



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea
Teritoriului

Direcția Urbanism – Serviciul Urbanism

AHE&A H.R. 1
HCCMB 231/2015



Ca urmare a cererii adresate de S.C. DREN COMPANY S.R.L. prin S.C. SISTEM C S.R.L.(urb. Caraman Constantin) în calitate de proiectant, cu sediul în Municipiul București, Strada Costache Stamate nr. 1, Bl.8C, Sc.1, Ap.11, sectorul 4, telefon 0213304285, înregistrată la Primăria Municipiului București cu nr. 1653399 din 22.08.2018; în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
NR. 451/05.12.

CONFORM CU ORIGINALUL
2018

PENTRU

„PUZ – STR. FĂGĂRAȘ NR. 15, SECTORUL 1, BUCUREȘTI”



GENERAT DE IMOBILUL: cu adresa în Str. Făgăraș nr. 15, Sector 1, nr. cad. 219841, în suprafață de 482,00 mp proprietate privată a persoanelor fizice/juridice conform Certificatului de urbanism nr. 209/9/F/44437 din 10.02.2017, eliberat de Primăria Municipiului București Sector 1.

INITIATOR:

S.C. DREN COMPANY S.R.L.

PROIECTANT:

S.C. SISTEM C S.R.L.

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA RUR:

urb. Caraman Constantin (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: **la Sud** – proprietăți private; **la Nord** – str. Virgiliu; **la Vest** – proprietăți private; **la Est** – str. Făgăraș.

PREVEDERI PUG/ PUZ APROBATE ANTERIOR: Conform Planului Urbanistic General al Municipiului București 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; H.C.G.M.B. nr. 232/19.12.2012, H.C.G.M.B. nr. 224/15.12.2015 și H.C.G.M.B. nr. 341/14.06.2018, amplasamentul care face obiectul studiului se încadrează în Unitatea Teritorială de Referință

-(U.T.R.) „CA2” -Subzona centrală cu funcțiuni complexe, cu clădiri de înălțime medie, mare și cu accente peste 45 metri.

- **Regim de construire:** construire continuu sau discontinuu.
- **Funcțiuni predominante:** se admit funcțiuni de interes general specifice unui centru de afaceri: sedii firme, birouri, servicii, centre comerciale, hotel, locuințe cu partiu special, parcaje.
- **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:** egală cu distanța dintre aliniamente – pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4m continuat cu tangenta sa la 45 grade.
- **Procent de ocupare a terenului (POT):** pentru clădiri cu 6 niveluri și peste - P.O.T. maxim = 70% , cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri 8 (metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole etc.
- **Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT):** pentru clădiri cu 6 niveluri și peste CUT maxim = 3,0 mp. ADC / mp. teren.
- **Retragerea minimă față de aliniament:** în zonele constituite dispunerea clădirilor 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 una dintre limitele laterale ale parcelei, iar pe cealaltă latură se învecinează 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.

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

- **U.T.R. „CA2”** -Subzona centrală cu funcțiuni complexe, cu clădiri de înălțime medie, mare și cu accente peste 45 metri.
- **Regim de construire:** continuu sau discontinuu.
- **FUNCTIUNI :** locuințe cu spații comerciale la parter.
- **Regimul maxim de înălțime:** S+P+5E (20,00mp).
- **Procent de ocupare a terenului (POT):** maxim = 70%.
- **Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT):** maxim 3,4-3,6 mp.ADC/mp. teren.
- **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:** maxim = 20,00m.
- **Retragerea minimă față de aliniament:** retras 3,00m.
- **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:** 5,00m.
- **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 și conform Acordului de principiu nr. 1057/1591587/07.02.2018 emis de Comisia Tehnică de Circulații a PMB.
- **Echipare tehnico - edilitară:** Rețelele edilitare aferente se vor realiza anterior rețelei stradale. Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și Avizului Comisiei de Coordonare a PMB nr. 1636763/29.06.2018.

CONFORM CU ORIGINALUL



Se avizează favorabil planul urbanistic Zonal STR. FĂGĂRAȘ NR. 15, SECTORUL 1, BUCUREȘTI cu respectarea condițiilor din acordurile/avizele specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru etapele de avizare/aprobare a P.U.Z

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

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. 209/9/F/44437 din 10.02.2017, eliberat de Primăria Municipiului București.

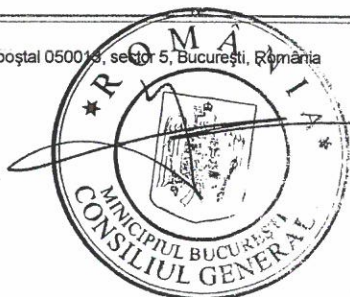
**ARHITECT SEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. ȘTEFAN CALIN DUMITRAȘCU**



Șef serviciu,
Arh. Cristina Topîrceanu

Întocmit: Șef serviciu
arh. Cristina Topîrceanu / 4ex/06.11.2018

Bd. Regina Elisabeta nr. 47, cod poștal 050013, sector 5, București, România
Tel: 021.305.55.00 int. 4016
<http://www.pmb.ro>



Suprafata construita -	247.30mp	51.30%
Suprafata curte	234.70mp	49.70%

ANEXA NR. 2
HCGMB 231/

Suprafata desfasurata construita - 329.89mp

P.O.T - 51,30 % / C.U.T. - 0.68



BILANT TERITORIAL PROPUȘ

CONFORM CU ORIGINALUL

Suprafata parcela studiata -	482.18 mp	100.00%
Suprafata construita maxima	337.50 mp	70.00%
Suprafata spatiu verde-	96.44 mp	20.00%
Suprafata trotuare/platforme	48.24 mp	10.00%
Suprafata desfasurata construita -	1639.40 mp	
Rhmax = S+P+5E Hmaxim = 20m		
POT propus = 70% conform CA2		
CUT propus = 3,40 - 3,60		

STAMPILA R.U.R.

SEMNATURA



PLANȘA A-2 REGLEMENTARI URBANISTICE 1:500

**P.U.Z. STRADA FAGARAS NR. 15
CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE S+P+5E, CU
SPATII COMERCIALE LA PARTER SI SPATII
TEHNICE PE TERASA**

BENEFICIAR: **S.C. DREN COMPANY S.R.L.**
PROIECTANT GENERAL: **SC Sistem C srl, Bucuresti**
J40 /3669/1992, RO 3385688
Sef Proiect: **urb. Constantin MIHALACHE**
Intocmit: **urb. Constantin CARAMAN**
Coordonator: **urb. Constantin MIHALACHE**



**NR. PROIECT
12/2017**



HCGMB 231/2018

sistem C-s.r.l.

arhitectura / urbanism / design interior

75/05.12.2018

CONFORM CU ORIGINALUL



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

P.U.Z. STR. FAGARAS NR. 15

CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE S+P+5E, CU SPATII COMERCIALE LA
PARTER SI SPATII TEHNICE PE TERASA

SECTORUL 1, BUCUREȘTI

ACTUALIZARE SI ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE, DIAGNOZA, REGLEMENTARI



CUPRINS:

2 - P.U.Z. - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. PRESCRIPTII GENERALE

1. DISPOZITII GENERALE

- 1.1. Rolul R.L.U.
- 1.2. Baza legala a elaborarii R.L.U.
- 1.3. Teritoriul de aplicare a R.L.U.
- 1.4. Continutul R.L.U.
- 1.5. Perioada de valabilitate a R.L.U. si modificarea R.L.U.

2. AUTORIZAREA DIRECTA A CONSTRUIRII

3. AUTORIZAREA INDIRECTA A CONSTRUIRII

4. OBIECTIVELE DEZVOLTARII URBANISTICE A ZONEI

5. ZONE DE PROTECTIE SI INTERDICTIE DE CONSTRUIRE TEMPORARA

II. PRESCRIPTII SPECIALE PE ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

Art.1 - Utilizari admise

Art.2 - Utilizari admise cu conditionari

Art.3 - Utilizari interzise

SECTIUNEA II : CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Art.4 Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

Art.5 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Art.6 - Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Art. 7 - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

Art. 8 - Circulatii si accese

Art. 9 - Stationarea autovehiculelor

Arti. 10 - Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

Art. 11 - Aspectul exterior al cladirilor

Art. 12 - Conditii de echipare edilitara

Art. 13 - Spatii libere si spatii plantate

Art. 14 - Imprejmuiri

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

Art. 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CONFORM CU ORIGINALUL



CONFORM CU ORIGINALUL

sistem C.s.r.l.

arhitectură / urbanism / design interior

75/05.12.2018

2 - P.U.Z. - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



TITLUL I - PRESCRIPTII GENERALE

1. DISPOZITII GENERALE

1.1. ROLUL R.L.U.

„Regulamentul local de urbanism [...] aferent Planului urbanistic zonal cuprinde și detaliază prevederile [...] Planului urbanistic zonal privitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor. După aprobare [...] Planul urbanistic zonal [...] împreună cu regulamentele locale de urbanism aferente sunt opozabile în justiție.”

*Extras din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 49, alin. 2, 3.

Prezentul R.L.U. este aferent **P.U.Z. STR. FAGARAS NR. 15**; prescripțiile R.L.U. sunt obligatorii pentru teritoriului delimitat cu linie roșie continuă în planșa A-2 Reglementari Urbanistice, în suprafața totală de 482.18mp.

Prezentul R.L.U. este complementar R.L.U. aferent P.U.G. Mun. București pentru ca: aduce precizări prevederilor R.L.U. – P.U.G. pentru imobilul (STR. FAGARAS NR. 15) din zona cuprinsă în P.U.Z., încadrate în intravilan;

1.2. BAZA LEGALA A ELABORARII R.L.U.

La baza elaborării R.L.U. aferent P.U.Z. stau următoarele acte normative și reglementări:

Codul Civil al României;
Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată în 2004;
Legea nr. 114/1996 – Legea locuinței;
Legea nr. 350/1996 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (cu modificările și completările ulterioare) și OMPLAT nr. 21/N/2000 pentru aprobarea Ghidului de Aplicare a R.G.U.;
PUG Municipiul București aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000, cu toate completările ulterioare

1.3. TERITORIUL DE APLICARE A R.L.U.

Zona de studiu - cuprinzând arealul delimitat de arterele Strada Stirbei Voda, Calea Plevnei, Str. Virgiliu și Strada Fagaras, unde se justifică intervenția urbanistică, precum și integrarea fondului construit și a funcțiunii propuse.

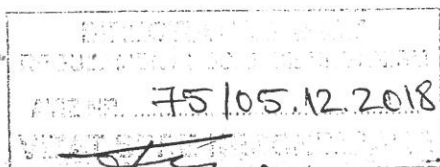
Se stabilesc reglementări cu caracter director/orientativ pentru toată aria de studiu, astfel încât acestea să fie compatibile cu funcțiunea propusă, iar reglementarea detaliată a modului de amplasare a obiectivului pe parcelă se limitează la parcela proprietate a initiatorului, pentru care s-a obținut și prezentat Certificatul de urbanism.

Prezentul R.L.U. este aferent **P.U.Z. STR. FAGARAS NR. 15**; prescripțiile R.L.U. sunt obligatorii pentru teritoriului delimitat cu linie roșie continuă în planșa A-2 Reglementari Urbanistice, în suprafața totală de 482.18mp.



P.U.Z. STR. FAGARAS NR. 15

2017



sistem C s.r.l.

arhitectură urbanistică - design interior

Documentația de urbanism este realizată în format digital și format analogic, la scară 1/500, pe suport topografic realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970, actualizat pe baza ortofotoplanurilor și pe baza unor măsurători la teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, puse la dispoziție de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară al Municipiului București.

1.4. CONȚINUTUL R.L.U.

**Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.
Plansa A-2. – Reglementări urbanistice 1:500**

CONFORM CU ORIGINALUL



1.5. PERIOADA DE VALABILITATE A R.L.U. ȘI MODIFICAREA R.L.U.

Conf. Articolul 30 alin.(2) din NORME METODOLOGICE din 26 februarie 2016 de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism:

Durata de valabilitate a planurilor urbanistice zonale (P.U.Z.) se stabilește prin hotărâre a consiliului local de aprobare a acestora în raport cu scopul elaborării sau cu complexitatea obiectivelor de investiții care le-au generat.

2. AUTORIZAREA DIRECTĂ A CONSTRUIRII

Este posibilă autorizarea directă a construirii în condițiile respectării dispozițiilor prezentului R.L.U. și a reglementărilor prevăzute în planșa 2_Reglementări urbanistice ; Autorizarea este în competența Primăriei Sectorului 1 București și se desfășoară după următorul flux:

- Cererea pentru eliberarea unui nou C.U.
- Cererea pentru eliberarea A.C., bazată pe D.T.A.C. care respectă prevederile prezentului R.L.U. și condițiile formulate prin C.U.;
- Eliberarea A.C., în cazul în care D.T.A.C. respectă condițiile de la pct. de mai sus.

3. AUTORIZAREA INDIRECTĂ A CONSTRUIRII

Nu este cazul.

4. OBIECTIVELE DEZVOLTĂRII URBANISTICE A ZONEI

Prezentul PLAN URBANISTIC ZONAL are ca temă studierea condițiilor de realizare a unei construcții definitive cu funcțiune mixtă (comert, servicii și locuințe colective) și regim de înălțime maxim S+P+5E, situată în București, Sector 1, Str. FAGARAS NR. 15.

În prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului București, amplasamentul a fost cuprins în subzona „CA2 = Subzona centrală cu funcțiuni complexe, cu clădiri de înălțime medie, mare și cu accente peste 45m, cu regim de construire continuu și discontinuu.

Scopul studiului este stabilirea reglementărilor de urbanism necesare a fi aplicate în utilizarea terenului, în organizarea zonei și în conformarea construcției din zona delimitată, în corelare cu strategia de dezvoltare urbană stabilită prin P.U.G. și R.L.U. ale Municipiului București.

P.U.Z. are caracter de reglementare specifică detaliată pentru zona luată în studiu și asigură corelarea dezvoltării urbanistice a zonei cu planul urbanistic general al localității. Prin P.U.Z. se stabilesc



P.U.Z. STR. FAGARAS NR. 15

CONFORM CU ORIGINALUL

sistem C s.r.l.

arhitectură urbanism design interior

75/05.12.2018

obiectivele, reglementările de urbanism - permisiuni și restricții necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor în zona studiată.

Pe baza analizei critice a situației existente, a prevederilor P.U.G. și a opiniei inițiatorilor, conținutul P.U.Z. tratează următoarele categorii de probleme :

- Zonificarea funcțională a terenurilor care au generat PUZ
- Indici și indicatori urbanistici: - regim de aliniere; - regim de înălțime; - P.O.T., CUT.
- Măsuri de protecție a mediului
- Reglementarea accesului pietonal cât și carosabil
- Reglementări - permisiuni și restricții - incluse în Regulamentul Local de Urbanism



5. ZONE DE PROTECȚIE ȘI INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE TEMPORARĂ

Fata de conductele de apă existente în zona, construcția propusă păstrează distanța minimă de 3.00m, zona de exploatare.

Fata de rețeaua publică de canalizare existentă în zona, construcția propusă păstrează distanța minimă de 2.00m, zona de exploatare.

Se vor respecta, pe tot parcursul execuției lucrărilor, distanțele minime și măsurile de protecție față de cablurile electrice aflate în zona conf. normativelor în vigoare (ordinul ANRE 49/2007, PE 106/2003, NTE 007/08/00, STAS8591/1-91 și Legea Energiei Electrice nr.123/2012. Pe baza de comandă dată de beneficiar (executant) UO MT JT Buc Nord asigură asistența tehnică. Distanțele minime și măsurile de protecție vor fi respectate pe tot parcursul lucrărilor. În zonele de protecție ale LEA nu se vor depozita materiale, pamant provenit din săpături, echipamente, etc care să micșoreze gabaritele; utilajele vor respecta distanțele minime prescrise față de elementele rețelilor electrice aflate sub tensiune și se va lucra cu utilaje cu gabarit redus în aceste zone.

Se vor respecta prevederile normativului NTPPE-2008, a Legii nr. 123/2012 cu privire la pastrarea zonelor de siguranță și protecție față de instalațiile de gaze naturale și a Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei și Comerțului.

În cazul în care se întâlnesc rețele de termoficare aflate în stare de conservare sau în funcțiune nefigurate pe plan atasat avizului, viitoare construcții se vor poziționa la o distanță minimă de 1.5m față de pereții verticali ai canalului de termoficare și se vor anunța reprezentanții RADET.

INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE - NU ESTE CAZUL



P.U.Z. STR. FAGARAS NR. 15

CONFORM CU ORIGINALUL



TITLUL II - PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE

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;

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

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 RLU PUG Municipiul Bucuresti*

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA.

art. 1 - Utilizări admise:

- se admit funcțiuni de interes general specifice unui centru de afaceri:

- sedii de companii și firme ;
- servicii financiar-bancare și de asigurări;
- servicii autonome avansate (manageriale, tehnice și profesionale);
- servicii pentru cercetare-dezvoltare;
- servicii de formare - informare;
- biblioteci, mediateci;
- poșta și telecomunicații (releu infostructură);
- edituri, centre media;
- activități asociative diverse;
- hoteluri pentru turismul de afaceri și alte spații de recepție;
- expoziții, centre și galerii de artă;
- servicii profesionale, colective și personale, servicii specializate pentru comerț și pentru funcționarea zonei centrale, servicii pentru transporturi;
- agenții diverse (imobiliare, de turism etc.)
- restaurante, cofetării, cafenele, baruri, terase;
- centre comerciale, magazine, galerii comerciale, comerț cu obiecte de artă etc.;
- cazino, dancing, cinema;
- centre de recreere și sport în spații acoperite;
- mici unități productive manufacturiere și depozit mic-gros legate de funcțiunea zonei centrale;
- locuințe semicolective/colective cu acces și lot folosit în comun
- locuințe cu partiu special având incluse spații pentru profesii libere;
- parcaje multietajate de descongestionare a circulației în zona centrală protejată.

CA2 - se admit funcțiuni publice reprezentative de importanță supramunicipală și sedii ale unor organisme internaționale și zonal – europene, și amenajări publice (străzi și piațete pietonale, scuaruri, plantații decorative, reclame, mobilier urban și elemente de artă decorativă).

**conform RLU PUG Municipiul Bucuresti*



CONFORM CU ORIGINALUL

sistem C.s.r.l.

75/05.12.2018

art. 2 - Utilizări admise cu condiționari:

- se admit clădiri cu funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului, cu condiția ca, la nivelul parterului frontul spre stradă să fie destinat unor spații accesibile publicului - comerț, expoziții, restaurante, recreere, servicii personale și colective etc.;
- se admit la parterul clădirilor funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu condiția acestea să nu reprezinte mai mult de 30% din frontul străzilor și să nu se grupeze mai mult de 40.0 metri desfășurare de front);
- se admit locuințe la nivelurile superioare ale clădirilor având alte funcțiuni, de preferință un partiu special de adaptat zonei centrale de afaceri;
- se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente cu condiția menținerii a unei ponderi a locuințelor de minim 30 % din totalul ariei construite desfășurate;
- se admit restaurante de orice tip cu condiția ca unitățile care comercializează pentru consum băuturi alcoolice să fie situate la o distanță de minim 100 metri de instituțiile publice reprezentative și de lăcașele de cult;
- se mențin unitățile productive actuale cu condiția asigurării compatibilității ca funcționare și aspect cu zona centrală.

*conform RLU PUG Municipiul Bucuresti

art. 3 - Utilizări interzise

Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- dispunerea de piloneti zăbreliți pe terase, cu excepția clădirilor tehnice și industriale;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora;
- 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;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 5 mașini;
- spălătorii chimice;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- 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 RLU PUG Municipiul Bucuresti

SECȚIUNEA II : CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

art. 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Prezentul RLU este specific pentru parcela în suprafața de 482.18mp amplasată pe Strada FAGARAS nr.15. Parcela are o formă trapezoidală cu deschiderea la strada de aprox.18m, o adâncime a lotului de aprox. 31,60m și o deschidere a limitei posterioare de aprox. 13.40m.



7

CONFORM CU ORIGINALUL



art. 5 - Amplasarea clădirilor fata de aliniament

Conform plansei de REGLEMENTARI URBANISTICE, cu urmatoarele conditii:

- Cladirea va fi retrasa cu 3,0m de la aliniamentul din strada Fagaras

(*conform RLU PUG Municipiul Bucuresti : "in raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate;")

In fasia non-aedificandi dintre aliniament si linia de retragere a alinierii cladirilor nu se permite nici o constructie cu exceptia imprejmirilor, aleilor de acces, platformelor de maxim 0.40m inaltime fata de cota terenului anterior lucrarilor de terasament, platforme pentru parcaj auto; retragerile sau iesirile (in consola), balcoanele, bow-windourile la nivelele de deasupra parterului pot fi autorizate cu conditia ca acestea sa nu depaseasca 1,5m.

art. 6 - Amplasarea clădirilor fata de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Conform plansei de REGLEMENTARI URBANISTICE, , cu urmatoarele conditii:

1. Cladirea se va amplasa pe limita de proprietate din partea sudica. Se va alipi la calcanele existente al cladirii din Str. FAGARAS nr. 9-13 si se va pastra o replica a Curtii de lumina existenta pe o adancime de 2,00m

(*conform RLU PUG Municipiul Bucuresti : "clădirile care adăpostesc funcțiuni de interes general și locuințe vor alcătui fronturi continue prin alipire de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20.00 metri de la aliniament")

2. Fata de limita de proprietate din partea nordica cladirea va fi amplasata pe limita de hotar (limita comuna cu imobilul nr. 17 din str. Fagaras), respectiv retrasa partial cu 3,00m si 4,00m (fata de limita cu imobilul nr. 53 din str. Virgiliu)

3. Fata de limita de proprietate din partea vestica (Posterioara) cladirea se va amplasa la o distanta de cel putin 5,00m

4. Exceptie de la retragerile descrise mai sus fac parte balcoanele care pot fi amplasate cu respectarea codului civil.

art. 7 - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela

Nu este cazul.

art. 8 - Circulații și accese

Accesul auto cat si cel pietonal se va realiza direct din strada FAGARAS.

Accesul auto se va face prin realizarea unui acces cu bordura coborata.

art. 9 - Staționarea autovehiculelor

1. staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

2. locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în construcții supra /subterane sau în parcaje amenajate la sol .

- 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 într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 150 metri.

*conform RLU PUG Municipiul Bucuresti



STR. FAGARAS NR. 15
2017

CONFORM CU ORIGINALUL

sistem C.s.r.l.

15/09.12.2018

Parcarea, gararea autovehicolelor 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

art. 10 - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor.

Conform planșei de REGLEMENTARI URBANISTICE înălțimea maximă a clădirii este de
 $R_{hmax} = S + P + 5E$, $H_{max} = 20,0$ metri



art. 11 - Aspectul exterior al clădirilor

- 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;
- se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora din clădirile înalte;
- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile înalte;
- se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.

*conform RLU PUG Municipiul București

art. 12 - 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 competente care administrează resursele de apă;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

*conform RLU PUG Municipiul București

art. 13 - Spații libere și spații plantate

Se va asigura o suprafață plantată la sol de 20% din suprafața terenului și o suprafață de spații verzi pe terase în proporție de 10%

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 40 mp;
- se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- se recomandă înverzirea teraselor necirculabile ale clădirilor în proporție de 70 %..
- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1,20 metri înălțime.

*conform RLU PUG Municipiul București

art. 14 - Imprejmuiri.

- gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament vor fi transparente, vor avea înălțimea de 2,00 metri, vor avea un soclu opac de circa 0.60 metri și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi opace și vor avea înălțimea de 2,50 metri;
- marcarea limitelor proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaie decorative, parapete, jardiniere, etc.;



P.U.Z. - STR. FAGARAS NR. 15
2017

*conform RLU PUG Municipiul Bucuresti

CONFORM CU ORIGINALUL



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

art. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

P.O.T. maxim 70%

*conform RLU PUG Municipiul Bucuresti

art. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

CUT maxim = 3,40 - 3,6 mp. ADC / mp. teren

BILANT TERITORIAL PUG / EXISTENT / PROPUS:

CRITERIU	PUG	EXISTENT	PROPUȘ
ZONA/SUBZONA/UTR	CA2	CA2	CA2
S teren	482.18 mp	482.18 mp	482.18 mp
S construita	337.50 mp	247.30 mp	337.50 mp
S desfasurata	1446.54 mp	329.89 mp	1639.40 mp
POT	70%	51.30%	70%
CUT	3.0	0.68	3.40 - 3.60
Hmax (nivel si m)	H=D	P+1 (8m)	S+P+5E (20m)
Spatii Verzi	20%	20%	20%
Accese / Alei / Parcari	-	28.70 %	10 %

Intoc
urb



P.U. STR. FAGARAS NR. 15



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea

Teritoriului

Direcția Urbanism – Serviciul Urbanism

Nr. 1409/05.12.2018

ANEXA NR. 9

HCGMB 231/2018

ROMÂNIA

1918-2018 | SĂRBĂTORIM ÎMPREUNĂ

CONFORM CU ORIGINALUL



RAPORTUL INFORMARII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI „PUZ – STR. FĂGĂRAȘ NR. 15, SECTORUL 1, BUCUREȘTI”

1. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și consulta publicul.

În vederea informării și consultării publicului, solicitantul a procedat la amplasarea de panouri de informare la fața locului și publicarea materialului informativ pe pagina de internet a Primăriei Municipiului București.

Procedura s-a desfășurat conform Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului ce intră în competența de aprobare a Consiliului General al Municipiului București, aprobat prin HCGMB nr. 136/ 2012, în toate etapele de elaborare a planului, astfel:

- etapa anunț de intenție - 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei - etapa s-a desfășurat în perioada **31.10.2017 – 14.11.2017**;
- etapa de elaborare a propunerilor - 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei - etapa s-a desfășurat în perioada **12.12.2017 – 27.12.2017**;
- etapa de avizare a proiectului - 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei - etapa s-a desfășurat în perioada **05.10.2018 – 21.10.2018**;
- etapa de aprobare - proiectul de hotărâre privind aprobarea PUZ urmează a fi supus dezbaterii publice în conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare, prin procedura standard prin intermediul site-ului www.pmb.ro.

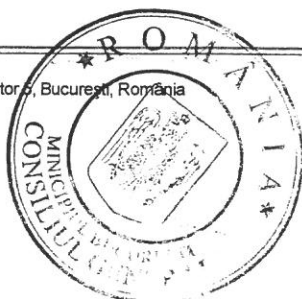
În etapa de avizare, PUZ-ul a fost supus și procedurii de evaluare de mediu pentru planuri și programe ceea ce presupune informarea publicului interesat prin anunțuri repetate în mass-media asupra solicitării de emitere a avizului de mediu, declanșarea procedurii de evaluare și a parcurgerii etapei de încadrare, precum și publicarea deciziei etapei de încadrare în presa și pe portalul ARPMB în urma căruia a fost emisă Decizia etapei de încadrare nr.20/19.03.2018.

- **Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului.**

- www.pmb.ro secțiunea UrbOnline;
- la sediul Primăriei Municipiului București în cadrul Direcției Generale Urbanism și Amenajarea Teritoriului.

- **Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații;**

Observațiile și propunerile cetățenilor au fost consemnate pe portalul dedicat al PMB "URBONLINE" (<http://urbanism.pmb.ro>), secțiunea Planuri urbanism în consultare.



Răspunsurile elaboratorului documentației la observațiile cetățenilor, corespunzătoare fiecărei etape a procedurii de informare și consultare, au fost comunicate în mod public, tot prin intermediul portalului "URBONLINE".

Atât comentariile și recomandările persoanelor interesate cât și răspunsurile elaboratorului documentației la acestea sunt accesibile publicului în continuare.

Pentru informații și sesizări legate exclusiv de procedura administrativă, aparatul de specialitate din cadrul PMB a răspuns cetățenilor, după caz, prin procedura standard de comunicare a răspunsurilor prin Direcția Relații Publice și Informare sau prin e-mail.

- Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise.

Nu este cazul.

2. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

-domnul George –Daniel Mateescu.

3. Rezumatul problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare

Pe parcursul procedurilor de Consultare a publicului, soluția urbanistică propusă a fost contestată de domnul George –Daniel Mateescu (Sesizări anexate în copie la prezentul Raport)

- Modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public.

Anexăm punctele de vedere transmise Primăriei Municipiului București, de către elaboratorul documentației de urbanism și/sau inițiator care au fost postate pe site-ul PMB (anexat în copie la prezentul Raport).

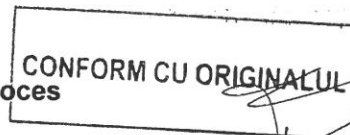
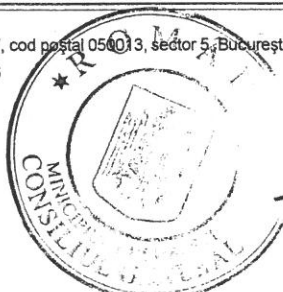
- Probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru.

Nu este cazul.

- Orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor.

-referitor la propunerea soluției tehnice de configurația edificabilului au fost respectate prevederile PUG- RLU aprobat, legislația, normele și reglementările în vigoare,
-referitor la propunerea soluției de reglementare a circulației au fost respectate cerințele din avizul comisiei tehnice de circulație nr.1057/1591587/07.02.2018 al PMB-DTDS;
-referitor la evaluarea de mediu PUZ-ul a fost supus procedurii de evaluare de mediu în urma căruia a fost emisă Decizia etapei de încadrare nr.20/19.03.2018.
nepreluarea propunerilor.

Procedura de avizare a documentațiilor de urbanism presupune prezentarea lucrărilor în cadrul Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism din cadrul Primăriei Municipiului București, comisie compusă din specialiști în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și arhitecturii din România, cadre universitare, specialiști recunoscuți de organizațiile profesionale, reprezentanți ai Ministerului Culturii, ai Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice și ai Ministerul Mediului și Schimbărilor Climatice. Printre membrii invitați permanent la ședințele comisiei se numără și arhitecții șefi ai celor 6 sectoare, directori ai celor mai importante direcții din PMB. Ulterior obținerii Avizului Arhitectului Șef, pentru a deveni operațional, planul urbanistic urmează procedura de aprobare conform competențelor stabilite prin lege. În acest scop, procedura prealabilă presupune obținerea avizelor de specialitate solicitate prin avizul prealabil de la instituțiile interesate și abilitate prin lege, procedură ce presupune de asemenea analiza proiectului în cadrul unor comisii alcătuite din specialiști în domeniile respective. În mod obligatoriu se cer avizele Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București, al Comisiei Tehnice de Circulație / PMB și al Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare / PMB și, după caz, cele ale Autorității Aeronautice Civile Române, ISU, Ministerului Culturii și Identității Naționale.



Referitor la propunerea soluției tehnice de configurația edificabilului au fost respectate prevederile PUG- RLU aprobat, legislația, normele și reglementările în vigoare. Prin urmare configurația edificabilelor, a circulațiilor și a modului de intervenție asupra clădirilor existente și a spațiului public adiacent concretizate în planul urbanistic este rezultatul unui efort colectiv, la care participă numeroși profesioniști, pornind de la elaboratorul proiectului și membrii comisiilor de avizare. Puncte de vedere diferite sunt exprimate în cursul dezbaterilor în cadrul acestor comisii, iar hotărârile se iau de persoanele investite legal cu competență. Este de înțeles faptul că atât în mediul profesional cât și în cel public există opinii diferite și că manifestarea lor responsabilizează activitatea specialiștilor implicați în procesul de elaborare și avizare, însă nu poate fi luată în considerare posibilitatea preluării tuturor propunerilor. Decizia asupra formei finale a proiectului aparține autorităților ce dețin competența legală.

Referitor la propunerea soluției de reglementare a circulației au fost respectate cerințele din acordul de principiu al comisiei tehnice de circulație nr. 23392/1584657/02.02.2018 emis de Direcția Transporturi, Comisia Tehnică de Circulație a PMB;

Referitor la evaluarea de mediu PUZ-ul a fost supus procedurii de evaluare de mediu în urma căruia a fost emisă Decizia etapei de încadrare nr.61/08.08.2018.

Pe parcursul procesului de informare și consultare cu publicul, nu au fost depuse observații sau reclamații cu privire la PUZ-ul descris mai sus, PUZ care în conformitate cu legislația, normele și reglementările specifice urbanismului a respectat soluțiile funcționale, gradul de însorire al construcțiilor învecinate și normele privind asigurarea spațiilor verzi.

Potrivit prevederilor Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și a H.C.G.M.B nr.136/30.08.2012 privind aprobarea Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului ce intră în competența de aprobare a consiliului general al Municipiului București art.12. a), b) și c) s-a întocmit prezentul raport privind documentația „**PUZ – STRADA FĂGĂRAȘ NR. 15, SECTOR 1,, BUCUREȘTI**”.

Conform Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 Art.6 Informarea și consultarea publicului în etapa aprobării fiecărei categorii de plan în parte se face conform Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare, și conform Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare.

Față de cele prezentate mai sus, se constată că sunt îndeplinite cerințele Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism iar în conformitate cu prevederile art.11 și 12 din Ordin și a H.C.G.M.B nr.136/30.08.2012 propunem Consiliului General al Municipiului București însușirea prezentului raport.

CONFORM CU ORIGINALUL

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. ȘTEFAN CALIN DUMITRAȘCU



Intocmit: Sef serviciu
Arh. Cristina Topîrceanu/2ex

Bd. Regina Elisabeta nr. 47, cod poștal 050013, sector 5, București, România
Tel: 021.305.55.00 int. 4016
<http://www.pmb.ro>

