



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea
Teritoriului
Direcția Urbanism

PLANET NR. 1
HCGMB 510/2015



Ca urmare a cererii adresate de **CENTRUM BUCHAREST DEVELOPMENT SRL**, în calitate de beneficiar, cu sediul în Calea Floreasca nr. 175, etaj 1, camera 5, sector 1, București, prin **S.C. URBE 2000 SRL – arh** - **RUR – ABCDEF6G5G6**, în calitate de proiectant, înregistrată sub nr. 1668508/09.10.2018, nr. 1654885/27.08.2018, nr. 1653710/22.08.2018, nr. 1652068/14.08.2018, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

NR. 62 / 01.11.2018

PENTRU

PUZ – STR. TUDOR ARGHEZI NR. 4, SECTOR 2, BUCUREȘTI

CONFORM CU ORIGINEA



GENERAT DE IMOBILUL: Str. Tudor Arghezi nr. 4, sector 2, în suprafață de **2088,0 mp din acte (2098,0mp din măsurători)** este proprietate particulară (Extrasul de Carte Funciară pentru informare nr. cerere 49295/31.07.2018), având la bază Certificatul de urbanism nr. 268/1477870/22.03.2017 (durata de valabilitate prelungită până la data de 21.03.2019) emis de Primăria Municipiului București.

INITIATOR: CENTRUM BUCHAREST DEVELOPMENT SRL

PROIECTANT: S.C. URBE 2000 SRL

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA RUR: arh.

- RUR ABCDEF6G5G6

AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONA STUDIATĂ ÎN PUZ: Zona studiată prin PUZ se află în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 2.

PREVEDERI PUG/ PUZ APROBATE ANTERIOR:

- Conform Planului Urbanistic General al Municipiului București aprobat cu HCGMB 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), imobilul este cuprins în „M1” – subzona mixtă situată în zona protejată.

- Conform PUZ – Zone Construite Protejate, aprobat cu HCGMB nr. 279/2000, imobilul se află în **Zona protejată NR. 21 – Jean Louis Calderon Polonă** – grad de protecție: maxim - se protejează valorile arhitectural - urbanistice, istorice și de mediu natural în ansamblul lor: trama stradală, fondul construit, caracterul și valoarea urbanistică; sunt permise intervenții care conservă și potențiază valorile existente; intervenții: conservarea clădirilor valoroase și a spațiilor constituite existente - restructurarea unor porțiuni pentru amplificarea continuității de-a lungul întregului traseu - preluarea diferențelor de înălțime prin formule de legătură și interzicerea rupturii de scară/ gabarit; înălțimi admise: maximum 16 m, minimum 13 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 (16 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. **Procent maxim de ocupare al terenului (POT): maxim admis: 65 %.** Suprafața rămasă liberă trebuie să fie de cel puțin 30 mp. **Coeficient de utilizare al terenului (CUT): maxim admis: 3,25**

Bd. Regina Elisabeta nr. 47, cod poștal 060013, sector 5, București, România
Tel: 021 305.55.00
<http://www.pmb.ro>



PREVEDERI PUZ - RLU PROPUSE:

- Funcțiune dominantă: birouri/hotel, cu dotari conexe acestora, la parter, destinate publicului;
- $H_{max.cornișă} = 28.0\text{ m}$ pentru $R_{hmax.} = 3S+P+6E$;
- $H_{max.cornișă} = 23.0\text{ m}$ pentru $R_{hmax.} = 3S+P+5E$;
- $H_{max.cornișă} = 20.0\text{ m}$ pentru $R_{hmax.} = 3S+P+4E$;
- $POT_{max.} = 65\%$, $CUT_{max.} = 3.9\text{ mpADC/mpteren}$;
- Bovindourile să reprezinte maxim 30% din suprafața fațadei;
- Respectarea Codului Civil.

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, conform Avizului Comisiei Tehnice de Circulație a Municipiului București.

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA: conform avizelor de specialitate și Avizului Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare a PMB.

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. 268/1477870/22.03.2017 (durata de valabilitate prelungită până la data de 21.09.2019) emis de Primăria Municipiul București.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. ȘTEFAN CALIN DUMITRAȘCU

CONFORM CU ORIGINALUL



Sef serviciu,
Cristina Topîrceanu

Redactat, ing.- urb. Camelia Garcușa / 4ex./19.10.2018

Magazii, garaje

Drumuri publice - carosabil/trotuare și alei

Plantație de talie mare

Clădiri incluse în lista monumentelor

Terenuri libere de construcții

PROPUNERE REGLEMENTĂRI

Limită edificabil propus - birouri, hotel

Posibilă retragere în portic de la aliniament

Posibilă amprentă clădire

Limită amplasare privind max. 30% din suprafața fațadei

BILANȚ SUPRAFETE

SUPRAFAȚĂ TEREN

SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ

SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ
SUPRATERAN

PROCENT DE OCUPARE TEREN (POT)

COEFICIENT DE UTILIZARE TEREN (CUT)

SPAȚII VERZI

din care

PE SOL NATURAL

PE SOL IMPERMEABILIZAT

H max

3S+P+6

3S+P+5

3S+P+4

FUNCȚIUNI

2.088 mp

2.088 mp - din teren

max. 1.357 mp

max. 8.143 mp

max. 65%

max. 3,9

406 mp

196 mp

210 mp

28 m la cornișă

23 m la cornișă

20 m la cornișă

BIROURI, HOTEL

Proiectant: Biroul de proiectare URBE 2000 S.R.L. R.C/1752/1996				Beneficiar: CENTRUM BUCHAREST DEVELOPMENT SRL	Proiect nr. 348 2017
Specificatie	Nume	Semnătură	Scara: 1:500	Titlul proiectului: PUZ str. Tudor ARGHEZI nr. 4	Faza PUZ
Șef proiect	arh.	<i>Constantin</i>	Data: 10.2018	Titlul planșei: Propunere reglementări	Planșa nr. 11
Întocmit	arh.	<i>Emil</i>			
Desenat	arh.	<i>Emil</i>			

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT
PLAN URBANISTIC ZONAL "IMOBIL MULTIFUNCTIONAL STR.
TUDOR ARGHEZI, NR 4, SECTOR 2, BUCURESTI**

TITLUL I – PRESCRIPTII GENERALE

DOMENIUL DE APLICARE

Prezentul regulament se aplica teritoriului in suprafata de 2.098mp (din masuratori), 2.088mp (din acte), apartinand S.C. CENTRUM BUCHAREST DEVELOPMENT SRL teritoriu marcat cu linie albastra groasa in Plansa nr 10 – "Propunere reglementari", vizata spre neschimbare, care face parte integranta din prezentul regulament. Pentru restul suprafetei cuprinse in PUZ se pastreaza neschimbat Regulamentul de Urbanism aferent Plan Urbanistic Zone construite Protejate municipiul Bucuresti.

**REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A
TERENURILOR**

Parcela cu nr 4 din strada Tudor Arghezi este cuprinsa in Zona Construita Protejata 21 – "strada de tesut traditional majora JEAN LOUIS CALDERON-POLONA".

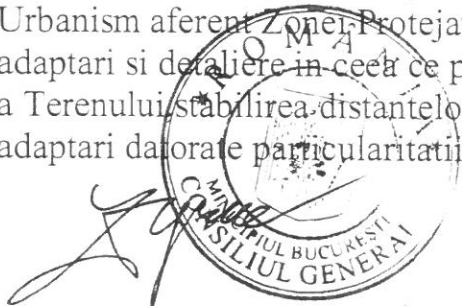
Prin prezentul PUZ sunt respectate reglementarile stabilite prin Zona Construita Protejata 21 si sunt particularizate functiunile admise, Coeficientul de Utilizare a Terenului, asezarea cladirii pe parcela si regimul de inaltime in functie de caracteristicile parcelei si ale cladirilor situate pe terenurile invecinate.

**ZONIFICARE FUNCTIONALA, DIVIZAREA TERENULUI IN ZONE,
SUBZONE SI UTR**

Intreaga suprafata de teren reglementata prin prezentul PUZ face parte din Zona Centrala a municipiului Bucuresti.

Pentru intreaga suprafata reglementata este preluat Regulamentul de Urbanism aferent Zonei Protejate 21 "Jean Louis Calderon-Polona" cu adaptari si detalieri in ceea ce priveste functiunile, Coeficientul de Utilizare a Terenului, stabilirea distantelor fata de vecini si a regimului de inaltime, adaptari datorate particularitatii vecinatatii in care se incadreaza.

CONFORM CU ORIGINALUL



62/01.11.2018.

II. - UTILIZARE FUNCTIONALA

birouri, hotel

la nivelul parterului spre strada Tudor Arghezi si strada Jean Louis Calderon in conformitate cu Regulamentul de Urbanism aferent Zonei Construite Protejate nr. 21 este obligatoriu amplasarea de functiuni destinate publicului.

- 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
- depozitare en-gros
- depozitare pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizat din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- 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 parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;

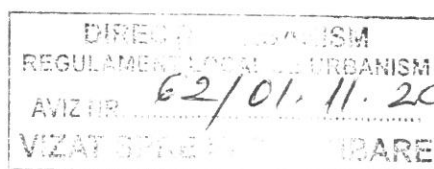
CONFORM CU ORIGINALUL



III. AMPLASAREA CLADIRILOR

- se mentin neschimbate dimensiunile si formele actuale ale parcelelor

- asezarea cladirilor se va face pe aliniamentul definit de limita spre strada a parcelei, in conformitate cu Plansa nr 11 "Propunere reglementari" care face parte integranta din prezentul regulament, cu respectarea urmatoarelor precizari:



- in conformitate cu Regulamentul de Constructii si Alinieri al municipiului Bucuresti din perioada interbelica, vor putea fi realizate bovindouri care vor acoperi maxim 30% din suprafata desfasurata a fatadei, vor iesi in consola deasupra domeniului public cu maximum 90 cm si incepand de la o inaltime de minimum 4,50m de la cota trotuarului.
- spre strada Tudor Arghezi parterul se poate retrage de la aliniament in portic, permitand circulatia pietonilor pentru amplificarea trotuarului existent, socotit ca insuficient, iar fatada va putea prezenta o retragere partiala de la aliniament conform PUZ Zona Construita Protejata municipiul Bucuresti nr. 21;



b. alinierea laterala si posterioara:

- asezarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare se va face in conformitate cu precizarile din Plansa 11 – "Propunere Reglementari care face parte integranta din prezentul regulament, respectandu-se urmatoarele precizari:
 - fata de limita de nord-vest de proprietate, cladirea propusa se va cupla la calcan cu cladirea existenta pe parcela din str Jean Louis Calderon, nr 14 dupa care se va retrage cu minimum 3,0m;
 - fata de limita de nord de proprietate, cladirea propusa se va cupla la calcan cu cladirea din str Jean Louis Calderon, nr 14, cladire asezata si pe limita de nord-vest de proprietate, dupa care se va retrage cu minimum 5,0m;
 - fata de limita de nord-est de proprietate, la limita cu cladirile cu acces din str. Diane, cladirea propusa va pastra o retragere de minimum 5,0m;
 - fata de limita de sud de proprietate cladirea propusa se va cupla la calcan cu corpul de cladire posibil de realizat pe parcela din Piata Rosetti, nr 1, dupa care se va retrage cu minimum 5,0m;

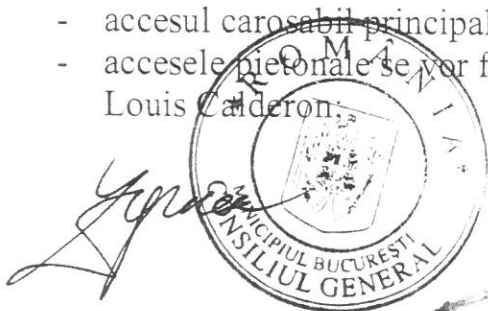
c. asezarea cladirilor pe aceeasi parcela:

- pe parcela se va realiza un singur corp de cladire

IV. ECHIPAREA CLADIRILOR

a. circulatii si accese:

- accesul carosabil principal se va face din strada Jean Louis Calderon;
- accesele pietonale se vor face din strada Tudor Arghezi si strada Jean Louis Calderon.



Handwritten signature/initials.

62/01.11.2018.

- este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare;

a. stationarea autovehiculelor:

- stationarea vehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, in afara circulatiilor publice;
- calculul numarului necesar de locuri de parcare se va face in conformitate cu Hotararea 66/2006 a Consiliului General al Municipiului Bucuresti;

CONFORM CU ORIGINALUL



b. conditii de echipare edilitara:

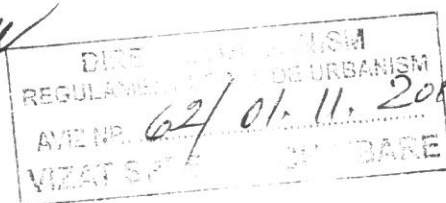
- toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice;
- pentru corpurile de cladire dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telecomunicatii vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si va fi evitata dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- se interzice amplasarea firidelor de bransament pentru electricitate, telecomunicatii si gaze pe fatadele principale ale cladirilor;
- se interzice montarea aparatelor de aer conditionat pe fatadele catre strada, sau pe cele laterale in cazul in care ele se deschid catre curti de onoare.

c. spatii libere si plantate:

- in conformitate cu Avizul Agentiei pentru Protectia Mediului Bucuresti in incinta va fi asigurata o suprafata de spatii verzi de minimum 406mp, din care 196mp pe sol natural si 210mp pe sol impermeabilizat;

d. imprejmui

- spre limitele laterale si de spate imprejmuirile pot fi opace, realizate din zidarie tencuita, sau perete de beton cu inaltimea de maximum 2,50m



CONFORM CU ORIGINALUL



V. CONFORMAREA CLADIRILOR

a. înalțimi admise:

- înălțimile clădirilor care se vor realiza vor respecta precizările din Plansa 11 – “Propunere reglementari” care face parte integrantă din prezentul regulament cu respectarea următoarelor precizări:
 - corpul de clădire cuplat la calcan cu clădirea de pe parcela din strada Jean Louis Calderon, nr 14 va avea o înălțime de 3S+P+4 niveluri (20m la cornisa), după care cu o retragere de 3,0m de la limita de nord-est de proprietate se va putea construi cu P+6 niveluri, iar fata de limita de nord de proprietate după o retragere de 5,0m se va putea construi cu P+5 niveluri;
 - corpul de clădire alipit spre sud cu clădirea cu nr 1 din Piața C.A. Rosetti va avea o înălțime de 3S+P+4 niveluri (20m la cornisa) după care cu o retragere de minimum 5,0m de la limita de proprietate se va putea construi cu P+5 niveluri;
 - spre limitele de proprietate de nord , nord-est și sud unde noua clădire se învecinează cu parcela din str Jean Louis Calderon, nr 14, parcelele cu acces din str. Dianeii și parcelele cu acces din Piața C.A. Rosetti, pastrandu-se o retragere de minimum 5,0m de la limita de proprietate se poate construi cu regimul de înălțime de 3S+P+5 niveluri (23m la cornisa), după care cu o retragere de minimum 1,5m se poate construi cu P+6 niveluri;
 - spre strazile Jean Louis Calderon și Tudor Arghezi clădirea va avea o înălțime de 3S+P+6 niveluri (28m la cornisa)

b. aspectul exterior:

- arhitectura noilor clădiri va respecta caracterul arhitectural general al Pieteii C.A.Rosetti , înscriindu-se, în scara definită de clădirile existente;
- se interzic imitațiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafețe metalice stralucitoare), utilizarea culorilor stridente.



[Signature]

[Signature]

62/01.11.2018.

VI. OCUPAREA SI UTILIZAREA PARCELEI

- a. procent maxim de ocupare a terenului (POT):
 - maxim admis: 65%. Suprafata ramasa libera pentru spatii verzi trebuie sa fie de cel putin 406mp.
- b. coeficient de utilizare a terenului (CUT):
 - maxim admis: 3,9

Intocmit

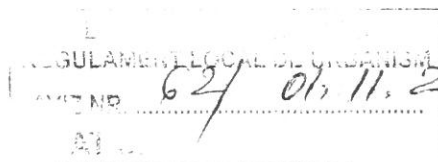
Arh.



CONFORM CU ORIGINALUL



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea
Teritoriului
Direcția Urbanism

AHEXA HR.9
HCGMB 510/2018
ROMÂNIA

Nr. 13015/01.11.2018

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI PUZ – STR. TUDOR ARGHEZI NR. 4, SECTOR 2, BUCUREȘTI

METODE DE INFORMARE UTILIZATE

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.

Astfel, a fost publicat materialul informativ pe site-ul PMB, cel puțin 15 zile calendaristice pentru fiecare Etapă - etapa pregătitoare/de inițiere, etapa elaborării propunerilor, etapa avizării. Pentru 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.

CONFORM CU ORIGINALUL

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

- Etapa pregătitoare/de inițiere s-a desfășurat din data de 27.10.2017 până în data de 10.11.2017.
- Etapa elaborării propunerilor s-a desfășurat din data de 28.11.2017 până în data de 12.12.2017.
- Etapa avizare s-a desfășurat din data de 29.08.2018 până în data de 14.09.2018.

Astfel, a fost publicat materialul informativ pe site-ul PMB, cel puțin 15 zile calendaristice pentru fiecare Etapă - etapa pregătitoare/de inițiere, etapa elaborării propunerilor, etapa avizării.

Pentru 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 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.

2. Numărul persoanelor care au participat la acest proces : Nu este cazul.
3. Rezumatul problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare.

Nu au fost postate observații/sugestii pe pagina de internet a Primăriei Municipiului București, la secțiunea alocată acestui imobil – www.pmb.ro – Urbanism.

4. Orice alte informații considerate necesare pentru preluarea sau 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 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 a PMB și al Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare și, după caz alte avize conform legislației în vigoare, de exemplu avizul Ministerului Culturii și Identității Naționale.

Prin urmare configurația edificabilului, și a modului de utilizare a terenului concretizate în planul urbanistic este rezultatul unui efort colectiv, la care participă numeroși profesioniști, pornind de la elaboratorul proiectului și membrii comisiilor de avizare.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. ȘTEFAN CALIN DUMITRAȘCU

CONFORM ORIGINALUL



Șef serviciu.
arh. Cristina Topirceanu



OK

Redactat, ing. – urb. Camelia Garcușa /2 ex./ 19.10.2018