



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Directorat General de Urbanism și Amenajarea Teritoriului
Direcția Urbanism - Serviciul Urbanism

CONFORM CU ORIGINALUL

Ca urmare a cererilor adresate de SC Improve Architecture SRL – arh. Rodioara Olteanu – RUR – D. în calitate de proiectant, reprezentant al SC Veriss One Residence SRL în calitate de beneficiar înregistrate la nr. 1739758 din data de 23.05.2019 și la Direcția de Urbanism cu nr. 6328 din data 24.07.2019 și completate cu nr. 1758200 din 24.07.2019 și nr. 8958 din 25.07.2019 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul se emite următorul:

AVIZ

NR. 581/02.08.2019

PENTRU

**PUZ – BULEVARDUL FERDINAND NR. 75 - 77,
SECTOR 2, BUCUREȘTI**

GENERAT DE IMOBILUL SITUAT ÎN:

- **Bd. Ferdinand nr. 75 - 77** nr. cadastral 265910, în suprafață de 1465.00mp din acte și 1630.00 din măsurători cadastrale, conform Certificatului de urbanism nr. 1199/ 1506652 din 03.10.2017 emis de Primăria Municipiului București;

INIȚIATOR:

SC Veriss One Residence SRL

PROIECTANT:

SC Improve Architecture SRL

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA RUR:

arh. ... (D, E)

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

PREVEDERI P.U.G. - R.L.U. /P.U.Z. 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, H.C.G.M.B. nr. 341/14.06.2018 și H.C.G.M.B. nr. 877/12.12.2018) amplasamentul care face obiectul studiului se încadrează în Unitatea Teritorială de Referință - (U.T.R.) M1 – subzonă mixtă situată în perimetrul de protecție;

- Conform PUZ Zone Protejate imobilul este încadrat în ZP nr. 7 bulevardul haussmannian Ferdinand;

- **Regim de construire:** continuu sau discontinuu;
- **Funcțiuni predominante:** la nivelul parterului comerț, alimentație publică, hoteluri, cultură sau orice alte funcțiuni destinate publicului. La nivelurile peste parter: birouri, servicii, locuințe (minimum 50%);
- **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:** 16m;
- **Înălțimea minimă admisibilă a clădirilor:** 13m;
- **Procent de Ocupare a Terenului (POT) maxim:** 65%;
- **Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT) maxim:** 4,00 mp ADC/ mp teren
- **Retragerea față de aliniament:** așezarea clădirilor se va face pe aliniamentul definit de clădirile existente; nu se admite retragerea noilor construcții;
- **Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:** în cazul în care pe una din limitele laterale ale parcelei există calcanul unei construcții învecinate, noua clădire se va alipi la acest calcan pe o lungime de maxim 15.0 metri de la aliniament iar față de limita opusă a parcelei se va retrage la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3.0 metri;

Bd. Regina Elisabeta nr. 47 cod poștal 050013 sector 5 București România
Tel 021 305 55 00
http://www.pmb.ro



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

FUNȚIUNI MIXTĂ: birouri, comerț, galerii artă, alimentație publică (bar/ restaurant)
Procent de ocupare a terenului POT_{max} = 65%;
Coefficient de Utilizare a Terenului CUT_{max} = 3.6 mp ADG/mp.teren;
Suprafață spații verzi: 293.00mp (20%) amenajată pe sol natural și 261.80mp (17.87%) pe placă
Deciziei Etapei de Încadrare nr. 30 din 07.05.2019;
Regim maxim de înălțime RH_{max} – 2S+P+4E+5-6Er; Etajul 5 și etajul 6 se retrage conform specificațiilor Planșei de Reglementări Urbanistice, vizată spre neschimbare;
Înălțimea clădirii la cornișă = 16.00m;
Înălțimea maximă a clădirii = 22.00m, conform Aviz Ministerul Culturii și Identității Naționale nr. 662/ Z/ 15.04.2019;
Retragerea față de aliniamentul Bd. Ferdinand: clădirea se va amplasa pe aliniamentul existent;
Retragere minimă față de limita de Est a parcelei: minim de 5.00m;
Retrageri minime față de limita de Vest a parcelei: se vor respecta specificațiile Planșei de Reglementări Urbanistice vizată spre neschimbare;
Retrageri minime față de limita posterioară: se vor respecta specificațiile Planșei de Reglementări Urbanistice, vizată spre neschimbare;
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. 0638/ 1742853/ 07.06.2019, emis de Comisia Tehnică de Circulații a PMB.
Echipare tehnico - edilitară: Rețelele edilitare aferente se vor realiza anterior rețelei stradale, dacă este cazul. Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și Avizului Comisiei de Coordonare a PMB nr. 1740970/ 10.07.2019.
Se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal Bulevardul Ferdinand nr. 75 - 77, sector 2, 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. **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.

CONFORM CU ORIGINALUL



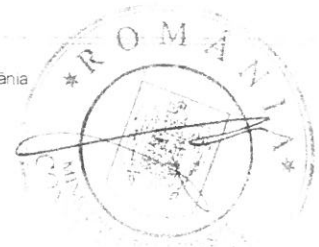
ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
ARH. ȘTEFAN CALIN JUMITRASCU

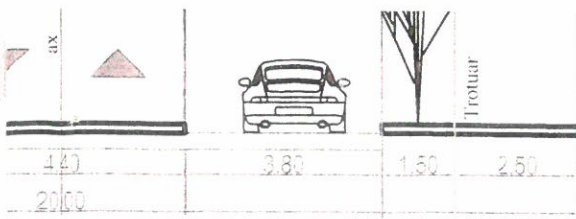


ȘEF SERVICIU,
Arh. Cristina Topîrceanu

Întocmit: arh. Ana Maria Xantopol /4ex./

Bd. Regina Elisabeta nr. 47, cod poștal 060013, sector 5, București, România
Tel. 021 305 55 00
http://www.pmb.ro



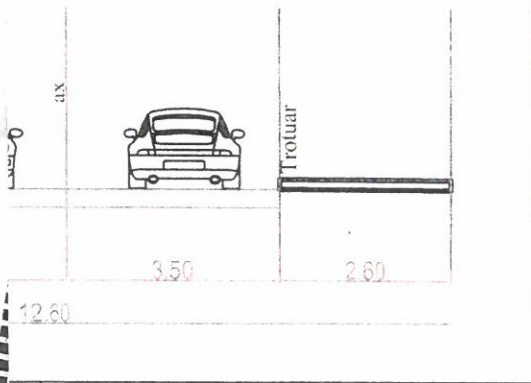


A5	327590.969	589666.054	11.576
A6	327601.904	589662.253	16.549
46	327608.392	589677.477	10.053
48	327599.122	589681.366	17.147
A7	327605.756	589697.178	11.266
51	327595.544	589701.936	30.438

S=1626 mp P=176.991m

S teren= 1626 mp (cf. masuratori 2018)

LATĂ B - B
or Ion Andreescu

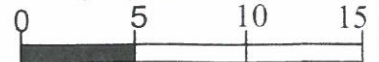



ANEXA 2
HCGMD nr. 773/2019

CONFORM CU ORIGINALUL



Scară grafică 1:500
1cm pe plan=5m pe teren



REVIZIA	DATA REVIZIE	CERINTA	DESCRIERE MODIFICARE
VERIFICATOR	NUME	SEMNAURA	
 IMPROVE ARCHITECTURE CUI RO24032654, J40 10215/2008 str. Avram Iancu, nr. 24, sector 2, Bucuresti tel: 0743 236 363; fax: 0374 092 752 www.i-arhitect.ro, contact@i-arhitect.ro			PROIECT CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE/ DE EXPOZIȚIE LA PARTER CU REGIM DE ÎNĂLȚIME 2S+P+4E+5-6Er
			INDICATIV PROIECT 625
ADRESA Bulevardul Ferdinand, nr. 75-77, sector 2, BUCUREȘTI			
SEF PROIECT	arh. R. Olteanu	<i>chw</i>	BENEFICIAR S.C. VERISS ONE RESIDENCE S.R.L.
PROIECTAT	urb. A. Olteanu Y.I. Daniel	<i>v</i>	
			FAZA PUZ
			PLANSA

PROIECT DE ORDONANȚĂ
PRIN CARE SE ADOPTĂ
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM
PENTRU COMUNA BUCUREȘTI

ANEXA 3
H.O. & M.B. nr. 573/2019

CONFORM CU ORIGINALUL

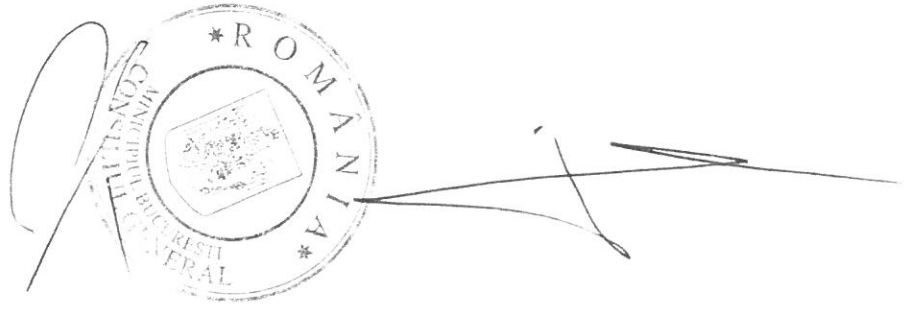


REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL Construire imobil locuințe colective cu spații comerciale/ de expoziție la parter cu regim de înălțime 2S+P+4E+5-6Er

Amplasament: Bulevardul Ferdinand I, nr. 75-77

Beneficiar: S.C. VERISS ONE RESIDENCE S.R.L.



CAPITOLUL I – DISPOZIȚII GENERALE

CONFORM CU ORIGINALUL



1.1. Rolul RLU

Prezentul Regulament Local de Urbanism (RLU) reprezintă un sistem unitar de norme tehnice și juridice care stau la baza PUZ-ului. Acesta stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare (permisiuni și restricții) a terenului amplasat în Bulevardul Ferdinand I, nr. 75-77, sector 2, București și de amplasare a viitorului imobil de locuințe colective cu spații comerciale/ de expoziție.

Astfel, RLU-ul este o documentație cu caracter de reglementare, care întărește și detaliază prevederile PUZ-ului.

Prin aplicarea regulilor din RLU trebuie să se asigure concilierea intereselor investitorului cu cele ale colectivităților, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

1.2. Baza legală a documentației

La baza elaborării RLU-ului aferent PUZ stă Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR 525/1996, completat ulterior prin HGR 490/2011 și ale căror prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate.

Întreaga documentație de urbanism PUZ este întocmită în conformitate cu „Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic zonal” aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000.

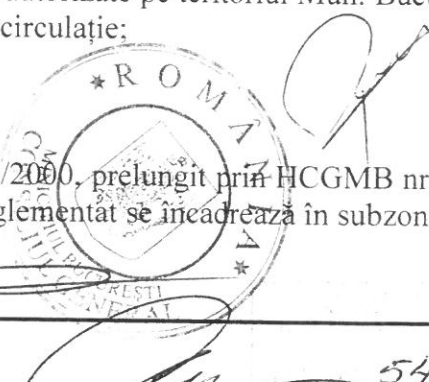
RLU constituie act de autoritate al administrației locale și se aprobă împreună cu PUZ-ul, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 a amenajării teritoriului și urbanismului, modificată și completată prin Legea nr. 86/2017 și OUG 49/2017.

Deasemenea, RLU-ul se sprijină pe o vastă bază legală formată din următoarele acte normative, cu modificările și completările ulterioare:

- Legea 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor;
- Legea 7/1996 a cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrația spațiilor verzi din intravilanul localităților;
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- OGR nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Ordinul MDRT nr. 2701/2010 privind informarea și consultarea publicului;
- HCGMB nr. 113/2016 privind aprobarea raportului aferent anului 2015 privind stadiul realizării măsurilor din Programul Integrat de Gestionare a Calității Aerului în Mun. București – Anexa nr. 1;
- HCGMB nr. 136/2012 pentru aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului ce intră în competențe de aprobare a CGMB – Anexa nr. 1;
- HCGMB nr. 66/06.04.2006 privind aprobarea normelor privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Mun. București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație;
- Codul Civil;

Documentații aprobate anterior elaborării PUZ:

- PUG București, aprobat prin HCGMB nr. 269/2000, prelungit prin HCGMB nr. 324/2010, 241/2011, 232/2012, 224/2015, conform căruia terenul reglementat se încadrează în subzona M1 – subzona mixtă situată în zona protejată;



-PUZ Zone Construite Protejate, aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 279/2000, în baza în zona protejată nr. 7
- Bulevardul Haussmannian Ferdinand I (grad de protecție maxim):

1.3. Domeniu de aplicare

Prevederile cuprinse în prezentul RLU se aplică la proiectarea și obținerea autorizației de construire pentru imobilul amplasat în Bulevardul Ferdinand I, nr. 75-77, sector 2, București. Pentru aceasta sunt enunțate reglementări imperative, cu caracter obligatoriu.

RLU-ul devine act de autoritate al administrației publice locale în momentul în care este aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București. Aprobarea se face pe baza avizelor obținute și a acordurilor prevăzute de lege.

Normele cuprinse în acest RLU sunt obligatorii la faza de autorizare a viitorului imobil de locuințe colective cu spații comerciale/ de expoziție.

Modificarea RLU-ului se va face numai în cazul aprobării unor modificări ale PUZ-ului, cu respectarea procedurii de avizare pe care a urmat-o și documentația inițială.

CAPITOLUL II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Viitoarea construcție se va realiza în intravilanul aprobat al Municipiului București, în baza autorizației de construire ce se va elibera conform prevederilor prezentului Plan Urbanistic Zonal.

2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Zone cu valoarea peisagistică și zone naturale protejate.

Terenurile reglementate nu fac parte dintr-o zonă cu valoare peisagistică sau dintr-o zonă naturală protejată.

2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Expunerea la riscuri naturale și riscuri tehnologice.

Amplasamentul nu este expus la riscuri naturale: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, zone inundabile, etc.

Deasemenea, amplasamentul nu este expus la riscuri tehnologice, adică cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Asigurarea echipării edilitare:

Viitorul ansamblu va fi racordat la rețelele tehnico-edilitare din zonă, prin grija investitorului, condițiile pentru faza de construire fiind enunțate în cap. 4.3.9.

Asigurarea compatibilității funcțiilor:

Funcțiunea propusă nu generează conflicte cu cele învecinate, prin urmare, compatibilitatea dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei este asigurată.

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va realiza conform condițiilor detaliate în prezentul regulament.

CONFORM CU ORIGINALUL



Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării indicatorilor maximi POI și CUT stabiliți prin prezenta documentație de urbanism.

Procentul de ocupare a terenului (POT) reprezintă raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3.00 metri de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

Valorile menționate în prezenta documentație de urbanism sunt maxime.

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

2.3.1. Orientarea față de punctele cardinale

Amplasarea executării viitoarei construcții se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor din RGU și în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi;
- asigurarea iluminatului natural;
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant;

Prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural (prin orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale) se asigură igiena și confortul urban.

Conform Ordinului MLPAT nr. 21/N/2000 pentru aprobarea reglementărilor tehnice „Ghid privind elaborarea și aprobarea RLU”, art. 17, alin. 3.10 – „Amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcută astfel încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud) să se asigure o durată minimă de însorire de minimum 1 ½ ore la solstițiul de iarnă”.

Conform Ordinului MS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, Anexă – art.3, alin. 1) – „Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 ½ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate”.

Asigurarea duratei de însorire, dependentă de soluțiile urbanistice se face prin orientarea, distanțarea și dimensionarea construcțiilor.

Recomandări de orientare față de punctele cardinale:

- pentru construcțiile de birouri se recomandă evitarea orientării spre sud a fațadelor vitrate;
- pentru categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea astfel încât să asigure însorirea spațiilor pentru public și birouri;
- se recomandă orientarea spre nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare;

2.3.2. Amplasarea față de aliniament

În sensul prezentului regulament, aliniamentul reprezintă limita dintre domeniul public și proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice.

Amplasarea clădirilor față de aliniament (aliniera clădirilor) este detaliată în Cap. IV, art. 4.3.2. din prezentul RLU. Ansamblul va fi amplasat retras față de aliniament conform prevederilor din planșa „U04.1. Reglementări urbanistice”. Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin

CONFORM CU ORIGINALUL



regulamentele locale de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent.

Orice derogare de la prevederile RLU prin amplasarea față de aliniamente se face conform legii și în condițiile prezentului regulament privind derogările.

2.3.3. Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei

Edificabilul viitoarei construcții este conturat prin prezenta documentație de urbanism ținându-se cont de:

- distanțele minime față de limitele de proprietate laterale și cea posterioară;
- distanțele minime față de construcțiile vecine, care sunt amplasate fie pe limita de proprietate (calcan), fie retras față de aceasta.

Retragerile sunt în conformitate cu RGU, Codul Civil (servitutea de vedere) și normele de protecție contra incendiilor.

2.3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă

În cazul construirii mai multor corpuri de clădire pe parcelă poziția lor este condiționată de regimul de aliniere față de domeniul public și de retragerile impuse față de limitele laterale și limita posterioară a acesteia (edificabil). Astfel, retragerile impuse vor urmări asigurarea confortului în vederea obținerii unei dezvoltări coerente a țesutului urban.

2.4. Reguli cu privire la accesul obligatorii

2.4.1. Accesul carosabil

Autorizarea executării viitoarei construcții este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct, conform destinației construcției și cu permiterea accedării mijloacelor de stingere a incendiilor.

Asigurarea acceselor carosabile pentru viitorul imobil la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasare și autorizare a acestuia.

Accesul carosabil trebuie păstrat liber în permanență, fără a fi obstrucționat de amplasare de semnalizări, împrejmuiri, mobilier urban, etc. .

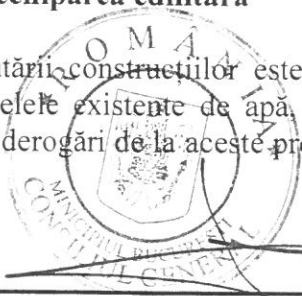
Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentația urbanistică PUZ.

2.4.2. Accesul pietonal

Autorizarea executării viitoarei construcții este permisă numai dacă se asigură accesul pietonal. Acestea vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică, conform RGU. Pot exista derogări de la aceste prevederi cu obținerea avizelor organelor administrației publice competente.



CONFORM CU ORIGINALUL



Proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare este stabilită ca fiind publică a statului, dacă legea nu dispune altfel, conform RGU.

Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiarul lucrării.

2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Pe parcursul elaborării PUZ-ului nu au fost aduse modificări asupra formei inițiale a terenului. Având deschidere la Bulevardul Ferdinand I.

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

2.7.1. Spații verzi

Spațiile verzi și plantate sunt constituite din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei, ca plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe acoperite de gazon, etc.

Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Corelarea se va face ținând seama de mărimea, funcțiunea și zona geografică în care terenul este amplasat, în vederea evaluării posibilităților de îmbunătățire a microclimatului urban.

Pentru prezenta documentație de urbanism se va ține cont de prevederile HCGMB nr. 113/2016 privind aprobarea raportului aferent anului 2015 privind stadiul realizării măsurilor din Programul Integrat de Gestionare a Calității Aerului în Municipiul București – Anexa nr. 1.

2.7.2. Împrejmuiri

Pentru terenurile reglementate se vor realiza împrejmuiri amplasate pe limitele laterale și posterioare, din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății. Modalitatea de realizare a împrejmuirilor în vederea protecției private pentru evitarea intruziunilor, precum și relațiile de vecinătate, sunt reglementate în prezentul regulament de urbanism.

CAPITOLUL III – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Pe terenul reglementat prin prezentul PUZ, în suprafață de 1465 mp conform actelor de proprietate (1630 mp din măsurătorile cadastrale), se propune realizarea unui imobil de locuințe colective cu spații comerciale/ de expoziție la parter.

Subzona funcțională reglementată va respecta reglementările zonei protejată nr. 7 – Bulevardul Haussmannian Ferdinand (grad de protecție maxim).

CAPITOLUL IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

4.1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Prin edificarea imobilului de locuințe colective cu spații comerciale/ de expoziție, țesutul se omogenizează și respectă din punct de vedere funcțional cât și al regimului tehnic de construire, prevederile legale. Prin prevederile prezentei documentații s-a urmărit armonizarea amenajării și dezvoltării viitoare a zonei analizate.

Pe planșa U06 Reglementări Urbanistice este prezentată suprafața maximă edificabilă rezultată din retragerile minime față de aliniament, retragerile față de limitele laterale și posterioară, în care se vor încadra viitoarele construcții.



4.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ conform Zonei Protejate

4.2.1. Utilizări admise

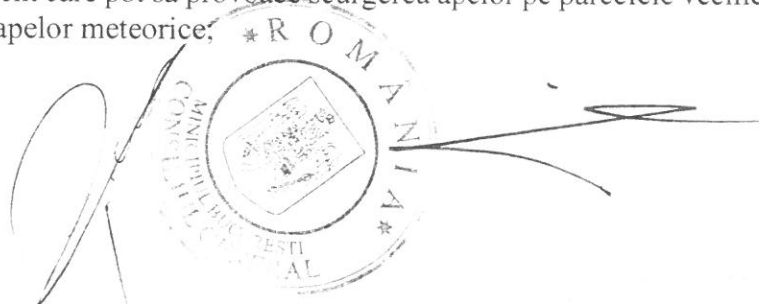
- la nivelul parterului: comerț, alimentație publică, hoteluri, cultură sau orice alte funcțiuni destinate publicului;
- la nivelurile peste parter: birouri, servicii, locuințe (într-o proporție de minimum 50%)
- se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale sau se admite revenirea la acestea;

4.2.2. Utilizări admise cu condiționări

- conversia funcțională a clădirilor monument trebuie să respecte următoarele condiții:
 - (1) funcțiunea să nu stânjenească vecinătățile;
 - (2) funcțiunea să nu implice nici un fel de modificare a arhitecturii exterioare sau a caracterului/elementelor valoroase ale interiorului;
 - (3) să nu afecteze vegetația existentă (curți de fațadă și arbori);
 - (4) să nu implice amenajarea unor locuri suplimentare de parcare în interiorul parcelei sau pe domeniul public;

4.2.3. Utilizări interzise

- activități care pot provoca degradarea clădirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură - inclusiv chioșcuri și panouri publicitare, de orice dimensiune și indiferent de modalitatea lor de montare;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;



CONFORM CU ORIGINALUL

4.3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI

4.3.1. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni)

Pe parcursul elaborării PUZ-ului nu au fost aduse modificări formei și suprafeței terenului, suprafața parcelei fiind de 1465 mp conform actelor de proprietate (1630 mp din măsurătorile cadastrale).

Prin prezentul PUZ nu sunt propuse alte dezmembrări ale terenului care face obiectul PUZ.

4.3.2. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Clădirea este aliniată la aliniament cu Bulevardul Ferdinand I pe o lungime de 25,42 m., conform planșa U06 – Reglementări Urbanistice.

4.3.3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Edificarea imobilului se va înscrie în edificabilul propus (a se vedea planșa U06 – Reglementări Urbanistice), astfel:

- la Nord -Vest: imobilul din Intrarea Gh. Pop de Băsești nr. 50 - pe o lungime de 16,54 m. + 10,53 m. + 17,14 m;
- la Nord -Est: imobilul cu nr. cadastral 212831 - pe o lungime de 11,26 m. și imobilul cu nr. cadastral 208154 - pe o lungime de 30,43 m;
- la Sud -Est: Bulevardul Ferdinand I - pe o lungime de 25.42 m;
- la Sud -Vest: imobilul cu nr. cadastral 222142 - pe o lungime de 11,57 m., imobilul cu nr. cadastral 223047 - pe o lungime de 8,50 m. + 2,60 m., imobilul cu nr. cadastral 221236 pe o lungime de 11,83 m. + 7,71 m. și imobilul cu nr. cadastral 204680 - pe o lungime de 13,47 m. + 10,24 m;

4.3.4. Circulații și accese

Accesul carosabil în incintă se va realiza din Bulevardul Ferdinand I.

Accesul carosabil în parcajul subteran se poate realiza printr-o rampă sau prin intermediul unor platforme elevatoare, în condițiile legii.

4.3.5. Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Parcățile se vor amenaja la nivelul subsolului.

Numărul minim al acestora se va asigura în raport cu suprafața funcțiunii autorizate, în conformitate cu Normele privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Mun. București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație aprobate prin HCGMB-66/06.04.2006.





4.3.6. Înălțimea maximă admisă a clădirii

Conform regulamentului zonei protejate nr. 7 – Bulevardul Haussmannian Ferdinand I (grad de protecție maxim) regimul maxim de înălțime este de 16m și de minimum 13m. Peste înălțimea admisă se acceptă realizarea a 2 niveluri retrase în gabarit, înscrise într-un arc de cerc cu raza $r=4$ m continuată cu tangenta la 45 de grade față de orizontală. 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.

Astfel construcția propusă va avea un regim de înălțime de 2S+P+4E+5-6Er, înălțimea în planul fațadei principale pe aliniament va fi de 16m, iar înălțimea maximă a construcției va fi de 22m.

4.3.7. Aspectul exterior al clădirii

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu distonează cu aspectul general al zonei.

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 suprafețe vitrate de mari dimensiuni (perete cortină), imitațiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafețe metalice strălucitoare), utilizarea culorilor stridente.

4.3.8. Condiții de echipare edilitară

Viitoarele construcții vor fi racordate la toate utilitățile existente în zonă, respective la rețelele de alimentare cu apă potabilă, canalizare, electrice, gaze, telefonie.

Sunt recomandate următoarele condiții la faza AC:

- se vor respecta formele legale de eliberare amplasament (unde sunt existente rețele) și racordare la utilități, în conformitate cu Legea 50/1991 actualizată și modificată;
- se vor prevedea gospodărie de apă menajeră și incediu și bazin de retenție pentru ape pluviale calculate conform normativelor în vigoare;
- se vor respecta dinstanța din 3,00 m față de rețeaua publică de alimentare cu apă potabilă Dn 180 mm și 2,00 m față de rețeaua publică de canalizare, Dn 315 mm existentă în zonă;
- cablurile electrice subterane de curent continuu existente în trotuar vor fi neafectate;
- se vor respecta prevederile „Strategiei de dezvoltare și funcționare pe termen mediu și lung a serviciului public de salubritate în Municipiul București” aprobat cu HCGMB nr. 82/28.04.2015, stipulate în:
 - Cap. III 3.C – Activitatea de salubritate menajeră
 - Cap. III 3.D – Managementul Integrat al Deșeurilor în conformitate cu activitățile desfășurate
 - Pentru faza de Autorizare de Construire se vor respecta prevederile art. 13 al HG 525/1996

Asigurarea echipării edilitare:

- 1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice

CONFORM CU ORIGINALUL



locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

- 2) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

4.3.9. Spații libere și spații plantate

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

Se va avea în vedere subordonarea oricăror elemente de mobilier urban caracterului clădirilor și condiționarea realizării lor de aceleași avize de specialitate ca și construcțiile.

4.3.10. Împrejmuiri

Se va menține caracterul existent al împrejmuirilor acordându-se prioritate conservării gardurilor existente;

- în caz că este absolut necesară 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 2.00 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 plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu;
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea minimă de 2.00 metri;

4.4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

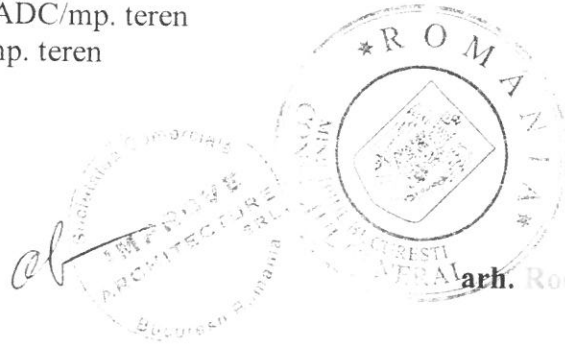
4.4.1. P.O.T. – Procent maxim de ocupare a terenului

-P.O.T. maxim admis = 65%

4.4.2. C.U.T. – Coeficient maxim de utilizare a terenului

-C.U.T. maxim admis = 4,0 mp. ADC/mp. teren

-C.U.T. propus = 3,6 mp. ADC/mp. teren



Sef de proiect:

arch. Rodiana Carmen Olteanu



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Directia Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Directia Urbanism - Serviciul Urbanism

CONFORM CU ORIGINALUL

Nr. 9329/02.08.2019

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

PUZ – BULEVARDUL FERDINAND NR. 75 - 77, SECTOR 2, BUCUREȘTI



1. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a 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 **11.10.2018 – 25.10.2018**;
- **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 **07.12.2018 – 22.12.2018**;
- **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 **29.05.2019 – 13.06.2019**;
- **etapa de aprobare a PUZ** - 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 emisie 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. Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului.

Publicul a fost invitat să dezbată propunerea solicitantului în perioadele mai sus menționate aferente celor trei etape de consultare și informare pe site-ul www.pmb.ro și/ sau să transmită observațiile/ reclamațiile/ recomandările prin registratura Primăriei Municipiului București. Nu au fost organizate întâlniri pentru dezbaterile propunerii.

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

La Primăria Municipiului București nu au fost înregistrate solicitări pentru modificarea soluției propuse.

4. Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise; Nu este cazul.

5. Numărul persoanelor care au participat la acest proces. Nu este cazul.

6. Rezumatul problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare; Nu este cazul.

7. Modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public; Nu este cazul.

8. 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.

9. Alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor;



Nu este cazul.

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 prin avizul prealabil de la instituțiile interesate și abilitate prin lege, procedură ce presupune de asemenea analiza proiectului în cadrul comisiilor alcătuite din specialiști în domeniile respective. În mod obligatoriu se solicită avizele Agenției pentru Protecția Mediului București, Comisiei Tehnice de Circulație - P.M.B., Comisiei de Coordonare Lucrări Urbanitare - P.M.B. după caz avizul Ministerului Culturii și Identității Naționale.

Referitor la propunerea soluției tehnice de configurare a edificabilului au fost respectate prevederile PUG- RLU aprobat, legislația, normele și reglementările în vigoare. Prin luarea configurației 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. 0638/ 1742853/ 07.06.2019, emis de Direcția Transporturi, Comisia Tehnică de Circulații 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. 30 din 07.05.2019.

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 – BULEVARDUL FERDINAND NR. 75 - 77, SECTOR 2, 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.

Făță 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.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. ȘTEFAN CAEN DUMITRAȘCU



Sf Serviciu,
Arh. Cristina Topîrceanu

* Rîndocmit, Arh. Ana Maria Xantopol

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

