



Consiliul General al Municipiului București

HOTĂRÂRE

Nr. _____ din _____

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) STR. SELARI NR. 4, STR. SMARDAN NR. 27, SECTOR 3

Având în vedere Expunerea de motive a Primarului General, Raportul de specialitate al Arhitectului Șef al Municipiului București;

Luând în considerare Raportul Comisiei de Urbanism și Amenajarea Teritoriului și Avizul Comisiei Juridice și de Disciplină din cadrul Consiliului General al Municipiului București;

Ținând cont de Raportul informării și consultării publicului;

Ținând seama de prevederile:

- Legii nr. 50/ 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârii Guvernului nr. 525/ 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, modificată și completată;
- PUG - Municipiul București aprobat prin HCGMB nr. 269/ 21.12.2000, cu valabilitate prelungită prin HCGMB nr. 324/ 2010, HCGMB nr. 241/ 2011 și HCGMB nr. 232/ 2012.

În temeiul prevederilor art. 36 alin. 2 lit. c, art. 36 alin. 5 lit. c, art. 45 alin. 2 lit. e, art. 85 și art. 115, alin. 1, lit. b, din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată,

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă **Planul Urbanistic Zonal - STR. SELARI NR. 4, STR. SMARDAN NR. 27, SECTOR 3**, în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef nr. 8 din 23.02.2016, prevăzut în Anexa 1, Planul de reglementări vizat spre neschimbare prezentat în Anexa 2 și Regulamentul Local de Urbanism, reprezentând Anexa 3.

Art.2 Planul Urbanistic Zonal ce face obiectul prezentei hotărâri are caracter de reglementare specifică și nu dă dreptul la construire până la emiterea autorizației de construire.

Art.3 Documentația de urbanism ce face obiectul prezentei hotărâri este valabilă până la aprobarea unei documentații de urbanism coincidente ce conține reglementări diferite.

Art.4 Anexele nr. 1, nr. 2 și nr. 3 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.5 Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului București și al Primarului Sectorului 3 vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Această hotărâre a fost aprobată în Ședința ordinară a Consiliului General al Municipiului București din data de

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
TUDOR TOMA

București, 2016



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

AVIZUL ARHITECTULUI ȘEF nr. 8/23.02.2016

PUZ - STR. SELARI NR. 4, STR. SMARDAN NR. 27, SECTOR 3

INITIATOR/ BENEFICIAR:

SC RONATURSTEIN SRL

ELABORATOR:

SC URBAN OFFICE SRL -

(RUR: D, E)

NR. ÎNREGISTRARE CERERE: PMB cu Nr. 1398268/ 20.03.2016; Direcția Urbanism cu nr. 2106/ 22.02.2016.

SUPRAFAȚA REGLEMENTATA prin PUZ: O suprafață totală de 2086.93 mp, proprietate privată SC RONATURSTEIN SRL, compusă din următoarele parcele și suprafețe:

• Str. Șelari nr. 4 - ST = 1664.00 mp;

• Str. Smârdan nr. 27 - ST = 329.00 mp din acte/ 422.93 mp din măsurători cadastrale.

AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU: Zona analizată și reglementată prin PUZ se află în Centrul istoric al Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 3.

PREVEDERI PUG/PUZ APROBATE ANTERIOR:

Conform PUG-MB și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București, aprobate cu HCGMB nr. 269/2000 cu completările ulterioare parcelele reglementate se încadrează în subzona funcțională CP1a - subzona centrală suprapusă peste nucleul istoric (segmentul Lipscani – delimitat de str. Doamnei, B-dul I. C. Brătianu, Splaiul Independenței și Calea Victoriei și segmentul Sf. Gheorghe – delimitat de străzile: Colței, G-ral I. Florescu, Radu Calomfirescu, Hristo Botev, Calea Călărașilor, Bărăției, B-dul I. C. Brătianu, Jacques Elias).

Conform PUZ – Zone Construite Protejate, aprobat cu HCGMB nr. 279/2000, imobilul este cuprins în Zona protejată 26 - Nucleul comercial tradițional zona LIPSCANI. Conform planului de reglementări aferent P.U.Z. - Zone Construite Protejate, terenul este marcat ca făcând parte parțial dintr-un spațiu verde amenajat, reprezentare care nu corespunde situației actuale. Reglementările urbanistice ale zonei au fost modificate ulterior aprobării HCGMB nr. 279/ 2000 PUZ - Zona protejată Nr. 26 - Zona Lipscani prin PUZ-uri/ PUD-uri care au produs efecte urbanistice semnificative. Regulamentul PUD - Zona Pilot a Centrului Istoric al Municipiului București aprobat cu HCGMB nr. 221 din 11/10/2005, care a produs efecte urbanistice din punct de vedere al conformării funcțiunilor, indicatorilor urbanistici și a edificabilului.

Indicatorii urbanistici reglementați:

ZP 26: POT max. 80%; CUT max. 3,5 mp. ADC/mp. teren; H max. - se păstrează înălțimile existente, preluându-se cotele clădirilor învecinate (cu eventuale 1-2 etaje retrase după un unghi de 60 grade). În punctele recomandabile (intersecții, capete de perspectivă) se pot propune înălțimi mai mari verificate prin studii (posibile accente pe Str. Șelari-cap de perspectivă dinspre str. Covaci, str. Doamnei - marcarea colțului cu str. Academiei).

AVIZE ȘI ACORDURI CARE STAU LA BAZA EMITERII AVIZULUI ARHITECTULUI ȘEF: PMB - Direcția Urbanism - Aviz de oportunitate nr. 01/ 12.01.2015; PMB - Direcția Urbanism - Aviz preliminar nr. 18/ 08.06.2015; Ministerul Culturii - avizul nr. 407/ Z/ 13.05.2013 reconfirmat prin adresa nr. 1130/SMI/21.09.2015; Agenția Regională pentru Protecția Mediului București - Decizia etapei de încadrare nr. 16/ 08.07.2013 reconfirmată prin adresa nr. 15495/ 17.09.2015; Comisia de Coordonare Lucrări Edilitare - PMB - Aviz nr. 1381713/ 11.12.2015; Comisia Tehnică de Circulație - PMB - Aviz nr. 1359879/ 19954/ 22.09.2015.

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

FUNCȚIUNE AVIZATĂ: COMPLEX MULTIFUNCTIONAL - Hotel, servicii, comerț, spații culturale și comerciale.

INDICATORII URBANISTICI AVIZAȚI: POT max. 80%; CUT max. 3,5 mp. ACD/mp. teren; Hmax: 14,5 m. la cornișa str. Șelari cu condiția ca arhitectura noilor construcții să preia înălțimile cornișelor clădirilor cu care se cuplează la calcan; peste înălțimea maximă este prevăzută realizarea unor etaje retrase conform configurației reprezentate în planul de reglementări; RmaxH - 2S+P+2E+4E+5Er.

CIRCULAȚII, 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.

Prezentul aviz este eliberat în temeiul Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, modifică și completează prevederile documentațiilor de urbanism aprobate anterior și poate fi folosit numai după aprobarea documentației de urbanism. Decizia privind aprobarea PUZ aparține C.G.M.B. conform competențelor stabilite prin Lege.

* În conformitate cu art. 63 litera (g) din legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, elaboratorul și beneficiarul documentației de urbanism răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația de urbanism ce a stat la baza emiterii prezentului aviz.

* S-a prezentat dovada achitării taxei de exercitare a dreptului de semnătură RUR - OP nr. 4/ 25.01.2016.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. GHEORGHE PATRAȘCU



4ex. / 23.02.2016

Splaiul Independenței nr. 291-293, cod poștal 060042, sector 6, București, România

Tel: 021.305.55.00 int. 1701

http://www.pmb.ro



PLAN TOPOGRAFIC DE SITUATIE
suport topografic pentru Documentatia Planului Urbanistic in Detaliu (PUD)

Scara 1:500

Teritoriu	Bucuresti Sector 3 Str. Selari nr. 4
Proprietate privata	Proprietar: S.C. RO NATURSTEIN S.R.L. Sediu: Bucuresti Sector 1 Str. Schitu Magureanu nr. 16 Nr. cadastral: 205765 inregistrat in Cartea Funciara nr. 205765

Legenda

- GPS 1 - Punct GPS din rețeaua topografică de ridicare
- Punct ocolat
- Construcție
- Limita de proprietate nematerializată
- Gard din plasa bordurată
- Gard din zid
- Limita PUD
- Limita imobil
- Curba de nivel
- Capac canal
- Rigola scurgere
- Stalpi iluminat stradal
- Capac gaze

Inventar de coordonate ale punctelor de inflexiune ce definesc limita PUD - ului

pct.	E(m)	N(m)	Distanța (m)
13	58784.145	328367.837	D (13,14) = 89.00 m
14	58772.162	328354.645	D (14,15) = 73.00 m
15	587761.342	328282.451	D (15,16) = 89.00 m
16	587673.325	328295.643	D (16,13) = 73.00 m

Suprafata totala PUD = 6497 m.p.

Inventar de coordonate pentru imobil

pct.	E(m)	N(m)	Distanța (m)
1	587718.738	328354.538	D (1,2) = 1.41 m
2	587720.108	328354.198	D (2,3) = 18.35 m
3	587739.305	328351.730	D (3,4) = 6.67 m
4	587745.961	328351.343	D (4,5) = 5.77 m
5	587751.734	328351.258	D (5,8) = 11.72 m
6	587763.425	328350.417	D (6,7) = 40.35 m
7	587757.534	328310.499	D (7,8) = 41.84 m
8	587716.381	328316.849	D (8,9) = 6.27 m
9	587717.134	328323.078	D (9,10) = 14.10 m
10	587718.879	328337.068	D (10,11) = 1.81 m
11	587717.274	328337.208	D (11,12) = 8.56 m
12	587717.290	328345.751	D (12,1) = 8.93 m

Suprafata totala din masuratori = 1884 m.p.
Suprafata din act = 1684 m.p.

Inventar de coordonate pentru imobil

pct.	E(m)	N(m)	Distanța (m)
1	687686.982	326336.394	D (1,2) = 31.77 m
2	687718.738	326337.218	D (2,3) = 14.58 m
3	687716.910	326322.760	D (3,4) = 30.07 m
4	687686.846	326323.463	D (4,1) = 12.93 m

Suprafata totala din masuratori = 423 m.p.
Suprafata din act = 329 m.p.



P.U.Z. str. Selari nr.4, Smardan nr.27
Sector 3, Bucuresti.
functiuni: COMPLEX MULTIFUNCTIONAL,
HOTEL, SERVICII, SPATII COMERCIALE

LIMITE

- limita studiu P.U.Z.
- LIMITA TEREN CE A GENERAT P.U.Z.

LEGENDA

- locuinte cu functiuni mixte la parter
- hotel, servicii, birouri, spatii comerciale
- instituti, birouri
- muzeu, biblioteca, teatru
- curti, incinte
- spatii libere parter, portic, cconsole
- demolare partiala
- situatia juridica ce se va clarifica la faza A.C. pentru plan parter parcela din str. Smardan nr.27
- balcoane

CIRCULATII

- Circulatii pietonale si carosabile
- Acces pietonal
- Acces auto

BILANT TERITORIAL SELARI NR 4:

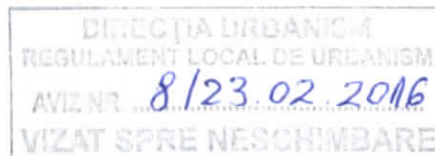
S.teren = 1993m²
POT = 80%
CUT = 3.5

Rh = 2S+P+2E+4Er+5Er _Hmax= 26m
Hmax P+2= 14.5m.
Hmax P+4 = 21m.
Hmax P+5 = 26m

S.C. URBAN OFFICE S.R.L.	TITLU PROIECTULUI PUD Str. Selari nr.4 str. Smardan nr. 27	PROIECT NR. 1/2012
INTOCMIT: ARH. LILIAN CAPTARI ARH. IANA CAPTARI	TITLU PLANSEI: REGLIMENTARI	SCARA 1/500
DESENAT: ARH. IANA CAPTARI arh. Popa Alexandru		PLANSA NR.05

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 8 din 23.02.2016
ARHITECT ȘEF

PLAN URBANISTIC ZONAL
STR. SELARI NR. 4, STR. SMARDAN NR.27,
SECTOR 3, BUCUREȘTI



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT
PLANULUI URBANISTIC ZONAL
STR. SELARI NR.4, STR. SMARDAN NR.27, SECTOR 3, BUCUREȘTI

I. DESCRIERE

a. delimitare

- **Zona definita de str. Selari si str. Smardan nr.27.**

b. caracteristici

- varietatea tipurilor de parcelare, lizibilla in lungimea la strada a loturilor.
- coerența imaginii urbane datorita tipului unic de front prezent in zona, frontul inchis, care pe anumite strazi prezinta caracteristici datorate aplicarii unor regulamente urbanistice.
- diversitatea stilistica (prezenta de la o cladire la alta)
- pastrarea funtiunii initiale in cazul majoritatii cladirilor (materializata in organizare spatiaa, compozitie de fatada si in mobilier - elemente netransformate in unele cazuri).
- trama stradala este compusa din elemente istorice, dar si de interventii recente.

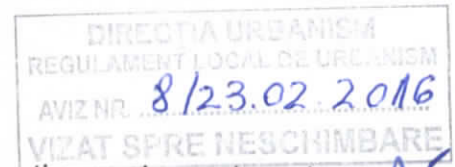
c. evolutie:

- dezvoltata in jurul Curtii Vechi Domnesti, in sensul de crestere (spre nord) al orasului.
- alaturi de resturi construite medievale, s-a pastrat multa substanta construita din sec.XIX, la care s-au adaugat cladirile sec.XX. Ultimele intervenții (1880-1910, 1935-40, 1960-70) s-au realizat prin restructurare (demolare, reparcelare, alte dimensiuni de constructii); cea mai importanta interventie (B-dul.I.C.Bratianu) a delimitat zona spre vest, impartind-o in doua.

d. agresiuni:

- zona nu este adusa la nivelul cerintelor urbanistice actuale (lipsesc spatii publice, locuri de parcare, facilitati edilitare);
- agresiuni asupra cladirilor (demolari, transformari, abandonari) chiar si a celor clasate monument;

- agresiuni functionale (utilizari improprie, suprasolicitari de folosinta, transportul de aprovizionare, circulatia vehiculara);
- agresiuni morale (locatari lipsiti de mijloace financiare, fara traditii adecvate de locuire, concesionari sau noi proprietari ai magazinelor care intervin pe cladiri fara asistenta de specialitate);
- lipsa de intretinere a cladirilor si spatiilor publice
- constructii noi de slaba calitate sau kitsch..



e. valoare:

- zona comerciala de tip traditional ("lipscanie"), unicat in Bucuresti, cu valoare de raritate in Romania.
 - Prezenta monumentelor de arhitectura sau valori de patrimoniu arhitectural (unele fiind lipsite de intretinere adecvata), modul de ocupare a terenului nu prezinta interes urbanistic, dar calitatea arhitectonica a unor edificii au valoare deosebita.

Amplasamentul figureaza in „Centrul Istoric” inscris in Lista Monumentelor Istorice actualizata in 2010, pozitia 187, cod B-II-s-A-17909 si in zona protejata nr. 26a – zona Lipscani, conform PUZ Zone Construite Protejate cu HCGMB nr.279/2000.

f.grad de protectie:

- maxim - se protejeaza valorile arhitectural - urbanistice, istorice si de mediu natural in ansamblul lor: trama stradala, fondul construit, caracterul si valoarea urbanistica; sunt permise interventii care conserva si potenteaza valorile existente.
 - Protectie maxima pentru imobilul din strada Smardan nr.27. Renovarile si interventiile se vor face conform legislatiei in vigoare cu exceptia partii din spate, care va fi conectata cu imobilul nou propus din str.Selari nr.4.
 - Parcela din str.Selari nr.4 nu se supune gradului de protectie si va fi dezvoltata conform documentatiei de urbanism supusa aprobarii.

g.interventii

Refacerea cadrului construit, cu respectarea alinierii cladirilor la strada Selari si cu respectarea indicatorilor de urbanism aferenti zonei protejate nr.26a. Crearea spatiilor publice la nivel de parter cu functiuni comerciale, conforme cu zona protejata.

Inchiderea calcanelor laterale (str.Selari) si cuplarea pe fund de lot cu cladirea existenta din str. Smardan nr.27 prin remodelarea partii din spate a cladirii. (vezi plansa reglementari)

Construirea in regim de calcan pentru a oferi o dezvoltare echivalenta pentru parcela neconstruita invecinata (str.Selari nr.6-10) si crearea unui portic pentru acces in curtea interioara dinspre strada Selari.

-conform capacitatii imobilelor de a suporta interventii in raport cu

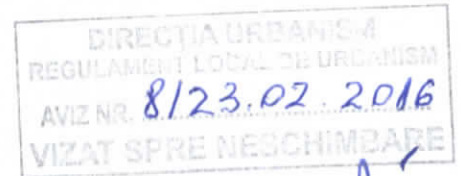
necesitatea de conservare si punere in valoare a resursei culturale pe care o incorporeaza (conform pmb.ro)

Capacitate parcelei _ interventie - **MAXIMA** (pentru Selari nr.4)

Capacitatea Imobilului _ interventie - **MEDIE spre MAXIMA** (pentru Smardan nr.27)

(interventii in partea din spate unde exista calcan)

Funcțiunea propusa: **complex multifunctional, hotel, servicii, spatii culturale si comerciale .**



II. UTILIZARE FUNCTIONALA

a. utilizari admise:

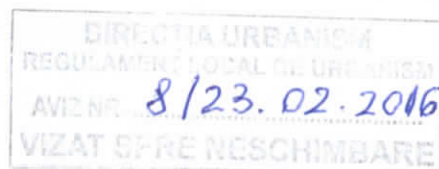
- se mentin neschimbate acele utilizari iniaiale ale cladirilor care corespund cerintelor actuale sau se admite revenirea la acestea pentru cladire din str.Smardan nr.27.
- alte functiuni legate sau inrudite cu cele existente in raport de gruparile din zona. Pot interveni suplimentar comerul marunt, ateliere mestesugaresti, alimentare publice. Locuinte speciale pot interveni practic peste tot, dar la nivelurile superioare.

b. utilizari admise cu conditionari:

- functiuni cu caracter comercial sau servicii cu urmatoarele conditii
 - (1) functiunea sa nu stanjeneasca vecinatatile
 - (2) funcțiunea sa nu implice nici un fel de modificare a arhitecturii exterioare sau a caracterului/elementelor valoroase ale interiorului
 - (3) sa nu afecteze vegetatia existenta (curti de fatada si arbori)
 - (4) sa nu implice amenajarea unor locuri suplimentare de parcare in interiorul parcelei sau pe domeniul public

c. utilizari interzise:

- activitati care pot provoca degradarea cladirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zona protejata;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura - 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 sau din institutiile publice;
- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- stationarea si gararea autovehiculelor în constructii multietajate supraterane;
- 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 împiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.



III. AMPLASAREA CLADIRILOR

a. caracteristicile parcelelor:

- se mentin neschimbate dimensiunile si formele actuale ale parcelelor.

b. amplasarea fata de aliniament:

asezarea cladirilor fata de strada Selari : regim continuu cu portic la parter, cu acces in curtea interioara. (situatie specifica sonei Lipscani)

asezarea cladirilor se va face pe aliniament (str.Selari) cu respectarea retragerilor precizate in plansa Anexa (reglementari sc.1/500)

b. alinierea laterala si posterioara:

- partile laterale vor avea regim de calcan, fara geamuri spre proprietatile vecinilor. Iluminatul natural se va asigura prin curtea interioara.
- pe fund de lot se va inchide calcanul cu un volum 2s+P+5r, care va face legatura cu corpul de cladire existent din str.Smardan nr.27, prin remodelarea partiala a acesteia.
- Se va asigura o legatura pietonala intre strada Selari nr.4 si Smardan nr.27 prin porticuri succesive si accese in corpuri de cladiri.

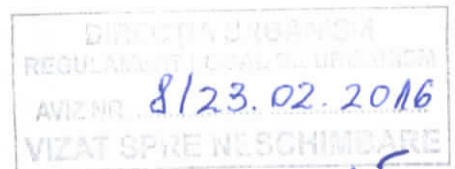
IV. ECHIPAREA CLADIRILOR

a. circulatii si accese:

- Intreaga zona necesita o sistematizare a circulatiilor, cu trasarea unor circuite pietonale (inclusiv pasaje noi si portice) alterind cu spatii de odihna, prevederea de parcaje publice si trasee de aprovizionare. Accesele pe lot se vor face prin tesirea bordurii, fara intreruperea trotuarului sau a pavajului. Circuitele pietonale nu vor avea trotuare, ele fiind amenajate adecvat.
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spatiile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare.

b. stationarea autovehiculelor:

- stationarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulajilor publice.
- se considera ca zona va fi dedicata cu precadere pietonilor. Parcaje publice se vor realiza in subteran, de preferinat in subsolul noilor cladiri. Autovehiculele private se vor parca in curte. Rezolvarea servirii cu parcaje presupune apelul la zonele invecinate.



b. conditii de echipare edilitara:

- toate retelele se vor poza in canale subterane, vizitabile sau cu acces facil. Amplasarea de complexe edilitare (statii de transformare etc) se va face in subsoluri tehnice sau in nise armonios incorporate in corpurile cladirilor sau gardurilor.
- toate construc]iile vor fi racordate la retelele edilitare publice;
- se recomanda la cladirile dispuse pe aliniament ca racordarea burlanelor la canalizarea pluviala sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura în mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice în retea de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telecomunicatii vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV;
- se interzice amplasarea firidelor de bransament pentru electricitate, telecomunicatii si gaze pe fatadele principale ale cladirilor;
- se interzice montarea aparatelor de aer conditionat pe fatadele catre strada, sau pe cele laterale in cazul in care ele se deschid catre curti de onoare.

c. spatii libere si plantate:

- conform documentatiilor de urbanism - **PUZ zona Centrului Istoric al Municipiului Bucuresti**, aprobat cu HCGMB nr.252/2004 ; - **P.U.D. Zona Pilot al Centrului Istoric al Municipiului Bucuresti** aprobat cu HCGMB nr. 221/11.10.2005 incadreaza parcelele astfel:

Selari nr.4 _ teren Viran_ P.O.T. = 55%-75%, C.U.T. = 2.6 – 3.2 _Rh.Max = P+4

Smardan nr.27 _cladire existenta_ POT = 75%-95%, CUT >4.5_ Rh.Max = P+3+4r

In zona curtii interioare se vor constitui spatii libere si spatii plantate

e. imprejmuiuri:

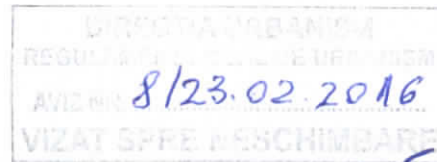
- pe strada Selari nr.4 parterul va fi prevazut cu vitrine in zona de curte interioara , conform cu studiul de volumetrie propus si aprobat in comisia Ministerului Culturii si Cultelor.
- Accesul in curtea interioara va ramane public, fara imprejmuiuri, gard, etc.
- Serviciul de protectie si paza va fi realizat discret si incorporat in corpurile de cladiri.

V. CONFORMAREA CLADIRILOR

a. Inaltime admise:

- 2s+P+2E – se va respecta aliniamentul la strada (Str.Selari nr.4), iar corpurile de cladiri se vor racorda la cladirile invecinate in regim de calcan.
- 2s+P+4E – retragere de la ecranul (P+2) si de la limita proprietatii cu 4m.
- 2s+P+5E – volum puternic retras pentru a face legatura pe fund de lot cu cladirea din str.Smardan nr.27. (conform plansa Anexa, reglemntari 1/500)

Inaltimele maxime (in M) sunt stipulate in plansa Anexa (reglementari 1/500)



b. aspectul exterior:

- orice interventie asupra monumentelor de arhitectura declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii. Prin restaurarea cladirilor existente (inclusiv prin măsurile de consolidare a structurilor),
- arhitectura noilor cladiri va respecta principiile care au stat la baza elaborării P.U.Z. str.Selari nr.4, Smardan nr.27, studiile de volumetrie, fatadele aprobate prin Aviz de la Ministerul Culturii si Cultelor.
- Se vor aviza proiecte de autorizare construire doar cu acordul proiectantului initial (autorul elaborării documentații de urbanism P.U.Z. str.Selari nr.4, Smardan nr.27)

VI. OCUPAREA SI UTILIZAREA PARCELEI

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

- maxim admis: **80 %**. Parterele vor fi accesibile publicului.

b. coeficient de utilizare al terenului (CUT):

C.U.T. 3,5.

c. zone non-aedificandi

- curtea interioara cu acces din str.Selari nr.4.

*curtea interioara poate fi acoperita cu material transparent sau semiopac pentru protectia la intemperii, dar cu conditia asigurarii conditiilor de iluminat si ventilatie naturala.

* pentru stabilirea indicatorilor de urbanism au fost luate in considerare urmatoarele Documentatii de Urbanism anterior aprobate:

P.U.D. - Zona Pilot al Centrului Istoric Municipiului Bucuresti aprobat cu HCGMB nr.221/11.10 2005 care incadreaza parcelele astfel:

Selari nr.4 _ teren Viran_ POT = 55%-75%, CUT = 2.6 – 3.2 _Rh.Max = P+4

(La „Observatii „ este mentionata recomandarea de a realiza **traversarea** pietonala dinspre str.Selari spre str.Smardan, se supune restructurarii urbane - pag.5 din partea scrisa)

Smardan nr.27 _cladire existenta_ POT = 75%-95%, CUT >4.5_ Rh.Max = P+3+4r

P.U.Z. Zone construite protejate nr.26a aprobat cu HCGMB nr.279/2000

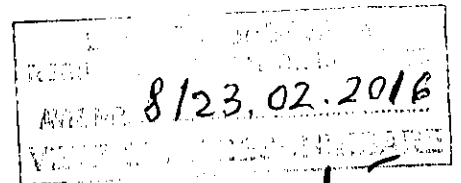
Coeficienti de urbanism C.U.T. = 3.5, P.O.T. = 80%

Capacitatea imobilelor de a suporta interventii in raport cu necesitatea de conservare si punere in valoare a resursei culturale pe care o incorporeaza (conform pmb.ro)

Capacitate parcelei_ interventie - **MAXIMA** (pentru Selari nr.4)

Capacitatea Imobilului _interventie - **MEDIE spre MAXIMA** (pentru Smardan nr.27)

(interventii in partea din spate unde avem calcan)



VII. SPATII PUBLICE

a. traseu

- se pastreaza traseele actuale ale strazilor existente iar traseele circulatiilor carosabile propuse se vor conforma precizarilor din planaa anexa.

b. profil transversal

- se pastreaza profilele actuale.

c. echipare si amenajare

- nu exista conditionari stilistice, dar se va avea în vedere subordonarea oricaror elemente de mobilier urban caracterului cladirilor si conditionarea realizarii lor de acordul autorului proiectului de urbanism PUZ str.Selari nr.4, Smardan nr.27.

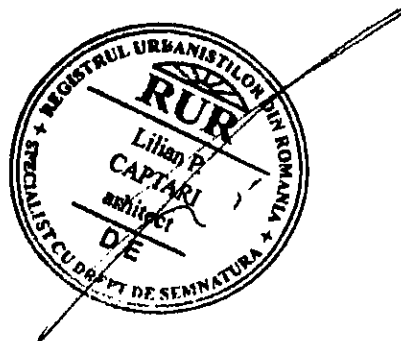
d. plantatie

- curtile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu plantatii decorative;

VIII. CONDITII DE AVIZARE

- In vederea autorizarii cladirilor noi si a interventiilor asupra cadirilor existente s-au realizat studii de insertie, fatade si modelare 3d, avizate de Ministerul Culturii.
- pentru faza Certificat de urbanism pentru Autorizatie de Construire nu se admit derogari de la prezentul regulament;
- pentru faza Proiect de autorizajie de construire este necesar avizul Ministerului Culturii si acordul proiectantului initial PUZ str.Selari nr.4, Smardan nr.27 ;
- pentru interventii in spatiul public (mobilier urban, pavimente, vegetatie, etc.), neincluse in acest regulament, se vor intocmi proiecte ce vor fi avizate conform legii, inclusiv Ministerului Culturii la faza Proiect de autorizatie de construire.

Întocmit,





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

AVIZUL ARHITECTULUI ȘEF nr. 8123/22.02.2016 PUZ - STR. SELARI NR. 4, STR. SMARDAN NR. 27, SECTOR 3

INITIATOR/ BENEFICIAR: SC RONATURSTEIN SRL
ELABORATOR: SC URBAN OFFICE SRL - Arh. Lilian CAPTARI (RUR: D, E)
NR. ÎNREGISTRARE CERERE: PMB cu Nr. 1398268/ 20.03.2016; Direcția Urbanism cu nr. 2106/ 22.02.2016.
SUPRAFATA REGLEMENTATA prin PUZ: O suprafață totală de 2086.93 mp. proprietate privată SC RONATURSTEIN SRL, compusă din următoarele parcele și suprafețe:

- Str. Șelari nr. 4 - ST = 1664.00 mp;
- Str. Smârdan nr. 27 - ST = 329.00 mp din acte/ 422.93 mp din măsurători cadastrale.

AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU: Zona analizată și reglementată prin PUZ se află în Centrul Istoric al Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 3.

PREVEDERI PUG/PUZ APROBATE ANTERIOR:

Conform PUG-MB și Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului București, aprobate cu HCGMB nr. 269/2000 cu completările ulterioare parcelele reglementate se încadrează în subzona funcțională **CP1a** - subzona centrală suprapusă peste nucleul istoric (segmentul Lipscani - delimitat de str. Doamnei, B-dul I. C. Brătianu, Splaiul Independenței și Calea Victoriei și segmentul Sf. Gheorghe - delimitat de străzile: Colței, G-ral I. Florescu, Radu Calomfirescu, Hristo Botev, Calea Căilărașilor, Bărăției, B-dul I. C. Brătianu, Jacques Elias).

Conform PUZ - Zone Construite Protejate, aprobat cu HCGMB nr. 279/2000, imobilul este cuprins în Zona protejată 26 - Nucleul comercial tradițional zona LIPSCANI. Conform planului de reglementări aferent P.U.Z. - Zone Construite Protejate, terenul este marcat ca făcând parte parțial dintr-un spațiu verde amenajat, reprezentare care nu corespunde situației actuale. Reglementările urbanistice ale zonei au fost modificate ulterior aprobării HCGMB nr. 279/ 2000 PUZ - Zona protejată Nr. 26 - Zona Lipscani prin PUZ-uri/ PUD-uri care au produs efecte urbanistice semnificative. Regulamentul PUD - Zona Pilot a Centrului Istoric al Municipiului București aprobat cu HCGMB nr. 221 din 11/10/2005, care a produs efecte urbanistice din punct de vedere al conformării funcțiunilor, indicatorilor urbanistici și a edificabilului.

Indicatorii urbanistici reglementați:

ZP 26: POT max. 80%; CUT max. 3,5 mp. ADC/mp. teren; H max. - se păstrează înălțimile existente, preluându-se cotele clădirilor învecinate (cu eventuale 1-2 etaje retrase după un unghi de 60 grade). În punctele recomandabile (intersecții, capete de perspectivă) se pot propune înălțimi mai mari verificate prin studii (posibile accente pe Str. Șelari-cap de perspectivă dinspre str. Covaci, str. Doamnei - marcarea colțului cu str. Academiei).

AVIZE ȘI ACORDURI CARE STAU LA BAZA EMITERII AVIZULUI ARHITECTULUI ȘEF: PMB - Direcția Urbanism - Aviz de oportunitate nr. 01/ 12.01.2015; PMB - Direcția Urbanism - Aviz preliminar nr. 18/ 08.06.2015; Ministerul Culturii - avizul nr. 407/ Z/ 13.05.2013 reconfirmat prin adresa nr. 1130/SMI/21.09.2015; Agenția Regională pentru Protecția Mediului București - Decizia etapei de încadrare nr. 16/ 08.07.2013 reconfirmată prin adresa nr. 15495/ 17.09.2015; Comisia de Coordonare Lucrări Edilitare - PMB - Aviz nr. 1381713/ 11.12.2015; Comisia Tehnică de Circulație - PMB - Aviz nr. 1359879/ 19954/ 22.09.2015.

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

FUNCȚIUNE AVIZATĂ: COMPLEX MULTIFUNCTIONAL - Hotel, servicii, comerț, spații culturale și comerciale.
INDICATORI URBANISTICI AVIZAȚI: POT max. 80%; CUT max. 3,5 mp. ACD/mp. teren; Hmax: 14,5 m. la comișa str. Șelari cu condiția ca arhitectura noilor construcții să preia înălțimile comișelor clădirilor cu care se cuplează la calcan; peste înălțimea maximă este prevăzută realizarea unor etaje retrase conform configurației reprezentate în planul de reglementări; RmaxH - 2S+P+2E+4E+5Er.
CIRCULAȚII, 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.

Prezentul aviz este eliberat în temeiul Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, modifică și completează prevederile documentațiilor de urbanism aprobate anterior și poate fi folosit numai după aprobarea documentației de urbanism. Decizia privind aprobarea PUZ aparține C.G.M.B. conform competențelor stabilite prin Lege.

* În conformitate cu art. 63 litera (g) din legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, elaboratorul și beneficiarul documentației de urbanism răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrăsurilor cuprinse în documentația de urbanism ce a stat la baza emiterii prezentului aviz.
* S-a prezentat doada achitării taxei de exercitare a dreptului de semnătură RUR - OP nr. 4/ 25.01.2016.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. GHEORGHE PATRASCU



4ex. / 23.02.2016



PLAN TOPOGRAFIC DE SITUATIE
suport topografic pentru Documentatia Planului Urbanistic in Detaliu (PUD)

Scara 1:500

Teritoriu	Bucuresti Sector 3 Str. Selari nr. 4
Proprietate privata	Proprietar: S.C. RO NATURSTEIN S.R.L. Sediu: Bucuresti Sector 1 Str. Schitu Magureanu nr. 16 Nr. cadastral: 205765 inregistrat in Cartea Funciara nr. 205765

Legenda:

- GPS 1 - Punct GPS din rețeaua topografică de ridicare
- o 78.74 - Punct oțat
- - Construcție
- - - - - Limita de proprietate nematerializată
- - - - - Gard din plasa bordurată
- - - - - Gard din zid
- - - - - Limita PUD
- - - - - Limita imobil
- - - - - Curba de nivel
- - Capac canal
- - Rigola scurgere
- - Stalpi iluminat stradal
- - Capac gaze

Inventar de coordonate ale punctelor de inflexiune ce definesc limita PUD - ului

Sistem de proiectie Stereografic 1970

pct.	E(m)	N(m)	Distanța (m)
13	587884.145	326367.837	D (13,14) = 89.00 m
14	587772.162	326354.645	D (14,15) = 73.00 m
15	587761.342	326292.451	D (15,16) = 89.00 m
16	587673.325	326295.643	D (16,13) = 73.00 m

Suprafata totala PUD = 6497 mp.

Inventar de coordonate pentru imobil

Sistem de proiectie Stereografic 1970

pct.	E(m)	N(m)	Distanța (m)
1	587718.736	326354.538	D (1,2) = 1.41 m
2	587720.109	326354.198	D (2,3) = 19.35 m
3	587739.305	326351.730	D (3,4) = 6.67 m
4	587745.981	326351.343	D (4,5) = 5.77 m
5	587751.734	326351.258	D (5,6) = 11.72 m
6	587783.425	326350.417	D (6,7) = 40.35 m
7	587757.534	326310.499	D (7,8) = 41.64 m
8	587716.381	326316.849	D (8,9) = 6.27 m
9	587717.134	326323.078	D (9,10) = 14.10 m
10	587718.878	326337.068	D (10,11) = 1.81 m
11	587717.274	326337.208	D (11,12) = 8.96 m
12	587717.250	326345.751	D (12,1) = 8.93 m

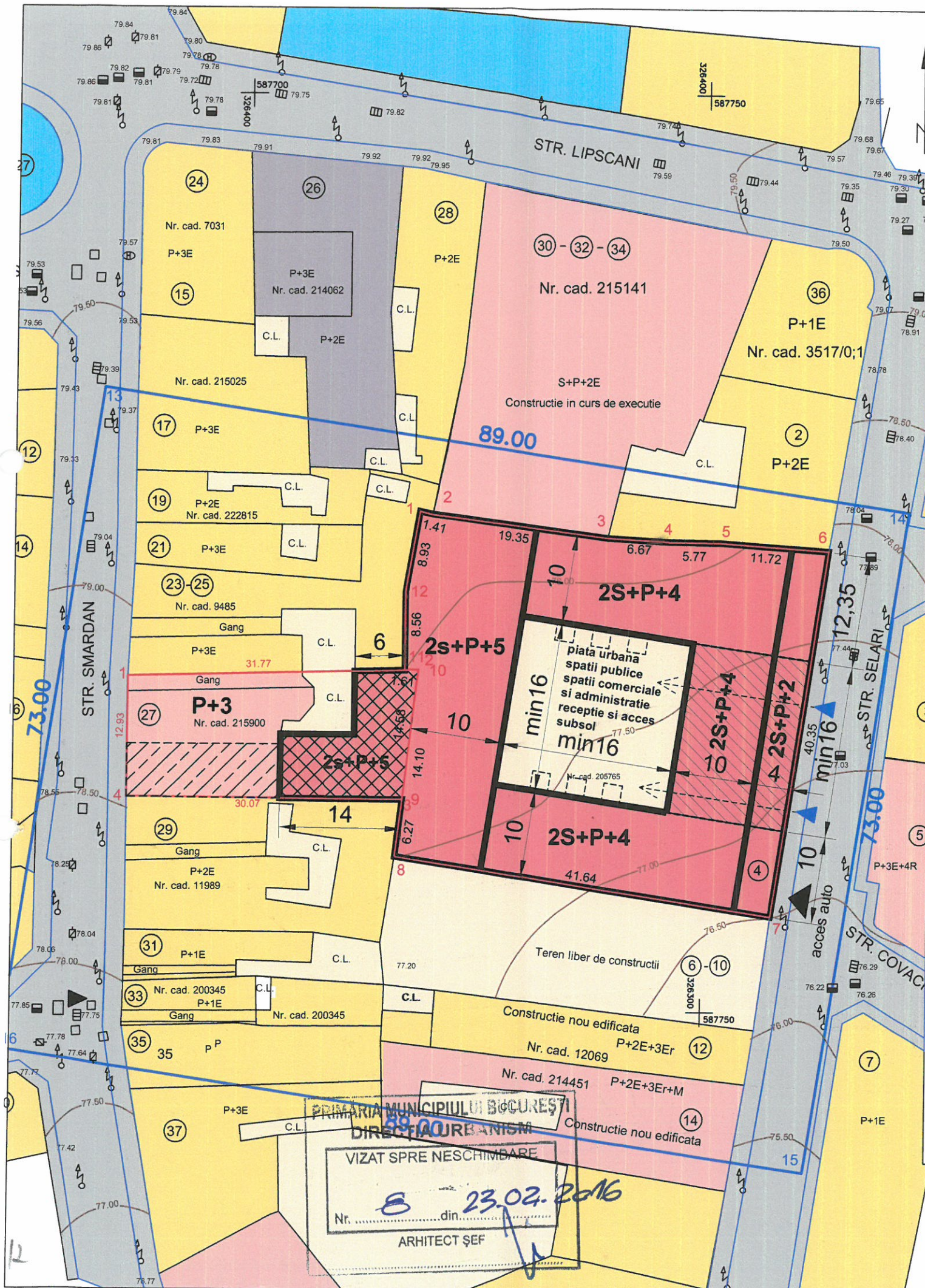
Suprafata totala din masuratori = 1884 m.p.
Suprafata din act = 1864 m.p.

Inventar de coordonate pentru imobil

Sistem de proiectie Stereografic 1970

pct.	E(m)	N(m)	Distanța (m)
1	587686.982	326336.394	D (1,2) = 31.77 m
2	587718.738	326337.218	D (2,3) = 14.68 m
3	587716.910	326322.760	D (3,4) = 30.07 m
4	587686.846	326323.463	D (4,1) = 12.93 m

Suprafata totala din masuratori = 423 m.p.
Suprafata din act = 329 m.p.



P.U.Z.str.Selari nr.4, Smardan nr.27
Sector 3, Bucuresti.

functiuni: **COMPLEX MULTIFUNCTIONAL,
HOTEL, SERVICII, SPATII COMERCIALE**

LIMITE

- limita studiu P.U.Z.
- LIMITA TEREN CE A GENERAT P.U.Z.

LEGENDA

- locuinte cu functiuni mixte la parter
- hotel, servicii, birouri, spatii comerciale
- institutii, birouri
- muzeu, biblioteca, teatru
- curti, incinte
- spatii libere parter, portic, cconsole
- demolare partiala
- situatia juridica ce se va clarifica la faza A.C. pentru plan parter parcela din str.Smardan nr.27
- balcoane

CIRCULATII

- Circulatii pietonale si carosabile
- ▲ Acces pietonal
- ▲ Acces auto

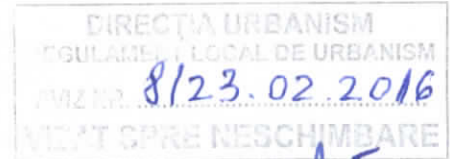
BILANT TERITORIAL SELARI NR 4:

S.teren = 1993m²
POT = 80%
CUT = 3.5
Rh = 2S+P+2E+4Er+5Er _Hmax= 26m
Hmax P+2= 14.5m.
Hmax P+4 = 21m.
Hmax P+5 = 26m

S.C. URBAN OFFICE S.R.L.	TITLU PROIECTULUI PUD Str. Selari nr.4 str. Smardan nr. 27	PROIECT NR. 1/2012
INTOCMIT: ARH. LILIAN CAPTARI ARH. IANA CAPTARI	TITLU PLANSEI: REGLIMENTARI	SCARA 1/500
DESENAT: ARH. IANA CAPTARI arh.Popa Alexandru		PLANSA NR.05

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 8 din 23.02.2016
ARHITECT ȘEF

PLAN URBANISTIC ZONAL
STR. SELARI NR. 4, STR. SMARDAN NR.27,
SECTOR 3, BUCUREȘTI



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT
PLANULUI URBANISTIC ZONAL
STR. SELARI NR.4, STR. SMARDAN NR.27, SECTOR 3, BUCURESTI

I.DESCRIERE

a. delimitare

- **Zona definita de str. Selari si str. Smardan nr.27.**

b. caracteristici

- varietatea tipurilor de parcelare, lizibilla in lungimea la strada a loturilor.
- coerenta imaginii urbane datorita tipului unic de front prezent in zona, frontul inchis, care pe anumite strazi prezinta caracteristici datorate aplicarii unor regulamente urbanistice.
- diversitatea stilistica (prezenta de la o cladire la alta)
- pastrarea fustiunii initiale in cazul majoritatii cladirilor (materializata in organizare spatiaa, compozitie de fatada si in mobilier - elemente netransformate in unele cazuri).
- trama stradala este compusa din elemente istorice, dar si de interventii recente.

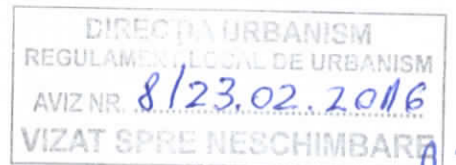
c. evolutie:

- dezvoltata in jurul Curtii Vechi Domnesti, in sensul de crestere (spre nord) al orasului.
- alaturi de resturi construite medievale, s-a pastrat multa substanta construita din sec.XIX, la care s-au adaugat cladirile sec.XX. Ultimele interven]ii (1880-1910, 1935-40, 1960-70) s-au realizat prin restructurare (demolare, reparcelare, alte dimensiuni de constructii); cea mai importanta interventie (B-dul.I.C.Bratiuanu) a delimitat zona spre vest, impartind-o in doua.

d. agresiuni:

- zona nu este adusa la nivelul cerintelor urbanistice actuale (lipsesc spatii publice, locuri de parcare, facilitati edilitare);
- agresiuni asupra cladirilor (demolari, transformari, abandonari) chiar si a celor clasate monument;

- agresiuni functionale (utilizari improprie, suprasolicitari de folosinta, transportul de aprovizionare, circulatia vehiculara);
- agresiuni morale (locatari lipsiti de mijloace financiare, fara traditii adecvate de locuire, concesionari sau noi proprietari ai magazinelor care intervin pe cladiri fara asistenta de specialitate);
- lipsa de intretinere a cladirilor si spatiilor publice
- constructii noi de slaba calitate sau kitsch..



e. valoare:

- zona comerciala de tip traditional ("lipscanie"), unicat in Bucuresti, cu valoare de raritate in Romania.
 - Prezenta monumentelor de arhitectura sau valori de patrimoniu arhitectural (unele fiind lipsite de intretinere adecvata), modul de ocupare a terenului nu prezinta interes urbanistic, dar calitatea arhitectonica a unor edificii au valoare deosebita.

Amplasamentul figureaza in „Centrul Istoric” inscris in Lista Monumentelor Istorice actualizata in 2010, pozitia 187, cod B-II-s-A-17909 si in zona protejata nr. 26a – zona Lipscani, conform PUZ Zone Construite Protejate cu HCGMB nr.279/2000.

f.grad de protectie:

- maxim - se protejeaza valorile arhitectural - urbanistice, istorice si de mediu natural in ansamblul lor: trama stradala, fondul construit, caracterul si valoarea urbanistica; sunt permise interventii care conserva si potenjeaza valorile existente.
 - Protectie maxima pentru imobilul din strada Smardan nr.27. Renovarile si interventiile se vor face conform legislatiei in vigoare cu exceptia partii din spate, care va fi conectata cu imobilul nou propus din str.Selari nr.4.
 - Parcela din str.Selari nr.4 nu se supune gradului de protectie si va fi dezvoltata conform documentatiei de urbanism supusa aprobarii.

g.interventii

Refacerea cadrului construit, cu respectarea alinierii cladirilor la strada Selari si cu respectarea indicatorilor de urbanism aferenti zonei protejate nr.26a. Crearea spatiilor publice la nivel de parter cu functiuni comerciale, conforme cu zona protejata.

Inchiderea calcanelor laterale (str.Selari) si cuplarea pe fund de lot cu cladirea existenta din str. Smardan nr.27 prin remodelarea partii din spate a cladirii. (vezi plansa reglementari)

Construirea in regim de calcan pentru a oferi o dezvoltare echivalenta pentru parcela neconstruita invecinata (str.Selari nr.6-10) si crearea unui portic pentru acces in curtea interioara dinspre strada Selari.

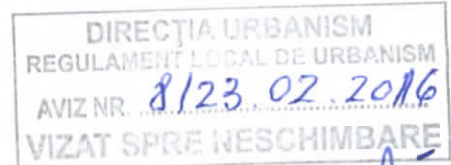
- conform capacitatii imobilelor de a suporta interventii in raport cu necesitatea de conservare si punere in valoare a resursei culturale pe care o incorporeaza (conform pmb.ro)

Capacitate parcelei _ interventie - **MAXIMA** (pentru Selari nr.4)

Capacitatea Imobilului _ interventie - **MEDIE spre MAXIMA** (pentru Smardan nr.27)

(interventii in partea din spate unde exista calcan)

Funcțiunea propusa: **complex multifunctional, hotel, servicii, spatii culturale si comerciale .**



II. UTILIZARE FUNCTIONALA

a. utilizari admise:

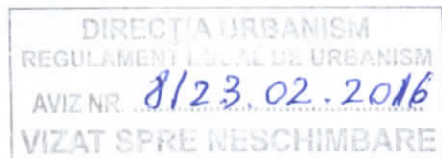
- se mentin neschimbate acele utilizari iniiaiale ale cladirilor care corespund cerintelor actuale sau se admite revenirea la acestea pentru cladire din str.Smardan nr.27.
- alte functiuni legate sau inrudite cu cele existente in raport de gruparile din zona. Pot interveni suplimentar comerul marunt, ateliere mestesugaresti, alimentare publice. Locuinte speciale pot interveni practic peste tot, dar la nivelurile superioare.

b. utilizari admise cu conditionari:

- functiuni cu caracter comercial sau servicii cu urmatoarele conditii
- (1) functiunea sa nu stanjeneasca vecinatatile
- (2) funcțiunea sa nu implice nici un fel de modificare a arhitecturii exterioare sau a caracterului/elementelor valoroase ale interiorului
- (3) sa nu afecteze vegetatia existenta (curti de fatada si arbori)
- (4) sa nu implice amenajarea unor locuri suplimentare de parcare in interiorul parcelei sau pe domeniul public

c. utilizari interzise:

- activitati care pot provoca degradarea cladirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zona protejata;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura - 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 sau din institutiile publice;
- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- stationarea si gararea autovehicolelor în constructii multietajate supraterane;
- 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 împiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.



III. AMPLASAREA CLADIRILOR

a. caracteristicile parcelelor:

- se mentin neschimbate dimensiunile si formele actuale ale parcelelor.

b. amplasarea fata de aliniament:

asezarea cladirilor fata de strada Selari : regim continuu cu portic la parter, cu acces in curtea interioara. (situatie specifica sonei Lipscani)

asezarea cladirilor se va face pe aliniament (str.Selari) cu respectarea retragerilor precizate in plansa Anexa (reglementari sc.1/500)

b. alinierea laterala si posterioara:

- partile laterale vor avea regim de calcan, fara geamuri spre proprietatile vecinilor. Iluminatul natural se va asigura prin curtea interioara.
- pe fund de lot se va inchide calcanul cu un volum 2s+P+5r, care va face legatura cu corpul de cladire existent din str.Smardan nr.27, prin remodelarea partiala a acesteia.
- Se va asigura o legatura pietonala intre strada Selari nr.4 si Smardan nr.27 prin porticuri succesive si accese in corpuri de cladiri.

IV. ECHIPAREA CLADIRILOR

a. circulatii si accese:

- Intreaga zona necesita o sistematizare a circulatiilor, cu trasarea unor circuite pietonale (inclusiv pasaje noi si portice) alterind cu spatii de odihna, prevederea de parcaje publice si trasee de aprovizionare. Accesese pe lot se vor face prin tesirea bordurii, fara intreruperea trotuarului sau a pavajului. Circuitele pietonale nu vor avea trotuare, ele fiind amenajate adecvat.
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spatiile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare.

b. stationarea autovehiculelor:

- stationarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulajilor publice.
- se considera ca zona va fi dedicata cu precadere pietonilor. Parcaje publice se vor realiza in subteran, de preferinat in subsolul noilor cladiri. Autovehiculele private se vor parca in curte. Rezolvarea servirii cu parcaje presupune apelul la zonele invecinate.

b. conditii de echipare edilitara:

- toate rețelele se vor poza în canale subterane, vizitabile sau cu acces facil. Amplasarea de complexe edilitare (statii de transformare etc) se va face în subsoluri tehnice sau în nise armonios incorporate în corpurile cladirilor sau gardurilor.
- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
- se recomanda la cladirile dispuse pe aliniament ca racordarea burlanelor la canalizarea pluviala sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura în mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telecomunicatii vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV;
- se interzice amplasarea firidelor de bransament pentru electricitate, telecomunicatii si gaze pe fatadele principale ale cladirilor;
- se interzice montarea aparatelor de aer conditionat pe fatadele catre strada, sau pe cele laterale în cazul în care ele se deschid catre curti de onoare.

c. spatii libere si plantate:

- conform documentatiilor de urbanism - **PUZ zona Centrului Istoric al Municipiului Bucuresti**, aprobat cu HCGMB nr.252/2004 ; - **P.U.D. Zona Pilot al Centrului Istoric al Municipiului Bucuresti** aprobat cu HCGMB nr. 221/11.10.2005 încadreaza parcelele astfel:

Selari nr.4 _ teren Viran_ P.O.T. = 55%-75%, C.U.T. = 2.6 – 3.2 _Rh.Max = P+4

Smardan nr.27 _cladire existenta_ POT = 75%-95%, CUT >4.5_ Rh.Max = P+3+4r

In zona curtii interioare se vor constitui spatii libere si spatii plantate

e. imprejmuri:

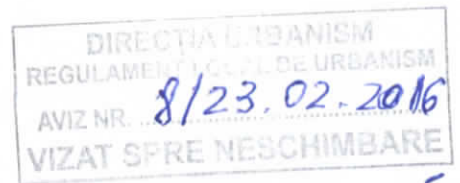
- pe strada Selari nr.4 parterul va fi prevazut cu vitrine în zona de curte interioara , conform cu studiul de volumetrie propus si aprobat în comisia Ministerului Culturii si Cultelor.
- Accesul în curtea interioara va ramane public, fara imprejmuri, gard, etc.
- Serviciul de protectie si paza va fi realizat discret si încorporat în corpurile de cladiri.

V. CONFORMAREA CLADIRILOR

a. Inalțimi admise:

- 2s+P+2E – se va respecta aliniamentul la strada (Str.Selari nr.4), iar corpurile de cladiri se vor racorda la cladirile învecinate în regim de calcan.
- 2s+P+4E – retragere de la ecranul (P+2) si de la limita proprietatii cu 4m.
- 2s+P+5E – volum puternic retras pentru a face legatura pe fund de lot cu cladirea din str.Smardan nr.27. (conform plansa Anexa, reglemntari 1/500)

Inalțimile maxime (in M) sunt stipulate în plansa Anexa (reglementari 1/500)



b. aspectul exterior:

- orice interventie asupra monumentelor de arhitectura declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în conditiile legii. Prin restaurarea cladirilor existente (inclusiv prin masurile de consolidare a structurilor),
- arhitectura noilor cladiri va respecta principiile care au stat la baza elaborarii P.U.Z. str.Selari nr.4, Smardan nr.27, studiile de volumetrie, fatadele aprobate prin Aviz de la Ministerul Culturii si Cultelor.
- Se vor aviza proiecte de autorizare construire doar cu acordul proiectantului initial (autorul elaborarii documentatii de urbanism P.U.Z. str.Selari nr.4, Smardan nr.27)

VI. OCUPAREA SI UTILIZAREA PARCELEI

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

- maxim admis: **80 %**. Parterele vor fi accesibile publicului.

b. coeficient de utilizare al terenului (CUT):

C.U.T. 3,5.

c. zone non-aedificandi

- curtea interioara cu acces din str.Selari nr.4.

*curtea interioara poate fi acoperita cu material transparent sau semiopac pentru protectia la intemperii, dar cu conditia asigurarii conditiilor de iluminat si ventilatie naturala.

* pentru stabilirea indicatorilor de urbanism au fost luate in considerare urmatoarele Documentatii de Urbanism anterior aprobate:

P.U.D. - Zona Pilot al Centrului Istoric Municipiului Bucuresti aprobat cu HCGMB nr.221/11.10 2005 care incadreaza parcelele astfel:

Selari nr.4 _ teren Viran_ POT = 55%-75%, CUT = 2.6 – 3.2 _Rh.Max = P+4

(La „Observatii „ este mentionata recomandarea de a realiza **traversarea** pietonala dinspre str.Selari spre str.Smardan, se supune restructurarii urbane - pag.5 din partea scrisa)

Smardan nr.27 _cladire existenta_ POT = 75%-95%, CUT >4.5_ Rh.Max = P+3+4r

P.U.Z. Zone construite protejate nr.26a aprobat cu HCGMB nr.279/2000

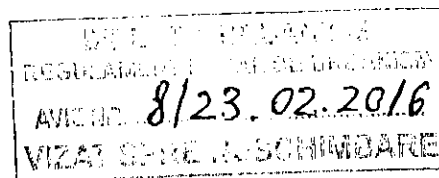
Coeficienti de urbanism C.U.T. = 3.5, P.O.T. = 80%

Capacitatea imobilelor de a suporta interventii in raport cu necesitatea de conservare si punere in valoare a resursei culturale pe care o incorporeaza (conform pmb.ro)

Capacitate parcelei_ interventie - **MAXIMA** (pentru Selari nr.4)

Capacitatea Imobilului _interventie - **MEDIE spre MAXIMA** (pentru Smardan nr.27)

(interventii in partea din spate unde avem calcan)



VII. SPATII PUBLICE

a. traseu

- se pastreaza traseele actuale ale strazilor existente iar traseele circulatiilor carosabile propuse se vor conforma precizarilor din planaa anexa.

b. profil transversal

- se pastreaza profilele actualè.

c. echipare si amenajare

- nu exista conditionari stilistice, dar se va avea în vedere subordonarea oricaror elemente de mobilier urban caracterului cladirilor si conditionarea realizarii lor de acordul autorului proiectului de urbanism PUZ str.Selari nr.4, Smardan nr.27.

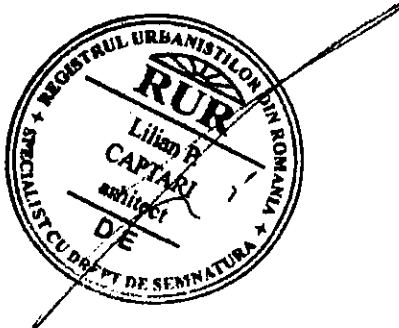
d. plantatie

- curtile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu plantatii decorative;

VIII. CONDITII DE AVIZARE

- In vederea autorizarii cladirilor noi si a interventiilor asupra cadirilor existente s-au realizat studii de insertie, fatade si modelare 3d, avizate de Ministerul Culturii.
- pentru faza Certificat de urbanism pentru Autorizatie de Construire nu se admit derogari de la prezentul regulament;
- pentru faza Proiect de autorizajie de construire este necesar avizul Ministerului Culturii si acordul proiectantului initial PUZ str.Selari nr.4, Smardan nr.27 ;
- pentru interventii in spatiul public (mobilier urban, pavimente, vegetatie, etc.), neincluse in acest regulament, se vor intocmi proiecte ce vor fi avizate conform legii, inclusiv Ministerului Culturii la faza Proiect de autorizatie de construire.

Întocmit,





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Cabinet Primar General

EXPUNERE DE MOTIVE privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) STR. SELARI NR. 4, STR. SMARDAN NR. 27, SECTOR 3

Prezenta Expunere de motive s-a redactat în conformitate cu prevederile Legii administrației publice locale nr. 215/ 2001, cu modificările și completările ulterioare și ale Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Amplasamentul care face obiectul documentației de urbanism **PUZ - STR. SELARI NR. 4, STR. SMARDAN NR. 27**, se află în centrul istoric al Municipiului București pe teritoriul administrativ al Sectorului 3.

Conform PUG-MB și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București, aprobate cu HCGMB nr. 269/2000 cu completările ulterioare parcelele reglementate se încadrează în subzona funcțională **CP1a** - subzona centrală suprapusă peste nucleul istoric. Conform PUZ – Zone Construite Protejate, aprobat cu HCGMB nr. 279/2000, imobilul este cuprins în Zona protejată 26 - Nucleul comercial tradițional zona LIPSCANI. Reglementările urbanistice ale zonei au fost modificate ulterior aprobării HCGMB nr. 279/ 2000 PUZ - Zona protejată Nr. 26 - Zona Lipscani prin PUZ-uri/ PUD-uri care au produs efecte urbanistice semnificative. Regulamentul PUD - Zona Pilot a Centrului Istoric al Municipiului București aprobat cu HCGMB nr. 221 din 11/10/2005, care a produs efecte urbanistice din punct de vedere al conformării funcțiunilor, indicatorilor urbanistici și a edificabilului. Indicatorii urbanistici reglementați sunt:

ZP 26: POT max. 80%; CUT max. 3,5 mp. ADC/mp. teren; H max. - se păstrează înălțimile existente, preluându-se cotele clădirilor învecinate (cu eventuale 1-2 etaje retrase după un unghi de 60 grade). În punctele recomandabile (intersecții, capete de perspectivă) se pot propune înălțimi mai mari verificate prin studii (posibile accente pe Str. Șelari-cap de perspectivă dinspre str. Covaci, str. Doamnei - marcarea colțului cu str. Academiei).

Prin Certificatul de urbanism nr. 1658/ 1276433 din 10.11.2014, emitentul - Primăria Municipiului București, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, a stabilit necesitatea elaborării și aprobării unui plan urbanistic zonal.

Conform prevederilor art. 47 al Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general. Planul urbanistic zonal STR. SELARI NR. 4, STR. SMARDAN NR. 27 reglementează regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor.

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) STR. SELARI NR. 4, STR. SMARDAN NR. 27, SECTOR 3, împreună cu anexele sale Avizul Arhitectului Șef nr. 8 din 23.02.2016, Planul de reglementări vizat spre neschimbare și Regulamentul Local de Urbanism aferent, însoțit de Raportul de specialitate al Arhitectului-șef, Expunerea de motive a Primarului general și Raportul Informării și Consultării Publicului, potrivit prevederilor art. 45, alin. 2, lit. e, art. 36, alin. 2, lit. c și art. 36, alin. 5, lit. c, din Legea administrației publice locale nr. 215/ 2001, cu modificările și completările ulterioare, se supune dezbaterii Consiliului General al Municipiului.

În scopul de mai sus, prezentăm spre dezbateră alăturatul proiect de hotărâre.

PRIMAR GENERAL,
Ioan - Răzvan SAVA



DIRECTIA JURIDIC

DIRECTOR EXECUTIV,

ADRIAN IORDACHE





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

RAPORT DE SPECIALITATE **privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ)** **STR. SELARI NR. 4, STR. SMARDAN NR. 27, SECTOR 3**

Prezentul Raport de specialitate s-a redactat în conformitate cu prevederile Legii administrației publice locale nr. 215/ 2001, cu modificările și completările ulterioare și ale Legii 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Amplasamentul care face obiectul documentației de urbanism **PUZ - STR. SELARI NR. 4, STR. SMARDAN NR. 27**, se află în centrul istoric al Municipiului București pe teritoriul administrativ al Sectorului 3.

Conform PUG-MB și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București, aprobate cu HCGMB nr. 269/2000 cu completările ulterioare parcelele reglementate se încadrează în subzona funcțională **CP1a** - subzona centrală suprapusă peste nucleul istoric. Conform PUZ - Zone Construite Protejate, aprobat cu HCGMB nr. 279/2000, imobilul este cuprins în Zona protejată 26 - Nucleul comercial tradițional zona LIPSCANI. Reglementările urbanistice ale zonei au fost modificate ulterior aprobării HCGMB nr. 279/ 2000 PUZ - Zona protejată Nr. 26 - Zona Lipscani prin PUZ-uri/ PUD-uri care au produs efecte urbanistice semnificative. Regulamentul PUD - Zona Pilot a Centrului Istoric al Municipiului București aprobat cu HCGMB nr. 221 din 11/10/2005, care a produs efecte urbanistice din punct de vedere al conformării funcțiilor, indicatorilor urbanistici și a edificabilului. Indicatorii urbanistici reglementați sunt:

ZP 26: POT max. 80%; CUT max. 3,5 mp. ADC/mp. teren; H max. - se păstrează înălțimile existente, preluându-se cotele clădirilor învecinate (cu eventuale 1-2 etaje retrase după un unghi de 60 grade). În punctele recomandabile (intersecții, capete de perspectivă) se pot propune înălțimi mai mari verificate prin studii (posibile accente pe Str. Șelari-cap de perspectivă dinspre str. Covaci, str. Doamnei - marcarea colțului cu str. Academiei).

Prin Certificatul de urbanism nr. 1658/ 1276433 din 10.11.2014, emitentul - Primăria Municipiului București, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, a stabilit necesitatea elaborării și aprobării unui plan urbanistic zonal.

Conform prevederilor art. 47 al Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general. Planul urbanistic zonal STR. SELARI NR. 4, STR. SMARDAN NR. 27 reglementează regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor.

Avizul Arhitectului-șef s-a emis în acord cu Avizul nr. 407/ Z/ 13.05.2013 al Ministerului Culturii, Decizia etapei de încadrare nr. 16/ 08.07.2013 a Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București, Avizul nr. 1381713/ 11.12.2015 al Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare - PMB și Avizul nr. 1359879/ 19954/ 22.09.2015 al Comisiei Tehnice de Circulație - PMB.

În conformitate cu prevederile Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobată prin Ordinul nr. 2701/ 2010 au fost desfășurate activități de informare și consultare a publicului finalizate cu raportul informării și consultării publicului.

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) STR. SELARI NR. 4, STR. SMARDAN NR. 27, SECTOR 3, împreună cu anexele sale Avizul Arhitectului Șef nr. 8 din 23.02.2016, Planul de reglementări vizat spre neschimbare și Regulamentul Local de Urbanism aferent, însoțit de Raportul de specialitate al Arhitectului-șef, Expunerea de motive a Primarului general și Raportul Informării și Consultării Publicului, potrivit prevederilor art. 45, alin. 2, lit. e, art. 36, alin. 2, lit. c și art. 36, alin. 5, lit. c, din Legea administrației publice locale nr. 215/ 2001, cu modificările și completările ulterioare, se supune dezbaterii Consiliului General al Municipiului.

În scopul de mai sus, prezentăm spre dezbateră alăturatul proiect de hotărâre.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
ARH. GHEORGHE PĂTRAȘCU





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală de Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

APROBAT,
 PRIMAR GENERAL,
 Prof. Dr. Sorin Măceșă OPRESCU

AVIZ DE OPORTUNITATE nr. 01/12.01.2015.

Având în vedere solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului București nr. 1290470 de către S.C. URBAN OFFICE S.R.L. - (S.U.R.-D, E), în calitate de elaborator și S.C. RO NATURSTEIN S.R.L., în calitate de beneficiar, Certificatului de urbanism nr. 1658/1276433 din 10.11.2014 emis de Primăria Municipiului București, se emite prezentul aviz de oportunitate în vederea elaborării documentației:

P.U.Z. - STR. ȘELARI, NR. 4, STR. SMARDAN, NR. 27, SECTOR 3, BUCUREȘTI

I. DATE REFERITOARE LA TERENUL CE FACE OBIECTUL ELABORĂRII PUZ:

Amplasamentul ce face obiectul reglementării urbanistice propuse este compus din două imobile, cu adrese poștale la străzile Șelari Nr.4 și Smârdan Nr. 27, aflate în intravilanul Municipiului București, situate în *Centrul Istoric înscris în Lista Monumentelor Istorice actualizată în 2010 poziția 187, cod B-II-s-A-17909 și Zona Construită Protejată nr.26a - Zona Lipscani*, conform P.U.Z. - Zone Construite Protejate aprobat cu HCGMB nr.279/2000. Parcelele care au generat P.U.Z., conform Certificatului de Urbanism 1658/1276433 din 10.11.2014 emis de Primăria Municipiului București:

- Imobilul de la adresa Str. Șelari, Nr. 4, Steren=1664mp, conform mențiunilor din Certificatul de urbanism nr. 1658/1276433 din 10.11.2014 emis de Primăria Municipiului București, se află în proprietatea S.C. RO NATURSTEIN S.R.L.;
- Imobilul de la adresa Str. Smârdan. Nr. 27, Steren din acte 329mp și din măsurători cadastrale = 422,93mp conform Extras de Carte Funciară pentru Informare Nr. 215900 din 20.03.2013, se află în proprietatea S.C. RO NATURSTEIN S.R.L., conform mențiunilor din Certificatul de urbanism nr. 1658/1276433 din 10.11.2014 emis de Primăria Municipiului București.

PREVEDERI P.U.G./ P.U.Z. APROBATE ANTERIOR: Conform R.L.U. - P.U.G Municipiul București, aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000, și prelungit cu H.C.G.M.B. nr. 232/2012, parcelele studiate se încadrează în subzona funcțională CP1a - subzona centrală suprapusă peste nucleul istoric (segmentul Lipscani - delimitat de str. Doamnei, B-dul. I. C. Brătianu, Splaiul Independenței și Calea Victoriei și segmentul Sf. Gheorghe - delimitat de străzile: Colței, G-ral I. Florescu, Radu Calomfirescu, Hristo Botev, Calea Călărașilor, Bărăției, B-dul I. C. Brătianu, Jacques Elias). Aceste segmente, separate de B-dul. I. C. Brătianu deschis în sec. XX, păstrează, alături de vestigii și monumente medievale, o mare parte a centrului comercial datând din sec. XIX, format din clădiri alcătuind fronturi continue dispuse pe aliniament cu parter comercial și unul sau mai multe niveluri. Zona beneficiază de un statut maxim de protecție - se protejează valorile arhitectural - urbanistice, istorice și de mediu natural în ansamblul lor, trama stradală, fondul construit, caracterul și valoarea urbanistică; sunt permise intervenții care conservă și potențează valorile existente, și conform PUZ - Zone Construite Protejate aprobat cu HCGMB nr.279/2000, parcelele studiate sunt incluse în Zona Protejată Nr. 26a - Nucleul comercial tradițional zona Lipscani subzona Cp1a. Conform planului de reglementări aferent P.U.Z. - Zone Construite Protejate, terenul este marcat ca făcând parte parțial dintr-un spațiu verde amenajat. Reglementările urbanistice ale zonei au fost modificate ulterior aprobării H.C.G.M.B. nr. 279 / 2000 P.U.Z. - Zona protejată Nr. 26a - Zona Lipscani, astfel: Prin P.U.Z. - Zona Centrului Istoric al Municipiului București, aprobat prin H.C.G.M.B. 252 /2004 (cu termen de valabilitate expirat), imobilul este cuprins în Subzona Istorică de Referință Nr. 13 - Smârdan - Șelari, fiind reglementat ca imobil cu capacitate medie spre maximă de a suporta intervenții. R.L.U. - Z.I.R. - C.I.M.B. include terenurile cuprinse între limitele parcellarului construit și Str. Lipscani și Str. Șelari în categoria celor pentru care sunt permise intervenții de restructurare urbană și de integrare în valorile culturale ale zonei. Prin P.U.D. - Zonă Pilot a Centrului Istoric al Municipiului București aprobat cu H.C.G.M.B. Nr. 221/11.10.2005, cele două imobile sunt încadrate în clase astfel:

- Str. Șelari, Nr. 4: POT = 55% -75%; CUT = 2,6 -3,2 mp. ACD /mp; RHmax = P+4;
- Str. Smârdan, Nr. 27: POT = 75% -95%; CUT > 4,5 mp. ACD /mp; RHmax = P+3+4retras

Indicatorii urbanistici reglementați P.U.Z. - Zona protejată Nr.26a - Zona Lipscani: P.O.T.max.=80%; C.U.T.max.=3,5 mp. ACD /mp;

Pe amplasamentul studiat a mai fost eliberat Avizul Preliminar de urbanism nr. 3/19.04.2013, în conformitate cu Certificatul de urbanism nr. 1658/1276433 din 10.11.2014, emis de Primăria Municipiului București.

II. ELEMENTELE PRINCIPALE ALE DEZVOLTĂRII URBANISTICE PROPUSE:

Se propune refacerea cadrului construit cu respectarea alinierii propuse prin P.U.Z. - C.I.M.B.

Funcțiuni propuse: Conform P.U.Z.C.P. - Zona protejată Nr. 26a - Nucleul comercial tradițional zona Lipscani - Complex Multifuncțional - Hotel, servicii, comerț, spații culturale și comerciale;

Indicatorii urbanistici propuși: P.O.T.max.=80%; C.U.T.max.=3,5 mp.ACD/mp; R.Hmax. 2S+P+2E+4E+5Er;

III. CONDIȚIONĂRI DE ORDIN GENERAL PENTRU ELABORAREA P.U.Z. CE URMEAZĂ A FI SUPUS AVIZĂRII:

1.TERITORIUL CARE URMEAZĂ A FI REGLEMENTAT PRIN P.U.Z.:

Zona delimitată de Str. Șelari, Lipscani, și Smârdan cuprinzând parcelele de pe ambele laturi ale străzilor (ȘIR13 - Smârdan - Șelari, conform P.U.Z. - C.I.M.B., aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 252 /2004 (cu termen de valabilitate expirat).

2. CATEGORIILE FUNCȚIONALE ALE DEZVOLTĂRII ȘI EVENTUALE SERVICIURI:

- Retragerile față de limitele de proprietate vor fi stabilite astfel încât să fie asigurat vecinilor confortul urban și să existe posibilitatea dezvoltării echivalente/echilibrate pe parcelele învecinate.

3. INDICATORI URBANISTICI OBLIGATORII - LIMITE MINIME ȘI MAXIME:

- Indicatorii urbanistici se vor stabili în funcție de principiile de compoziție privind soluția urbanistică.
- Bilanțul teritorial (existent-propus) se va trece obligatoriu pe Planul de reglementări urbanistice, și va cuprinde date pe funcțiuni și categorii de folosință a terenurilor și se vor menționa în UM și procent,
- Regulamentul local de urbanism aferent documentației P.U.Z. va cuprinde și detalia prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, înălțimea minimă și maximă admisă, în conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice ale acestora.
- Se vor asigura utilitățile prin extinderea rețelelor publice și a echipamentelor speciale necesare.

4. REGLEMENTĂRI PRIVIND DOTĂRILE DE INTERES PUBLIC NECESARE, ASIGURARE ACCESELOR, PARCAJELOR, UTILITĂȚILOR:

- Soluția urbanistică se va corela cu Soluțiile de Circulație din zonă, cu documentațiile de urbanism aprobate sau în curs de aprobare și cu vecinătățile;
- Reglementarea acceselor carosabile, pietonale, parcajelor (conform HCGMB nr. 66/2006), relația cu circulația din zonă, echiparea edilitară se va face în baza studiilor de specialitate.

5. CAPACITĂȚI ȘI INDICATORI MAXIMALI PENTRU VOLUMELE DE MARFĂ VEHICULATE, EMISII DE NOXE:

I.V. AVIZE/ACORDURI SOLICITATE PRELIMINAR ÎNTOCMIRII P.U.Z., CARE ÎȘI PĂSTREAZĂ VALABILITATEA ȘI PE PARCURSUL AVIZĂRII ȘI APROBĂRII, CU CONDIȚIA NEMODIFICĂRII PARAMETRILOR RELEVANȚI:

NOTA: Se vor respecta condițiile impuse de prevederile H.C.G.M.B. nr. 136/2012 de aprobare a 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.

Prezentul aviz este eliberat în temeiul Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare și reprezintă punctul de vedere al structurii de specialitate din PMB. Soluția urbanistică poate suferi modificări pe parcursul procedurii de avizare și aprobare a P.U.Z.. Decizia privind aprobarea P.U.Z. aparține C.G.M.B. conform competenței stabilite prin lege.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. GHEORGHE PĂTRAȘCU

Șef Serviciul Urbanism,
Arh. Stelian Alexandru Constantinescu



Redactor,
Urb. Cosmin Metescu





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

AVIZ PRELIMINAR Nr. 18 108.06.2015

P.U.Z. - STR. ȘELARI, NR. 4, STR. SMÂRDAN, NR. 27, SECTOR 3, BUCUREȘTI

INIȚIATOR: S.C. RO NATURSTEIN S.R.L.

ELABORATOR: S.C. URBAN OFFICE S.R.L. - Arh. LILIAN P. CAPTARI (R.U.R.-D, E)

SOLICITĂRILE înregistrate la C.I.D.R.C.-P.M.B. cu Nr. 1323073;

SUPRAFAȚA STUDIATĂ prin PUZ Amplasamentul ce face obiectul reglementării urbanistice propuse este compus din două imobile, cu adrese poștale la străzile Șelari Nr.4 și Smârdan Nr. 27, aflate în intravilanul Municipiului București, situate în *Centrul Istoric înscris în Lista Monumentelor Istorice actualizată în 2010 poziția 187, cod B-II-s-A-17909 și Zona Construită Protejată nr.26a - Zona Lipscani*, conform P.U.Z. - Zone Construite Protejate aprobat cu HCGMB nr.279/2000.

Parcelele care au generat P.U.Z., conform Certificatului de Urbanism 1658/1276433 din 10.11.2014 emis de Primăria Municipiului București:

- Imobilul de la adresa Str. Șelari, Nr. 4, Steren=1664mp, conform mențiunilor din Certificatul de urbanism nr. 1658/1276433 din 10.11.2014 emis de Primăria Municipiului București, se află în proprietatea S.C. RO NATURSTEIN S.R.L.;
- Imobilul de la adresa Str. Smârdan. Nr. 27, Steren din acte 329mp și din măsurători cadastrale = 422,93mp conform Extras de Carte Funciară pentru Informare Nr. 215900 din 20.03.2013, se află în proprietatea S.C. RO NATURSTEIN S.R.L., conform mențiunilor din Certificatul de urbanism nr. 1658/1276433 din 10.11.2014 emis de Primăria Municipiului București.

PREVEDERI P.U.G./ P.U.Z. APROBATE ANTERIOR: Conform R.L.U. - P.U.G Municipiul București, aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000, și prelungit cu H.C.G.M.B. nr. 232/2012, parcelele studiate se încadrează în subzona funcțională **CP1a** - subzona centrală suprapusă peste nucleul istoric (segmentul Lipscani – delimitat de str. Doamnei, B-dul. I. C. Brătianu, Splaiul Independenței și Calea Victoriei și segmentul Sf. Gheorghe – delimitat de străzile: Colței, G-ral I. Florescu, Radu Calomfirescu, Hristo Botev, Calea Călărășilor, Bărăției, B-dul I. C. Brătianu, Jacques Elias). Aceste segmente, separate de B-dul. I. C. Brătianu deschis în sec. XX, păstrează, alături de vestigii și monumente medievale, o mare parte a centrului comercial datând din sec. XIX, format din clădiri alcătuiind fronturi continue dispuse pe aliniament cu parter comercial și unul sau mai multe niveluri. Zona beneficiază de un statut maxim de protecție - se protejează valorile arhitectural - urbanistice, istorice și de mediu natural în ansamblul lor, trama stradală, fondul construit, caracterul și valoarea urbanistică; sunt permise intervenții care conservă și potențează valorile existente, **și conform PUZ - Zone Construite Protejate aprobat cu HCGMB nr.279/2000**, parcelele studiate sunt incluse în Zona Protejată Nr. 26a - Nucleul comercial tradițional zona Lipscani subzona Cp1a. Conform planului de reglementări aferent P.U.Z. - Zone Construite Protejate, terenul este marcat ca făcând parte parțial dintr-un spațiu verde amenajat. Reglementările urbanistice ale zonei au fost modificate ulterior aprobării H.C.G.M.B. nr. 279 / 2000 P.U.Z. - Zona protejată Nr. 26a - Zona Lipscani, astfel: Prin P.U.Z. - Zona Centrului Istoric al Municipiului București, aprobat prin H.C.G.M.B. 252 /2004 (cu termen de valabilitate expirat), imobilul este cuprins în Subzona Istorică de Referință Nr. 13 - Smârdan - Șelari, fiind reglementat ca imobil cu capacitate medie spre maximă de a suporta intervenții în R.L.U. - Z.I.R. - C.I.M.B. include terenurile cuprinse între limitele parcelarului construit și Str. Lipscani și Str. Șelari în categoria celor pentru care sunt permise intervenții de restructurare urbană și de integrare în valorile culturale ale zonei.

Prin P.U.D. - Zona Pilot a Centrului Istoric al Municipiului București aprobat cu H.C.G.M.B. Nr. 221/11.10.2005, cele două imobile sunt încadrate în clase astfel:

- Str. Șelari, Nr. 4: POT = 55% -75%; CUT = 2,6 -3,2 mp. ACD /mp; RHmax = P+4;
- Str. Smârdan, Nr. 27: POT = 75% -95%; CUT > 4,5 mp. ACD /mp; RHmax = P+3+4retras



Indicatorii urbanistici reglementați P.U.Z. - Zona protejată Nr.26a - Zona Lipscani:
P.O.T.max.=80%; C.U.T.max.=3,5 mp. ACD /mp;

Pe amplasamentul studiat a mai fost eliberat Avizul Preliminar de urbanism nr. 3/19.04.2013, în conformitate cu Certificatul de urbanism nr. 1658/1276433 din 10.11.2014, emis de Primăria Municipiului București.

AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU: Zona analizată prin P.U.Z. se află în zona delimitată de Str. Dimitrie Giurescu, Calea Dorobanților, Str. Ernest Broșteanu, Str. Ioan Vodă Caragea. Imobilul nu este înscris pe Lista monumentelor istorice actualizată în 2010, dar se află în zona de protecție a unor imobile înscrise pe lista din Calea Dorobanților, nr. 36-40, 39 și 49.

SE AVIZEAZĂ PLANUL URBANISTIC ZONAL, **CONFIGURAȚIA EDIFICABILULUI CONFORM PLANULUI DE REGLEMENTĂRI**

FUNCȚIUNI AVIZATE: Conform P.U.Z.C.P. - Zona protejată Nr. 26a - Nucleul comercial tradițional zona Lipscani - Complex Multifuncțional - Hotel, servicii, comerț, spații culturale și comerciale;

Indicatori urbanistici: P.O.T.max.=80%; C.U.T.max.=3,5 mp.ACD/mp; RHmax=2S+P+2E+4E+5Er; Hmax=26

CIRCULAȚII, ACCESE: parcare 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.

ACORDURI, AVIZE NECESARE EMITERII AVIZULUI ARHITECTULUI ȘEF: Avizul Ministerului Culturii, Avizul Ministerului Mediului și Schimbărilor Climatice București; Avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare a P.M.B., Avizul Serviciului Roman de Informații, Avizul Ministerului Administrației și Internelor, Avizul Ministerului Apărării Naționale, Avizul Serviciului de Telecomunicații Speciale, Avizul Comisiei Tehnice de Circulație - P.M.B., Suport Topografic/ Cadastral vizat O.C.P.I, alte avize conform legislației în vigoare. Dovada achitării tarifului de exercitare a dreptului de semnătură al Registrului Urbanistilor din România, Extras de Carte Funciară la zi pentru imobilul ce a generat P.U.Z.;

În conformitate cu art. 63 litera (g) din legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare, elaboratorul și beneficiarul documentației de urbanism răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația de urbanism ce a stat la baza emiterii prezentului aviz.

NOTĂ: Înainte de emiterea Avizului Arhitectului Șef și transmiterea pe circuitul tehnic de aprobare a documentației de urbanism, inițiatorul și elaboratorul documentației de urbanism au obligația să îndeplinească condițiile impuse de prevederile Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 136/2012 prin care s-a aprobat Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului ce intră în competența de aprobare a C.G.M.B..

Prezentul aviz reprezintă Aviz preliminar și poate fi folosit numai pentru obținerea acordurilor și avizelor instituțiilor avizatoare competente. Avizul Arhitectului Șef se va emite după obținerea și prezentarea tuturor avizelor solicitate prin prezentul aviz preliminar pentru varianta definitivă a PUZ și RLU care va îngloba și corela punctele de vedere ale instituțiilor avizatoare competente.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. GHEORGHE PATRAȘCU



PLAN TOPOGRAFIC DE SITUATIE
suport topografic pentru Documentatia Planului Urbanistic in Detaliu (PUD)

Scara 1:500

Teritoriu	Bucuresti Sector 3
Proprietate privata	Proprietar: S.C. RO NATURSTEIN S.R.L. Sediul: Bucuresti Sector 1 Str. Schitu Magureanu nr. 16 Nr. cadastral: 205765 inscris in Cartea Funciara nr. 205765

Legenda

- GPS 1 - Punct GPS din reseaua topografica de ridicare
- 78.74 - Punct cotat
- Construtie
- Limita de proprietate nematerializata
- Gard din plasa bordurata
- Gard din zid
- Limita PUD
- Limita imobil
- Curba de nivel
- Capac canal
- Rigola scurgere
- Stalp iluminat stradal
- Capac gaze

Inventar de coordonate ale punctelor de inflexiune ce definesc limita PUD - ului

pct.	E(m)	N(m)	Distanța (m)
13	587684.145	326367.837	D (13,14) = 88.00 m
14	587772.162	326354.645	D (14,15) = 73.00 m
15	587761.342	326282.451	D (15,16) = 88.00 m
16	587673.325	326295.643	D (16,13) = 73.00 m

Suprafata totala PUD = 6497 m.p.

Inventar de coordonate pentru imobil

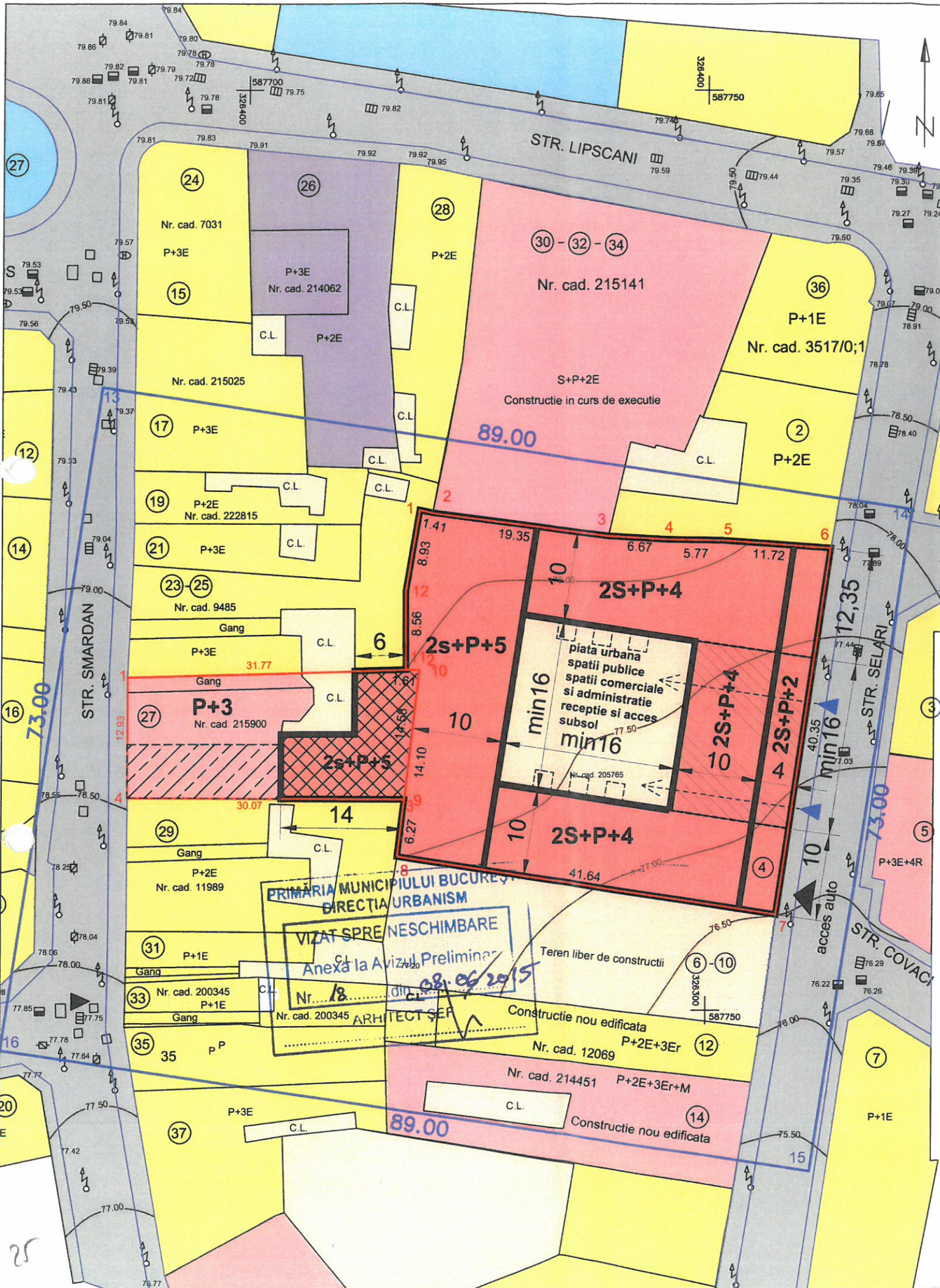
pct.	E(m)	N(m)	Distanța (m)
1	587718.736	326354.538	D (1,2) = 1.41 m
2	587720.108	326354.198	D (2,3) = 19.35 m
3	587738.305	326351.730	D (3,4) = 6.67 m
4	587745.961	326351.343	D (4,5) = 5.77 m
5	587751.734	326351.258	D (5,8) = 11.72 m
6	587783.425	326350.417	D (6,7) = 40.35 m
7	587757.534	326310.489	D (7,9) = 41.84 m
8	587716.381	326318.849	D (8,9) = 6.27 m
9	587717.134	326323.078	D (9,10) = 14.10 m
10	587718.879	326337.068	D (10,11) = 1.81 m
11	587717.274	326337.208	D (11,12) = 8.56 m
12	587717.250	326345.751	D (12,1) = 8.93 m

Suprafata totala din masuratori = 1884 m.p.
Suprafata din act = 1884 m.p.

Inventar de coordonate pentru imobil

pct.	E(m)	N(m)	Distanța (m)
1	587686.982	326336.394	D (1,2) = 31.77 m
2	587718.738	326337.218	D (2,3) = 14.59 m
3	587716.910	326322.760	D (3,4) = 30.07 m
4	587686.846	326323.483	D (4,1) = 12.93 m

Suprafata totala din masuratori = 423 m.p.
Suprafata din act = 329 m.p.



P.U.Z.str.Selari nr.4,Smardan nr.27
Sector 3, Bucuresti.

functiuni: **COMPLEX MULTIFUNCTIONAL, HOTEL, SERVICII, SPATII COMERCIALE**

- LIMITE**
- limita studiu P.U.Z.
 - LIMITA TEREN CE A GENERAT P.U.Z.

- LEGENDA**
- locuinte cu functiuni mixte la parter
 - hotel, servicii, birouri, spatii comerciale
 - instituti, birouri
 - muzeu, biblioteca, teatru
 - curti, incinte
 - spatii libere parter, portic, cconsole
 - demolare partiala
 - situatia juridica ce se va clarifica la faza A.C. pentru plan parter parcela din str.Smardan nr.27
 - balcoane

- CIRCULATII**
- Circulatii pietonale si carosabile
 - Acces pietonal
 - Acces auto

BILANT TERITORIAL SELARI NR 4:
S.teren = 1993m²
POT = 80%
CUT = 3.5

Rh = 2S+P+2E+4Er+5Er Hmax= 26m
Hmax P+2= 14.5m.
Hmax P+4 = 21m.
Hmax P+5 = 26m

S.C. URBAN OFFICE S.R.L. TITLU PROIECTULUI
PUD Str. Selari nr.4 str. Smardan nr. 27 PROIECT NR. 1/2012

TITLU PLANSEI: REGLIMENTARI SCARA 1/500
INTOCMIT: ARH. LILIAN CAPTARI ARH. IANA CAPTARI DESENAT: arh.Popa Alexandru
mai 2015 PLANSA NR.05



PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
DIRECTIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la Avizul Preliminar
Nr. 18 din 08.06.2015
ARHITECT SER

06/19.02.2013

40
N.C.P.I.
Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara
Bucuresti
42 Tehnic nr. 126 din 11.03.2013
Inspector



11.03.2013



ROMÂNIA
MINISTERUL CULTURII

DIRECȚIA PENTRU CULTURĂ A MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Str. Sf. Ștefan nr.3, sector 2, București – tel-fax 323.26.11, 323.26.28

Nr. 1130/SMI/21.09.2015

Către: **S.C. URBAN OFFICE S.R.L.**

Spre știință: - PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului
- MINISTERUL CULTURII
Direcția Generală Juridică și Patrimoniu Cultural

Referitor: Reconfirmare Aviz DCMB nr. 407/Z/13.05.2013 - PUD - complex multifuncțional:
hotel, servicii, spații culturale și comerciale
Str. Șelari, nr. 4 și Str. Smârdan, nr. 27, Sector 3

Prin prezenta reconfirmăm valabilitatea Avizului DCMB nr. 407/Z/13.05.2013 - PUD - complex multifuncțional: hotel, servicii, spații culturale și comerciale pe terenul situat în Str. Șelari, nr. 4 și Str. Smârdan, nr. 27, Sector 3, pentru documentația PUZ Str. Șelari, nr. 4 și Str. Smârdan, nr. 27, conform mențiunilor Certificatului de Urbanism nr. 1658/1276433 din 10.11.2014 eliberat de PMB, având în vedere faptul că față de documentația PUD nu se modifică indicatorii urbanistici și parametri propuși.

DIRECTOR EXECUTIV

Dragoș FRĂSINEANU



CONSILIER SUPERIOR,

arh. Sergiu LUCHIAN



ROMÂNIA MINISTERUL CULTURII

DIRECȚIA PENTRU CULTURĂ A MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Str. Sf. Ștefan nr.3, sector 2, București – tel-fax 323.26.11, 323.26.28

Nr. 457 / SMI / 13.05.2013

Către: S.C. URBAN OFFICE S.R.L.

Spre știință: - PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului
- MINISTERUL CULTURII
Direcția Patrimoniu Cultural

AVIZ NR. 407 / Z / 13.05.2013

PUD - complex multifuncțional: hotel, servicii, spații culturale și comerciale
Str. Șelari, nr. 4 și Str. Smârdan, nr. 27, Sector 3

Obiectivul: Imobile adiacente
Localizare: București, Sectorul 3, Str. Șelari, nr. 4 și Str. Smârdan, nr. 27
Proiect: Complex multifuncțional: hotel, servicii, spații culturale și comerciale; faza PUD
Proiectant: S.C. URBAN OFFICE S.R.L.
Beneficiar: S.C. RO NATURSTEIN S.R.L.

Imobilul este situat în Zona protejată nr. 26 – zona Lipsicani – nucleu comercial tradițional, conform P.U.Z. – Zone Construite Protejate, aprobat prin H.C.G.M.B. cu nr. 279/2000, și este inclus în Centrul Istoric al Municipiului București, conform OG nr. 77/2001.

Cererea de emitere a avizului este însoțită de certificat de urbanism, planuri topografice scara 1:500 și 1:2000, acte de proprietate, Aviz preliminar de urbanism nr. 3/19.04.2013, memoriu, proiect faza PUD, documentar foto, ilustrare de arhitectură.

Pe terenul care a generat PUD se propune construirea unui complex multifuncțional înglobând funcțiunile de hotel, servicii, spații culturale și comerciale, având regimul de înălțime 2S+P+2E-4E-5E, în limitele indicatorilor urbanistici caracteristici zonei protejate.

În urma analizării propunerilor de intervenție în ședința Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice București-Ilfov-Giurgiu din data de 25.03.2013 și analizării documentației faza PUD, se acordă:

AVIZ FAVORABIL
pentru lucrările propuse

Prezentul aviz este valabil cu 1 (una) planșă anexă vizată spre neschimbare

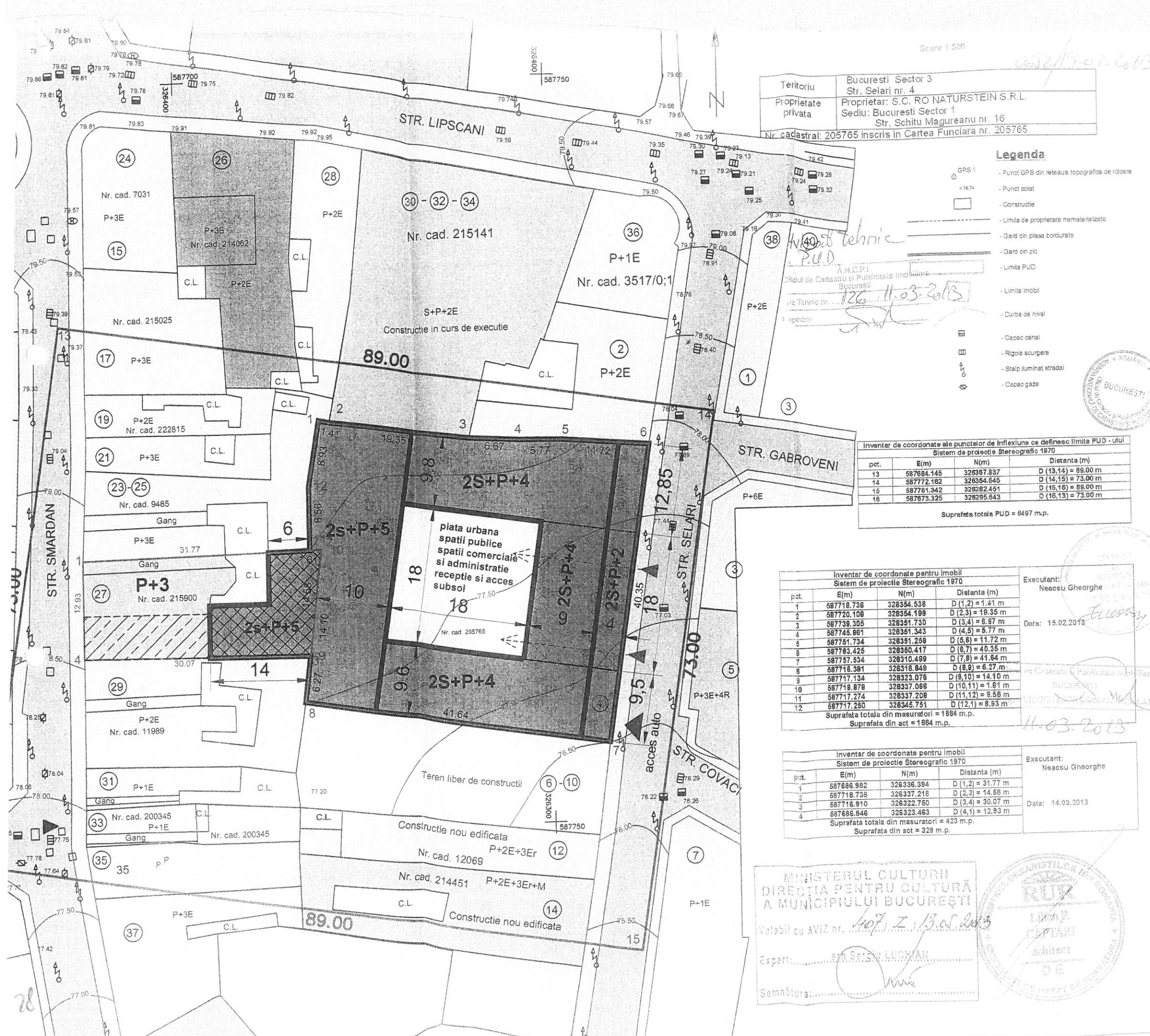
DIRECTOR EXECUTIV

Marius DAMIAN



CONSILIER SUPERIOR,

arh. Sergiu LUCHIAN



Teritoriu	Bucuresti Sector 3
Proprietate privata	Str. Selari nr. 4 Proprietar: S.C. RO NATURSTEIN S.R.L. Sediul: Bucuresti Sector 1 Str. Schitu Magureanu nr. 16 Nr. cadastral: 205765 inscris in Cartea Funciara nr. 205765

Scara 1:500

Legenda

- GPS 1 - Punct GPS din rețeaua topografică de ridicare
- 76.74 - Punct cotat
- - Construcție
- - - - - Limita de proprietate nematerializată
- - - - - Gard din plase bordurate
- - - - - Gard din zid
- - - - - Limita PUD
- - - - - Limita mobil
- - - - - Curba de nivel
- - Capac canal
- - Rigole scurgere
- - Stalp iluminat stradal
- - Capac gaze

Inventar de coordonate ale punctelor de inflexiune ce definesc limita PUD - ului
Sistem de proiectie Stereografic 1970

pct.	E(m)	N(m)	Distanța (m)
13	587684.145	326367.837	D (13,14) = 89.00 m
14	587772.162	326354.845	D (14,15) = 73.00 m
15	587761.342	326282.451	D (15,16) = 89.00 m
16	587673.325	326295.643	D (16,17) = 73.00 m

Suprafata totala PUD = 6497 m.p.

Inventar de coordonate pentru imobil
Sistem de proiectie Stereografic 1970

pct.	E(m)	N(m)	Distanța (m)
1	587718.736	328354.538	D (1,2) = 1.41 m
2	587720.108	328354.198	D (2,3) = 19.35 m
3	587739.305	328351.730	D (3,4) = 6.87 m
4	587745.981	328351.343	D (4,5) = 6.77 m
5	587751.734	328351.258	D (5,6) = 11.72 m
6	587763.425	328350.417	D (6,7) = 40.35 m
7	587757.534	328310.489	D (7,8) = 41.84 m
8	587716.381	328318.848	D (8,9) = 6.27 m
9	587717.134	328323.078	D (9,10) = 14.10 m
10	587718.879	328337.068	D (10,11) = 1.61 m
11	587717.274	328337.208	D (11,12) = 8.58 m
12	587717.250	328345.751	D (12,1) = 8.93 m

Suprafata totala din masuratori = 1884 m.p.
Suprafata din act = 1884 m.p.

Executant: Neacsu Gheorghe
Data: 15.02.2013

Inventar de coordonate pentru imobil
Sistem de proiectie Stereografic 1970

pct.	E(m)	N(m)	Distanța (m)
1	587686.982	326336.394	D (1,2) = 31.77 m
2	587718.738	326337.218	D (2,3) = 14.68 m
3	587716.910	326322.750	D (3,4) = 30.07 m
4	587686.946	326323.463	D (4,1) = 12.93 m

Suprafata totala din masuratori = 423 m.p.
Suprafata din act = 329 m.p.

Executant: Neacsu Gheorghe
Data: 14.03.2013

MINISTERUL CULTURII
DIRECȚIA PENTRU CULTURĂ
A MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Valabil cu AVIZ nr. 407 / 2.13.05.2013

Expert: arh. SERGIU LUCIAN

Semnatura: _____



Sector 3, Bucuresti.
functiuni: COMPLEX MULTIFUNCTIONAL,
HOTEL, SERVICII, SPATII COMERCIALE

LIMITE

- - - - - limita studiu P.U.D.
- - - - - LIMITA TEREN CE A GENERAT P.U.D.

LEGENDA

- locuinte cu functiuni mixte la parter
- hotel, servicii, birouri, spatii comerciale
- institutii, birouri
- muzeu, biblioteca, teatru
- curti, incinte
- spatii libere parter, portic, cconsole
- demolare partiala
- situatia juridica ce se va clarifica la faza A.C. pentru plan parter parcela din str.Smardan nr.27

CIRCULATII

- Circulatii carosabile
- trotuar
- ▲ Acces pietonal
- ▲ Acces auto

BILANT TERITORIAL SELARI NR 4:

S.teren = 1993m²
POT = 80%
CUT = 3.5

Rh = 2S+P+2E+4Er+5Er Hmax= 26m
Hmax P+2= 14.5m.
Hmax P+4 = 21m.
Hmax P+5 = 26m

S.C. URBAN OFFICE S.R.L.	TITLU PROIECTULUI PUD Str. Selari nr.4 str. Smardan nr. 27	PROIECT NR. 1/2012
INTOCMIT: ARH. LILIAN CAPTARI ARH. IANA CAPTARI	TITLU PLANSEI: REGLIMENTARI	SCARA 1/500
DESENAT: ARH. IANA CAPTARI arh. Popa Alexandru	aprilie 2013	PLANSĂ NR.05



Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor
Agenția Națională pentru Protecția Mediului



Agencia pentru Protecția Mediului București

Nr. 15495/17.09.2015

A.P.M. BUCUREȘTI	
Al. Lacul Morii Nr. 1, Sector 6, București	
INTRARE	Nr. 15495
IEȘIRE	
Zi. 17	Luna 09 An 2015

Către:

SC URBAN OFFICE SRL reprezentant al S.C. RO NATURSTEIN S.R.L.
București, sector 2, str. Județului nr. 13, bl. 18, sc. A, et. 5, ap. 21

Ca urmare a cererii dvs. înregistrată la A.P.M. București cu nr. 15495 din 15.09.2015, prin care solicitați informații referitoare la păstrarea valabilității Deciziei Etapei de Încadrare Plan Urbanistic de Detaliu nr. 16/08.07.2013, în vederea aprobării unui Plan Urbanistic Zonal, vă comunicăm următoarele:

- A.P.M. București a emis Deciziei Etapei de Încadrare nr. 16/08.07.2013 a Planului Urbanistic de Detaliu- "Hotel, servicii, comerț, spații culturale și comerciale – str. Șelari nr. 4, str. Smârdan nr. 27, sector 3, București", titular S.C. RO NATURSTEIN S.R.L.

- Primăria Municipiului București a emis Certificatul de urbanism nr. 1658/1276433 din 10.11.2014 și Avizul preliminar nr. 18 din 08.06.2015 pentru elaborarea/avizarea P.U.Z. str. Șelari nr. 4, str. Smârdan nr. 27, sector 3, București.

- Deciziei Etapei de Încadrare nr. 16/08.07.2013 ramâne valabilă pentru aprobarea PUZ dacă se păstrează funcțiunile, regimul de înălțime și valorile indicatorilor urbanistici inițiali, pe toată perioada punerii în aplicare a planului, dacă nu intervin modificări ale acestuia.

Prezenta constituie punctul de vedere al Agenției pentru Protecția Mediului București, ca autoritate publică competentă pentru protecția mediului.

DIRECTOR EXECUTIV,
Dr. Ing. Simona Mihaela ALDEA



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI

Aleea Lacul Morii nr. 1, sectorul 6 București, Cod 060841

E-mail: office@apmbuc.anpm.ro; Tel. 021.430.66.77; Fax 021.430.66.75



Agenția pentru Protecția Mediului București

Nr. 11938/19/08.07.2013

DECIZIA
ETAPEI DE INCADRARE
Nr. 16 din 08.07.2013

a Planului Urbanistic de Detaliu – Hotel, servicii, comerț, spații culturale și comerciale, Str. Șelari nr. 4, Str. Smârdan nr. 27, sector 3, București

Ca urmare a notificării adresate de S.C. RO NATURSTEIN S.R.L., cu sediul în Str. Schitu Magureanu nr. 16, sector 1, București, înregistrată la A.P.M. București cu nr. 11938/19/05.06.2013

în urma analizării documentelor transmise și a verificării,

în urma parcurgerii etapei de încadrare,

în baza H.G.R. nr. 48/2013 privind organizarea și funcționarea Ministerului Mediului și Schimbărilor Climatice și pentru modificarea unor acte normative în domeniul mediului și schimbărilor climatice, a Hotărârii Guvernului nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia și a O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată și modificată prin Legea nr. 265/2006, modificată și completată de O.U.G. nr. 114/2007 și OUG nr. 164/2008, în conformitate cu HGR nr. 1076/2004 (art. 13), **Planul Urbanistic de Detaliu – Hotel, servicii, comerț, spații culturale și comerciale, Str. Șelari nr. 4, Str. Smârdan nr. 27, sector 3, București, nu necesită evaluare de mediu, urmand să fie supus procedurii de adoptare fără aviz de mediu.**

Planul Urbanistic de Detaliu prevede soluționarea și reglementarea din punct de vedere urbanistic a arealului în suprafață de 1664 mp, proprietatea S.C. RO NATURSTEIN S.R.L. (conform Aviz Preliminar nr. 3 din 19.04.2013 emis de PMB – Direcția de Urbanism).

Obiectivul lucrării îl constituie realizarea unui complex multifuncțional - hotel, servicii, comerț, spații culturale și comerciale.

Se vor respecta prevederile PUZ – Zone construite protejate – Zona protejată nr. 26a – Nucleu comercial tradițional zona Lipsani subzona Cpl1.



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI

Aleea Lacul Mării nr. 1, sectorul 6 București, Cod 060841

E-mail: office@apmbuc.anpm.ro; Tel. 021.430.66.77; Fax 021.430.66.75

Obiectivul propus de prezentul PUZ se va realiza cu respectarea tuturor condițiilor impuse prin avizele tehnice de specialitate emise de instituțiile competente, conform legii.

Suprafata de spatii verzi, in procent de 20% din suprafata totală pe a terenului, va fi amenajata si intretinuta. Se vor amenaja spatii verzi în procent de 10% conform Contractului de prestări servicii nr. 2 din data de 18.06.2013 încheiat cu S.C. URBAN DESIGN CONSTRUCT S.R.L. și a adresei nr. 24255 din 18.06.2013 încheiată cu Primăria Sectorului 3.

Se vor respecta prevederile:

- Legii nr. 265/2006 pentru aprobarea si modificarea OUG nr. 195/2005 privind protectia mediului, modificata si completata prin O.U.G. nr. 114/2007 si O.U.G. nr. 164/2008, art. 71, alin. 1 si 2;
- Legii nr. 24/2007 republicata in temeiul art. IV din Legea nr. 313/2009 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor.

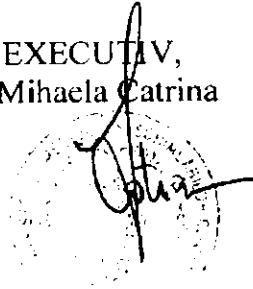
Se vor respecta prevederile P.U.G. referitoare la utilizări interzise.

Motivele care au stat la baza luării deciziei sunt următoarele :

- planul urbanistic zonal analizat nu are efecte semnificative asupra mediului;
- opiniile exprimate, pe baza criteriilor relevante prevazute în anexa nr. 1 la H.G. nr. 1076/2004, de membrii Comitetului Special Constituit în cadrul sedintei din data de 20.06.2013;
- lipsa comentariilor din partea publicului ca urmare a celor 3 anunțuri publice privind inițierea procesului de elaborare a PUZ-ului.

Elaboratorul și beneficiarul documentației de urbanism raspund pentru exactitatea și veridicitatea datelor și înscrisurilor cuprinse în documentația de urbanism ce a stat la baza emiterii prezentei.

DIRECTOR EXECUTIV,
chim. Simona Mihaela Catrina



ȘEF SERVICIU AVIZE, ACORDURI,
AUTORIZAȚII,
ing. Roxana Costache



INTOCMIT,
ing. chim. Svetlana Gheorghe



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI

Aleea Lacul Morii nr. 1, sectorul 6 București. Cod 060841
E-mail: office@apmbuc.anpm.ro; Tel. 021.430.66.77; Fax 021.430.66.75



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

COMISIA DE COORDONARE

Nr. 1381713/11.12.2015

AVIZUL COMISIEI DE COORDONARE

FAZA DOCUMENTAȚII DE URBANISM

Din P.V. nr. 27/11.12.2015 al sesiunii

Comisiei de Coordonare a P.M.B.

Nr. 13. SC RO NATURSTEIN SRL cu sediul/domiciliul în București, b-dul Schitu Magureanu nr. 16, prezintă spre avizare documentația de preordonare a **P.U.Z.** – ului „**STR. ȘELARI NR. 4 ȘI STR. SMÂRDAN NR. 27, SECTOR 3**”, împreună cu avizele întreprinderilor edilitare. În conformitate cu Dispoziția Primarului General nr. 812/24.06.2014, se avizează favorabil strict din punct de vedere al rețelelor edilitare planul de preordonare menționat mai sus cu condiții:

- la faza de obținere Autorizație de Construire se vor perfectă formele legale de eliberare amplasament (unde sunt existente rețele) și racordare la utilități, în conformitate cu Legea 50/1991 actualizată și modificată;
- apele pluviale vor fi colectate într-un bazin de retenție cu evacuare la canalizarea publică de canalizare Dn 315 mm;
- debitul mediu total de apă necesar estimat – conform memoriului anexat este de 25,2 mc/zi ce va fi asigurat din gospodărie proprie alimentată din rețeaua publică de apă;
- se vor prevedea cămine de bransament și racord la canalizare la limita proprietății; capacele vor avea prescripții avizate pentru Centrul Istoric;
- nu vor fi afectate instalațiile telefonice existente la imobilul nr. 27 situat pe str. Smârdan;
- sistemul de iluminat public, mobilierul stradal (jardinere, cosuri, catarge, banci, hidranți supraterrani...) vor fi protejate; în cazul afectării lor (sau demontării lor) vor fi reparate la locul lor pe cheltuiala beneficiarului;
- se va aduce la starea inițială a carosabilului în cazul afectării rețelei stradale, pe cheltuiala beneficiarului;
- pentru faza de Autorizare de Construire se vor respecta prevederile art. 13 al HG 525/1996 cu modificările și completările ulterioare;
- se vor respecta condițiile impuse prin avizele anexa la documentație;
- se va respecta planul de preordonare anexat avizului,
- documentația va continua procedura de avizare și aprobare în conformitate cu legislația în vigoare.
- prezentul aviz este valabil numai la faza P.U.Z.

PRESEDINTE COMISIE

COSMIN FLAVIUS GHEORGHIU

SECRETAR – COMISIE,

CĂTĂLINA IORDACHE

**ARHITECT ȘEF AL
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,**

GHEORGHE PĂTRAȘCU

REPREZENTANT

DU-COMISIE,

ing. ANDREI ZAHARESCU

FPS-2.3.2.6-02/2

Intocmit, ing. Camelia Puiu



PLAN TOPOGRAFIC DE SITUATIE
suport topografic pentru Documentatia Planului Urbanistic in Detaliu (PUD)

Scara 1:500

Teritoriu	Bucuresti Sector 3
Proprietate privata	Str. Selari nr. 4 Proprietar: S.C. RO NATURSTEIN S.R.L. Sector: Bucuresti Sector 1 Str. Schitu Magureanu nr. 16 Nr. cadastral: 205765 inregistrat in Cartea Funciara nr. 205765

Legenda

- limita studiu P.U.Z.
- LIMITA TEREN CE A GENERAT P.U.Z.
- punct GPS din rețeaua topografică de referință
- punct de nivel
- contur de nivel
- limita de proprietate nemateriale
- Gard din plasa metalică
- Gard din zid
- Limita mobilă
- Curbă de nivel
- Capăt canal
- R. poa scurgere
- Statu luminat strada
- Cămin garaj

Inventar de coordonate ale punctelor de inflexiune ale distanțelor limita PUD - distul Sistem de proiectie Stereografică 1972

pot.	E(m)	N(m)	Distanța (m)
13	587784.145	328357.837	D (13,14) = 85.00 m
14	587772.182	328354.845	D (14,15) = 73.00 m
15	587761.342	328362.451	D (15,16) = 88.00 m
16	587973.323	328259.845	D (16,17) = 73.00 m

Suprafața totală PUD = 6407 m.p.

Inventar de coordonate pentru mobil Sistem de proiectie Stereografică 1970

pot.	E(m)	N(m)	Distanța (m)
1	587719.736	328354.858	D (1,2) = 1.44 m
2	587723.108	328354.189	D (2,3) = 19.35 m
3	587733.305	328351.736	D (3,4) = 5.67 m
4	587743.881	328351.343	D (4,5) = 4.77 m
5	587751.724	328351.298	D (5,6) = 11.72 m
6	587761.428	328350.617	D (6,7) = 40.35 m
7	587751.534	328310.499	D (7,8) = 41.84 m
8	587746.281	328316.849	D (8,9) = 4.27 m
9	587711.136	328323.078	D (9,10) = 14.10 m
10	587748.879	328337.989	D (10,11) = 1.61 m
11	587711.274	328337.208	D (11,12) = 9.88 m
12	587711.280	328338.751	D (12,1) = 0.93 m

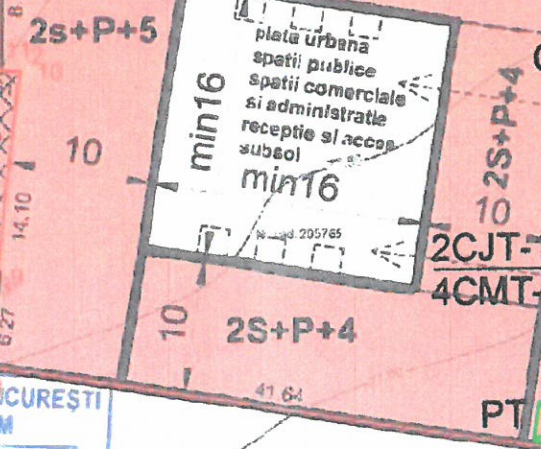
Suprafața totală din măsuratori = 1884 m.p.
Suprafața din act = 1884 m.p.

Inventar de coordonate pentru mobil Sistem de proiectie Stereografică 1970

pot.	E(m)	N(m)	Distanța (m)
1	687986.882	328338.284	D (1,2) = 31.77 m
2	687716.736	328337.218	D (2,3) = 14.88 m
3	687716.910	328322.780	D (3,4) = 39.07 m
4	687686.848	328323.483	D (4,1) = 12.93 m

Suprafața totală din măsuratori = 420 m.p.
Suprafața din act = 329 m.p.

- RETELE EXISTENTE**
- a - Rețea alimentare cu apă existentă
 - Ta - Rețea telefonică aeriană existentă
 - T - Rețea telefonică subterană existentă
 - e - Rețea electrică existentă
 - g - Rețea gaze existentă
 - c - Rețea canalizare existentă
- RETELE PROPUSE**
- a - Rețea alimentare cu apă
 - fo - Rețea și racord fibra optică
 - e - Rețea electrică
 - g - Bransament gaze
 - c - Racord canalizare
 - PT - Post trafo
 - GA - Gospodărie apă
 - BR - Bazin retenție



P.U.Z. str. Selari nr. 4, Smardan nr. 27
Sector 3, Bucuresti.
funcțiuni: COMPLEX MULTIFUNCTIONAL,
HOTEL, SERVICII, SPATII COMERCIALE

LIMITE

- limita studiu P.U.Z.
- LIMITA TEREN CE A GENERAT P.U.Z.

- LEGENDA**
- locuinte cu funcțiuni mixte la parter
 - hotel, servicii, birouri, spații comerciale
 - instituii, birouri
 - muzeu, bibliotecă, teatru
 - curți, incinte
 - spații libere parter, portic, console
 - demolare parțială
 - situatia juridica ce se va clarifica la faza A.C. pentru plan parter parcela din str. Smardan nr. 27
 - balcoane

- CIRCULATII**
- Circulatii pietonale si carosabile
 - Acces pietonal
 - Acces auto

BILANT TERITORIAL SELARI NR 4:
S. teren = 1993m²
POT = 80%
CUT = 3.5

Rh = 2S+P-2E+4Er+5Er Hmax = 26m
Hmax P+2 = 14.5m
Hmax P+4 = 21m
Hmax P+5 = 26m



S.C. URBAN OFFICE S.R.L.	TITLU PROIECTULUI PUD Str. Selari nr. 4 str. Smardan nr. 27	PROIECT NR. 1/2012
INTOCMIT ARH. LILIAN CAPTARI ARH. ANA CAPTARI DESENAT arh. P. Coza Alexandru	TITLU PLANSEI REGULAMENTARI Plan parter detaliat 11.12.2015	SCARA 1:500 PLANSA Nr. 01

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA DE URBANISM
Anexă la Avizul de precordonare
Nr. 13817/13 din 11.12.2015





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Direcția Generală Infrastructură și Servicii Publice
Direcția Transporturi, Drumuri și Sistemizarea Circulației

Nr. 19954 / 22.09.15
Sep1772

1359879

Către

S.C URBAN OFFICE S.R.L

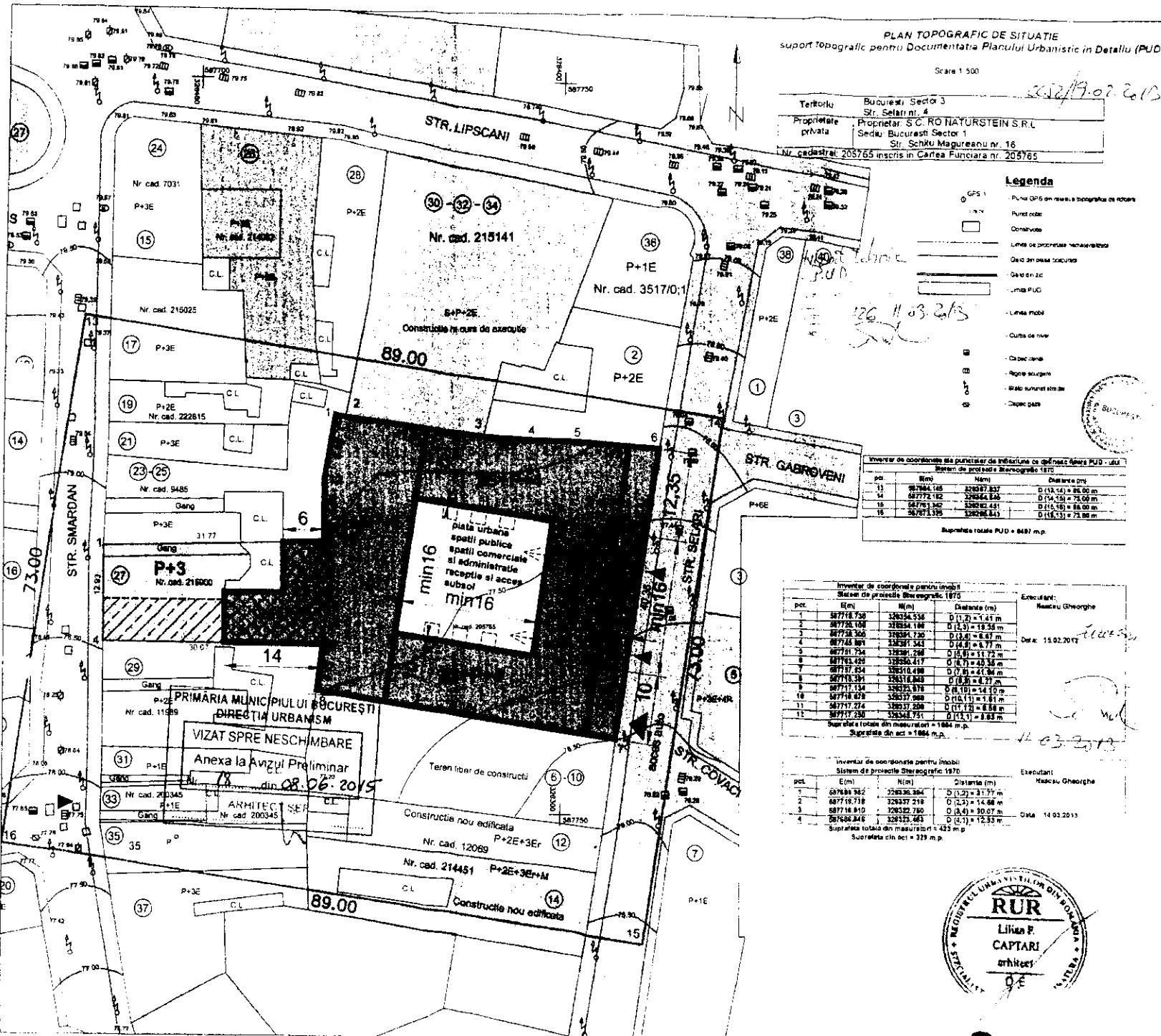
Str. Județului nr.13, bl.18, sc.A, ap.21, sector 2, București

În ședința Comisiei Tehnice de Circulație din data de 17.09.2015 s-a dat acordul de principiu, din punct de vedere tehnic al circulației rutiere, pentru documentația „Obținerea unui aviz de oportunitate, în vederea inițierii / elaborării / avizării - P.U.Z. complex multifuncțional (hotel, servicii, spații culturale și comerciale), cu regim de înălțime 2S+P+2E+4E+5Er - str. Șelari nr.4 / str. Smârdan nr.27 (Centrul Istoric), sector 3”, conform certificatului de urbanism nr.1658/1276433/10.11.2014, avizului preliminar de urbanism nr.18/08.06.2015 și planului anexat.

Pentru avizul comisiei veți reveni la următoarea fază de proiectare, după aprobarea documentației P.U.Z. și obținerea Hotărârii Consiliului General al Municipiului București.

DIRECTOR EXECUTIV

FLORIN LEGEA



PLAN TOPOGRAFIC DE SITUATIE
suport topografic pentru Documentatia Planului Urbanistic in Detaliu (P.U.D.)
Scara 1:500

Teritoriul: Bucuresti, Sector 3
Str. Selari nr. 4
Proprietate privata: Proprietar: S.C. RO NATURSTEIN S.R.L.
Sediu: Bucuresti Sector 1
Str. Schitu Magureanu nr. 16
Nr. cadastral: 205765 inregistrat in Cartea Funciara nr. 205765

- Legenda**
- GPS 1: Punct GPS in retea topografica de referinta
 - Punct colorat: Punct colorat
 - Consolidat: Consolidat
 - Linie de proiectie: Linie de proiectie
 - Cladiri din masa locuinta: Cladiri din masa locuinta
 - Cladiri din masa P.U.D.: Cladiri din masa P.U.D.
 - Linie mobil: Linie mobil
 - Curbă de nivel: Curbă de nivel
 - Cladiri: Cladiri
 - Spate scurte: Spate scurte
 - Stabiliment situate: Stabiliment situate
 - Cladiri parter: Cladiri parter

Inventar de coordonate ale punctelor de indelcatie ca defnecarea P.U.D. - U.D.I. Sistem de proiectie: Stereografic 1970

pt.	E(m)	N(m)	Distanța (m)
13	687764.145	326977.837	D (14,14) = 86,00 m
14	687772.182	326964.836	D (14,15) = 78,00 m
15	687761.347	326962.431	D (15,16) = 88,00 m
16	687773.375	326968.431	D (16,13) = 78,00 m

Suprafata totala din masuratori = 6481 m.p.
Suprafata din act = 1864 m.p.

Inventar de coordonate pentru imobil
Sistem de proiectie: Stereografic 1970

pt.	E(m)	N(m)	Distanța (m)
1	687718.730	326344.330	D (11,2) = 1,41 m
2	687702.108	326354.146	D (11,3) = 18,34 m
3	687738.306	326381.130	D (11,4) = 4,81 m
4	687748.809	326381.143	D (11,5) = 4,77 m
5	687781.734	326381.298	D (11,6) = 11,72 m
6	687763.495	326382.417	D (11,7) = 48,35 m
7	687717.854	326378.090	D (11,8) = 17,04 m
8	687718.391	326378.843	D (11,9) = 4,37 m
9	687717.134	326378.978	D (11,10) = 14,10 m
10	687718.678	326377.988	D (11,11) = 1,81 m
11	687717.974	326377.208	D (11,12) = 4,88 m
12	687717.230	326368.731	D (11,13) = 8,83 m

Suprafata totala din masuratori = 1864 m.p.
Suprafata din act = 1864 m.p.

Inventar de coordonate pentru imobil
Sistem de proiectie: Stereografic 1970

pt.	E(m)	N(m)	Distanța (m)
1	687688.582	326336.384	D (1,2) = 3,77 m
2	687718.718	326337.218	D (2,3) = 14,68 m
3	687718.810	326332.700	D (3,4) = 30,07 m
4	687688.816	326325.463	D (4,1) = 12,33 m

Suprafata totala din masuratori = 433 m.p.
Suprafata din act = 329 m.p.



P.U.Z. str. Selari nr.4, Smardan nr.27
Sector 3, Bucuresti.

functiuni: COMPLEX MULTIFUNCTIONAL,
HOTEL, SERVICII, SPATII COMERCIALE

LIMITE
— limita studiu P.U.Z.
— LIMITA TEREN CE A GENERAT P.U.Z.

- LEGENDA**
- [Stippled pattern] locuinte cu functiuni mixte la parter
 - [Dark stippled pattern] hotel, servicii, birouri, spatii comerciale
 - [Light stippled pattern] instituti, birouri
 - [Horizontal lines] muzeu, biblioteca, teatru
 - [White box] curti, incinte
 - [White box] spatii libere parter, portic, coonsole
 - [Cross-hatched pattern] demolare partiala
 - [Diagonal lines] situatia juridica ce se va clarifica la faza A.C. pentru plan parter parcela din str. Smardan nr.27
 - [White box] balcon

CIRCULATII
Circulatie pedonale si carosabila

Acces pietonal
Acces auto

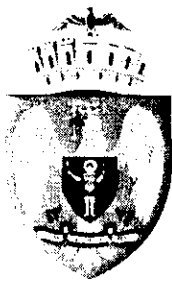
COMISIA TEHNICA DE CIRCULATIE A MUNICIPIULUI BUCURESTI
Spre neachimbare conform aviz nr. 15538/49 din 14.03.2015 al C.T.C.
Semnatura: [Signature]

BILANT TERITORIAL SELARI NR.4
S.teren = 1993m²
POT = 80%
CUT = 3.5

Rh = 2S+P+2E+4Er+5Er_Hmax = 26m
Hmax P+2 = 14.5m
Hmax P+4 = 21m
Hmax P+5 = 26m

S.C. URBAN OFFICE S.R.L. TITLU PROIECTULUI P.U.Z. Str. Selari nr.4 str. Smardan nr.27 PROIECT NR. 1/201

TITLU PLANSEI REGIMENTARI SCARA 1:500
INTOCMIT DE: LILIAN CAPTARI ARH. IANA CAPTARI DESENAT DE: Popa Alexandru
mar 2015 PLANSA NR. 05



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

RAPORTUL INFORMARII ȘI CONSULTARII PUBLICULUI PUZ - STR. SELARI NR. 4, STR. SMARDAN NR. 27, SECTOR 3

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

În vederea informării și consultării publicului, solicitantul a procedat la amplasarea de panouri de informare la fața locului și publicarea materialului informativ pe pagina de internet a Primăriei Municipiului București.

Procedura s-a desfășurat conform Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului ce intră în competența de aprobare a Consiliului General al Municipiului București, aprobat prin HCGMB nr. 136/ 2012, în toate etapele de elaborare a planului, astfel:

- etapa anunț de inițiere - 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei - etapa s-a desfășurat în perioada 17.02.2015 - 03.03.2015;
- etapa de elaborare a propunerilor - 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei - etapa s-a desfășurat în perioada 09.04.2015 – 09.05.2015;
- etapa de avizare a proiectului - 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei - etapa s-a desfășurat în perioada 05.02.2016 - 19.02.2016;
- etapa de aprobare - proiectul de hotărâre privind aprobarea PUZ urmează a fi supus dezbaterii publice în conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare, prin procedura standard prin intermediul site-ului www.pmb.ro.

În etapa de avizare, PUZ a fost supus și procedurii de evaluare de mediu pentru planuri și programe ceea ce presupune informarea publicului interesat prin anunțuri repetate în mass-media asupra solicitării de emiteră 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.

- **Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului.**

Nu au fost organizate întâlniri.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

2. Numărul persoanelor care au participat la acest proces.

Nu s-au înregistrat persoane interesate.

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

Nu au fost exprimate observații.

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

Nu este cazul.

- **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.

- **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. Printre membrii invitați permanent la ședințele comisiei se numără și arhitecții șefi ai celor 6 sectoare, directori ai celor mai importante direcții din PMB. Ulterior obținerii Avizului Arhitectului șef, pentru a deveni operațional, planul urbanistic urmează procedura de aprobare conform competențelor stabilite prin lege. În acest scop, procedura prealabilă presupune obținerea avizelor de specialitate solicitate prin avizul prealabil de la instituțiile interesate și abilitate prin lege, procedură ce presupune de asemenea analiza proiectului în cadrul unor comisii alcătuite din specialiști în domeniile respective. În mod obligatoriu se cer avizele Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București, al Comisiei Tehnice de Circulație a DTDS- PMB și al Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare. Pentru amplasamente situate în zone protejate sau în zona de protecție a monumentelor istorice se solicită și avizul Ministerului Culturii.

Prin urmare configurația edificabilelor, a circulațiilor și a modului de intervenție asupra clădirilor existente și a spațiului public adiacent concretizate în planul urbanistic este rezultatul unui efort colectiv, la care participă numeroși profesioniști, pornind de la elaboratorul proiectului și membrii comisiilor de avizare. Puncte de vedere diferite sunt exprimate în cursul dezbaterilor în cadrul acestor comisii, iar hotărârile se iau de persoanele investite legal cu competență. Este de înțeles faptul că atât în mediul profesional cât și în cel public există opinii diferite și ca 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.

**ARHITECT SEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. GHEORGHE PĂTRAȘCU**



21.02.2016





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CABINET SECRETAR GENERAL

Nr. 1022/16

20.03.2016 LUNA 03 ZIUA 16

Nr. 3052 / 14.03.2016

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

DIRECȚIA ASISTENȚĂ TEHNICĂ ȘI JURIDICĂ

Nr. 1320

20.03.2016 LUNA 03 ZIUA 16

CĂTRE:

SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Spre știință:

SC URBAN OFFICE SRL

Str. Județului nr. 13, bloc 18, sc.A, ap.21, sector 2 - 023756 - București

SC RO NATURSTEIN SRL

Bd. Schitu Măgureanu nr. 16, sector 1 - 010186 - București

Vă transmitem alăturat, în vederea demarării procedurilor legale de aprobare, proiectul de hotărâre privind documentația de urbanism - PUZ - STR. SELARI NR. 4, STR. SMARDAN NR. 27, SECTOR 3, cu mențiunea că, în conformitate cu Nota dvs. nr. 4173/6/12.10.2015, înregistrată la DGDU cu nr. 10850/13.10.2015, în raport cu prevederile art. 6 din Legea 52/ 2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, **documentația conține date cu caracter personal.**

Dosarul conține un număr de 37 file (reprezentând piese scrise și desenate), după cum urmează:

- Hotărâre - proiect - 1 exemplar;
- Expunerea de motive - 1 exemplar - original; ✓
- Raportul de specialitate al Arhitectului Șef - 1 exemplar - original, ✓
- Raportul informării și consultării publicului - 1 exemplar - original; ✓
- Avizul Arhitectului Șef nr. 8 din 23.02.2016 - 2 exemplare - original, împreună cu planșa de reglementări, vizată spre neschimbare - 2 exemplare - original, Regulamentul local de urbanism - 2 exemplare (7 pag) - original,
- Adresa Ministerului Culturii nr. 1130/SM/21.09.2015 - 1 exemplar - copie; ✓
- Avizul Ministerului Culturii nr. 407/ Z/ 13.05.2013 împreună cu planșa anexă - 1 exemplar - copie; ✓
- Adresa Ministerului Mediului Apelor și Pădurilor - Agenția pentru Protecția Mediului București nr. 15495/ 17.09.2015 - 1 exemplar - copie; ✓
- Avizul Ministerului Mediului și Schimbărilor Climatice - Agenția pentru Protecția Mediului București - Decizia Etapei de Încadrare nr. 16/ 08.07.2013 - 1 exemplar (2 file) - copie; ✓
- Avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare - P.M.B. nr. 1381713/ 11.12.2015 împreună cu planșa anexă - 1 exemplar - copie; ✓
- Avizul Comisiei Tehnice de Circulație - P.M.B. nr. 1359879/ 19954/ 22.09.2015 împreună cu planșa anexă - 1 exemplar - copie; ✓
- Aviz Preliminar nr. 18/ 08.06.2015 emis de Primăria Municipiului București, împreună cu planșa anexă - 1 exemplar - copie; ✓
- Aviz de Oportunitate nr. 01/ 12.01.2015 emis de Primăria Municipiului București - 1 exemplar (2 file) - copie; ✓
- Dovada achitării dreptului de semnătură - IC57532156/ 25.01.2016 - 1 exemplar - original. ✓

Menționăm faptul că, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, în privința aprobării documentațiilor de urbanism, prevede la **art. 56, "(7) În termen de maximum 45 de zile de la finalizarea dezbaterii publice și înaintarea expunerii de motive elaborate de primar/președintele consiliului județean și a raportului de specialitate elaborat de către arhitectul-șef, consiliul județean sau local are obligația să emită o hotărâre prin care aprobă sau respinge documentația de amenajare a teritoriului sau urbanism"**.

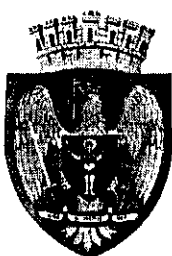
ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. GHEORGHE PĂTRAȘCU



- 1-uc
- 8-uc
- Comisia de Urbanism
- Comisia Juridica
16.03.2016
SPL

38





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Secretar General

Direcția Asistență Tehnică și Juridică

Serviciul Transparență decizională
Nr. 1320 /1/23.03.2016

ANUNȚ

În conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, se aduce la cunoștință publică următorul proiect de act normativ:

Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) –STR. SELARI NR .4, STR.SMARDAN NR.27, SECTOR 3.

Potrivit art. 7, alin. 2 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, "Anunțul referitor la elaborarea unui proiect de act normativ va fi adus la cunoștința publicului, în condițiile alin. (1), cu cel puțin 30 de zile lucrătoare înainte de supunerea spre avizare de către autoritățile publice ..."

Procedură dezbateri : 30 de zile lucrătoare; termen : **06 mai 2016.**

Proiectul de act normativ, mai sus amintit, cu documentația de bază, poate fi consultat:

- pe site-ul P.M.B. – www.pmb.ro;
- la sediul PMB, str. Splaiul Independenței nr. 291-293, sector 6.

Proiectul de act normativ se poate obține în copie, pe bază de cerere depusă la Centrul de Informare.

În conformitate cu prevederile art. 7, alin. 4 din Legea 52/2003, republicată, până la data de **06.04.2016**, se pot trimite în scris, propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectele de acte normative supuse dezbaterii publice.

Propunerile, sugestiile, opiniile privind proiectele de acte normative, se vor transmite:

- prin site-ul www.pmb.ro;
- prin poștă pe adresa P.M.B. – str. Splaiul Independenței nr. 291-293, sector 6 – Direcția Asistență Tehnică și Juridică;

- depuse la Centrul de Informare – P.M.B., B-dul Regina Elisabeta, nr. 42, sector 5.

Materialele transmise vor purta mențiunea:

„Recomandare la proiect de act normativ”

DIRECTOR EXECUTIV
GEORGIANA ZAMFIR



P Șef serviciu
Nicoleta Sunică

Întocmit,
Consilier D.Duça
22.03.2016

