



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

CONFORM CU
ORIGINALUL



Aurea I

AVIZUL ARHITECTULUI ȘEF nr. 33/21.10.2015

PUZ – Str. Maria Rosetti nr. 4, sector 2, București

ca HCGMB
M. 421/2016

BENEFICIAR: S.C. OPTIM INVEST COM SRL

ELABORATOR: S.C. PZP ARHITECTURA SRL – urb. Cristina Mihaela Ana - RUR Dzo,E

NR. ÎNREGISTRARE CERERE: PMB nr. 1356141/28.08.2015, nr. 1359611/15.09.2015, nr. 1364625/07.10.2015, la Direcția Urbanism sub nr. 9243/31.08.2015, respectiv nr. 9854/16.09.2015, nr. 10721/08.10.2015.

SUPRAFAȚA REGLEMENTATĂ prin PUZ: suprafața teren în suprafață de 320,00 mp din acte (325,00 mp conform măsurătorilor cadastrale) și construcție – Sp+P+Mp, este proprietate privată persoană juridică – Extras de Carte Funciară nr. 48754/09.09.2015.

AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU: zona studiată cuprinde Str. Maria Rosetti, Str. Sf. Spiridon, Str. Thomas Masarik, Str. I.L. Caragiale din sectorul 2, Municipiul București.

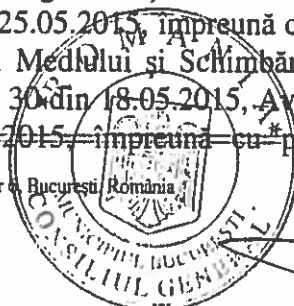
PREVEDERI PUG/PUZ APROBAT ANTERIOR: Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planul Urbanistic General, aprobat cu HCGMB nr. 269/2000, completată cu HCGMB nr. 324/17.11.2010, nr. 241/20.12.2011, nr. 232/2012, figurează în subzona M1- subzonă mixtă situată în zona protejată. Conform PUZ Zone Construite Protejate aprobat cu HCGMB nr. 279/2000, imobilul se află în zona protejată nr. 17 – stradă cu țesut tradițional majoră – CA Rosetti – Maria Rosetti – Popa Petre , Cp1b, Cp1c, având grad de protecție maxim; înălțimi admise - maximum 16 m, minimum 13 m, în cazul clădirilor situate în fronturile scuarurilor și la inflexiunea Rosetti - Popa Petre înălțimea maximă este 19m, 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(...); aspectul exterior: 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. **INDICATORII URBANISTICI REGLEMENTAȚI:** Conform PUZ Zone Construite Protejate aprobat cu HCGMB nr. 279/2000 - 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, cu excepția parcelelor din fronturile scuarurilor și la inflexiunea Rosetti - Popa Petre unde este admisă valoarea 4.(...)

CERTIFICATUL DE URBANISM NR. 1266/1245230 din 26.08.2014 emis de către Primăria Municipiului București.

AVIZUL DE OPORTUNITATE NR. nr. 43/22.10.2014 emis de Primăria Municipiului București.

ACORDURI, AVIZE CARE STAU LA BAZA EMITERII AVIZULUI ARHITECTULUI ȘEF: Avizul Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr. 66503/13.08.2015, Avizul Ministerului Culturii nr. 472/Z/25.05.2015, împreună cu planșa vizată spre neschimbare nr. 472/Z/25.05.2015, Avizul Ministerului Mediului și Schimbărilor Climatice - Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București nr. 30 din 18.05.2015, Avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare a PMB nr. 1335427/29.05.2015, împreună cu planșa vizată spre neschimbare nr.

Splaiul Independenței nr. 291-293, cod poștal 060042, sector 6, București, România
Tel: 021.305.55.68, 021.305.55.00 int. 1701
http://www.pmb.ro



[Handwritten signature]

TO 3

cu planșa vizată spre neschimbare nr. 132218/16.04.2015, Acordul Inspectoratului de Stat în Construcții pentru intervenții asupra construcției existente nr. 26123/29.07.2015, Extras de Carte Funciară – nr. cerere 48754/ 09.09.2015 alte avize conform legislației în vigoare.

CIRCULAȚII, ACCESE: Parcarea și gararea autovehiculelor și 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 H.C.G.M.B. nr. 66/2006. Accesete se vor realiza conform avizului Comisiei Tehnice de Circulație a PMB.

CONFORM CU ORIGINALUL

SE AVIZEAZĂ PLANUL URBANISTIC ZONAL,
CONFIGURAȚIA EDIFICABILULUI SI INDICATORII URBANISTICI
CONFORM PLANULUI DE REGLEMENTĂRI VIZAT SPRE NESCHIMBARE
SI A REGULAMENTULUI LOCAL AFERENT

FUNȚIUNI AVIZATE

- la nivelul parterului + etaj 1 : comerț, alimentație publică, cultură, servicii și/sau locuințe
- la nivelurile peste etajul 1 : servicii și/sau locuințe

INDICATORI URBANISTICI AVIZAȚI :

- POTpropus=max. 75%, CUTpropus=max. 4 mpADC/mpteren, Hmax.=22,00m pentru RHmax.= S+P+5Er, cu respectarea Codului Civil;
- desființarea parțială a construcției existente Sp+P+Mp, rezultând un imobil cu regim de înălțime RHmax.= S+P+5Er; cu respectarea Codului Civil, cu înglobarea și corelarea condițiilor din avizele/acordurile, mai sus menționate.

Prezentul aviz este eliberat în temeiul Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, poate fi folosit numai după aprobarea documentației de urbanism, care modifică și completează prevederile documentațiilor de urbanism aprobate anterior.

Decizia privind aprobarea PUZ aparține CGMB conform competențelor stabilite prin Lege.

În conformitate cu art. 63, alin. (2), litera g) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare: „(2) Constituie contravenții următoarele fapte : (...) g) semnarea, în conformitate cu prevederile art. 38 alin. (1), de documentații de amenajarea teritoriului și urbanism care conțin date eronate, dacă nu intră sub incidența legii penale”.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. GHEORGHE PĂTRAȘCU



[Handwritten signature]

Șef serviciu,
arch. urb. Olivia Ana Ciobanu Oprescu

[Handwritten signature]



Redactat,






Expert_ing. Camelia Garcușă / 4 ex. / 08.10.2015








max aprobat prin PUZ zone construite protejate = 65%)

max =4 aprobat prin PUZ zone construite protejate

=22 m aprobat prin PUZ zone construite protejate
de inaltime S+P+5E retras

-  CAROSABIL
-  PIETONAL
-  ACCES AUTO
-  ACCES PIETONAL
-  AX CAROSABIL

-  LOCUIRE
-  INVATAMANT
-  COMERT-SERVICII
-  BIROURI
-  MIXT LOCUIRE
SERVICII

CONFORM CU ORIGINALUL

Proiectant General:



PZP ARHITECTURA



*Anexa 2 la
HCG MB nr. 421/2016*

MODIFICARE

DATA

SEMNATURA

Nr.



**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA URBANISM**

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Nr. 33 din 21.10.2015.

ARHITECT ȘEF

[Handwritten signature]

Proiectant de Specialitate | Subdesigner



PZP ARHITECTURA

Pachet | Pack

documentatie puz

puz documentation

Phase:

PUZ

Project number:

P391 | 2010

URBANISM

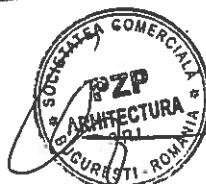
Urbanism

Alice

Address: Str. Maria Rosetti nr. 4 S2 Bucuresti
Client: SC OPTIM INVEST COM SRL

REGLEMENTARI URBANISTICE URBAN REGULATIONS

Sef Proiect | Chief Architect
URB. CRISTINA ANA
Proiectant | Designer
ARH. LIVIU ZAGAN, ALEXANDRA NICOLAU
Intocmit | Designed
ARH. ALEXANDRA NICOLAU



Date: 2014 12 15

1:500 A2

U02.01

variant **A**
00

NOTA: INFORMATIA DIN ACEASTA PLANSĂ REPREZINTĂ INTENȚIA ARHITECTULUI.
IN FUNCȚIE DE SITUAȚIA STIPULATĂ ÎN CONTRACT PR DECTANTUL POATE PRIMI ȘPRE APROBARE DIN PARTEA CONSTRUCTORULUI DESENE DE FABRICAȚIE, DETALII DE EXECUȚIE, MOSTRE DE MATERIALE.
NOTE: THE INFORMATION FROM THIS TABLE REPRESENTS THE ARCHITECT'S INTENTION.
ACCORDINGLY TO THE SITUATION MENTIONED IN THE CONTRACT, THE DESIGNER MAY RECEIVE FROM THE CONSTRUCTOR, WITH A VIEW TO THEIR APPROVAL, WORKING DRAWINGS, EXECUTION DETAILS, AND PROTOTYPE MATERIALS.
PZP Arhitectura | dorobanti 127-129 | J40 | 4474 | 2003 | CUI RO16333850 | RO98RZBR000060003142309 | Raiffeisen Bank SMB | tel +40 (0)21 311 11 81 | fax +40 (0) 21 311 11 88 | contact@pzp.ro www.pzp.ro

Alice

Adresa | Address: Str Maria Rosetti nr 4 S2 Bucuresti
Client | Client: SC OPTIM INVEST COM SRL

Anexa 3 la HCGMB
4/21/2016

Proiectant general | General designer:



PZP ARHITECTURA

Numar proiect | Project number:

P391 | 2010

Faza | Phase:

PUZ

Pachet | Pack:

documentatie puz | puz documentation

Date:

2015 03 05

CONFORM CU
ORIGINALUL



Denumire piesa scrisa | Document name:

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT PUZ - MARIA ROSETTI NR.4

33/21.10.2015.



76



Titlu proiect | Project Title:

Alice

Adresa | Address:
Client | Client:

Str. Maria Rosetti nr 4 S2 Bucuresti
SC OPTIM INVEST COM SRL

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Faza | Phase:

PUZ

Numar proiect | Project number:

P391 | 2010

CUPRINS | CONTENTS

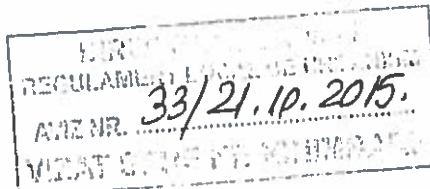
Titlu piese scris:

| Nr. | Pag. |
|-------------------------------------|------|
| REGULAMENT LOCAL DE URBANISM | |
| I. DESCRIERE | 2 |
| II. UTILIZARE FUNCTIONALA | 2 |
| III. AMPLASAREA CLADIRILOR | 3 |
| IV. ECHIPAREA CLADIRILOR | 4 |
| V. CONFORMAREA CLADIRILOR | 4 |
| VI. OCUPAREA SI UTILIZAREA PARCELEI | 5 |
| VII. SPATII PUBLICE | |



CONFORM CU ORIGINALUL

DIRECTIA LOCALA DE URBANISM
 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
 AVIZ NR. 33 / 21.10.2014
 MENTIUNEA SI INSCRIEREA



CONFORM CU ORIGINALUL

I. DESCRIERE

La baza elaborarii RLU aferent PUZ stau:

- PUG-Municipiul Bucuresti aprobat prin HCGMB nr 269/21.12.2000 completata cu HCGMB nr 324/2010, HCGMB nr 241/2011 si HCGMB nr 232/2012
- PUZ Zone Construite Protejate aprobat cu HCGMB nr 279/2000, zona protejata nr 17, strada de tesut traditional majora – C.A. Rosetti – Maria Rosetti – Popa Petre
- Codul civil
- Tema Beneficiarului

a. delimitare:

Terenul se afla in zona centrala a Capitalei, in sectorul 2, in intravilan.

- La nord: str Maria Rosetti, scuar M Rosetti
- La est: proprietate privata cu adresa Str Maria Rosetti nr 6 – servicii
- La vest: proprietate privata cu adresa Str Maria Rosetti nr 2, proprietate privata cu adresa Str IL Caragiale nr 26 – locuinte
- La sud: proprietate publica cu adresa str Thomas Masarik nr 11– unitate de invatamant

Terenul studiat coincide pe latura dinspre SUD cu delimitarea zonei protejate nr 17

b. caracteristici:

Terenul are o suprafata de 320 mp conform contract de Vanzare Cumparare nr.4842 din 20/12/2006, incheiat la notar public NEDELICU CRISAN TRAIAN si 325.25 mp (din masuratori cadastrale) si are o forma relativ dreptunghiulara.

Pe terenul studiat exista o constructie Sp+P+Mp cu functiune de locuinta. Suprafata construita = 206.88 mp (din fisa corpului de proprietate); Suprafata utila parter = 158.14 mp (din extras carte funciara). Suprafata desfasurata aproximata este 259.09.

Coefficientul de utilizare al terenului este 0.8, iar Procentul de ocupare este 65%

Spatiile libere de constructii se afla in general in spatele loturilor.

Din cauza latimii inguste a loturilor, constructiile sunt majoritatea insiruite sau construite foarte aproape de limitele de proprietate laterale. Distanța între 2 cladiri alaturate, rareori depaseste 1/3 din inaltimea celei mai inalte.

Terenurile ce intra in zona analizata din PUZ sunt in prezent ocupate in proportii inegale.

Procentul de ocupare al terenurilor variaza între 20-25% si 85-90%.

Frontul din care face parte constructia de pe terenul studiat este unul discontinuu din punct de vedere al inaltimilor si distantelor între cladiri, predominante fiind cele insiruite si strapunse cu ajutorul unor ganguri. Inaltimile maxime intalnite in vecinatatea imediata ajung pana la P+9 etaje, cum este cazul cladirii din Maria Rosetti nr 6.

c. evolutie:

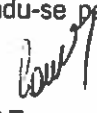
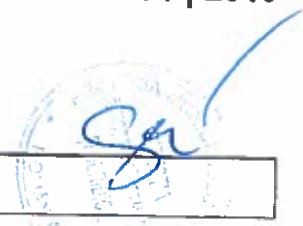
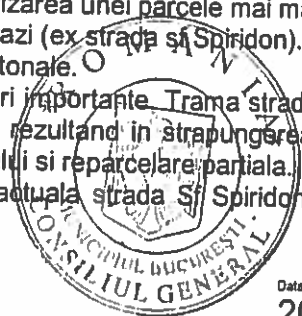
Asa cum se observa in planurile de la 1846-1848 Borroczyn, parcelarul a suferit modificari majore, remarcandu-se o divizare a parcelelor mari. Terenul studiat a rezultat din divizarea unei parcele mai mari.

Pana la 1911 parcelarul a mai fost strapuns de cateva strazi (ex strada Sf Spiridon).

La 1911 strazile erau deja mai late, fiind prevazute cu pietonale.

Fata de harta de la 1911 parcelarul nu a suferit modificari importante. Trama stradala a fost modificata, in sensul ca strada CA Rosetti a fost unita cu strada Maria Rosetti, rezultand in strapungerea parcelarului existent la acea vreme, trecerea unor portiuni de parcele in proprietatea statului si reparcelare partiala.

Strada Maria Rosetti a fost largita catre intersectia cu actuala strada Sf Spiridon, modificandu-se parcelarul la forma prezenta.





Titlu proiect | Project Title:

AliceAdresa | Address:
Client | Client:Str Maria Rosetti nr 4 S2 Bucuresti
SC OPTIM INVEST COM SRL**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

Faza | Phase:

PUZNumar proiect | Project number:
P391 | 2010

Cladirea existenta pe terenul in discutie este datata la 1903 si nu a suferit modificari majore sau interventii de-a lungul timpului.

d. agresiuni:

Spatiile sunt partial dezafectate ca urmare a unui incendiu recent. Instalatiile nu mai sunt functionale, cladirea fiind in stare de degradare. Cladirile aflate in partea de sud a lotului se afla in stare de colaps

e. valoare:

Cladirea existenta pe lotul studiat nu este in scrisa in Lista Monumentelor Istorice 2004. Conform studiului istoric efectuat cladirea nu a inregistrat suficiente calitati pentru a fi subiectul unui studiu aprofundat de clasare. Valorile obtinute nu permit includerea acesteia in Lista Monumentelor Istorice nici macar pentru clasa de importanta "B" - importanta locala.

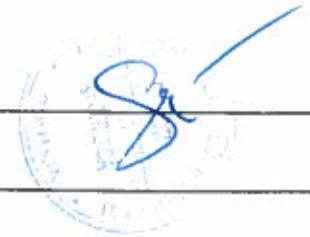
Imobilul nu se afla in raza de protectie a vreunui Monument.

g. interventii:

Se propune desfiintarea partiala a constructiei existente Sp+P+Mp cu functiune de locuinta, in vederea edificarii unei noi constructii S+P+5R cu functiunea de locuinta si/sau servicii.

Segmentul de cladire ramas va fi reconditionat si consolidat, acoperisul tip sarpanata va fi transformat in terasa, pastrand si reconditionand ornamentul de colt.

Se propune extinderea subsolului si sub portiunea de cladire pastrata, asigurandu-se masurile necesare pentru protejarea acesteia.

CONFORM CU ORIGINALUL**II. UTILIZARE FUNCTIONALA**

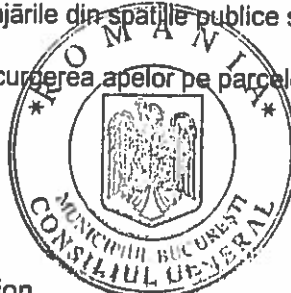
Constructia propusa va avea functiune rezidentiala si/sau servicii, incadrandu-se in specificul predominant al zonei.

a. utilizari admise:

- la nivelul parterului+etaj 1: comert, alimentatie publica, cultura, servicii si/sau locuinte
- la nivelurile peste etajul 1: servicii si/sau locuinte

b. utilizari interzise:

- activitati 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;
- constructii provizorii de orice natură - inclusiv chioscuri si panouri publicitare, de oricedimensiune si indiferent de modalitatea lor de montare;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substante inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de precolectare a deeurilor urbane;
- stationarea si gararea autovehiculelor în constructii multietajate;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea si colectarea apelor meteorice.



Pagina | Page:

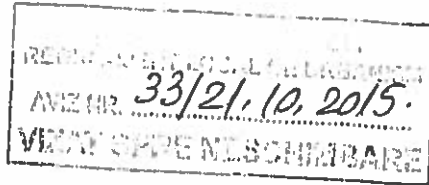
3 documentatie puz | puz documentation

Data:

2015 03 05

Review:

A00



III. AMPLASAREA CLADIRILOR

a. caracteristicile parcelei:

- Terenul are o suprafata de 320 mp si 325.25 mp (din masuratori cadastrale) si are o forma relativ dreptunghiulara.
- La nord: lungimea aliniamentului cca 11.64 m
 - La est: lungime cca 29.70 m
 - La vest: lungime cca 26 m
 - La sud: lungime cca 11.60 m

Se vor mentine forma si dimensiunile actuale ale parcelei



b. amplasarea fata de aliniament:

Se va pastra alinierea la str Maria Rosetti prin pastrarea segmentului de cladire catre strada.

Etajele superioare se vor retrage fata de aliniament astfel:

- etajele 1 si 2 se vor alipi si alinia la calcanul cladirii cu adresa in Str Maria Rosetti 2, conform plan reglementari anexat
- etajele 3,4,5 vor fi retrase de la aliniament cu 6.5m.

c. alinierea laterala si posterioara:

Fata de limita posterioara Sud: ca urmare a alipirii la calcanul existent din strada I.L. Caragiale nr 26 – distanta variabila intre 1m si 5m pe parter si intre 1m si 2 m la etajele superioare cf plansa reglementari anexata.

Fata de limita laterala cu proprietatea de la nr 6 din str Maria Rosetti, catre Est , distanta va fi de 3 m la parter si 2 m la etajele superioare.

Constructia se va alipi la calcanele existente pe latura laterala dinspre Vest : nr 26 str I. L. Caragiale, nr 2 Maria Rosetti fara sa depaseasca inaltimea acestora.

Pe zona fara calcan de pe latura dinspre Vest se propune o retragere a etajelor superioare 3,4 si 5 egala cu retragerea vecinilor dinspre IL Caragiale nr 26 (2.28m conform masuratori).

IV. ECHIPAREA CLADIRILOR

a. circulatii si accese:

Accesul carosabil și pietonal se vor realiza din Strada Maria Rosetti.

Se va asigura accesul în spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

b. stationarea autovehiculelor:

Parcarea este asigurata in subsolul cladirii.

c. conditii de echipare edilitara:

Constructia va fi racordata la retelele edilitare publice;

Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi facuta astfel incat se va evita producerea ghetii;

Se va asigura evacuarea rapidă si captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

Toate noile bransamente pentru electricitate si telecomunicatii vor fi realizate îngropat si se va evita dispunerea vizibila a cablurilor.

Nu se vor dispune aparate de aer conditionat pe fatadele dinspre strada.

d. spatii libere si plantate:

Spatiu verde va ocupa tot spatiul ramas neconstruit din cadrul incintei, permitand doar existenta minimului necesar de circulatii pietonale si carosabile.

Spatiu verde va ocupa terenul astfel: 7% plantatii pe sol, 18% plantatii pe dala, 5% plantatii pe terasa inierbata.



Handwritten initials and date: 9/10

Titlu proiect | Project Title:

Alice

Adresa | Address: Str. Maria Rosetti nr 4 SZ Bucuresti
Client | Client: SC OPTIM INVEST COM SRL

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Faza | Phase:

PUZ

Numar proiect | Project number:
P391 | 2010

e. imprejmuiri:

Se va reface gardul catre vecini. Portiunea catre strada fiind transparenta, cu inaltime de Maxim 2 m, cu soclu opac de cca 60cm. Pe limitele laterale si posterioara gardul va fi opac, dublat cu gard viu.

V. CONFORMAREA CLADIRILOR

a. Inaltime admise

Inaltimea constructiei propuse nu depaseste 22 m.

b. aspectul exterior:

Se va pastra si reconditiona portiunea dinspre strada a cladirii existente, transformand acoperisul sarpanta in acoperis tip terasa. Ornamentul de colt se va pastra si reconditiona.

Prin pastrarea catre strada a cladirii existente si a ornamentului de colt, aliniamentul la strada nu se modifica si nu agreseaza vizual vecinatatile si pietonalul adiacent.

Cladirea propusa este conformata in asa fel incat sa acopere toate calcanele existente si sa nu creeze altele noi.

Materialele folosite pentru fatada sunt propuse a fi mate, in acord cu materialele predominante in zona, fara folosirea unor culori violente. Raportul plin gol se va inscrie in aspectul general al zonei.

VI. OCUPAREA SI UTILIZAREA PARCELEI

a. procent maxim de ocupare al terenului (POT):
P.O.T. max =75% cu ocupare la sol de 65%

b. coeficient de utilizare al terenului (CUT):
C.U.T. max. = 4 aprobat prin PUZ zone construite protejate
H max. = S+P+5Er

CONFORM CU ORIGINALUL



VII. SPATII PUBLICE

Nu se va interveni asupra profilurilor stradale existente.

Se va configura trotuarul din dreptul imobilului astfel incat sa permita accesul facil al autoturismelor catre parcajul subteran.

Intocmit,
Arh. Alexandra Nicolau

Sef proiect,
Arh. Cristina Ana

