



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI  
AMENAJAREA TERITORIULUI  
Direcția Urbanism – Serviciul Urbanism

romania2019.eu

CONFORM CU ORIGINALUL



Ca urmare a cererii adresate de **S.C. ADEST ARCHITECTURE SRL – arh. Iulia Tomuș - RUR D,E în calitate de proiectant**, cu sediul în București, Str. Fabrica de Cărămidă nr. 1A, casa 54, sector 1, București, punct de lucru în București, Str. Alexandru Sihleanu nr. 12, sector 3, pentru **S.C. LUCON GLOBAL PROPERTIES SRL, în calitate de beneficiar**, cu sediul în București, sector 6, B-dul Prelungirea Ghencea nr. 295 A, înregistrată la Primăria Municipiului București sub nr. 1693517/21.12.2018, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

NR. 07 108.02 .2019

pentru

**PUZ – STR. BUZEȘTI NR. 44, SECTOR 1, BUCUREȘTI**

**GENERAT DE IMOBILUL:** situat la adresa din Str. Buzești nr. 44, sector 1, în suprafață de **1028,0 mp** din măsurători (nr. cadastral 243015, notat în Extrasul de Carte Funciară pentru informare nr. cerere 113396/16.12.2018), având la bază Certificatul de urbanism nr. 925/1515195 din 01.08.2017 (termen de valabilitate 24 de luni de la data emiterii) emis de Primăria Municipiului București – în scopul "extinderea, supraetajarea și reamenajarea clădirilor existente".

**INITIATOR:** S.C. LUCON GLOBAL PROPERTIES SRL

**PROIECTANT:** S.C. ADEST ARCHITECTURE SRL

**SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA RUR:** arh. Iulia Tomuș - RUR 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.

**PREVEDERI PUG/ PUZ APROBATE ANTERIOR:**

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului București aprobat cu HCGMB nr. 269/2000 (completată cu HCGMB nr. 324/17.11.2010, HCGMB nr. 241/20.12.2011, HCGMB nr. 232/19.12.2012, HCGMB nr. 224/15.12.2015 și HCGMB nr. 341/14.06.2018, HCGMB nr. 877/12.12.2018), imobilul este cuprins în "CA2" - subzona centrală cu funcțiuni complexe, cu clădiri de înălțime medie, mare și cu accente peste 45 metri;

- Regim de construire: continuu și discontinuu;

- **Funcțiuni predominante: Utilizări admise:** se admit funcțiuni de interes general specifice unui centru de afaceri: - sedii de companii și firme în clădiri specializate pentru birouri; - 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 cu plaza interioară, galerii comerciale, comerț cu obiecte de artă etc.; - cazino, dancing, cinema; - centre de recreere și sport în spații acoperite; - mici unități productive manufacturiere și de depozitare mic-gros legate de funcționarea zonei centrale; - locuințe cu partiu special având incluse spații pentru profesii liberale; - parcaje multietajate de descongestionare a circulației în zona centrală protejată.

- **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:** înălțimea maximă admisibilă este 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 4.0 metri 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.; - pentru clădirile sub 6 niveluri P.O.T. maxim = 60%, cu posibilitatea

Bd. Regina Elisabeta nr. 47, cod poștal 050013, sector 5, București, România

Tel: 021.305.55.00  
http://www.pmb.ro



acoperirii restului curții în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole etc.;

- **Coefficient de Utilizare a Terenului (CUT):** pentru clădiri cu 6 niveluri și peste CUT maxim = 3,0 mp. ADC / mp. teren ; pentru clădirile sub 6 niveluri CUT maxim = 2,5 mp. ADC / mp. teren;

- **Retragerea minimă față de aliniament:** în zonele constituite dispunerea clădirilor față de aliniament va respecta caracterul străzii existente, cu următoarele condiții: - clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6.00 metri, cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor; - în 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; - în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție dispusă pe aliniament iar pe cealaltă latură cu o construcție în stare bună sau cu o clădire monument de arhitectură retrasă de la aliniament, noua clădire va fi dispusă pe aliniament dar se va racorda la alinierea retrasă, pentru a nu evidenția un calcan ; - în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă, iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, de regulă cu 4.0 metri, noua clădire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente; pe terenurile libere care vor face obiectul P.U.Z. se recomandă dispunerea clădirilor cu regim de construire continuu pe aliniament, atât spre stradă cât și spre spațiile exclusiv pietonale stabilite prin planul urbanistic.

- **Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:** conform P.U.Z, cu următoarele recomandări : - clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se pot amplasa izolat sau în regim continuu; - 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; - 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; - se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică dispusă izolat sau față de o biserică ortodoxă ; în acest caz se admite o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5,00 metri; - clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri; - se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia.

Imobilul din Str. Buzești nr. 44 figurează pe Lista Monumentelor Istorice actualizată în 2015, poziția 539, cod B-II-a-B-18262.

Ordinul nr. 2857/12.11.2018 al Ministerului Culturii și Identității Naționale privind declararea din Lista monumentelor istorice a anexei C2, parte a monumentului istoric clasat sub denumirea Casă, situat la adresa poștală str. Buzești nr. 44, sector 1, București, având cod LMI codul B-II-m-B-18262.

AVIZ DE OPORTUNITATE nr. 103 din 25.10.2017 emis de **Primăria Municipiului București**.

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

- U.T.R. "CA2" conform PUG – nu se modifică.
- Regim de construire: discontinuu.
- Funcțiuni predominante : servicii medicale și birouri administrative, detaliate în Regulamentul local de urbanism aferent.
- Regimul maxim de înălțime:  $RH_{max} = 2S + P + 4E$ , cu respectarea specificațiilor Planului de Reglementări vizat spre neschimbare și ale Regulamentului local de urbanism aferent.
- Procent de ocupare a terenului (POT): maxim = 70 %.
- Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT): maxim 3 mp ADC/mp teren.
- Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor: H maxim = 22,0m pentru  $RH_{max} = 2S + P + 4E$  și Hmax. cornișă spre stradă = 19,0m pentru  $2S + P + 3E$ .
- Retragerea minimă față de aliniament: vor fi respectate specificațiile Planului de Reglementări vizat spre neschimbare și ale Regulamentului local de urbanism aferent.
- Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare : vor fi respectate specificațiile Planului de Reglementări vizat spre neschimbare și ale Regulamentului local de urbanism aferent.
- 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.

CONFORM CU ORIGINALUL



17526/24.10.2018, împreună cu planșa nr. 1666874/19.10.2018, vizată spre neschimbare, emis de Direcția Transporturi, Comisia Tehnică de Circulație a PMB.

- **Echipele tehnice - edilitare:** Rețelele edilitare aferente se vor realiza anterior rețelei stradale. Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și respectarea condițiilor prevăzute în Avizul Comisiei de Coordonare a PMB nr. 1667022/12.10.2018, împreună cu planșa nr. 1667022/12.10.2018, vizată spre neschimbare, emis de Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Direcția Urbanism.

**Notă:**

- La faza Autorizației de construire respectarea Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014 și Normativului privind proiectarea clădirilor de locuințe.

- La faza Autorizației de construire respectarea condițiilor specificate în adresa nr. 2076/18- SU-BIF/A București, 23.07.2018, emisă de Inspectoratul General pentru Situații de Urgență; adresa nr. C17068/16.11.2018 emisă de Ministerul Sănătății, Direcția de Sănătate Publică a Municipiului București, adresa nr. 1152440/14.12.2018 emisă de Banca BT Transilvania.

Se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal - Str. Buzești nr. 44, sector 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 nr. 03 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 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. 925/1515195 din 01.08.2017 (termen de valabilitate 24 de luni de la data emiterii) emis de Primăria Municipiului București.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
ARH. ȘTEFAN CALIN DUMITRAȘCU

CONFORM CU ORIGINALUL



p. Șef serviciu,  
arh. Cristina Topîrceanu

Redactat, ing.- urb. Camelia Garcușa/ 2ex./ 21.01.2019  
Str. Buzești nr. 44, sector 1, București



*[Handwritten signature]*

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afereant

## PLAN URBANISTIC ZONAL

Str. BUZESTI Nr. 44 (Lot 1), Sectorul 1, BUCURESTI

Nr. Cad: 243015

CONFORM CU ORIGINALUL



# EXTINDERE CU UN CORP NOU, SUPRAETAJARE, REAMENAJARE CLADIRI EXISTENTE pentru SERVICII MEDICALE (CLINICA), BIROURI

Amplasament: Str. Buzesti nr. 44 (Lot 1), Sector 1, Bucuresti  
Nr. Cad: 243015

Beneficiar/ Investitor: LUCON GLOBAL PROPERTIES S.R.L.  
Str. Prelungirea Ghencea nr. 295A, Sector 6, Bucuresti

Proiectant urbanism: ADEST Architecture SRL  
Sediul: Bucuresti, Str. Fabrica de Caramida nr.1A casa 54, sector 1  
Punct lucru: Bucuresti, Str. Alexandru Sihleanu nr. 12, sector 3  
Tel. 031.226.10.12 Fax : 031.226.10.14



Decembrie 2018

*[Handwritten signature]*



07/08/2019  
VIZAT DE...  
*[Handwritten signature]*

## TITLUL I - PRESCRIPTII GENERALE

CONFORM CU ORIGINALUL



### I.1 ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM SI CORELAREA CU ALTE DOCUMENTATII

Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de amplasare a constructiilor pe terenul studiat.

Normele cuprinse in prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executiei constructiilor in limitele terenului analizat prin PUZ.

Prezentul Regulament preia prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996, republicat si ale R.L.U. aferent P.U.G. al Municipiului Bucuresti aprobat prin HCGMB nr. 269 din 21.12.2000 cu modificarile si completarile ulterioare, conform caruia imobilul este situat in CA2 - subzona centrala cu functiuni complexe, cu cladiri de inaltime medie, mare si cu accente peste 45 metri, cu regim de construire continuu sau discontinuu.

### I.2 DOMENIU DE APLICARE

Prezentul regulament de urbanism se aplica teritoriului delimitat in PLANUL DE REGLEMENTARI care face parte integranta din prezentul regulament, este identificat prin adresa Strada Buzesti Nr. 44, Sector 1 si prin nr. cadastral 243015, are o suprafata de 1.028 mp (lot unic) si este situat in intravilanul Municipiului Bucuresti, in partea central-nordica a orasului, pe un teren cu acces din Strada Buzesti, cu urmatoarele vecinatati:

- la Vest – Str. Buzesti;
- la Nord – terenuri private cu locuinte P-P+2 la nr. 46 si 48 pe Str. Buzesti;
- la Est – teren cu cladire P+5+6r, camin studentesc al A.S.E., la nr. 7 din Str. Occidentului;
- la Sud – terenuri private la nr. 44 lot 2 si Lot 3 pe Str. Buzesti.

Regulamentul de urbanism cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenului si de realizare a constructiilor in perimetrul aflat sub incidenta sa.



### I.3 DIVIZIUNEA TERENULUI IN ZONE

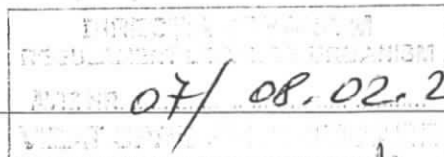
Regulamentul cuprinde prevederi cu privire la urmatoarele zone:

#### ZONA DE SERVICII MEDICALE (CLINICA) SI BIROURI ADMINISTRATIVE

**LOT UNIC** – Zona de servicii medicale (clinica) si birouri administrative, cu maxim 2S+P+4E

### I.4 DEROGARI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI

- Derogari de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai in urmatoarele situatii:



Comy

4

1. conditii de fundare dificile care justifica un mod de construire diferit de cel admis prin prezentul regulament;
2. descoperirea in urma sapaturilor a unor marturii arheologice care impun salvarea si protejarea lor.

- Modificarea conditiilor de construire impuse prin prezentul regulament constituie modificare a regulamentului si poate avea loc numai pe baza unei documentatii de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal, elaborate si aprobate conform legii.

CONFORM CU ORIGINALUL



*[Handwritten signature]*



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

07/08.02.2019.

*[Handwritten signature]*

CONFORM CU ORIGINALUL

## TITLUL II - PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE FUNCTIONALE



### ZONA DE SERVICII MEDICALE (CLINICA) SI BIROURI ADMINISTRATIVE

#### GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Marimea terenului, configurarea urbanistica si planul de dezvoltare al investitiei au determinat organizarea terenului intr-o singura unitate teritoriala de referinta, denumita LOT UNIC.

Lotul de inscrie in P.U.G. al Municipiului Bucuresti in subzona CA2 - subzona centrala cu functiuni complexe, cu cladiri de inaltime medie, mare si cu accente peste 45 metri, cu regim de construire continuu sau discontinuu, astfel incat pentru LOTUL UNIC se detaliaza si adapteaza reglementarile acestei subzone.

#### SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

##### Art.1 - Utilizari admise

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- servicii medicale: clinica sub forma de cabinete medicale;
- birouri administrative: sedii de companii si firme, servicii profesionale, colective si personale, servicii financiar-bancare si de asigurari;
- parcaje subterane, spatii tehnice subterane aferente functionarii imobilelor.



##### Art.2 - Utilizari interzise

Sunt interzise urmatoarele tipuri de activitati si de lucrari:

- activitati care pot provoca degradarea cladirilor protejate;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura - inclusiv chioscuri si panouri publicitare, de orice dimensiune si indiferent de modalitatea lor de montare;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile 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.

07/08.02.20

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

### Art.3 - Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

- Se mentin neschimbate dimensiunile si forma actuala a parcelei.

### Art.4 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- Dispunerea cladirilor fata de aliniament va respecta caracterul strazii existente, anume aliniere pe aliniament, cu exceptia cladirii monument existente amplasata retras fata de aliniament cu aproximativ 3,5 m. Etajul 4 se va realiza cu retradere de 2 m de la limita spre strada.
- Alinierea constructiilor nu va putea fi depasita cu balcoane sau console ale cladirilor, peste domeniul public.

### Art.5 - Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

- Pe latura sudica, noua constructie se va lipi la calcan pe limita de proprietate.
- Pe latura nordica (spre parcela cu nr. 46) se va pastra alipirea la calcan a cladirii monument existente, iar cladirea noua se va lipi pe calcan pe o lungime de max. 10 m;
- Pana la realizarea unor constructii pe parcele de la sud si de la nord, care sa creeze frontul propus la strada, calcanele create vor fi tratate cu finisaje de aceeaasi calitate precum fatadele, fara a primi ferestre spre proprietatile vecine.
- Pe latura din spate a parcelei (spre imobilul de la nr. 7 de pe Str. Occidentului) se va pastra alipirea la calcan a constructiei existente pe parter, iar cladirea noua se va retrage cu minim 3,0 m.

### Art.6 - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeaasi parcela

- Cladirea noua va respecta o distanta de min. 6 m fata de fatada sudica a cladirii monument existente.

### Art.7 - Circulatii si accese

- Parcela are asigurat un acces carosabil de minim 3 m dintr-o circulatie publica (Str. Buzesti) in mod direct.
- Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.
- In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in cladiri a persoanelor cu handicap locomotor sau cu dificultati de deplasare.

### Art.8 - Stationarea autovehiculelor

- Stationarea autovehiculelor se admite numai in parcajele special amenajate in curtea sau subsolurile imobilelor, deci in afara circulatiilor sau a spatiilor publice. Se vor putea realiza 2 niveluri de subsol sau o parcare subterana automatizata pe mai multe niveluri si se vor amenaja cateva locuri de parcare la sol, pentru vizitatori.
- Calculul necesarului de locuri de parcare se va face in conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism, ale normativelor pentru proiectarea si executia parcajelor pentru autoturisme si ale HCGMB nr. 66 din 06.04.2006 de aprobare a



Normelor privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru noile constructii si amenajari autorizate pe teritoriul Municipiului Bucuresti si a prospectelor necesare unei corecte functionari a arterelor de circulatie pe teritoriul Municipiului Bucuresti.

#### Art.9 - Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

- Inaltimea maxima admisibila: H max. cornisa spre strada = 19 m (2S+P+3E), H max. = 22 m (2S+P+4E) - retras cu 2 m de la aliniament.

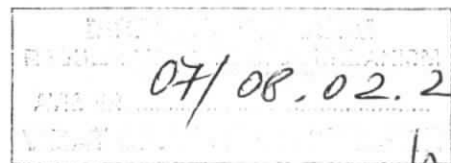
#### Art.10 - Aspectul exterior al cladirilor

- Arhitectura noilor cladiri va respecta caracterul arhitectural general al strazii, inscriindu-se, inainte de toate, in scara definita de cladirile existente.
- Arhitectura cladirilor propuse va participa la punerea in valoare a caracteristicilor dominante ale tesutului stradal existent printr-o expresie arhitecturala contemporana; aceasta va tine seama de caracterul zonei si de caracteristicile cladirilor existente valoaroase (cladiri monument ce se vor pastra si renova) in ceea ce priveste:
  - volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scarii, controlul imaginii din toate directiile din care volumul este percept in relatie cu cadrul construit in care se insereaza, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidentierii unor calcane sau integrarea lor in frontul stradal ce se dezvolta, evitarea impactului vizual al unor lucrari tehnice etc.;
  - arhitectura fatadelor – armonizarea cu scara strazii ca ritm al liniilor de forta verticale si orizontale, armonizarea cu vecinatatile imediate ca proportii ale elementelor arhitecturale;
  - materiale de constructie - armonizarea texturii finisajelor cu cea a cladirilor invecinate, folosirea unor materiale care sa puna in valoare cladirea monument existenta;
  - culoare – armonizarea culorii cu arhitectura cladirii, respectarea ambianței cromatice a strazii, sublinierea eventuala a ritmului fațadelor etc.

#### Art.11 - Conditii de echipare edilitara

- Toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Lucrarile de bransament se vor realiza pe cat posibil ingropat, dupa aprobarea proiectelor de bransament de catre furnizorii de utilitati din zona si numai in conditiile avizate de acestia.
- Se va asigura evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in rețeaua de canalizare.
- Toate noile bransamente pentru apa, canalizare, electricitate, telefonie, internet si televiziune vor fi realizate ingropat.
- Se interzice dispunerea pe fatade a antenelor TV-satelit sau a unitatilor exterioare pentru aer conditionat sau ventilare, in locuri vizibile din circulatiile publice. Se recomanda conectarea cladirilor la unitati centralizate de telecomunicatii, incalzire si ventilare.
- In interiorul parcelei trebuie amenajate spatii pentru colectarea si depozitarea deseurilor menajere, pana la ridicarea lor de utilajele societatiilor de salubritate. Aceste locuri pot fi amenajate la subsolurile cladirilor sau in spatii inchise special destinate, cu respectarea normelor de igiena si a celor de siguranta la incendiu.

CONFORM CU ORIGINALUL



Law 4

## Art.12 - Spatii libere si spatii plantate

CONFORM CU ORIGINALUL



- Minim 20% din suprafața parcelei va fi amenajată ca spațiu verde la sol. Încă 10% se vor amenaja spații verzi deasupra unor construcții - terase, prevăzându-se o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației și condiții de drenare a excesului de umiditate.
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase și, în acest sens, se recomandă realizarea parcarilor pentru autoturisme la subsolurile imobilelor.
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate.

## Art.13 - Imprejmuiri

- Spre stradă se vor realiza împrejmuiri cu gard transparent, din profile metalice; accesul auto se va închide cu poarta transparentă sau cu barieră.
- Pe limitele laterale și spre spatele lotului se pot realiza împrejmuiri opace cu înălțime maximă de 2,5 m. Acestea vor fi realizate în totalitate pe terenul aflat în proprietate.

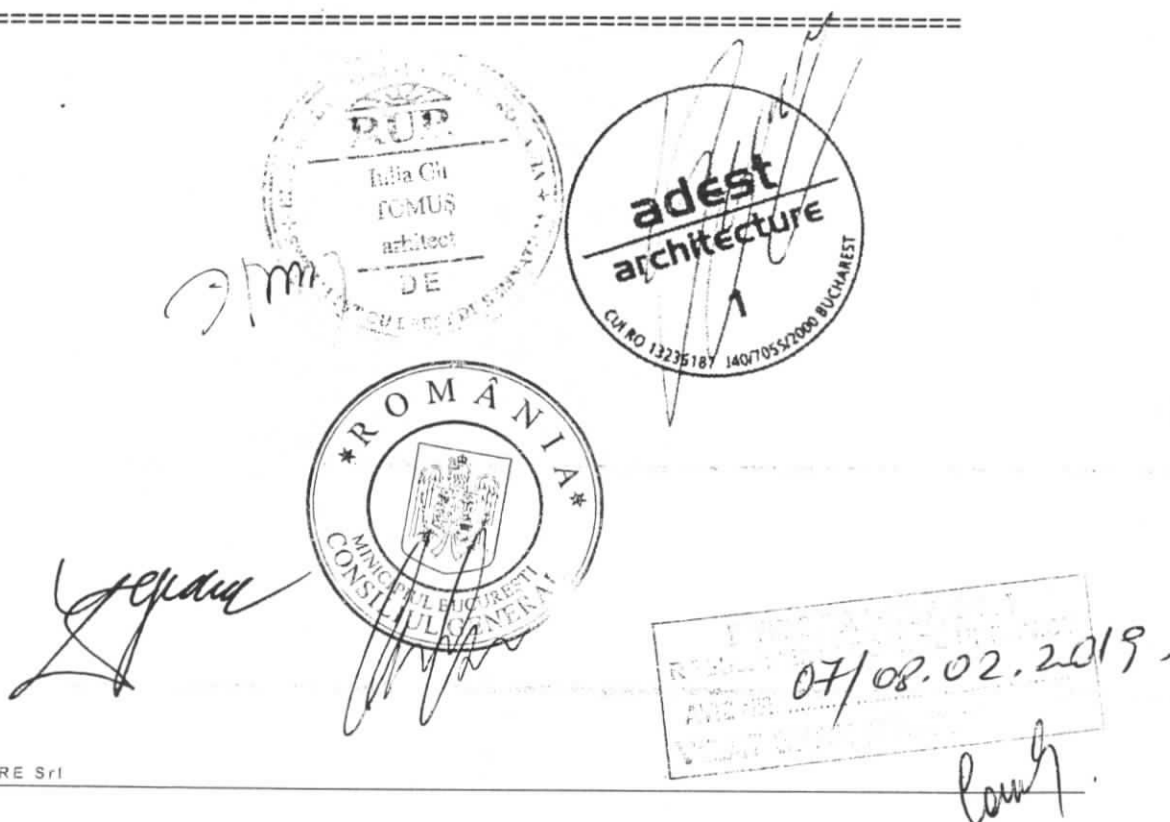
## SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### Art.14 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

**POT maxim = 70%**

### Art.15 - coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

**CUT maxim = 3 mp ADC / mp teren**





HCGMB 301/pa

CONFORM CU ORIGINALUL



NR. 1544/08.02.2019

**RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI  
PUZ – STR. BUZEȘTI NR. 44, SECTOR 1, 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 (conform înscrisurilor), astfel:

- **etapa anunț de intenție** - 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei/perioada de desfășurare: **12.12.2017 – 29.12.2017.**
- **etapa de elaborare a propunerilor** - 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei/perioada de desfășurare: **06.02.2018 – 22.02.2018.**
- **etapa de avizare a proiectului** - 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei / perioada de desfășurare: **18.12.2018 – 08.01.2019.**
- **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](http://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. Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului.**

Nu au fost organizate întâlniri.

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

Pe portalul dedicat al PMB "URBONLINE" (<http://urbanism.pmb.ro>), secțiunea Planuri urbanism în consultare, nu sunt postate observații și propuneri ale cetățenilor.

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

Nu este cazul.

**Numărul persoanelor care au participat la acest proces. - - -**

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

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

**6. 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.



7. Orice alte informații considerate necesare pentru a susține 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 Ministerului Culturii, ai Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice și ai Ministerului 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, alte avize conform legislației în vigoare, de exemplu, avizul Ministerului Culturii și Identității Naționale.

Prin urmare configurația edificabilelor, a circulațiilor, a modului de intervenție asupra imobilului 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. 17526/24.10.2018, împreună cu planșa nr. 1666874/19.10.2018, vizată spre neschimbare, 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. 98/29.10.2018.

Pe parcursul procesului de informare și consultare cu publicul, din înscrisuri reiese faptul că nu au fost depuse observații sau reclamații cu privire la PUZ-ul descris mai sus.

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 – STR. BUZEȘTI NR. 44, 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, apreciem faptul 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 CALIN DUMITRAȘCU

CONFORM CU ORIGINALUL

p. Șef serviciu  
arh. Cristina Topîrceanu



Redactat, ing. – urb. Camelia Garcușa/2ex./21.01.2019