



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism



CONFORM CU ORIGINALUL

ALEXA HR. 1 la HCGMB NR. 52/23.08.2018

SERVICIUL URBANISM

Ca urmare a cererii adresate de DD DESIGN STUDIO SRL, Prof. dr. arh. Corneliu Dan SERBAN (RUR: D₂₀, E), cu sediul în București, sectorul 1, cod poștal 011746, B-dul Iancu de Hunedoara nr. 64, Bl. 12b, sc. A, apt. 15, telefon/ fax 021 3077103, înregistrată la nr. 1581601 din 05.12.2017, în calitate de elaborator, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

NR. 10107/01.2018

PENTRU

PUZ - STR. BERZEI NR. 42 - SECTOR 1

GENERAT DE IMOBILUL: STR. BERZEI NR. 42 - Sector 1, în suprafață totală de 426,00 mp. (432,899 mp. din măsurători) proprietate privată persoană juridică, conform Certificatelor de urbanism nr. 697/ 1314659-1324889 din 11.05.2015 și nr. 1164/ 1546522 din 03.10.2017 emise de Primarul General al Municipiului București.

INITIATOR: BUZESCU & CO. SRL

PROIECTANT: DD DESIGN STUDIO SRL

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA RUR: Prof. dr. arh. Corneliu Dan SERBAN (RUR: D₂₀, 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 - limita de proprietate dintre imobilele de pe Str. Berzei cu numerele poștale 46 și 48; Vest - Str. Berzei; Sud - Str. Știrbei Vodă, Est - limita de proprietate dintre imobilele de pe Str. Știrbei Vodă cu numerele poștale 146 și 144.

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, imobilul este cuprins în subzona funcțională 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. Conform PUZ - Zone protejate, aprobat cu HCGMB nr. 279/2000 sunt cuprinse în Zona protejată 23 - strada majoră STIRBEI VODA.

Indicatorii urbanistici reglementați: POT max. 65%; CUT max. 3,25 mp. ADC/mp. teren; H max. = 19 m., H min. = 16 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 (19 m), desfășurat pe cel mult o treime din lungimea fațadei.

PREVEDERI PUZ - RLU PROPUSE:

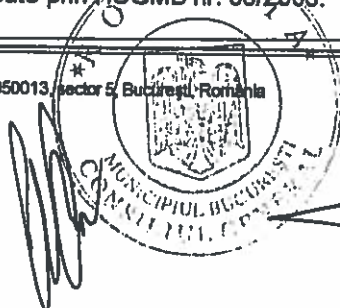
BIROURI

POT max. 78%; CUT max. 3,9 mp. ACD/mp. teren; Hmax: 20m. RmaxH: 2S+DS+P+4E

Retragerile minime față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare vor respecta specificațiile 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.

Bd. Regina Elisabeta nr. 47, cod poștal 050013, sector 5, București, România
Tel: 021.305.55.00
<http://www.pmb.ro>





CONFORM CU ORIGINALUL

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 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.

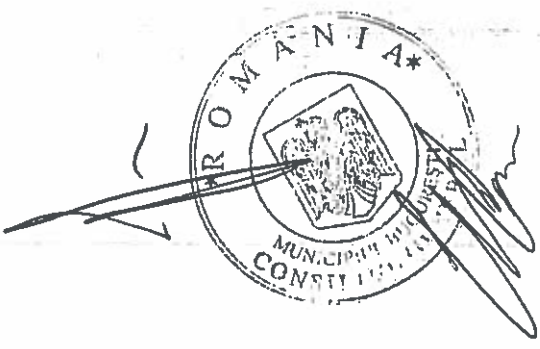
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1164/ 1546522 din 03.10.2017 emis de Primarul General al Municipiului București.

**ARHITECT SEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. DIANA OLTEANU**



Expert,
arh. Stelian Alexandru Constantinescu

Șef serviciu,
Expert, Ing. Victor Manea



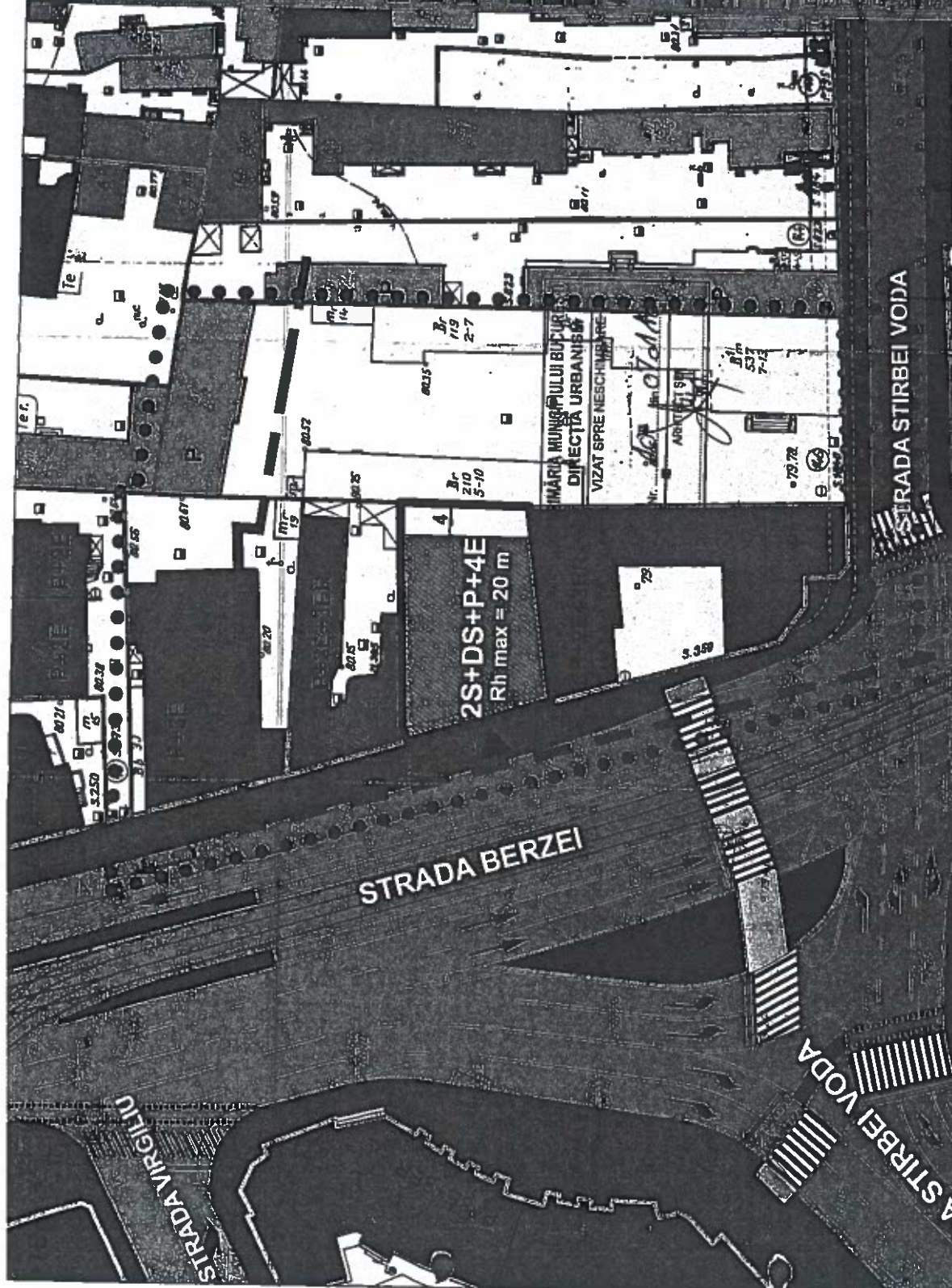
4ex./ 08.01.2018



**P.U.Z. STRADA BERZEI NR. 42
PLANSĂ DE REGLEMENTARI**

LEGENDA

- 1. LIMEE
- 2. LIMEE P.U.Z.
- 3. LIMEE DE ÎNCHISĂRI ÎN STRADA BERZEI NR. 42
- 4. LIMEE DE ÎNCHISĂRI ÎN STRADA BERZEI NR. 42
- 5. LIMEE DE ÎNCHISĂRI ÎN STRADA BERZEI NR. 42
- 6. LIMEE DE ÎNCHISĂRI ÎN STRADA BERZEI NR. 42
- 7. LIMEE DE ÎNCHISĂRI ÎN STRADA BERZEI NR. 42
- 8. LIMEE DE ÎNCHISĂRI ÎN STRADA BERZEI NR. 42
- 9. LIMEE DE ÎNCHISĂRI ÎN STRADA BERZEI NR. 42
- 10. LIMEE DE ÎNCHISĂRI ÎN STRADA BERZEI NR. 42
- 11. LIMEE DE ÎNCHISĂRI ÎN STRADA BERZEI NR. 42
- 12. LIMEE DE ÎNCHISĂRI ÎN STRADA BERZEI NR. 42
- 13. LIMEE DE ÎNCHISĂRI ÎN STRADA BERZEI NR. 42
- 14. LIMEE DE ÎNCHISĂRI ÎN STRADA BERZEI NR. 42
- 15. LIMEE DE ÎNCHISĂRI ÎN STRADA BERZEI NR. 42
- 16. LIMEE DE ÎNCHISĂRI ÎN STRADA BERZEI NR. 42
- 17. LIMEE DE ÎNCHISĂRI ÎN STRADA BERZEI NR. 42
- 18. LIMEE DE ÎNCHISĂRI ÎN STRADA BERZEI NR. 42
- 19. LIMEE DE ÎNCHISĂRI ÎN STRADA BERZEI NR. 42
- 20. LIMEE DE ÎNCHISĂRI ÎN STRADA BERZEI NR. 42
- 21. LIMEE DE ÎNCHISĂRI ÎN STRADA BERZEI NR. 42
- 22. LIMEE DE ÎNCHISĂRI ÎN STRADA BERZEI NR. 42
- 23. LIMEE DE ÎNCHISĂRI ÎN STRADA BERZEI NR. 42
- 24. LIMEE DE ÎNCHISĂRI ÎN STRADA BERZEI NR. 42
- 25. LIMEE DE ÎNCHISĂRI ÎN STRADA BERZEI NR. 42
- 26. LIMEE DE ÎNCHISĂRI ÎN STRADA BERZEI NR. 42
- 27. LIMEE DE ÎNCHISĂRI ÎN STRADA BERZEI NR. 42
- 28. LIMEE DE ÎNCHISĂRI ÎN STRADA BERZEI NR. 42
- 29. LIMEE DE ÎNCHISĂRI ÎN STRADA BERZEI NR. 42
- 30. LIMEE DE ÎNCHISĂRI ÎN STRADA BERZEI NR. 42
- 31. LIMEE DE ÎNCHISĂRI ÎN STRADA BERZEI NR. 42
- 32. LIMEE DE ÎNCHISĂRI ÎN STRADA BERZEI NR. 42
- 33. LIMEE DE ÎNCHISĂRI ÎN STRADA BERZEI NR. 42
- 34. LIMEE DE ÎNCHISĂRI ÎN STRADA BERZEI NR. 42
- 35. LIMEE DE ÎNCHISĂRI ÎN STRADA BERZEI NR. 42
- 36. LIMEE DE ÎNCHISĂRI ÎN STRADA BERZEI NR. 42
- 37. LIMEE DE ÎNCHISĂRI ÎN STRADA BERZEI NR. 42
- 38. LIMEE DE ÎNCHISĂRI ÎN STRADA BERZEI NR. 42
- 39. LIMEE DE ÎNCHISĂRI ÎN STRADA BERZEI NR. 42
- 40. LIMEE DE ÎNCHISĂRI ÎN STRADA BERZEI NR. 42
- 41. LIMEE DE ÎNCHISĂRI ÎN STRADA BERZEI NR. 42
- 42. LIMEE DE ÎNCHISĂRI ÎN STRADA BERZEI NR. 42
- 43. LIMEE DE ÎNCHISĂRI ÎN STRADA BERZEI NR. 42
- 44. LIMEE DE ÎNCHISĂRI ÎN STRADA BERZEI NR. 42
- 45. LIMEE DE ÎNCHISĂRI ÎN STRADA BERZEI NR. 42
- 46. LIMEE DE ÎNCHISĂRI ÎN STRADA BERZEI NR. 42
- 47. LIMEE DE ÎNCHISĂRI ÎN STRADA BERZEI NR. 42
- 48. LIMEE DE ÎNCHISĂRI ÎN STRADA BERZEI NR. 42
- 49. LIMEE DE ÎNCHISĂRI ÎN STRADA BERZEI NR. 42
- 50. LIMEE DE ÎNCHISĂRI ÎN STRADA BERZEI NR. 42
- 51. LIMEE DE ÎNCHISĂRI ÎN STRADA BERZEI NR. 42
- 52. LIMEE DE ÎNCHISĂRI ÎN STRADA BERZEI NR. 42
- 53. LIMEE DE ÎNCHISĂRI ÎN STRADA BERZEI NR. 42
- 54. LIMEE DE ÎNCHISĂRI ÎN STRADA BERZEI NR. 42
- 55. LIMEE DE ÎNCHISĂRI ÎN STRADA BERZEI NR. 42
- 56. LIMEE DE ÎNCHISĂRI ÎN STRADA BERZEI NR. 42
- 57. LIMEE DE ÎNCHISĂRI ÎN STRADA BERZEI NR. 42
- 58. LIMEE DE ÎNCHISĂRI ÎN STRADA BERZEI NR. 42
- 59. LIMEE DE ÎNCHISĂRI ÎN STRADA BERZEI NR. 42
- 60. LIMEE DE ÎNCHISĂRI ÎN STRADA BERZEI NR. 42
- 61. LIMEE DE ÎNCHISĂRI ÎN STRADA BERZEI NR. 42
- 62. LIMEE DE ÎNCHISĂRI ÎN STRADA BERZEI NR. 42
- 63. LIMEE DE ÎNCHISĂRI ÎN STRADA BERZEI NR. 42
- 64. LIMEE DE ÎNCHISĂRI ÎN STRADA BERZEI NR. 42
- 65. LIMEE DE ÎNCHISĂRI ÎN STRADA BERZEI NR. 42
- 66. LIMEE DE ÎNCHISĂRI ÎN STRADA BERZEI NR. 42
- 67. LIMEE DE ÎNCHISĂRI ÎN STRADA BERZEI NR. 42
- 68. LIMEE DE ÎNCHISĂRI ÎN STRADA BERZEI NR. 42
- 69. LIMEE DE ÎNCHISĂRI ÎN STRADA BERZEI NR. 42
- 70. LIMEE DE ÎNCHISĂRI ÎN STRADA BERZEI NR. 42
- 71. LIMEE DE ÎNCHISĂRI ÎN STRADA BERZEI NR. 42
- 72. LIMEE DE ÎNCHISĂRI ÎN STRADA BERZEI NR. 42
- 73. LIMEE DE ÎNCHISĂRI ÎN STRADA BERZEI NR. 42
- 74. LIMEE DE ÎNCHISĂRI ÎN STRADA BERZEI NR. 42
- 75. LIMEE DE ÎNCHISĂRI ÎN STRADA BERZEI NR. 42
- 76. LIMEE DE ÎNCHISĂRI ÎN STRADA BERZEI NR. 42
- 77. LIMEE DE ÎNCHISĂRI ÎN STRADA BERZEI NR. 42
- 78. LIMEE DE ÎNCHISĂRI ÎN STRADA BERZEI NR. 42
- 79. LIMEE DE ÎNCHISĂRI ÎN STRADA BERZEI NR. 42
- 80. LIMEE DE ÎNCHISĂRI ÎN STRADA BERZEI NR. 42
- 81. LIMEE DE ÎNCHISĂRI ÎN STRADA BERZEI NR. 42
- 82. LIMEE DE ÎNCHISĂRI ÎN STRADA BERZEI NR. 42
- 83. LIMEE DE ÎNCHISĂRI ÎN STRADA BERZEI NR. 42
- 84. LIMEE DE ÎNCHISĂRI ÎN STRADA BERZEI NR. 42
- 85. LIMEE DE ÎNCHISĂRI ÎN STRADA BERZEI NR. 42
- 86. LIMEE DE ÎNCHISĂRI ÎN STRADA BERZEI NR. 42
- 87. LIMEE DE ÎNCHISĂRI ÎN STRADA BERZEI NR. 42
- 88. LIMEE DE ÎNCHISĂRI ÎN STRADA BERZEI NR. 42
- 89. LIMEE DE ÎNCHISĂRI ÎN STRADA BERZEI NR. 42
- 90. LIMEE DE ÎNCHISĂRI ÎN STRADA BERZEI NR. 42
- 91. LIMEE DE ÎNCHISĂRI ÎN STRADA BERZEI NR. 42
- 92. LIMEE DE ÎNCHISĂRI ÎN STRADA BERZEI NR. 42
- 93. LIMEE DE ÎNCHISĂRI ÎN STRADA BERZEI NR. 42
- 94. LIMEE DE ÎNCHISĂRI ÎN STRADA BERZEI NR. 42
- 95. LIMEE DE ÎNCHISĂRI ÎN STRADA BERZEI NR. 42
- 96. LIMEE DE ÎNCHISĂRI ÎN STRADA BERZEI NR. 42
- 97. LIMEE DE ÎNCHISĂRI ÎN STRADA BERZEI NR. 42
- 98. LIMEE DE ÎNCHISĂRI ÎN STRADA BERZEI NR. 42
- 99. LIMEE DE ÎNCHISĂRI ÎN STRADA BERZEI NR. 42
- 100. LIMEE DE ÎNCHISĂRI ÎN STRADA BERZEI NR. 42



SC. DD DESIGN STUDIO SRL
 CUI 16539347/23.06.2004
 Dan Cornelli
 Dan Cornelli
 BUCUREȘTI, STRADA BERZEI, NR. 42 SECTOR 4,
 BUCUREȘTI

DESIGN STUDIO SRL
 BUCUREȘTI
 CONFORM CU ORDINUL NR. 10/2007
 10/2007

SEF PROIECT	Prof. Dr. Arh. DAN SERBAN	MODALITATE	1/500	FAZA	PU.Z.
INTOCMIT	Prof. Dr. Arh. DAN SERBAN	DATA	06/2017	SPECIALITATEA:	ARHITECTURA
DESENAT	Arh. Ștefan Alexandru BUTNARU	TITLU PLANSĂ:		NR. PLANȘĂ:	04
	Doc. Arh. Diana STEFAN	REGLEMENTARI			7



DD DESIGN STUDIO

ANEXA NR. 3 la HCGMB nr. 522/23.08.2018


MUNICIPIUL BUCURESTI
DIRECTIA ASISTENTA TEHNICA SI JURIDICA
ROMANIA
CONFORM CU ORIGINALUL

DIRECTIA DE URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 10/07.01.18
ELABORAT DE
SARINARE

II. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1. DOMENIU DE APLICARE

Prezentul regulament se aplica teritoriului delimitat dupa cum urmeaza (conform Plansei de reglementari PUZ Strada BERZEI Nr. 42, Sector 1 Bucuresti):

- Nord: cladire locuinte colective Strada Berzei Nr. 44;
- Est: teren Strada Stirbei Voda Nr. 146;
- Vest: Strada Berzei;
- Sud: cladire birouri-servicii Strada Berzei Nr. 40.

2. CORELARI CU ALTE DOCUMENTATII

Conform Certificatul de urbanism nr.679 1314659-1324889 din 11.05.2015, Zona cuprinsa in studiu se incadreaza conform P.U.G. aprobat HCGMB nr. 269/2000, si HCGMB nr. 324/2006, in subzona CA2, subzona centrala cu functiuni complexe, cu cladiri de inaltime medie, mare si cu accente de peste 45 metri, cu regim de construire continuu sau discontinuu .

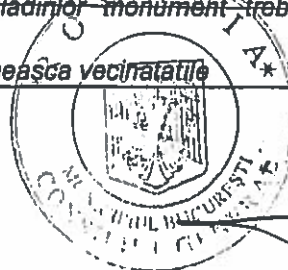
Amplasamentul este cuprins in Zona Protejata nr.23, strada majora Stirbei Voda a PUZ "Zone Construite Protejate" aprobat cu HCGMB nr. 279/21.12.2000 prelungit, avand grad de protectie maxim, se protejeaza valorile arhitectural-urbanistice, istorice si de mediu natural in ansamblul lor: trama stradala, fondul construit, caracterul si valoarea urbanistica: sunt permise interventii care conserva si potenteaza valorile existente. In cele doua planse anexa la aceste planuri urbanistice, amplasamentul este incadrat la accente inalt admise.

"Limitele UTR-urilor, stabilite prin PUG Municipiului Bucuresti si PUZ Zone Construite Protejate aprobat cu HCGMB nr. 279/21.12.2000 se vor prelua ca atare, astfel, prevederile prezentului regulament se vor aplica in limitele terenului reglementat, in interiorul Zonei Protejate Nr. 23 Strada Majora Stirbei Voda.

3. GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI STUDIATE P.U.Z. STRADA MAJORA STIRBEI VODA 23

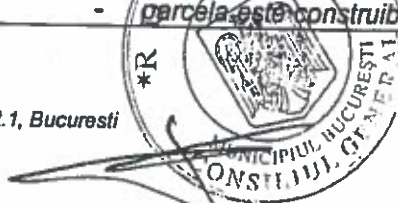
ART. 1 - UTILIZARI ADMISE	<ul style="list-style-type: none">• la nivelul parterului: comert, alimentatie publica, hoteluri, cultura sau orice alte functiuni destinate publicului• la nivelurile peste parter: locuinte• se mentin neschimbate acele utilizari initiale ale cladirilor care corespund cerintelor actuale sau se admite revenirea la acestea
ART. 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI	<ul style="list-style-type: none">• conversia functionala a cladirilor monument trebuie sa respecte urmatoarele conditii:• (1) functiunea sa nu stanieneasca vecinatatile







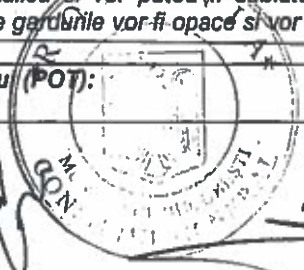
	<ul style="list-style-type: none"> • (2) funcțiunea sa nu implice nici un fel de modificare a arhitecturii exterioare sau caracterului elementelor valoroase ale interiorului • (3) sa nu afecteze vegetatia existenta (curti de fatada si arbori • (4) sa nu implice amenajarea unor locuri suplimentare de parcare in interiorul parcelei sau pe domeniul public. • pentru constructiile noi si in cazul conversiei functiunilor din cladirile actuale care nu sunt propuse a fi declarate monumente de arhitectura sunt admise functiuni publice si functiuni de interes general care permit accesul publicului la parterul cladirilor avand preponderent caracter de comert si servicii (magazine, restaurante, agentii, banci si oficii bancare, hoteluri birouri diverse, servicii colective si personale, entertainment, ateliere manufacturiere) cu conditia ca la nivelele superioare sa fie dispuse locuinte intr-o proportie de minim 30%
ART. 3 - UTILIZARI INTERZISE	<ul style="list-style-type: none"> • activitati care pot provoca degradarea cladirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zona protejata • 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 • depozitare pentru vanzarea unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice • activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice • depozitari de materiale re folosibile • platforme de pre colectare a deseurilor urbane • stationarea si gararea autovehiculelor in constructii multietajate • lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente • orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcele vecine sau care impiedica evacuarea sau colectarea apelor meteorice.
ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)	<ul style="list-style-type: none"> -parcelele pe care se afla situate cladiri sau ansambluri de cladiri declarate sau propuse a fi declarate monumete de arhitectura se mentin neschimbate -se mentin neschimbate dimensiunile si fmele actuale ale parcelelor cu exceptia celor sub 200 mp si a celor cu front la strada sub 10,0 m, care, pentru a deveni construibile, se pot comasa cu una din parcelele adiacente (caz in care volumetria spre strada trebuie sa marcheze limitele anterioare ale parcelei)
ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT	<ul style="list-style-type: none"> - in cazul monumentelor de arhitectura se mentine neschimbata situatia actuala; - cladirile vor fi aliniate la strada cu exceptiile prezentate in plansa anexa - la intersecțiile dintre strazi aliniamentul va fi recordat printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre strazi avand o lungime de minim 12,0 metri pe strazile de categoria I si a IIa si de 6,0 metri pe strazile de categoria a IIIa - cladirile vor fi dispuse in regim inchis, grupat sau izolat conform cu precizarile din plansa anexa.
ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR	<ul style="list-style-type: none"> - in cazul in care pe una din limitele laterale ale parcelei exista calcanul unei constructii invecinate, noua cladire se va alipi la acest calcan pe o lungime de maxim 15,0 metri de la aliniament iar fata de limita opusa a parcelei se va retrage la o distanta egala cu jumatate din inaltimea la comisa, dar nu mai putin de 3,0 metri - in cazul in care parcela se invecineaza cu cladiri retrase fata de limitele laterale ale parcelei, noua cladire se va retrage obligatoriu fata de ambele limite laterale ale parcelei la o distanta egala cu jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 3,0 metri - cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel puțin jumatate din inaltimea cladirii masurata la comisa dar nu mai puțin de 5,0 metri; in cazul in care pe limita posterioara a parcelei exista calcanul unei constructii invecinate, noua cladire se va alipi la acest calcan.
ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA	<ul style="list-style-type: none"> - cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea la comisa a celei mai inalte dintre ele - distanta se poate reduce la 1/4 din inaltime numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminaarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala
ARTICOLUL 8	<ul style="list-style-type: none"> - parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil





CONFORM CU ORIGINALA

CIRCULAȚII ȘI ACCESE	de minim 3,0 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin dreptul 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
ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR	- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice - în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normale, 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
ARTICOLUL 10 - INALȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ CLADIRILOR	- maximum 19 m, minimum 16 m - peste înălțimea admisă se acceptă realizarea unui singur nivel (3m) 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 (19 m), desfășurat pe cel mult o treime din lungimea fațadei - 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
ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR	- 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 bulevardului, înscriindu-se, înainte de toate, în scara definită de clădirile existente - se interzic suprafețele vitrate de mari dimensiuni (perete cortina), imitațiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafețe metalice strălucitoare), utilizarea culorilor stridente.
ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA	- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice - se recomandă la clădirile dispuse pe aliniament ca racordarea buranelor la canalizarea pluvială să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii - 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 fiidelor 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
ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE	- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de față - 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 va avea în vedere subordonarea oricărui element de mobilier urban caracterului clădirilor și condiționarea realizării lor de aceleași avize de specialitate ca și construcțiile.
ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI	- se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel: - se va acorda prioritate conservării gardurilor existente; în caz ca este absolut necesar 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 2,0 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 plasa metalică și vor putea fi dublate de gard viu; pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2.00 metri.
ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE	Procent maxim de ocupare al terenului (POT): Maxim admis: 65%



OCUPARE TERENULUI (POT)	AL	Suprafata ramasa libera trebuie sa fie de cel puțin 30 mp.
ARTICOLUL 16	-	Coefficient maxim de utilizare al terenului (CUT): Maxim admis: 3.25
COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE TERENULUI (CUT)	AL	

4. REGULAMENT P.U.Z. - TERITORIU REGLEMENTAT PUZ -STRADA BERZEI NR. 42 SECTOR 1, BUCUREȘTI

4.1. UTILIZAREA TERENULUI

Funcțiunea propusa prin PUZ pentru terenul reglementat este de **IMOBIL BIROURI**.

Pentru restul zonei studiate se aplica regulamentul conform PUZ ZONE CONSTRUITE PROTEJATE aprobat- ZONA PROTEJATA STRADA MAJORA STIRBEI VODA-23.

4.2. CARACTERISTICILE PARCELEI

Teritoriul reglementat prin PUZ este cuprins in parcelarul constituit, si cuprinde terenul in suprafata de 430 mp. Terenul are o forma neregulata cu patru laturi , in suprafata de 430 mp, fiind situat in planul intai fata de Strada Berzei, cu acces din latura de Vest, respectiv din Strada Berzei de pe latura de 17,6 m lungime Vest. Aliniamentul parcelei la strada este unul constituit, racordat la aliniamentul general al parcelelor de la numerele postale pare ale Strazii Berzei.

Dimensiunile parcelei reglementate:

-Suprafata parcela= 430 mp

- deschidere la Strada Berzei de 17,6 m (la Vest)

-latura de Sud= 23,6 m

-latura de Est= 15,5 m

-latura de Nord= 28,4 m

Pentru restul zonei studiate se aplica regulamentul conform PUZ ZONE CONSTRUITE PROTEJATE aprobat- ZONA PROTEJATA STRADA MAJORA STIRBEI VODA-23.

4.3. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Terenul in suprafata de 430 mp, este liber de constructii. Terenul si imprejmuirea sunt intr-o stare de degradare (cel puțin), necorespunzatoare in raport cu pozitia si valoarea acestora.

Edificabilul propus prin PUZ are urmatoarele retrageri fata de limitele parcelei:

- Limita la Nord: Alipire la calcan existent - cladire locuinte colective Str. Berzei Nr. 44
- Limita la Est: Retragerea minima de 4,00 m de la limita de proprietate
- Limita la Sud: Alipire la calcan existent - cladire de birouri/servicii Str. Berzei Nr. 40
- Limita la Vest: Aliniere la Strada Berzei (aliniament existent)

Pentru restul zonei studiate se aplica regulamentul conform PUZ ZONE CONSTRUITE PROTEJATE aprobat - ZONA PROTEJATA STRADA MAJORA STIRBEI VODA-23.

4.4. CIRCULATII, ACCESE SI STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Accesul pietonal si carosabil pe terenul reglementat se va face direct din circulatia publica, reprezentata de Strada BERZEI.

Locurile de parcare necesare vor fi asigurate la nivelul subsolurilor edificabilului propus, in limitele de proprietate.

S teren= 430 mp



CONFORM CU ORIGINALUL

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 10/97 al. 18
VIZAT SPRE NE ÎNCHIMBARE

Pentru restul zonei studiate se aplica regulamentul conform PUZ ZONE CONSTRUITE PROTEJATE aprobat- ZONA PROTEJATA STRADA MAJORA STIRBEI VODA-23.

4.5. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Inaltimea maxima admisibila a edificabilului propus prin PUZ, cladire cu functiunea de birouri, este de Rh=20 m, S+DS+P+4E.

Pentru restul zonei studiate se aplica regulamentul conform PUZ ZONE CONSTRUITE PROTEJATE aprobat- ZONA PROTEJATA STRADA MAJORA STIRBEI VODA-23.

4.6. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Aspectul cladirii propuse va tine seama de caracterul specific al zonei si de arhitectura din vecinatate cu care se va afla in relatii de co-vizibilitate. Solutia prezentata corespunde intentiei de rezolvare urbanistica a amplasamentului. In abordarea lucrarii s-au avut in vedere atat respectarea si asumarea conditiilor de valorificare a unor proprietati private, cat si necesitatea promovarii unui sit valoros pentru oras, cu o buna situare din punct de vedere al accesibilitatii si a relatiilor vizuale cu vecinatatile.

S-a avut in vedere configurarea unui cadru spatia volumetric, ambiental si de imagine al noii constructii propuse, corelat cu vecinatatile care ofera, din punct de vedere spatia si ambiental, oportunitati interesante.

Se va folosi o formula de arhitectura care sa preia cornisa cladirilor alaturate.

Pentru restul zonei studiate se aplica regulamentul conform PUZ ZONE CONSTRUITE PROTEJATE aprobat- ZONA PROTEJATA STRADA MAJORA STIRBEI VODA-23.

4.7. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Edificabilul propus va fi racordat la retelele tehnico-edilitare publice, si se va asigura captarea si evacuarea rapida a apelor meteorice in reseaua de canalizare. Terenul reglementat prin PUZ are conditii de racordare la utilitati.

4.8. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu arbori, intr-o organizare peisagera specifica, iar marcarea limitei proprietatii catre strada se va face prin pavaje decorative, jardiniere.

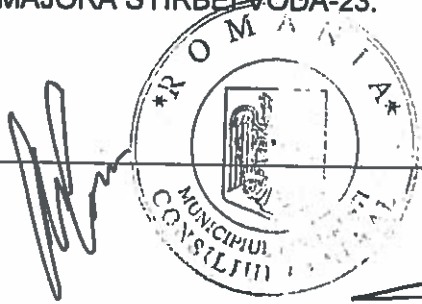
Pentru restul zonei studiate se aplica regulamentul conform PUZ ZONE CONSTRUITE PROTEJATE aprobat- ZONA PROTEJATA STRADA MAJORA STIRBEI VODA-23.

4.9. IMPREJMUIRI

Terenul reglementat are potentialul de a realiza o continuitate a spatiului public, iar marcarea limitei proprietatii catre strada se va putea face prin pavaje decorative, jardiniere, etc.

Pe latura posterioara a terenului, imprejmuirile existente vor fi refacute, si se vor constitui din garduri opace cu inaltimea de 2.50 m.

Pentru restul zonei studiate se aplica regulamentul conform PUZ ZONE CONSTRUITE PROTEJATE aprobat- ZONA PROTEJATA STRADA MAJORA STIRBEI VODA-23.



6

11 10

CONFORM CU ORIGINALUL

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 10/07.01.18
VIZAT SPRE NESCUMBARE

4.10. PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

P.O.T. max propus -conform plansa reglementari= 78%

Pentru restul zonei studiate se aplica regulamentul conform PUZ ZONE CONSTRUITE PROTEJATE aprobat- ZONA PROTEJATA STRADA MAJORA STIRBEI VODA-23.

4.11. COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI

C.U.T. max propus -conform plansa reglementari= 3.9 mp ADC/mp teren

Pentru restul zonei studiate se aplica regulamentul conform PUZ ZONE CONSTRUITE PROTEJATE aprobat- ZONA PROTEJATA STRADA MAJORA STIRBEI VODA-23.



Intocmit :
Prof. Dr. Arh. Dan Corneliu ȘERBAN



[Handwritten signature]

