IMOBILUL: format din teren în suprafață de 1.025,0 mp (1.032,0 mp din măsurători cadastrale) conform prevederilor menționate în Certificatul de urbanism nr. 913/27/V/9374 din 19.04.2016 emis de Primăria Sectorului 1 București.

INITIATOR:

SC BTL REAL SA

PROIECTANT:

SC SEVIM IMPEX SRL

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA RUR:

Arh. Timur MIHĂILESCU (D, E)

AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONA STUDIATĂ ÎN PUZ: Zona studiată prin PUZ se află în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 1, și este delimitată astfel: Nord - imobilele cu numere pare din str. Virgiliu și intersecția dintre str. Virgiliu/Bd. Dinicu Golescu cu imobilele înconjurătoare; Sud - str. Știrbei Vodă; Est - frontul clădirilor cu numere pare str. Berzei; Vest - frontul construit stânga str. Cotiturii .

PREVEDERI P.U.G. - R.L.U. /P.U.Z. APROBATE ANTERIOR: 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 H.C.G.M.B. nr. 232/19.12.2012) amplasamentele care fac obiectul studiului urbanistic se încadrează în Unitatea Teritorială de Referință UTR CA2 - Subzona centrală cu funcțiuni complexe, cu clădiri de înălțime medie, mare și cu accente peste 45 metri, cu regim de construire continuu sau discontinuu.

INDICATORI URBANISTICI REGLEMENTAȚI:

pentru clădiri cu 6 niveluri

- **Procent de ocupare a terenului (POT):** maxim = 70% cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75% cu clădiri de maxim 2 niveluri (8,0 m) pentru activități comerciale, săli de spectacol, etc;
- **Coefficient de Utilizare a Terenului (CUT):** maxim = 3,0 mp.ADC/mp.teren;
- **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:** înălțimea maxima admisibila este egala cu distanta dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau doua niveluri în funcție de volumetria caracteristica străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4,0m continuat cu tangenta sa la 45°.
- **Regim de construire:** continuu sau discontinuu.
- **Funcțiuni predominante:** se admit funcțiuni de interes general specifice unui centru de afaceri; se admit funcțiuni publice reprezentative de importanță supra municipală și sedii ale unor organisme internaționale și zonal – europene și amenajări publice.
- **Retragerea minimă față de aliniament:** va respecta caracterul străzii existente.
- **Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:** în cazul în care parcela se învecinează cu o clădire care prezintă calcan pe ura dintre limitele laterale ale parcelei, iar pe cealaltă latură se

începe cu o clădire retrasă de limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi care necesită lumina naturală, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 4.00 metri; clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri.

PREVEDERI P.U.Z. - R.L.U. PROPUSE:

FUNCȚIUNI : MIXTE - LOCUINȚE COLECTIVE ȘI BIROURI

INDICATORI URBANISTICI REGLEMENTAȚI :

- Procent de ocupare a terenului (POT): maxim 70%.
- Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT): maxim 3,25 mp.ADC/mp.teren.
- Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor: S(Ds)+P+5E+6Er. Se menține înălțimea la cornișă și înălțimea maximă a construcției de la nr. 17-19, respectiv H max. cornișă = 20,34m și H max. = 23,24m conform Studiu topografic de fundamentare recepționat OCPI cu nr. 611/01.11.2016.
- Retragerea minimă față de aliniament: vor fi respectate specificațiile Planului de Reglementări vizat spre neschimbare și ale Regulamentului local de urbanism aferent.
- Retrageri minime față de limitele laterale: vor fi respectate specificațiile Planului de Reglementări vizat spre neschimbare și ale Regulamentului local de urbanism aferent.
- Retrageri minime față de limitele posterioare: vor fi respectate specificațiile Planului de Reglementări vizat spre neschimbare și ale Regulamentului local de urbanism aferent.
- Circulații și accese: parcare 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-edilitară: Rețelele edilitare aferente se vor realiza anterior rețelei stradale, dacă este cazul. Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu Planșa de Reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z.-ul care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. 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 P.U.Z. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. 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. 913/27/V/9374 din 19.04.2016 emis de Primăria Sectorului 1 București.

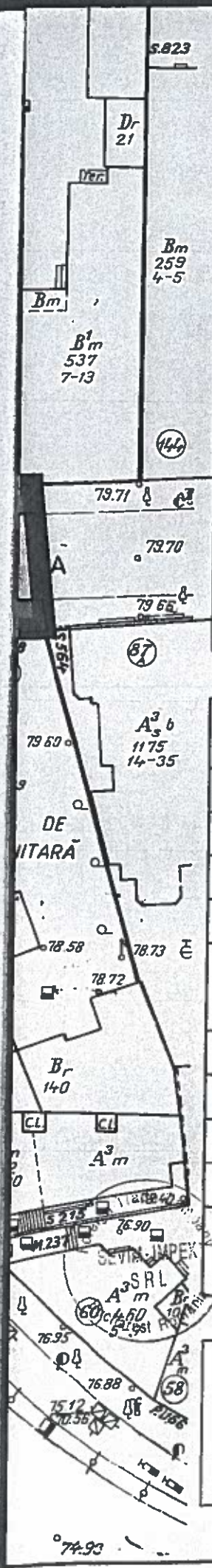
ARHITECT SEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

ARH. DIANA DULTEANU

CONFORM CU ORIGINALUL

Șef Serviciu,
Expert ing. Victor Manea

Întocmit: arh. Cătălina Imbrea/2ex./16.11.2017



DOTARI EDILITARE

CIRCULATII SI SPATII VERZI

- CIRCULATII PIETONALE
- CIRCULATII CAROSABILE
- CALE DE RULARE TRAMVAI
- SPATII VERZI AMENAJATE

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCIMBARE
Nr. 32 din 04.12.2017
ARHITECT SEF

EDIFICABIL PROPUS

- EDIFICABIL S/Ds+P+5E+6Er
PROPUS PE TERENUL DIN STRADA VIRGILIU 21-23
- CONSOLA PESTE PARTER
- PROPUNERE ORIENTATIVA EDIFICABIL
TEREN STR. VIRGILIU 25
- ACCES PIETONAL
- ACCES AUTO

*Huce ul. 26/12/2018
ul. 16/3/2018*

REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA +
RUR
Timur V. MIHĂILESCU
arhitect

BILANT TERITORIAL

str. Virgiliu 21-23, sector 1, Bucuresti

Steren (mp)		1032
Zonificare conform PUG		CA2
Funcțiune propusa		funcțiune mixta locuinte si birouri
Regim de inaltime		S/Ds+P+5E+6R
Inaltime	Hcornisa (m)	20.34
	Hmax (m)	23.24
POT		70%
CUT		3.25
Sconstruita (mp)		722.40
Sdesfasurata (mp)		3354
Spatii verzi	procent	30%
	suprafata(mp)	309.60

S.C. **sevim IMPEX SRL** 140/13283/1991
Proiect nr. 03/2016
FUZ IMOBIL FUNCTIUNE MIXTA LOCUINTE SI BIROURI
Str. Virgiliu nr.21-23, sector 1, Bucuresti
Sef Proiect: arh. Timur MIHĂILESCU
Proiectat si desenat: arh. Timur MIHĂILESCU
arh. Teodora GANEA
Planşa 06
REGLEMENTARI URBANISTICE SC. 1.500

4

5



5
 Anexa nr. 3 la
 HCGMB nr. 163/2018
 CONFORM CU ORIGINALUL

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1. PRESCRIPTII GENERALE

1.1. Rolul prezentului regulament

Regulamentul local de urbanism este un document cu caracter de reglementare ce cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și a amenajărilor aferente, în teritoriul de referință.

Regulamentul local de urbanism însoțește Planul Urbanistic Zonal și explicitează prevederile cu caracter de reglementare ale acestuia. Acesta constituie un act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă prin hotărâre a Consiliului General al Municipiului București.

Reglementările prezentului regulament reprezintă o detaliere a prevederilor Planului Urbanistic General al Municipiului București, care asigură o mare diversitate a ofertei pentru noi investiții și urmăresc extinderea zonei centrale tradiționale în concordanță cu cerințele funcționale și arhitecturale - urbanistice actuale.

1.2. Domeniu de aplicare

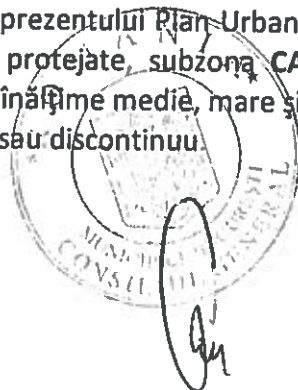
Prezentul regulament se aplică teritoriului de referință situat pe str. Virgiliu nr. 21-23.

DIRECȚIA URBANISM
 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
 AVIZ NR. 32/04.12.2017
 VIZAT SPRE NESCHIMBARE

1.3. Corelări cu alte documentații

Prezentul Regulament Local de Urbanism a preluat, detaliat și adaptat prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului București, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 269 / 21.12.2000.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului București, teritoriul cuprins între str. Berzei, str. Lipova și str. Știrbei Vodă, din care face parte și terenul de referință al prezentului Plan Urbanistic Zonal, se află în zona CA - zona situată în afara zonei protejate, subzona CA2 - subzona centrală cu funcțiuni complexe, cu clădiri de înălțime medie, mare și cu accente peste 45 metri, cu regim de construire continuu sau discontinuu.



2. PRESCRIPTII SPECIFICE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ**SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ****ART.1 - UTILIZĂRI ADMISE**

CONFORM CU ORIGINALUL

Sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe, incluzând locuințe cu partiu special, care cuprind spații pentru profesioni libérale;
- servicii financiar-bancare și de asigurări;
- sedii de companii și firme în spații specializate de birouri;
- servicii autonome avansate (manageriale, tehnice și profesionale);
- servicii de formare - informare bibliotecii, mediateci;
- edituri, centre media;
- activități asociative diverse;
- expoziții, centre și galerii de artă;
- agenții diverse (imobiliare, de turism etc.)
- restaurante, cofetării, cafenele, baruri, terase;
- mici unități productive manufacturiere și de depozitare mic-gros legate de funcționarea zonei centrale;

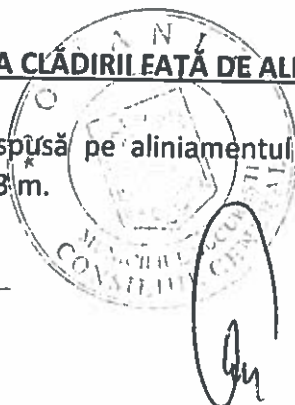
ART.2 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- se interzice epuizarea rezervei de teren disponibil prin admiterea unor funcțiuni inferioare statutului acestei zone;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic, sau incomode prin traficul generat;
- activități care utilizează pentru depozitare sau producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitare en-gross.

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. ...32/04.12.2017...
VIZAT SPRE NESCHIMBARE**SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI ECHIPARE A CLĂDIRII****ART. 3 - AMPLASAREA CLĂDIRII FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- Clădirea va fi dispusă pe aliniamentul proprietății spre str. Virgiliu, cu parterul retras 1.3 m.



- Spațiul rezultat între aliniament și planul de aliniere al parterului clădirii va fi tratat ca spațiu semi – public.

ART. 4 - AMPLASAREA CLĂDIRII FATĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI

Clădirea se vor respecta următoarele retrageri:

CONFORM CU ORIGINALUL

- pe latura de nord-vest (fațada principală), spre strada Virgiliu:
 - parterul se va retrage 1.3 m de la aliniament
 - etajele 1-5 se vor alinia la strada Virgiliu
 - etajul 6 se va retrage cu 3.0 m fata de aliniament.
- pe limita de sud-vest (laterală dreapta) către terenul de la numărul 25:
 - parterul se va retrage cu 4.0 m
 - etajele 1-5 vor ieși în consola 0.5 m, situându-se astfel la 3.5 m fata de limita de proprietate
 - etajul 6 se va retrage cu 1.0 m fata de etajele 1-5, retrăgându-se astfel la 5.0 m fata de limita de proprietate.
- pe limita de nord-est (laterală stânga) către terenul de la numărul 17-19:
 - clădirea se retrage cu 3.0 m fata de limita de proprietate, pe o distanță de 1.5 m, urmând să se cupleze la calcan pe o lungime de aproximativ 10.0 m. Se va retrage apoi 4.0 m, pe toată lungimea curții de lumina a vecinului, aproximativ 5.0 m. Se cuplează din nou la calcan, pe o distanță de aproximativ 9.0 m, apoi se retrage fata de terenul de la numărul 17-19 cu 4.0 m.
 - etajul 6 se va retrage cu min 4.0 m fata de limita de proprietate.
- pe latura de sud-est (fațada posterioară) fata de strada:
 - clădirea se retrage cu 13.0 m fata de limita de proprietate
 - etajul 6 se va retrage 1.5 m fata de etajul 5, rezultând astfel o retragere fata de limita de proprietate de 14.5 m.

ART. 5 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Accesul pietonal și cel carosabil se realizează atât din strada Virgiliu, cât și din alea de acces din spatele frontului de blocuri de pe strada Știrbei Voda.
- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 32/04.12.2017
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



- Locurile de parcare vor fi asigurate la nivelul demisolului și al parterului și vor fi dispuse astfel încât să nu fie vizibile din str. Virgiliu.

CONFORM CU ORIGINALUL

ART. 6 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRII

- Regimul de înălțime admis este Subsol/Demisol + Parter + 5 etaje + 6Eretras.
- Înălțimea la aticul etajului 5 către strada Virgiliu este de 20,34 metri (măsurat pe limita de proprietate cu imobilul de la adresa str. Virgiliu nr. 17-19).
- Înălțimea la aticul etajului retras (etaj 6) către strada Virgiliu este de 23,24 metri (măsurat pe limita de proprietate cu imobilul de la adresa str. Virgiliu nr. 17-19).
- Pe terasa de peste etajul 6 se admite amplasarea unor echipamente tehnice cum ar fi trape de defumare, casa liftului, ventilatoare, unități exterioare de condiționare a aerului. Acestea pot depăși înălțimea maximă a clădirii cu maximum 2,0 metri, cu condiția să nu fie vizibile din circulațiile publice.

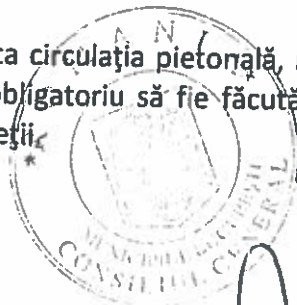
ART. 7 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice zonei centrale.
- Aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

ART. 8 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fibre optice.
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.
- Pentru a facilita circulația pietonală, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 32 / 04.12.2017
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



ART. 9 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- Spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.
- Suprafata de spații verzi va reprezenta 30% din suprafața terenului, din care 2/3 din suprafata pe sol.
- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.

ART. 10 - IMPREJMUIRI

- Spre strada Virgiliu nu va exista gard. Vor exista porți sau sisteme de acces pentru acces auto; acestea nu vor fi opace.
- Catre aleea adiacenta terenului dinspre frontul de blocuri de pe Stirbei Voda gardurile vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri, vor fi transparente si vor putea fi dublate de gard viu.
- Gardurile dintre proprietăți vor fi opace și vor avea înălțimea de maxim 2,50 metri.
- Marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc.

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 32/04.12.2017
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 10 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = 70%

CONFORM CU ORIGINALUL

ART. 11 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = 3,25 ADC/mp teren

Întocmit,

arh. Timur Mihăilescu

