



ALEXA nr. 1 la HCGMB nr. 164/2018  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

Ca urmare a cererii adresate de Alexandru NEAGU în calitate de inițiator, cu domiciliul în București, Bulevardul Uverturii Nr.248-252, Sector 6, înregistrată cu Nr. 1422102 din 17.06.2016 – DGDU Nr.4546 din 13.04.2016,

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

CONFORM CU ORIGINALUL

**AVIZ**

NR. ....1...../.....19.05.....2017

PENTRU

**PUD – STRADA ȘEPCARI NR.17 / SECTOR 3 / BUCUREȘTI**

**GENERAT DE IMOBILUL:** format din teren în suprafață de 100,00mp, proprietate privată persoană fizică/ Alexandru Neagu, conform regimului juridic menționat în Certificatul de Urbanism Nr.428 / 1480320 din 20.04.2017 emis de Primăria Municipiului București.

**INIȚIATOR:** DOMNUL ALEXANDRU NEAGU

**ELABORATORUL DOCUMENTAȚIEI:** SC OM birou de arhitectură SRL

**SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ RUR:** Arh.Nicolae Alin Chiran (RUR – D,E,G6,G7)

**AMPLASARE / DELIMITARE / SUPRAFAȚĂ PUD:**

Parcela studiată prin PUD se încadrează în aria centrală municipală, pe teritoriul administrativ al Sectorului 3 și este delimitată astfel: nord-vest – Strada Șepcari / nord-est – proprietate adiacentă / sud-est – teren aferent zonei de locuire colectivă P+7 de pe Bulevardul I.C Brătianu / sud-vest – proprietate adiacentă / clădire P+2.

Reglementarea modului de amplasare a obiectivului propus pe parcelă este limitată la terenul deținut în proprietate de către inițiator, teren pentru care s-a obținut Certificatul de Urbanism Nr. 428 / 1480320 din 20.04.2017 emis de Primăria Municipiului București.

**PREVEDERI PUZ – RLU APROBATE:**

- Conform PUG-MB și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București, aprobate cu HCGMB nr. 269/2000 cu completările ulterioare și prelungit prin H.C.G.M.B. nr. 232/19.12.2012, amplasamentul este cuprins în subzona funcțională Cp4 – nucleul central comercial și de afaceri situat în zona protejată
- Conform PUZ ZONE CONSTRUITE PROTEJATE aprobat prin HCGMB Nr.279 / 2000 terenul de referință este inclus în Zona Protejată Nr.04 – „MAGHERU - BRĂȚIANU”.

\*Terenul de referință se încadrează în tipologia ariei protejate a centrului istoric (Zona Protejată Nr 26a „Lipscani” / nucleu comercial tradițional).

**Indicatori urbanistici maximi admiși**

- Conform Zonei Protejate Nr.04 – „MAGHERU - BRĂȚIANU”

POT maxim = 85% / CUT max = 6,0 mp ADC/mp teren / H minim = 21,00m – H maxim = 24,00m.



**PREVEDERI PUD – RLU PROPUSE**

**FUNCTIUNI PREDOMINANTE:**  
**FUNCTIUNE MIXTĂ / LOCUIRE - SERVICII**

**REGIM DE CONSTRUIRE:** continuu / susținerea unei imagini coerente la Strada Șepcari

**RETRAGERI OBLIGATORII:**

**RETRAGERE MINIMĂ FATĂ DE ALINIAMENT:**

- Limita nord-vest - construire pe aliniamentul Străzii Șepcari.

**RETRAGERI MINIME FATĂ DE LIMTELE LATERALE:**

- Limita nord-est - construire pe limita de proprietate / spre terenul adiacent, liber de construcții
- Limita sud-vest - construire pe limita de proprietate / la calcanul clădirii vecine.

**RETRAGERE MINIMĂ FATĂ DE LIMTA POSTERIOARĂ**

- Limita sud-est: 1,50m (primele două niveluri – P, Et.1) / 5,00m (etajele superioare – Etaj 2 / mansarda)

**Înălțime maximă la cornișă - 10,00m / conform configurației specifice Străzii Șepcari.**

**INDICATORI URBANISTICI AVIZATI:**

- P.O.T.max = 89%;
- C.U.T.max = 3,17 mp ADC/mp teren;
- R.H.max = S+P+2E+M; / H maxim – 12,40m / 14,60m

*Retragerile minime față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare vor respecta specificațiile planului de reglementări vizat spre neschimbare.*

**CIRCULAȚII ȘI ACCESE:** Parcarea și gararea autovehiculelor, profilul transversal al circulațiilor propuse vor respecta „Normele privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație” aprobate prin HCGMB nr. 66/2006.

Accesul carosabil se va realiza din Strada Selari, conform Avizului de Circulație emis de serviciul specializat din cadrul PMB.

*Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planul de reglementări anexă, vizat spre neschimbare.*

Elaboratorul și beneficiarul PUZ răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUD care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) litera g) din Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării PUD.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUD 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.428 / 1480320 din 20.04.2017 emis de Primăria Municipiului București.

**ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**  
**ARH. ADRIAN BOLD**

Întocmit:  
Expert / arh. Cristina Ciser  
4 exemplare / 28.04.2017

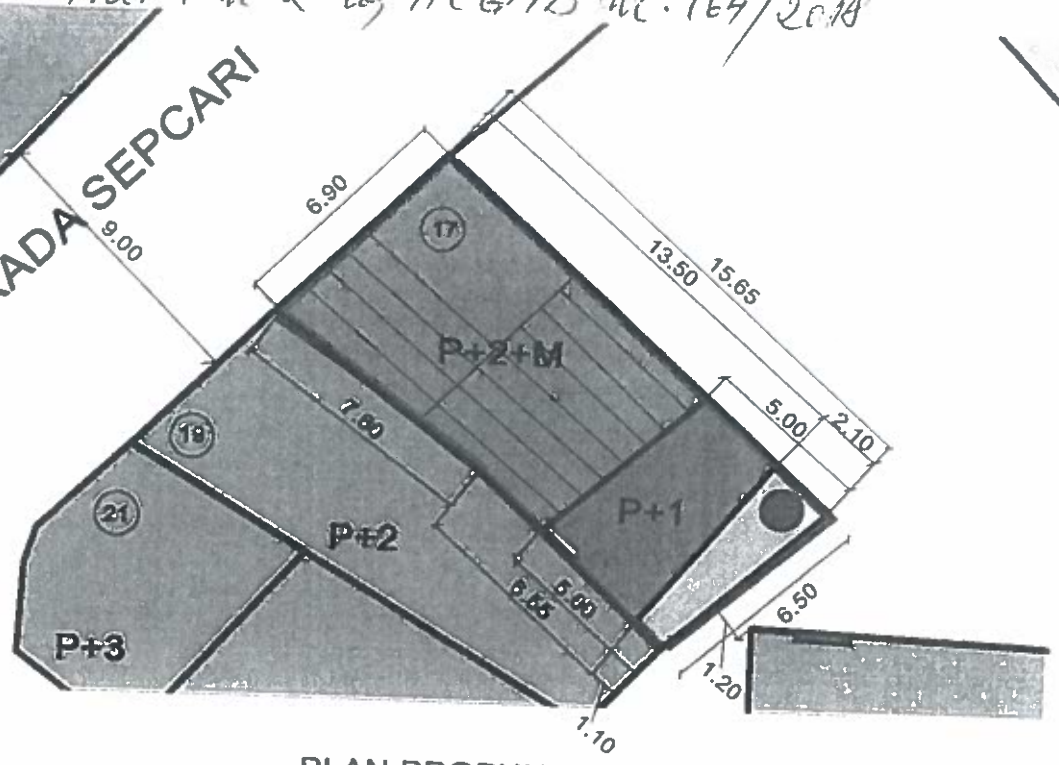
Bulevardul Regina Elisabeta nr 47 cod poștal 050013 sector 5 București, România  
Tel. 021/305 55 05 Tel centrală 021/305 55 00/55 nt 1058 Fax 021/305 55 00/55 nt 1058  
http://www.pmb.ro



CONFORM CU ORIGINALUL

ANEXA nr 2 la HOGMB nr. 164/2018

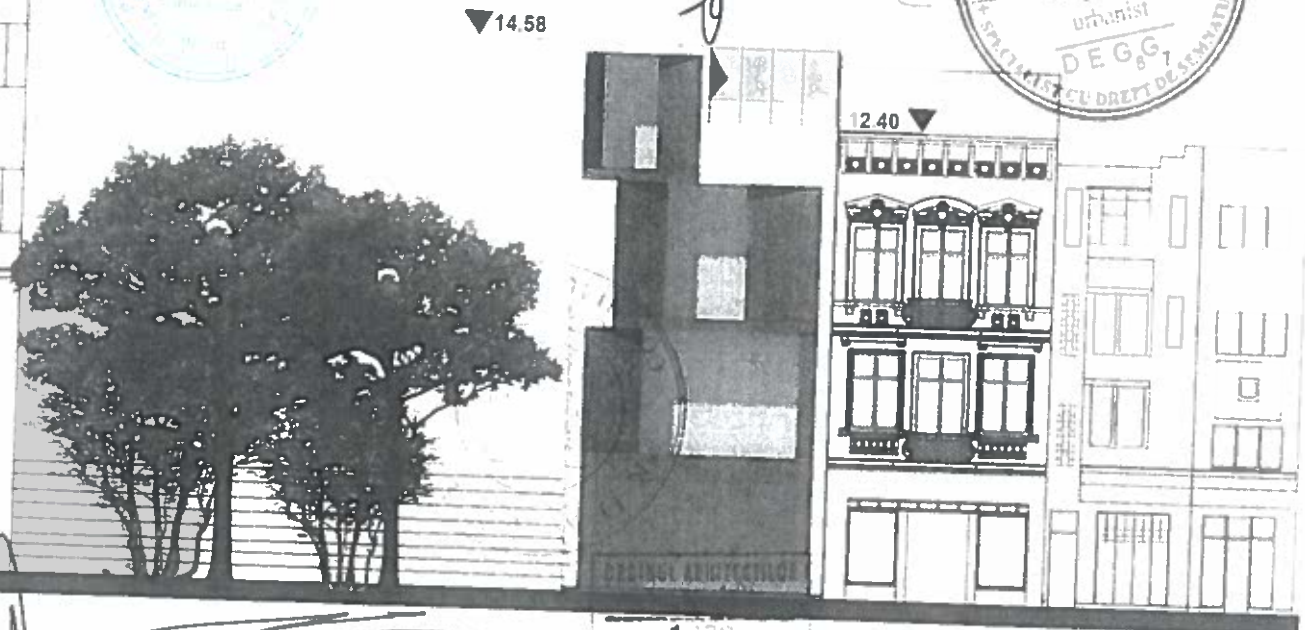
STRADA SEPCARI



PLAN PROPUNERE DE DETALIU SC 1:200

CONFORM CU ORIGINALUL

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
 DIRECȚIA URBANISM  
 VIZAT SPRE NESCHIMBARE  
 Nr. 1 din 19.05.2017  
 ARHITECT ȘEF



DESFĂȘURATA STRADA SEPCARI

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA
SEF PROIECT	ARH CODRIN TRITESCU	<i>[Signature]</i>
PROIECTAT	ARH CODRIN TRITESCU	<i>[Signature]</i>
VERIFICAT	Nicolae Alin Chiriac	<i>[Signature]</i>

ALEXANDRU NEAGU  
 PLAN URBANISTIC DE DETALIU  
 STRADA SEPCARI

Auixa nr. 3 la HCGMB nr. 164/2018

# REGULAMENT DE URBANISM

## PUD STRADA SEPCARI NR.17 / SECTOR 3 / BUCURESTI

### 1. INTRODUCERE :

Prezenta documentatie a fost intocmita la solicitarea domnului Alexandru Neagu prin C.U. nr. 2507/03.10.2008, in care se cere intocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru realizarea unei constructii S+P+2E+M- cu functiuni mixte.

#### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC DE DETALIU – pentru realizarea unei constructii S+P+2E+M-functiuni mixte  
Adresa: Str.Sepcari nr 17,sector 3,Bucuresti  
Beneficiar: Neagu Alexandru  
Faza de proiectare: P.U.D.  
Data: aprilie 2016



CONFORM CU ORIGINALUL

#### 1.2.OBIECTUL LUCRARII :

Prezenta documentatie de urbanism s-a intocmit in baza Certificatului de Urbanism nr. 281/1308916 din 09.03.2015, eliberat de Primaria Municipiului Bucuresti, in vederea aprobarii a solutiei urbanistice realizarii unei constructii S+P+2E+M- cu functiuni mixte. , in urma reglementarii ocuparii parcelei libere de constructii prin intocmirea unui P.U.D. Parcela este incadrata in P.U.G. Bucuresti in subzona "Cp4", subzona nucleului central comercial si de afaceri pusa in evidenta datorita importantei traditionale si potentiale pentru functiuni de prim rang, reprezentative pentru Capitala si in P.U.Z.zona protejata nr 04b, bulevardul modernist Bratianu

#### Scopuri:

- Atragerea si incurajarea investitiilor private in zona
- Sustinerea proprietatii si initiativei private asupra terenurilor si a interventiilor urbane in corelare cu reglementarile generale in vigoare si specificitatile istorice sau existente ale cadrului construit adiacent

- Mentinerea atractivitatii zonei prin edificarea pe terenurile libere a unor constructii la standarde contemporane de siguranta si confort

- Incurajarea amplasarii in zona a unor functiuni specifice
- Facilitarea elaborarii unor proiecte ulterioare de investitii.

#### Obiective

- Valorificarea in scop economic si utilitar a terenului liber, care face obiectul acestei lucrari
- Refacerea tesutului urban istoric din punct de vedere al parcelarii,functiunii si dimensiunilor constructiilor
- Refacerea frontului estic al strazii Sepcari (zona cu disparitati,in prezent libera de constructii si incadrata in Zona protejata 04b ) in corelare cu frontul vestic al strazii (conservat dpdv al parcelarii, arhitecturii si scarii constructiilor)

- Reabilitarea – prin efectul acestui PUD – a unei zone cu disparitati de amenajare si echipare

- Mentinerea pe amplasament a arborelui existent.

19.05.17  
C

Prin aceasta documentatie se stabilesc conditiile de amplasare ale functiunilor propuse in conditiile particulare generate de configuratia amplasamentului si de vecinatatile existente.

S-au urmarit in principiu urmatoarele aspecte:

- Refacerea parcellarului istoric rezultat implicit din natura proprietatii asupra terenurilor
- Dimensionarea, functionalitatea si aspectul arhitectural al constructiei propuse
- Incadrarea lor in cadrul construit existent. si corelarea cu reglementarile zonei protejate nr.26a-Lipscani adiacenta ce reglementeaza regimul de protectie si construire al frontului vestic al strazii corespunzator in frontul opus amplasamentului studiat.
- Echiparea cu utilitati

In baza concluziilor si recomandarilor reiesite din analiza situatiei existente, anexata la prezenta documentatie, rezulta ca terenul cuprins in prezentul PUD este constructibil cu conditia incadrarii in prevederile Regulamentului local de urbanism aferent prezentului PUD.

## 2. INCADRAREA IN ZONA:



### 2.1. Situarea obiectivului in cadrul localitatii, caracteristicile zonei/ subzonei in care acesta este indus:

Parcela studiată este situată pe strada Sepcari nr.17, în sectorul 3 al municipiului București. Conform RLU aferent PUG aprobat cu HCG-M8 nr.269/21.12.2000 terenul se afla amplasat în subzona "Cp4", subzona nucleului central comercial și de afaceri pusă în evidență datorită importanței tradiționale și potențiale pentru funcțiuni de prim rang, reprezentative pentru Capitală, iar Conform regulamentului PUZ Zone Construite Protejate aprobat cu HCGM8 nr. 279/2000 imobilul se afla în zona protejată nr. 04, bulevardele Magheru și Brătianu. În același timp, parcela este dispusă pe frontul estic la stazii Sepcari în timp ce frontul vestic al strazii este situat în Zona protejată nr. 26a-Lipscani

Conform C.U. nr.281/1308916 din 09.03.2015, zona studiată este menționată ca :

#### **UTILIZARE FUNCIONALA-**

a. utilizari admise:- la nivelul parterului: comerț, alimentație publică, hoteluri, cultură sau orice alte funcțiuni destinate publicului - la nivelurile peste parter: comerț, alimentație publică, spectacole, hoteluri, birouri, locuințe (într-o proporție de minimum 30%) - se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale sau se admite revenirea la acestea

#### **REGIMUL ECONOMIC**

Situația existentă: teren liber de construcții

#### **REGIMUL TEHNIC**

Conform RLU aferent PUG aprobat cu HCG-M8 nr.269/21.12.2000, imobilul situat pe strada Sepcari nr.17, sector 3, se afla amplasat în subzona "Cp4", subzona nucleului central comercial și de afaceri pusă în evidență datorită importanței tradiționale și potențiale pentru funcțiuni de prim rang, reprezentative pentru Capitală, iar Conform regulamentului PUZ Zone Construite Protejate aprobat cu HCGM8 nr. 279/2000 imobilul se afla în zona protejată nr. 04, bulevardele Magheru și Brătianu.

### 2.2 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform studiului istoric de fundamentare a PUZ zona protejată protecția presupune aplicarea a 3 moduri de acțiune complementare:

- protecția fondului construit și amenajărilor valoroase
- protecția tipurilor de țesut urban și stabilirea unor moduri de construire viitoare în armonie cu acestea
- direcționarea dezvoltării urbane astfel încât să se obțină coerența cadrului urban prin caracter funcțional estetic și de standard civic

Conform studiilor geotehnice efectuate în zona terenul este ferit de riscuri naturale



11/19.05.17 3 7

### 2.3. Prescripții și reglementări din documentațiile de urbanism elaborate aprobate anterior.

Conform regulamentului PUG-CP-subzona centrală situată în limitele zonei de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice

CP4-subzona nucleului central comercial și de afaceri-pusa în evidență datorită importanței tradiționale și potențiale pentru funcțiuni de prim rang, reprezentative pentru capitală.

Conform regulamentului PUZ ZCP 04b bulevardul „modernist” Brătianu, subzona Cp1b sus:

#### UTILIZAREA FUNCIONALĂ/utilizări admise:

- la nivelul parterului: comerț, alimentație publică, hoteluri, cultură sau orice alte funcțiuni destinate publicului
- la nivelurile peste parter: comerț, alimentație publică, spectacole, hoteluri, birouri, locuințe (într-o proporție de minim 30%)
- se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale sau se admite revenirea la acestea

#### AMPLASAREA CLĂDIRILOR

##### a. caracteristicile parcelelor:

- se mențin neschimbate dimensiunile și formele actuale ale parcelelor din zona protejată

**b. amplasarea față de aliniament:** așezarea clădirilor se va face pe aliniamentul definit de clădirile existente; nu se admite retragerea noilor construcții; - așezarea clădirilor față de stradă: front închis

**c. alinierea laterală și posterioară:** - 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; - în cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri; - clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 metri; în cazul în care pe limita posterioară a parcelei există calcanul unei construcții învecinate, noua clădire se va alipi la acest calcan.

#### ECHIPAREA CLĂDIRILOR

##### circulații și accese:

-parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,0m dintr-o circulație publică în mod direct....

-în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare

##### condiții de echipare edilitară:

-toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare publice

#### CONFORMAREA CLĂDIRILOR

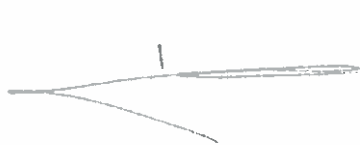
##### înălțimi admise:

- maximum 24 m, minimum 21 m. - peste înălțimea admisă se acceptă realizarea a 2 niveluri retrase în gabarit, înscrise într-un arc de cerc cu raza  $R=4$  m continuat cu tangenta la 450 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 (24 m), desfășurat pe cel mult o treime din lungimea fațadei- în cazul clădirilor de colț.

##### aspectul exterior:

-arhitectura noilor clădiri va respecta caracterul 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 (plăcaje ceramice sau suprafețe metalice strălucitoare) utilizarea culorilor stridente.



1.11.2011

8

## OCUPAREA SI UTILIZAREA PARCELELOR

procent maxim de ocupare al terenului (POT): - maxim admis: 85 %. Suprafata ramasa libera trebuie sa fie de cel puţin 30 mp. Primele doua niveluri de deasupra cotei terenului (parter, mezanin/etajul I) pot ocupa intreaga suprafata a terenului.

coeficient de utilizare al terenului (CUT): - maxim admis: 6

### 3. SITUATIA EXISTENTA :

Terenul este proprietatea solicitantilor conform Contractului de Vanzare Cumparare autentificat cu nr 608 din 25.02.2011, de catre BNP Asociati Silvana

Brandusa Trofin si Cornelia Pavlicu

**Accesibilitatea la caile de eomunicatie;**

Terenul este accesibil prin strada Sepcari

**Suprafata ocupata, indici de ocupare a terenului**

Terenul este liber de constructii

**Limite si vecinatati;**

N- teren liber de constructii, cu nr 15, pe strada Sepcari

S-calcan imobil strada Spcari nr 19

E- curte imobil bloc de locuinte bulevardul I.C.Bratianu nr 44

V-strada Sepcari

**Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere.**

Suprafata teren (parcela studiata) = 100.00 mp

In prezent terenul este liber de constructii.

**Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic;**

Terenurile sunt construite în regim închis, având constructiile principale aşezate pe aliniamentul parcelelor; prin ocuparea integrala a acestuia cu acces prin gang central la curtea interioara;

Pe strada Sepcari, prima jumătate a frontului vestic-spre strada Covaci-(incadrat in ZP nr 26) este compus din fatadele cladirilor conservate (parter, 1-2 etaje si mansarda), a doua jumătate a acestui front (incadrat in ZP nr. 04) este compus din cladiri de aceeaşi factura-excepție nefericita dpdv al înaltimii (/integrării in contextul existent) facand un imobil aflat in curs de executie .

Frontul estic al strazii Sepcari (integral incadrat in ZP nr. 04) este mai puțin coerent si definit de 3 segmente aproximativ egale din punct de vedere al lungimii:

-prima treime-spre str. Covaci-front continuu alcatuit din cladiri istorice conservate (parter, 2 etaje si pod) caracteristice dpdv functional si arhitectural tesutului istoric comercial din zona

-treimea mediana –ce cuprinde si terenul aflat in studiu-este formata din parcele neconstruite, vechile cladiri fiind demolate in perioada comunista

-ultima treime-spre bd. Bratianu –front continuu alcatuit din cladiri moderniste din perioada interbelica-este caracterizat de înaltimi mai mari ale constructiilor (parter si 3-5-7 etaje)

Constructiile din zona studiata sunt caracterizate prin :

-numar moderat de niveluri(P si 2-3 etaje ) cu mansardare peste cornisa pentru constructiile antebelice și P și 7-9 etaje pentru constructiile interbelice și postbelice-constructiile adiacente bulevardului Bratianu

-înălțime relativ medie a parterului (cca.3,5m) și nivelurilor inferioare cu accentuarea pe înălțime sau tratare arhitecturala a parterului

-orientarea fatadelor , accesului, incaperilor și functiunilor principale spre strada Sepcari.

-traveerea fatadelor cu marcarea extremitatilor sau/si a axelor de simetrie sau mediane ale constructiei.

-acoperirea în sarpanta cu mansardare și tabla zincata ;

- înălțimea constructiilor cuprinsa între 12 și 23 m(pe bulevardul I C Bratianu)

Functiunile principale sunt cele comerciale și alimentatie publica sau servicii la nivelul parterului si etajelor superioare-pentru consturctiile de pe strada Sepcari respectiv parter comercial și locuinte la nivelurile superioare pentru constructiile adiacente bulevardului Bratianu.



CONFORM CU ORIGINALUL

## Funcțiunile clădirilor

Terenul este liber de construcții

Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate;

Parcela studiată se află în proprietatea lui Neagu Alexandru și are o suprafață de 100.00 mp

## Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare.

Studiul geotehnic întocmit ne relevă zona cercetată face parte din cadrul Câmpiei Vlășiei, unde nu există pericol de producere de alunecări de teren.

Un foraj de mare adâncime (1000 m) executat la Filaret a pus în evidență faptul că în subsolul orașului București se găsesc pe o primă adâncime de cca. 200 m depozite aluvionare recente de vârstă Cuaternar, așezate pe sedimente mai vechi de vârstă Pliocen care s-au întâlnit până la adâncimi de 800+900m, după care apar formațiuni sedimentare Sarmatiene.

Terenul aferent investiției proiectate se află situat morfologic pe terasa stângă a râului Dambovită, alcătuită din depozite aluviale, tinere, în general uniforme, formate din prafuri nisipoase argiloase, încadrate în cadrul "lutului de București", până la adâncimea de 4.70 m, iar între această adâncime și 9,00 m au fost interceptate pietrisuri cu nisipuri fine-mari, cu apă de la adâncimea de cca. 6,00 m (față de cota terenului natural). La elaborarea lucrării au fost consultate și studiile geotehnice existente în zonele apropiate.

## Condiții de fundare

Valoarea recomandată pe terenul natural la adâncimea de 3,00 m pentru sarcini fundamentale având lățimea talpii fundației de 1,00 m, este de  $P_{conv} = 250$  kPa, conform STAS 3300/2-85, Anexa B, Tabelul 17

Valoarea recomandată pe terenul natural la adâncimea de -8.00 m (pe stratul de pietrisuri fine) pentru sarcini fundamentale este de  $P_{conv} = 350$  kPa, conform STAS 3300/2-85

Alegerea sistemului de fundare rămâne la latitudinea proiectantului de rezistență, recomandându-se fundații izolate, directe, pe stratul de pietrisuri cu nisip de sub adâncimea de 4,70 m (față de cota terenului natural);

## Accidente de teren (beciuri, hrube și umpluturi) cu precizarea poziției acestora.

Terenul este orizontal, stabil, fără gropi de împrumut sau accidente structurale.

## Adâncimea apei subterane.

Amplasamentul nu se află sub influența directă a unei ape de suprafață, cu modificări funcție de regimul precipitațiilor și anotimp. Foraje pe terenuri apropiate au relevat nivelul apei la o adâncime de aprox. 6m față de nivelul terenului

## Parametrii sismici caracteristici zonei (zona, grad $K_s$ , $T_c$ ).

Din punct de vedere macroseismic (STAS SR 11100/1-93) perimetrul studiat se încadrează în zona seismică 8.

Din punct de vedere seismic amplasamentul cercetat este caracterizat de parametrii sismici  $a_g = 0.30g$  și  $T_c = 1.6$  sec., conform normativului P100/1-2013.

## Analiza fondului construit existent (înălțime, structură, stare).

În general, construcțiile prezente în zona sunt fie caracteristice țesutului comercial tradițional- regim mediu de parter și 2 sau maxim 3 etaje, cu învelitori din tablă, (în special clădirile amplasate pe strazile din imediată vecinătate a fostei reședințe domnești sau pe strazile adiacente), fie caracteristice axului urban al bulevardului, cu regim de înălțime variat incluzând clădiri cu 7-8 niveluri. Contextul arhitectural din imediată vecinătate este relativ omogen dar reflectă în aceeași măsură transformările rezultate din trecerea la noi tehnici și maniere estetice de construcție în jurul momentului războiului de independență precum și din intervențiile punctuale în perioada interbelică ce au dus la introducerea elementelor moderniste sau modificarea unor fațade în acest spirit al perioadei. Lipsa de îngrijire sau intervențiile nepotrivite din perioada comunistă au alterat unele dintre construcțiile existente

Maniera stilistică este diversă. În ceea ce privește clădirile ce compun fronturile strazii Sepcari, maniera este în general eclectică, cu decorații bogate la clădirile mai apropiate de finalul secolului al XIX-lea, în ceea ce privește frontul vestic și prima treime a frontului estic dinspre strada Covaci. Clădirile care pot fi identificate a fi fost realizate către mijlocul secolului al XIX-lea au avut fațade relativ simple, marcate de perioada eclectică incipientă. Treimea de mijloc a frontului estic al strazii este liberă de construcții-rezuțat al demolărilor din perioada comunistă, în timp ce treimea dinspre bulevard a frontului estic e formată din clădiri moderniste cu 4-7 niveluri.

Structurile de rezistență ale clădirilor sunt cele utilizate în perioadele de edificare ale acestora: fundații și pereți portant din zidărie de cărămidă, planșee de lemn sau boltisoare pe profile de oțel, sarpante de lemn-pentru clădirile edificate în sec. 19 sau anterior respectiv fundații din cadre și planșee din b.a. sau structuri mixte pentru clădirile din perioada interbelică și postbelică.



11.10.2011 6

10



Majoritatea cladirilor existente –cele asupra carora nu au fost efectuate interventii sau consolidari recente-sunt incadrate in clasa 1 sau 2 de risc seismic- ceea ce reprezinta un risc potential atat pentru fondul construit cat si pentru oameni-locuitori, utilizatori sau vizitatori. Aceasta stare de fapt –adusa la cunostinta publicului de ultimele masuri ale administratiei- induce o diminuare a vizitatorilor, interdictia desfasurarii de activitati in cladirile RS1, descurajarea consumului, turismului si afacerilor in zona.

O buna parte a fondului construit istoric este intr-o stare de degradare avansata desi in ultimii ani se constata o revigorare a eforturilor de protectie, restaurare si consolidare a cladirilor datorata in special investitorilor privati.

Ca o concluzie partiala se poate spune ca, desi la nivelul imaginii urbane (chiar in ciuda degradarii masive a unora dintre constructii) arhitectura prezenta pe strada Sepcari poate fi apreciata prin faptul ca este relativ armonioasa, spatiile interioare sufera din pricina improvizatiei functionale, uneori, constructive.

#### Echiparea existenta.

In zona studiata exista urmatoarele retele edilitare:

- retea de distributie a apei potabile
- retea de canalizare a apelor uzate menajere
- retea de canalizare a apelor pluviale
- retea de distributie a energiei electrice pentru consum si iluminat stradal
- retea de cablu tv si internet
- retea de distributie de gaz metan de joasa presiune



CONFORM CU ORIGINALUL

#### 4. REGLEMENTARI :

##### Obiectivele noi solicitate prin tema-program.

Conform temei de proiectare, beneficiarul doreste construirea unui imobil cu regim de inaltime S+P+2E+M – avand functiuni mixte pe terenul aflat in proprietatea sa.

##### Funciunile, amplasarea si conformarea constructiei

Se doreste construirea unui imobil cu functiune mixta- alimentatie publica, birouri si spatii pt. personal-incl. locuinta de serviciu, conform reglementarilor PUZ Zona Protejata nr.04b Bratianu .

Pe teren –definit ca dimensiuni si suprafata caracteristic parcelarului traditional-se va amplasa o singura constructie respectand caracteristicile si tipologia zonei din punct de vedere al regimului de inaltime (S+P+2+M), inaltimei (aliniere la cornisa cladirii existente la limita de proprietate sud/imobil str. Sepcari nr. 19), amplasarii fata de limitele de proprietate (aliniament front continuu la strada, alipiri la calcan existent respectv alipire pe limita de proprietate pentru limitele laterale de proprietate si retrageri rezultate din conformarea ref. POT reglementat in PUZ ZP 04b si H/2 cladire pentru retragerea fata de limita posterioara de proprietate)

Proiectul propune rezolvarea temei prin realizarea unei cladiri cu regim de inaltime subsol, parter, doua etaje retrase in raport cu limita posterioara de proprietate si mansarda avand urmatoarea structura functionala:

- alimentatie publica la parter si etaj 1
- birouri si spatii pentru personal-incl. locuinta de serviciu aferente activitatii de alimentatie publica-la nivelul etajului 2 si al mansardei
- depozitare, spatii tehnice si administrative in subsol

Structura constructiei va fi alcatuita din radier general, cadre, pereti si plansee din beton armat cu structura invelitorii sarpanta de lemn.

Prin proiect se mentine arborele aflat pe amplasament in zona adiacenta lilitii posterioare de proprietate.

##### Capacitatea, suprafata desfasurata.

Nu se vor realiza operatiuni de divizare a parcelei.

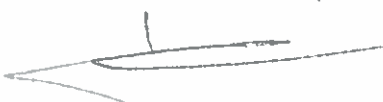
Suprafata teren (parcela) = 100.00 mp

Suprafata construita propusa = 89,42 mp

Se opteaza pentru mentinerea arborelui existent pe amplasament in zona limitei posterioare de proprietate in detrimentul eficientei economice a investitiei permisa conform reglementarii de ocupare a terenului aferenta PUZ ZP 04b Bratianu

Suprafata desfasurata propusa = 317.1 mp

Se opteaza pentru integrarea-din punct de vedere al „scarii” urbane- in contextul existent in detrimentul eficientei permisa conform CUT reglementat prin PUZ ZP 04b Bratianu. Propunerea este sustinuta si din punct de



11 025'7, 11

vedere tehnic si economic in ceea ce priveste raportul intre inaltimea maxima permisa si costul structurii conditionata de dimensiunea amplasamentului-realizarea unei cladiri inalte pe amplasamentul respectiv -parte a parcelarului istoric traditional- este ineficienta economic atat din punct de vedere al investitiei initiale cat si al amortizarii investitiei raportate la activitatile curente desfasurate in zona.

### **Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute.**

Terenul este liber de constructii-nu exista constructii existente

Arhitectura cladirii va exprima perioada edificarii si programul (alimentatie publica). Nu se vor realiza pastise arhitecturale si nu se vrea imitarea stilurilor istorice. Totodata cladirea se va integra in contextul existent prin de

Pe maxim jumătate din latimea fatadei spre intersectia strazii Sepcari cu Gabroveni se poate executa un accent vertical cu înălțimea maxima 3 m în scopul ridicării cornisei imobilelor viitoare de pe terenul neconstruit pentru reducerea impactului vizual al calcanului imobilului interbelic de la intersectia strazii Sepcari si Gabroveni. sign si materialele propuse.

Din punct de vedere al organizarii si dotarii, cladirea se va alinia cerintelor contemporane impuse de functiunile prevazute in tema program.

In raport cu cladirea amplasata pe terenul adiacent limitei posterioare a proprietatii, prin proiect se propune retragerea nivelurilor superioare in raport cu limita posterioara astfel incat cladirea sa nu agrezeze din punct de vedere vizual si sa permita insorirea cladirii respective conform reglementarilor in vigoare.

### **Principii de interventie asupra constructiilor existente.**

Nu este cazul-terenul este liber de constructii.

In raport cu cladirea amplasata la calcan pe limita de proprietate sud se respecta conditiile tehnice impuse de normele in vigoare de rezistenta si stabilitate..

### **Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei (carosabile si) pietonale**

Aprovizionarea se va face din strada Sepcari in intervalele orare prevazute de administratia publica. Deoarece parcela este amplasata in zona protejata iar strada Sepcari este pietonala, accesul este doar pietonal și nu sunt prevazute parcare. Accesul masinilor de interventie la amplasament se face din strada Sepcari.

### **Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei.**

Nu este cazul -terenul este plat.

### **Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse se acesta.**

Nu este cazul-parcela studiata este incadrata in Zona protejata o4b Bratianu

### **Solutii pentru realibilitatea ecologica si diminuarea poluarii (dupa caz).**

Pe teren nu s-au desfasurat activitati poluante, terenul nu este contaminat

### **Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului (dupa caz).**

Nu este cazul.

### **Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi.**

Pe parcela studiata se afla un arbore, in zona adiacenta limitei posterioare de proprietate. Prin proiect se propune mentinerea acestuia. In aceeasi zona se propune amenajarea unei suprafete verzi de 10,24mp. Pentru alinierea la reglementarile in vigoare privind asigurarea suprafetei verzi proiectul propune amenajarea terasei peste etajul 1 in suprafata verde complementara.

### **Profiluri transversale caracteristice.**

Nu se modifica profilul transversal caracteristic. Prin proiect cladirea se integreaza contextului existent din punct de vedere al construirii pe aliniament front continuu si inaltime

### **Lucrari necesare de sistematizare verticala.**

Nu este cazul- terenul este plat si clar delimitat de proprietatile vecine.

### **Regimul de construire:**

#### **Amplasarea cladirii**

#### **a. caracteristicile parcelei:**

-se mentin neschimbate dimensiunile si formele actuale ale parcelei din zona protejata

#### **b. amplasarea fata de aliniament**

-asezarea cladirii se face pe aliniamentul definit de cladirile existente la strada Sepcari

-asezarea cladirii fata de strada: front inchis

#### **c. alinierea laterala si posterioara**

-cladirea se alipeste constructiei invecinate pe limita laterala de proprietate sud pe o lungime de 13 50m (reprezentand adincimea cladirii propuse pe parcela in studiu in raport cu aliniamentul)

CONFORM CU ORIGINALUL

11/14/2018

12

- cladirea se alipeste limitei laterale de proprietate nord pe o lungime de 13.50m (reprezentand adincimea cladirii propuse pe parcela in studiu in raport cu aliniamentul)
- retragerea fata de limita posterioara a proprietatii
  - pentru fatada cladirii-parter+etaj1-retragere variabila -minim 1.10m,maxim 2.10 m cu respectarea cerintelor Codului Civil
  - pentru fatada cladirii la nivelul etajului 2 retras in raport cu limita posterioara-retragere 5m. distanta egala cu jumatate din inaltimea la cornisa (Hcornisa etaj 2=10m)

### Conformarea cladirii

a.regimul de inaltime al constructiei: S+P+2E+M

### b.inaltime admise

- inaltimea maxima a cladirii la cornisa fatadei spre strada Selari . H= 12.40 m/aliniere la cornisa fatadei imobilului existent la limita de proprietate sud.La limita de proprietate nord se admite un element architectural care poate depasi cu 3m inaltimea maxima verticala (12.40m) pe max. 1/2 din lungimea fatadei in scopul ridicarii cornisei frontului stradal spre imobilul (P+5+6,7r) existent la intersectia strazilor Sepcari si Gabroveni cu bulevardul.
- inaltimea maxima a cladirii la cornisa fatadei (parter si etaj1) spre limita posterioara,H= 7.50m. Peste aceasta inaltime etajul 2 se va retrage 5m in raport cu limita posterioara de proprietate, inaltimea maxima la cornisa tajului 2 spre limita posterioara de proprietate Hmax=12m

### c.aspectul exterior

- arhitectura noii cladiri va respecta caracterul architectural general al strazii Selari-definit prin diversitatea stilistica -inscriindu-se, inainte de toate ,in scara definita de cladirile existente
- se interzic pastisele stilurilor istorice
- se interzic imitatiile de materiale,culorile stridente
- se interzic peretii cortina

Fatada spre strada Sepcari va functiona ca interfata intre functiunile cladirii si strada.

La nivelul parterului vitrina propusa pe intreaga latime a constructiei va prelungi vizual spatiul exterior in interior .La nivelul etajelor golurile se reduc progresiv pe verticala-proportia plin/gol la registrele superioare este in favoarea plinului..Compozitia fatadei exprima horizontalele nivelurilor functionale, dinamica compozitiei rezulta din proportia plinurilor si golurilor accentuata de elementul architectural propus la limita terenului neconstruit inca in scopul ridicarii cornisei frontului stradal spre imobilul (P+5+6,7r) existent la intersectia strazilor Sepcari si Gabroveni cu bulevardul.

Cu exceptia vitrinei la strada ferestrele sunt retrase din planul fatadei si racordate la acesta cu suprafete verticale oblice-fatada este o compozitie volumetrica,plastica, sculpturala care se raporteaza in maniera contemporana la imaginea cladirilor istorice.

Materialele au texturi si culori diferite-planul in aliniament al fatadei propune ca finisaj un placaj de calcar iar suprafetele verticale oblice care fac racordul cu planul retras al sticlei au ca finisaj propus placi de corten.

Pentru fatada posterioara se propune un sistem 'verde'-plante agatatoare dezvoltate pe un caroiag metalic.

### Ocuparea si utilizarea parcelei

a.procent maxim de utilizare al terenului (POT):

- primele 2 niveluri de deasupra cotei terenului (parter,etaj1) pot ocupa intreaga suprafata a terenului.Suprafata ramasa libera mentine pe amplasament arborele existent

P.O. T. propus = 89%

b.coeficientul de utilizare al terenului.

C.U. T. propus :3.17

### Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri).

Datorita faptului ca in zona exista toate utilitatile necesare functionarii : apa, canalizare, electricitate, gaz metan ,cablu tv,internet cladirea va fi racordata la retelele edilitare existente, conform avizelor, acordurilor si proiectelor executate conform normelor si insusite de fiecare utilizator.

### Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent si propus).

Suprafata teren (parcela) = 100.00 mp

Suprafata construita existenta=0.00 mp/terenul este liber de constructii

Suprafata construita propusa =89,42 mp

Suprafata desfasurata propusa =317.1 mp

Suprafete verzi la nivelul terenului= 10,24 mp

P.O. T. propus =89 %

CONFORM CU ORIGINALUL

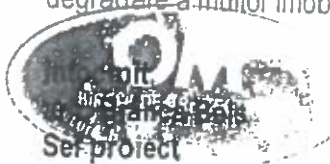


1/19 05.17

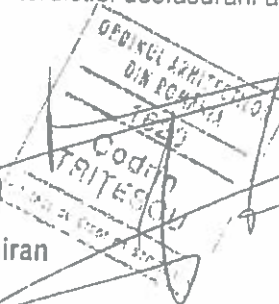
C.U. T. propus =3 17

**CONCLUZII :**

Prezenta documentatie de urbanism, intocmita conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, art.32 paragraf 4b, permite construirea imobilului pe parcela studiata. Reglementarile propuse nu contravine prevederilor P.U.G. al Municipiului Bucuresti si PUZ Zona protejata 04b Bratianu aflate in vigoare. Prin edificarea imobilului conform reglementarilor propuse in prezenta documentatie se va elimina o portiune cu disparitati urbanistice din cadrul frontului estic al strazii Sepcari. Un teren viran rezultat in urma demolarilor din perioada comunista va fi echipat de o cladire moderna, integrata contextului urban existent si conceputa din punct de vedere functional, structural, estetic conform cerintelor si practicilor contemporane. Nu in ultimul rand, prin edificarea imobilului susmentionat se sustin activitaile si afacerile din zona, consumul si turismul in contextul general existent caracterizata de scaderea interesului si traficului turistic in zona datorat starii de degradare a multor imobile si interdictiei desfasurarii activitatilor destinate publicului in cladirile cu risc seismic 1.



Ser proiect  
arh. Codrin Tritescu  
Verificat  
sp.urb. RUR Nicolae Alin Chiran



CONFORM CU ORIGINALUL



1/14.05.17

14