

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

Anexa nr. 1 la HCGMB
 nr. 242/2015

AVIZUL ARHITECTULUI ȘEF nr. 8 / 26.02.2015 CALEA 13 SEPTEMBRIE NR. 90, SECTOR 5

INITIATOR/ BENEFICIAR: SOCIETATEA COMPANIILOR HOTELIERE GRAND SRL
ELABORATOR: SC URBE 2000 SRL - Prof. dr. arh. urb. Constantin ENACHE
NR. ÎNREGISTRARE CERERE: PMB cu Nr. 1300343/ 21.01.2015; Direcția Urbanism cu nr. 628/ 22.01.2015.

SUPRAFATA REGLEMENTATA prin PUZ: O suprafață totală de 28.457,00 mp. proprietate privată persoane juridice.

AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU: Zona analizată și reglementată prin PUZ se află în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 5.

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, amplasamentul este cuprins în subzona funcțională: **CA2** - subzona centrală cu funcțiuni complexe, cu clădiri de înălțime medie, mare și cu accente peste 45 metri, cu regim de construire continuu sau discontinuu, situate în afara zonelor protejate.

Indicatorii urbanistici reglementați: CA2 - POT max. 70% pentru clădiri cu 6 niveluri și peste/ 60% pentru clădirile sub 6 niveluri; în ambele situații este prevăzută posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole etc.; CUT max. 3 mp. ADC/mp. teren pentru clădiri cu 6 niveluri și peste/ 2,5 mp. ADC/mp. teren pentru clădirile sub 6 niveluri; H max. = distanța dintre aliniamente; Rmax.H - conform PUZ.

AVIZE ȘI ACORDURI CARE STAU LA BAZA EMITERII AVIZULUI ARHITECTULUI ȘEF: Certificat de urbanism nr. 200-S din 26.02.2014, eliberat de Primăria Sectorului 5; PMB - Direcția Urbanism - Aviz de oportunitate nr. 20/ 16.04.2014; PMB - Direcția Urbanism - Aviz preliminar nr. 31/ 24.07.2014; Agenția Regională pentru Protecția Mediului București - Decizia etapei de încadrare nr. 59/ 23.09.2014; Comisia de Coordonare Lucrări Edilitare - PMB - Aviz nr. 1258034/ 01.08.2014; Comisia Tehnică de Circulație - PMB - Aviz nr. 1259119/ 31.07.2014; Ministerul Apărării Naționale - Aviz nr. D/ 5708/ 14.01.2015; Ministerul Administrației și Internelor - Aviz nr. 3.849.759/ 10.10.2014; Serviciul Român de Informații - Aviz nr. 65.562/ 11.09.2014.

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

FUNȚIUNE AVIZATĂ: BIROURI, SERVICII, COMERȚ, PARCAJ SUPRAETAJAT.

INDICATORI URBANISTICI AVIZAȚI:

POTmax. 55%; CUTmax. 3,5 mp. ACD/mp. teren; Hmax: 19m. pt. S+P+3E și Hmax: 12m. pt. P+1E.

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 - Chitanța nr. 5609/ 16.07.2014.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. GHEORGHE PĂTRAȘCU

Expert,
arh. urb. Stelian Alexandru Constantinescu

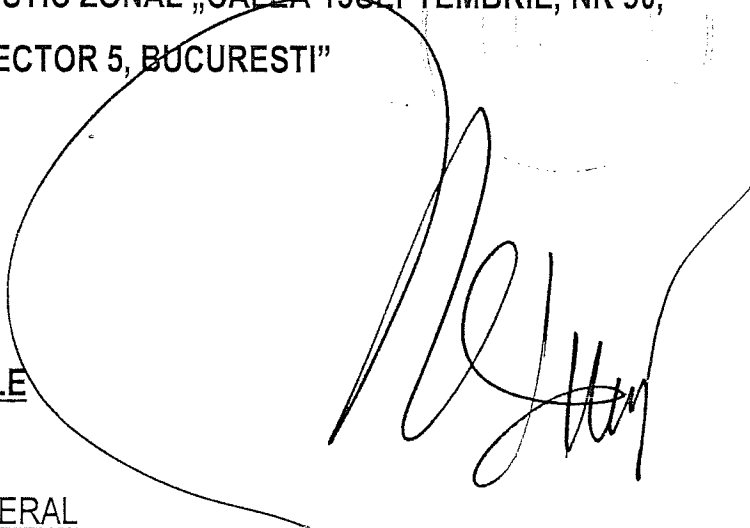
Sef serviciu,
urb. Ciobanu Opreșcu Oľivia Ana

4ex. / 06.02.2015



*Auexa nr. 3 la HCGUB nr.
242/2015*

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT PLAN URBANISTIC ZONAL „CALEA 13 SEPTEMBRIE, NR 90,
SECTOR 5, BUCURESTI”



TITLUL I PRESCRIPTII GENERALE

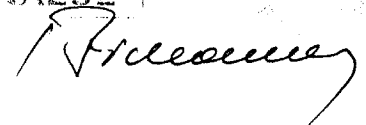
PREVEDERI CU CARACTER GENERAL

Prezentul regulament se refera la un teren proprietate privata in suprafata de 28.457mp, aflat in conformitate cu PUG municipiul Bucuresti in subzona CA2. Pe teren este realizata o constructie cu P+9 niveluri cu functiunea de hotel, iar la parter si primul nivel sunt spatii pt comert si servicii. Subsolul cladirii hoteliere este destinat parcarii, subsol care se intinde pe o suprafata mai larga decat constructia de la suprafata. Prin prezentul PUZ este reglementata posibilitatea de extindere spre spate a constructiei hotelului cu un corp de cladire cu P+3 niveluri, ridicat peste parcajul subteran existent, cladire ce va urma sa aiba folosinta de servicii (birouri, sali de conferinte, comert si parcare) Noul corp va putea fi legat de cladirea existenta printr-o pasarela realizata la nivelurile superioare, lasand spatiul liber la nivelul parterului. Este reglementata de asemenea posibilitatea extinderii spatiilor comerciale de la nivelul parterului si etajului unu spre limitele de est si de vest de proprietate.

CONFORM CU
ORIGINALUL



DOMENIUL DE APLICARE



Prezentul regulament se aplica terenului delimitat cu linie rosie continua in plansa „Propunere reglementari” care face parte integranta din prezentul regulament. Terenul are o suprafata de 28 457 mp, este situat in Calea 13 Septembrie, nr 90, sector 5, Bucuresti si apartine S.C. COMPANIILOR HOTELIERE GRAND S.R.L.

DIRECTIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. *8/26.02.15*
VIZAT SPRE NESCIMBARE

30 DEC 2015

CORELARI CU ALTE DOCUMENTATII DE URBANISM

Terenul analizat a fost reglementat anterior prin PUG municipiul Bucuresti aprobat de CGMB in decembrie 2000. In conformitate cu prevederile PUG terenul este incadrat in subzona functionala CA2 „Subzona centrala cu functiuni complexe, cu cladiri de inaltime medie, mare si cu accente peste 45 m, cu regim de construire continuu sau discontinuu” si in care sunt admise POTmax=70% si CUTmax=3,0. Intarirea functiunii hotelului actual prin adaugarea unor suprafete suplimentare pentru servicii, birouri, sali de conferinte, comert, garaj, este in concordanta cu prevederile PUG municipiul Bucuresti. Procentul de Ocupare a Terenului (POT) reglementat prin PUZ de 55% este mai mic decat cel admis prin PUG, iar Coeficientul de Utilizare a Terenului de 3,5 se inscrie in marja de 20% de majorare prin PUZ in conformitate cu legea 350/2001 a Urbanismului.

CONFORM CU
ORIGINALUL



DIVIZIUNEA TERENULUI IN ZONE, SUBZONE SI U.T.R.

Intregul teren este mentinut, in conformitate cu incadrarea sa actuala prin PUG municipiul Bucuresti, in subzona functionala CA2 „Subzona centrala cu functiuni complexe, cu cladiri de inaltime medie, mare si cu accente peste 45 m, cu regim de construire continuu sau discontinuu”.

TITLUL II PRESCRIPTII SPECIALE LA NIVELUL SUBZONEI

GENERALITATI, CARACTERUL SUBZONEI

Fragmentul de oras in care este situat terenul analizat in PUZ face parte din Zona Centrala in curs de extindere si constituire a municipiului Bucuresti. In imediata apropiere exista Ministerul Apararii Nationale, santierul Catedralei Mantuirii Neamului, Parlamentul Romaniei. Zona are o importanta si reprezentativitate deosebita la nivelul Capitalei si chiar la nivel national. Pentru ca prezenta masiva a institutiilor statului mentionate sanu conduca la un fragment de oras pustiu si neatractiv in orele de dupa incetarea programului acestora, este necesar sa fie sporita atractivitatea permanenta a zonei prin intarirea prezentei spatiilor comerciale, a serviciilor si a locuirii permanente sau de scurta durata de tip hotelier care asigura o viata urbana intensa permanenta.

DIRECTIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 8/26.02.15
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

30 DEC 2015

SECTIUNEA I UTILIZARE FUNCTIONALA

Art. 1. - UTILIZARI ADMISE

Sunt admise - servicii, birouri, sali de intalnire- conferinte, comert, alimentatie publica, parcaj supraetajat si functiuni tehnice aferente, spatii verzi amenajate, platforme si circulatii pietonale, circulatii carosabile

Art. 2. - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

CONFORM CU ORIGINALUL



Sunt admise numai acele activitati comerciale si de servicii, care prin modul lor de functionare se incadreaza in normele de poluare admise de Agentia pentru Protectia Mediului Bucuresti.

Art. 3. - UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise depozitarile de materiale cu risc de explozie, de materiale inflamabile mai mult decat cele admise prin Avizul Brigazii de Pompieri, si de materiale recuperabile, amenajarea de tabere de corturi si deschiderea de cariere pentru aprovizionarea cu pamant, nisip sau pietris. Sunt interzise de asemenea amenajarile exterioare care impiedica evacuarea de la suprafata terenului a apelor din precipitatie, sau le conduc spre proprietati private vecine.

SECTIUNEA II CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

Art. 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Pentru a fi construibila in baza prezentului regulament parcela trebuie sa-si pastreze suprafata actuala, cu exceptia terenului propus spre transfer in Domeniul public al municipiului Bucuresti.

DIRECTIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 8/26.07.15
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

30 DEC. 2015

Art. 5. – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Fata de Calea 13 Septembrie, : noua constructie P+3 va fi amplasata pe terenul din Calea 13 Septembrie nr.90, in partea centrala a proprietatii, in spatele cladirii existente cu functiunea de hotel, respectand structura existenta deja la subsol; aripile laterale cu P+1 vor avea o retragere de min 4,0m in raport cu alinierea actuala a hotelului existent.

Fata de strada prof dr. Alexandru Vitzu : noua constructie P+3 va pastra o retragere de min 19,0m masurata fata de bordura actuala a strazii.

CONFORM CU
ORIGINALUL



Art. 6 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE
SI DE SPATE ALE PARCELEI

1 Proiectant

Retragerile noilor constructii in raport cu limitele laterale si de spate ale parcelei se va face cu respectarea distantelor precizate in plansa „PROPUNERE REGLEMENTARI” vizata spre neschimbare, care face parte integranta di prezentul regulament.

- retragerile fata de limita de vest vor fi de min 8,00 m;
- retragerile fata de cladirea existenta, la nivelul parterului vor fi de 7,5 m, iar la nivelurile superioare sunt permise zone sau pasarele de legatura cu aceasta.
- cladirea hotelului existent va fi extinsa cu doua corpuri P+1 aripite lateral spre limita de nord-vest si spre limita de est. Corpul alaturat spre latura de nord est se va putea alipi de cladirea existenta pe o lungime de max 30.0m si va putea avea un front spre Calea 13 Septembrie cu o latime de max 11,0 m, iar corpul alaturat spre latura de sud-vest se va putea alipi de cladirea existenta pe o lungime de max. 30.0m si va putea avea un front spre Calea 13 Septembrie cu o latime de max. 17.0m.

Art. 7. – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

In prezent pe teren exista o singura cladire, a hotelului, cu front spre Calea 13 Septembrie. Prin Puz este reglementata posibilitatea de construire a trei corpuri noi de cladire dispuse astfel :

- Un corp de cladire asezat spre latura de nord-vest a cladirii existente la o distanta de min. 7,50 m de aceasta.intre cladirea existenta si noul volum se va putea realiza o legatura la nivelurile superioare, lasand in mod obligatoriu spatiu liber intre cele doua corpuri de cladire la nivelul parterului.

30 DEC. 2015

[Handwritten signature]

DIRECTIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 8126/02/15
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

4
[Handwritten signature]

-Doua corpuri de cladire alipite hotelului existent pe laturile de nord-est si sud-vest pe o lungime de max. 30,0m si pastrand fata de alinierea spre Calea 13 Septembrie a hotelului o retragere de min. 4,0 m

Art. 8. – CIRCULATII SI ACCESE

- accesul pietonal principal la hotel realizeaza in prezent din Calea 13 Septembrie si tot acesta va deservi si corpurile de extindere laterale, cu functiunea de comert;
- accesul auto si pietonal la noua constructie P+6 se va face atat din str. Mihail Cioranu – pe limita de vest a proprietatii, cat si din strada prof.dr.Alexandru Vitzu - pe limita de nord si nord-vest;
- strada prof.dr.Alexandru Vitzu va fi reamenajata, largind profilul strazii la 10,00 m, de la limita terenurilor Ministerului Apararii Nationale si Stadionului B.N.R. inspre terenul din Calea 13 Septembrie nr.90; circulatiei carosabila va fi de 7,00 m si in lateral va avea trotuare de cate 1,5 m.

Art. 9. – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

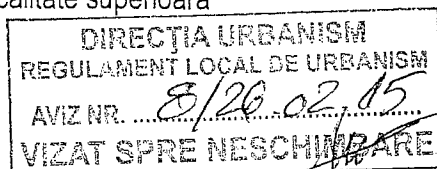
Stationarea autovehiculelor pentru clienti si pentru aprovizionare se va face numai in incinta, conform planului de reglementari si planului de situatie anexat, atat in corpul propus pentru parcaj suprateran, cat si la nivelul solului. Asigurarea necesarului de locuri de parcare se va face cu respectarea Avizului Comisiei Tehnice de Circulatie a municipiului Bucuresti si cu respectarea HCGMB nr. 66 din 06.04.2006.

Art. 10. – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- noua constructie cu functiunea de birouri, servicii, comert si parcaj va avea un regim de inaltime de P+3Et+Terasa = maxim **19,00 m**;
- corpurile de extindere pe lateralele cladirii existente vor avea un regim de inaltime de P+1Et = maxim **12,00 m**.

Art. 11. – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Aspectul exterior al cladirilor care se vor realiza va urmari punerea in evidenta a faptului ca se afla in zona centrala, reprezentativa pentru municipiul Bucuresti. Toate fatadele cladirii vor fi tratate cu maxima atentie si cu materiale de finisaj de calitate superioara



- este interzisa folosirea materialelor de constructie precare si a tablei stralucitoare din aluminiu pentru invelitoare.

Art. 12. – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- este obligatorie racordarea noilor cladiri la retelele publice de alimentare cu apa, canalizare si electricitate; Racordurile la utilitati se vor face la retelele edilitare locale existente, cu respectarea avizului Comisiei de precoordonare lucrari edilitare a mun. Bucuresti.
- Evacuarea apelor pluviale de pe terase si invelitoare se va face fara a arunca apa pe trotuarele. destinate circulatiei pietonale, pentru a evita formarea ghetii atunci cand temperatura scade sub 0,0 grade Celsius.
- Se vor respecta reglementarile si normativele in vigoare pe durata executiei obiectivului de investitii.

Art. 13. – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

CONFORM CU
REGULAMENTUL

Bucuresti

Spatiile neconstruite din incinta vor fi amenajate cu platforme pentru circulatia si stationarea pietonilor, cu spatii verzi ingrijite corespunzator, circulatii auto si platforme pentru stationarea autovehiculelor. Pentru ameliorarea microclimatului platformele destinate parcarii autovehiculelor vor fi prevazute cu spatii speciale pentru plantarea de arbori, minimum un copac pentru fiecare patru locuri de parcare.

Spatiile verzi vor avea o suprafata egala cu cel putin 20% din suprafata terenului, distribuit min. 14,9% la nivelul solului si 5,1% amenajate pe terase.

Art. 14. – IMPREJMUIRI

Imprejmuirile vor avea o inaltime de maximum 1,80 m si vor fi alcatuite dintr-un soclu opac cu o inaltime de maximum 0,60 m, realizat din piatra, sau beton placat cu piatra, iar partea superioara, transparenta vafi realizata din fier forjat.

DIRECTIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 8/26.02.15
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

30 Dec. 2015

SECTIUNEA III POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 15. – PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

Procentul de Ocupare a Terenului (POT) calculat in conformitate cu prevederile Legii 350/2001 a Amenajarii Teritoriului si Urbanismului se va incadra intr-o valoare:

- POT maxim = 55%

Art. 16. – COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI

Coeficientul de Utilizare a Terenului calculat in conformitate cu prevederile Legii 350/2001 a Amenajarii Teritoriului si Urbanismului, se va incadra intr-o valoare de:

- CUT maxim = 3,5

SEF PROIECT

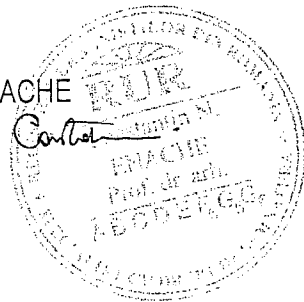
INTOCMIT,

Arh. Constantin ENACHE

Arh. Andreea DALIMON

Constantin Enache

Andreea Dalimon



Proiectant



CONFORM CU
REGULAMENTUL LOCAL

DIRECTIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 8/26.02.15
VIZAT SPRE NESCENZARE

30 DEC 2015