



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

## Dirrecția Generală Dezvoltare Urbană

### Dirrecția Urbanism

### Serviciul Urbanism

18

ANEXA NR 1 la H.C.G.M.B

79/2016

### AVIZ ARHITECT ȘEF - Nr. 22 / 12 .12. 2014

### P.U.Z. – STR. MÂNTULEASA, NR. 7-9, SECTOR 3, BUCUREȘTI

CONFORM  
CU ORIGINALUL

**INIȚIATOR:** S.C. S.D. LEADER PROPERTIES S.R.L.;  
**ELABORATOR:** S.C. KXL S.R.L.; R.U.R. Urb. Adrian Radulescu R.U.R. (DE);  
**SOLICITĂRE** înregistrată cu Nr. 1279166, 1289543;

**SUPRAFAȚA STUDIATĂ prin PUZ:** Imobil este alcătuit din teren în suprafață de 2715,16mp situat în intravilanul Municipiului București, aflat în proprietatea S.C. LEADER PROPERTIES S.R.L., conform Certificatului de Urbanism Nr.1490/ 1182328/ 23.10.2013 emis de Primăria Municipiului București.

**AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU:** Zona analizată prin PUZ este definită de următoarele repere urbane: Str. Mântuleasa, Str. Paleologu, Str. Negustori, Str. Romulus.

Imobilul se află în ansamblul de arhitectură "Str. Mântuleasa" ce figurează pe Lista Monumentelor Istorice Actualizată în 2010 la poziția 1457, și în zona de protecție a unor monumente din Str. Mântuleasa, nr. 10 și 17, Str. Paleologu, nr. 12, Str. Negustori, nr. 15, 16, 28, 30 și 32, Str. Romulus, nr. 1, 2, 4, 7 și 9, conform mențiunilor din Certificatul de Urbanism Nr. 1490/ 1182328/ 23.10.2013 emis de Primăria Municipiului București.

**PREVEDERI P.U.G./ P.U.Z. APROBATE ANTERIOR:** Conform R.L.U. - P.U.G Municipiului București, aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000, cu modificările și completările ulterioare, amplasamentul ce face obiectul documentației de urbanism se suprapune Unității Teritoriale de Referință: M1 - subzona mixtă situată în zona protejată; Conform P.U.Z. Zone Construite Protejate aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 279/2000, imobilul se află în zona Protejată Nr. 22, stradă de țesut tradițional majoră, Mântuleasa, având următorii indicatori urbanistici reglementați: POTmax=65%; CUTmax=2; Se admite realizarea unui element arhitectural care poate depăși cu 3 m înălțimea maximă verticală (13 m), desfășurat pe cel mult o treime din lungimea fațadei.

#### ACORDURI ȘI AVIZE CARE STAU LA BAZA EMITERII AVIZULUI ARHITECTULUI ȘEF:

Certificatul de Urbanism Nr. 1490/1182328/23.10.2013 emis de Primăria Municipiului București, Avizul de Oportunitate 31/ 03.12.2013, Avizul Preliminar Nr. 11/03.04.2014; Avizului Ministerului Culturii nr. 136 / Z / 05.03.2014; Avizul Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice-Adresa M.D.R.A.P. Nr.-38.243/ 06.06.2014; Avizul Ministerului Mediului și Schimbărilor Climatice: Decizia etapei de încadrare A.N.P.M.B. Nr. 21/ 21.05.2014; Avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare a P.M.B.: Aviz Nr.1237267 / 09.05.2014; Avizul Comisiei de Circulație: Aviz Nr.1226563/20.03.2014; Avizul Ministerului Afacerilor Interne: Aviz Nr. 3.84 5.256 / 22.04.2014; Avizul Serviciului Român de Informații - U.M.0362: Aviz Nr. 65.188 / 27.03.2014; Avizul Ministerului Apărării Naționale - Statul Major General - Nr. D.1304 / 02.04.2014: Aviz Nr. D/1083; Suport Topografic/Cadastral vizat O.C.P.J. București: Proces verbal de Recepție Nr. 300 / 2014; Certificat de atribuire număr poștal propriu - Direcția Patrimoniu - P.M.B.: Nr. 1259325 / 30.07.2014.

Având în vedere, consultarea, analizarea, expertizarea și fundamentarea tehnică de specialitate a Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului - P.M.B. din data de 27.11.2013 și 12.02.2014, asupra reglementărilor urbanistice propuse pentru dezvoltarea spațial durabilă și urbanistică a zonei:

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

**FUNȚIUNI PROPUSE:** Ansamblu Multifuncțional - Locuințe și funcțiuni complementare, Servicii, Comerț, Birouri;

**Indicatori urbanistici propuși:** POTmax =65%; CUTmax =2,4; RHmax=S+D+P+5E; Hmax=25m;

**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. Accesul se va realiza din Str. Mântuleasa.

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. Prezentul aviz de urbanism este valabil numai cu condiția păstrării configurației edificabilului reglementat, conform planului vizat spre neschimbare.

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

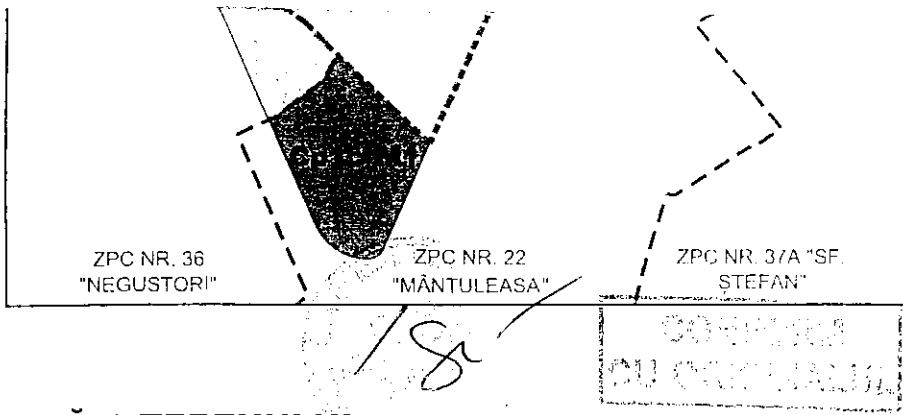
Șef Serviciul Urbanism,  
Arh. Stelian Alexandru Constantinescu

Redactor,  
Urb. Cosmin Petrescu



**PUSE**

Suprafața	Procent
10 mp	30 %
10 mp	20 %
10 mp	50 %
10 mp	100 %

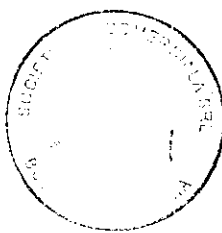
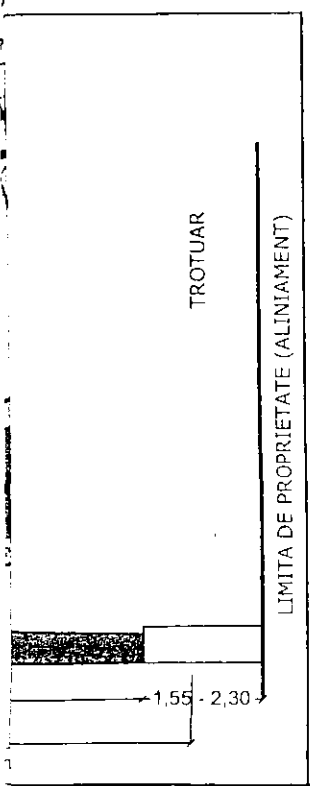


30-11-2014  
DU CĂMĂRA...

**PROIECȚIILOR DE FOLOSINȚĂ A TERENULUI**

Existent		Propus	
Suprafața	Procent	Suprafața	Procent
-	-	1763,69 mp	65,00 %
-	-	814,55 mp	30,00 %
-	-	- 543,03 mp	- 20,00 %
-	-	- 271,52 mp	- 10,00 %
-	-	135,76 mp	5,00 %
2714,00 mp	100,00 %	2714,00 mp	100,00 %

și sunt impuse pentru terenul ce face obiectul prezentului PUZ - Str. Mântuleasa nr. 7-9;  
 sunt propuse pentru zona de studiu (lot-ul delimitat de Str. Mântuleasa - Dr. Paleologu - Negustori) și se vor detalia ulterior;  
 viitoarea funcțiune de birouri, funcțiune ce presupune o înălțime a unui nivel de aproximativ 4,00 m.  
 la faza DTAC.  
 raport cu funcțiunile propuse, este de 105 locuri, din care 20% reprezintă locurile pentru vizitatori, respectiv 18 locuri  
 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Mun.  
 (funcționări a arterelor de circulație).



<b>P.U.Z. - ANSAMBLU MULTIFUNCȚIONAL - ÎNCUIRE, SERVICII, COMERT ȘI BIROURI</b>	
Amplasament: STR. MÂNTULEASA NR. 7-9, SECTOR 3, MUNICIPIUL BUCUREȘTI	
Beneficiar: S.C. S.D. LEADER PROPERTIES S.R.L.	
Planșa U.04. Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională	
Scara: 1 / 1.500	
Proiectant: S.C. KXL S.R.L.	
București, Str. Av. Nicolae Capșa Nr. 6, Tel. 021.224.52.82	
J40/6965/2001 - RC 14102779	
Șef proiect	urb. Adrian RĂDULESCU
Proiectat	urb. Anamaria MOHAN
Proiectat	urb. Alexandru STROIE
Proiectat	urb. peis. Andreea MUSTAȚĂ
Faza: P.U.Z. Data: Decembrie 2014 Pr. Nr. 33.07.33/2013 ISO 9001 cl. 7.3 - F.04.21	

Multiplicat 14 DEC 2014



București, sector 1, str. Av. Nicolae Ceaușca nr. 6 cod 012091, tel./ fax.: 021/224 52 82 office@kxl.ro, www.kxl.ro

AMEX-A NR 3 la HEGIMB

NR 79/2016

18

CONPLAM  
OU 0-1/2016

VOLUMUL II

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## PLAN URBANISTIC ZONAL

ANSAMBLU MULTIFUNCȚIONAL

- LOCUIRE, SERVICII, COMERȚ, BIROURI -

Strada Mântuleasa Nr. 7-9, Sector 3, Mun. București

2014

22/12.12.2014

SC KXL SRL	<b>Regulament Local de Urbanism</b>	Cod: KXL - F 04 12
	P.U.Z. - Ansamblu multifuncțional: locuire, servicii, comerț, birouri	Ediția I / Revizia 0
	Amplasament: Str. Mântuleasa Nr. 7-9, Sectorul 3, Municipiul București	Pagina 1 din 19

Handwritten signature

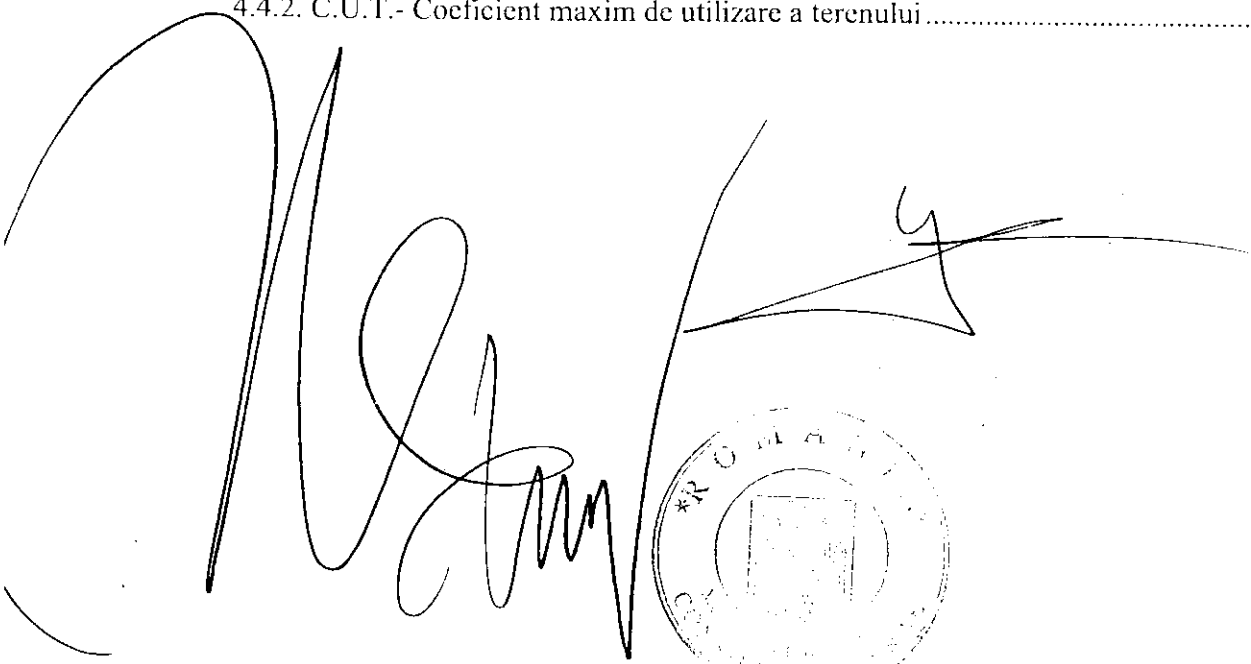
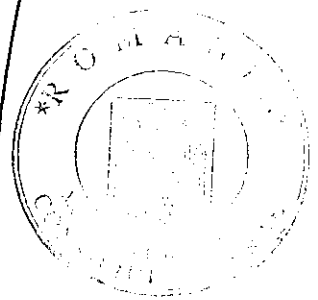
## CUPRINS - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE.....	4
1.1. Rolul RLU.....	4
1.2. Baza legală a documentației.....	4
1.3. Domeniu de aplicare .....	5
CAPITOLUL II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR.....	5
2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.....	5
2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.....	6
2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii .....	7
2.3.1. Orientarea față de punctele cardinale.....	7
2.3.2. Amplasarea față de aliniament:.....	7
2.3.3. Distanțe minime obligatorii față de punctele cardinale și limita posterioară a parcelei.....	8
2.3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de celelalte pe aceeași parcelă .....	8
2.4. Reguli cu privire la accesuri obligatorii.....	8
2.4.1. Accesuri carosabile .....	8
2.4.2. Accesuri pietonale.....	9
2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară .....	9
2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții .....	9
2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi .....	9
2.7.1. Spații verzi.....	9
2.7.2. Împrejurimi.....	10
CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ.....	10
CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE.....	10
4.1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.....	10
4.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.....	10
4.2.1. Utilizări admise.....	10
4.2.2. Utilizări admise cu condiționari.....	11

4.3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI .....	11
4.3.1. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni).....	11
4.3.2. Amplasarea clădirilor față de aliniament .....	11
4.3.3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor .....	12
4.3.4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă .....	12
4.3.5. Circulații și accesuri .....	12
4.3.6. Staționarea autovehiculelor .....	12
4.3.7. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor .....	13
4.3.8. Aspectul exterior al clădirilor .....	13
4.3.9. Condiții de echipare edilitară .....	14
4.3.10. Spații libere și spații plantate .....	14
4.3.11. Împrejmuiri.....	14
4.4 POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI .....	14
4.4.1. P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului .....	14
4.4.2. C.U.T.- Coeficient maxim de utilizare a terenului .....	14

18

COMISIA  
CU ORIGINARII

DIRECȚIA URBA  
COMUNALĂ  
22/12.12.2014  
VIZA ORIGINAL

14.12.2018  
ju

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE

#### 1.1. Rolul RLU

Prezentul Regulament Local de Urbanism (RLU) reprezintă un sistem unitar de norme tehnice și juridice care stau la baza PUZ-ului. Acesta stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare (permisiuni și restricții) a terenului din Strada Mântuleasa nr. 7-9, Sectorul 3, Municipiul București, și de amplasare a viitorului ansamblu multifuncțional și amenajările aferente acestuia.

Astfel, RLU-ul este o documentație cu caracter de reglementare, care întărește și detaliază prevederile PUZ-ului.

Prin aplicarea regulilor din RLU trebuie să se asigure concilierea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivităților, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

#### 1.2. Baza legală a documentației

La baza elaborării RLU-ului aferent PUZ stă **Regulamentul General de Urbanism** aprobat prin **HGR 525/1996**, completat ulterior prin **HGR 490/2011** și ale căror prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate.

RLU constituie act de autoritate al administrației locale și se aprobă împreună cu PUZ-ul, în conformitate cu prevederile **Legii nr. 350/2001 a amenajării teritoriului și urbanismului**, modificată prin **Legea 190/2013**.

Întreaga documentație de urbanism PUZ este întocmită în conformitate cu **«Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al planului urbanistic zonal»** aprobat cu **Ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000**.

De asemenea, RLU-ul se sprijină pe o vastă bază legală formată din:

- Legea nr. 50/1991 (completată, modificată și republicată) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- Legea nr. 137/1995, republicată privind protecția mediului;
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Codul Civil;
- Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor;
- Ordinul 2701/2010 privind informarea și consultarea publicului;
- Anexa Programului Integrat de Gestionare a Calității Aerului în Mun. București aprobat prin HCGMB nr. 4/2010;

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
ANEXA NR. 1  
22/12.12.2014

Municipiul București, 14 APR. 2015

- Anexa Normelor privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Mun. București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație aprobate prin HCGMB nr. 66/06.04.2006.

Documentații de urbanism aprobate anterior elaborării PUZ:

- PUG București, aprobat prin HCGMB nr. 269/2000, prelungit prin HCGMB nr. 232/2012

- PUZ Zone Construite Protejate - Zona Protejată nr. 22 - Mântuleasa, aprobat prin HCGMB nr. 279/2000.

### 1.3. Domeniu de aplicare

Prevederile cuprinse în prezentul RLU se aplică la proiectarea și realizarea viitoarei construcții ce va fi amplasată pe terenul delimitat și reglementat în PUZ, din Str. Mântuleasa nr. 7-9, Sectorul 3, Mun. București. Pentru aceasta sunt enunțate *reglementări imperative, cu caracter obligatoriu*.

De asemenea, prin prezenta documentație de urbanism sunt propuse *reglementări orientative*, ce se vor detalia ulterior. Acestea au *caracter director*, și presupun măsuri ale căror principii trebuie respectate, dar ale căror detalii pot diferi ca mod de rezolvare la viitoarele faze de investiție.

RLU-ul devine act de autoritate al administrației publice locale în momentul în care este aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Mun. București. Aprobarea se face pe baza avizelor obținute și a acordurilor prevăzute de lege.

Normele cuprinse în acest RLU sunt obligatorii la faza de autorizare a viitorului ansamblu multifuncțional.

Modificarea RLU-ului se va face numai în cazul aprobării unor modificări ale PUZ - ului, cu respectarea procedurii de avizare pe care a urmat-o și documentația inițială.

## CAPITOLUL II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Viitoarea construcție se va realiza în intravilanul aprobat al municipiului București, în baza autorizației de construire ce se va elibera conform prevederilor prezentului Plan Urbanistic Zonal.

### 2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Terenul reglementat face parte din PUZ Zone Construite Protejate, aprobat prin HCGMB nr. 279/2000. De asemenea, terenul se află în *Ansamblul de arhitectură "Str. Mântuleasa"*, ce

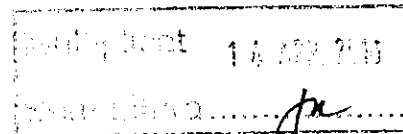
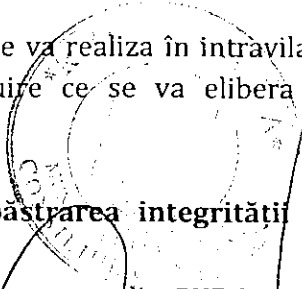
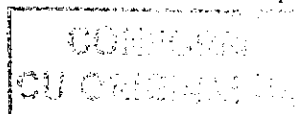
22/12.12/2014

REGISTRUL NES

SC KXL SRL

Regulament Local de Urbanism  
P.U.Z. Ansamblu multifuncțional: locuire, servicii, comerț, birouri  
Amplasament: Str. Mântuleasa Nr. 7-9, Sectorul 3, Municipiul București

Cod: KXL - F 04 12  
Ediția 1 / Revizia 0  
Pagina 5 din 15



figurează pe Lista Monumentelor Istorice<sup>1</sup> la poziția nr. 1457, dar și în zona de protecție a unor monumente din Str. Mântuleasa, Paleologu, Negustori și Romulus.

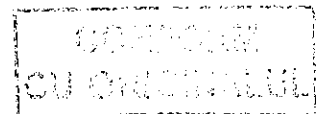
Prin noua investiție se urmărește a nu se deprecia valoarea zonei protejate, prin formularea în cadrul prezentului RLU a regulilor de amplasare, funcțiune, volumetrie, aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. O parte din reguli vor fi preluate din recomandările studiului istoric.

Pentru insula delimitată de străzile Mântuleasa, Dr. Paleologu și Negustori sunt formulate **reglementări orientative**, care au **caracter director**, în scopul de a asigura compatibilitatea cu funcțiunea propusă, astfel:

- Alinierea clădiilor se va realiza pe aliniament, conform prevederilor zonelor protejate Mântuleasa și Negustori;

- Operațiuni propuse pentru construcții:

- reabilitare: Str. Dr. Paleologu nr. 9, 11, 13, 15, Strada Negustori nr. 34, Str. Mântuleasa nr. 5 și 11;
- întreținere: Strada Negustori nr. 26;
- conservare: Strada Negustori nr. 28, 30, 32;
- modernizare/modificare: Strada Negustori nr. 24.



- Operațiuni propuse pentru spațiile aferente construcțiilor:

- restaurare: Strada Negustori nr. 26 (curtea din față);
- conservare: Strada Negustori nr. 28, 32 (curtea din față);
- reabilitare: Strada Negustori nr. 24, 26 (curtea din spate), 32 (curtea din spate), 34, Str. Mântuleasa nr. 11, Str. Dr. Paleologu nr. 11, 13, 15;
- zone propuse a fi integrate în amenajarea spațiului public: Str. Mântuleasa nr. 5 (curtea dinspre stradă).

## 2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

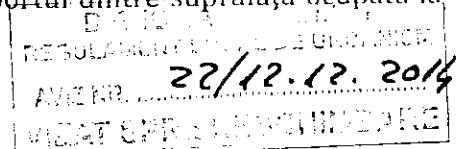
Viitorul ansamblu va fi racordat la rețelele tehnico-edilitare din zonă, prin grija investitorului.

Funcțiunea propusă a viitoarei construcții nu crează incompatibilități cu cea dominantă a zonei.

Amplasarea construcției pe parcelă se va realiza conform condițiilor detaliate în prezentul reguament.

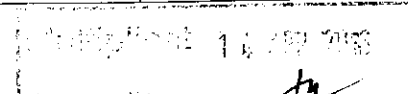
Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării indicatorilor maximi **POT** și **CUT** stabiliți prin prezenta documentație de urbanism.

**Procentul de ocupare a terenului (POT)** reprezintă raportul dintre suprafața ocupată la sol (construită) și suprafața terenului considerat.



<sup>1</sup>Lista Monumentelor Istorice este aprobată prin Ordinul M.I.P.N. nr. 2.361/2010 pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul 2.314/2004 privind aprobarea LMI, actualizată și a LMI dispărute.

SC KXL SRL	Regulament Local de Urbanism P.U.L. - Ansamblu multifuncțional: locuire, servicii, comerț, birouri Amplasament: Str. Mântuleasa Nr. 7-9, Sectorul 3, Municipiul București	Cod: KXL - F 04 12
		Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 6 din 15





*Coefficientul de utilizare a terenului (CUT)* reprezintă raportul dintre totalul ariei construite desfășurate și suprafața terenului considerat.

Valorile menționate în prezenta documentație de urbanism sunt maxime.

### 2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

#### 2.3.1. Orientarea față de punctele cardinale:

Amplasarea executării viitoarei construcții se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de *orientare față de punctele cardinale*, conform RGU și în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi;
- asigurarea iluminatului natural<sup>2</sup>;
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic<sup>3</sup>);

Prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural (prin orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale) se asigură igiena și confortul urban.

Durata minimă de însorire cerută de normele sanitare este minimum 1 1/2 ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit, respectiv de o oră pentru celelalte funcțiuni.

Recomandări de orientare față de punctele cardinale:

- pentru construcțiile de locuințe se recomandă evitarea orientării spre Nord a dormitoarelor;
- pentru construcțiile comerciale se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și birouri;
- se recomandă orientarea spre Nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare;
- construcțiile de cultură vor avea spațiile de lectură și sălile de expunere orientate spre Nord, Nord-Est, Nord-Vest.

#### 2.3.2. Amplasarea față de aliniament:

Ansamblul va fi amplasat atât pe aliniament<sup>4</sup>, cât și retras față de acesta, conform alinierii<sup>5</sup> din planșa "U.04.01. Reglementări urbanistice / zonificare funcțională".

DIETI...  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 22/12.12.2014  
AVIZAT SPRE ÎNSORIRE

<sup>2</sup> Iluminatul natural este asigurat de lumina difuză ce provine de la bolta cerească (independent de latitudine, anotimp sau amplasarea clădirii față de punctele cardinale), precum și de radiațiile solare directe (RGU, Art. 17).

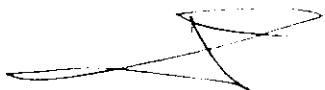
<sup>3</sup> Confortul psihologic se realizează prin vizibilitatea unei părți a bolții cerești, neafectată de obstacole, ale căror efecte de obturare a vizibilității pot fi determinate prin calcule geometrice (RGU, Art. 17)..

<sup>4</sup> Aliniamentul este linia dintre domeniul public și domeniul privat (conform RGU, Art. 23);

<sup>5</sup> Alinierea este limita convențională stabilită prin prezenta PUZ ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor, prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (aliniamentul stradal, axul străzii, limita trotuarului, alinierea fațadelor existente, împrejuriri, etc.) (conform RGU, Art. 23).

SC KXL SRL	P.U.Z. - Ansamblu multifuncțional: locuire, servicii, comerț, birouri Amplasament: Str. Mântuleasa Nr. 7-9, Sectorul 3, Municipiul București	Cod: KXL - F 04 12
		Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 7 din 15

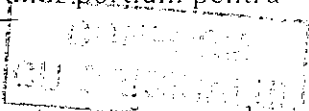
15.12.2014



Regula stabilirii înălțimii maxime a construcției în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus derivă din necesitatea respectării normelor de igienă și a celor de securitate a construcțiilor.

Prin PUZ ZPC nr. 22 - Zona Mântuleasa se impune "restructurarea unor porțiuni pentru amplificarea continuității de-a lungul întregului traseu".

18



### 2.3.3. Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei

Edificabilul viitoarei construcții este conturat prin prezenta documentație de urbanism, ținându-se cont de:

- distanțele minime față de limitele laterale și cea posterioară,
- distanțele minime față de construcțiile vecine, care sunt amplasate fie pe limita de proprietate (calcan), fie retrase față de aceasta.

Retragerile sunt în conformitate cu RGU, Codul Civil (servitutea de vedere) și normele de protecție contra incendiilor.

### 2.3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă

Având în vedere dimensiunea mare a parcelei, pe suprafața acesteia pot fi amplasate una sau mai multe construcții. Poziția lor pe parcelă este condiționată de regimul de aliniere față de domeniul public și de retragerile impuse față de limitele laterale și limita posterioară a acesteia (edificabil). Astfel, retragerile impuse vor urmări asigurarea confortului în vederea obținerii unei dezvoltări coerente a țesutului urban.

Distanțele dintre clădirile alăturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism, etc.

## **2.4. Reguli cu privire la accesuri obligatorii**

### 2.4.1. Accesuri carosabile

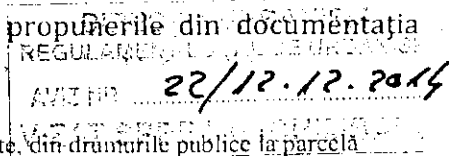
Autorizarea executării viitoarei construcții este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice<sup>6</sup>, direct, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor. Parcela este construibilă doar dacă are asigurat un acces carosabil de minimum 4,00 m lățime dintr-o circulație publică.

Asigurarea accesurilor carosabile pentru viitorul ansamblu la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasare și autorizare a acestuia.


Accesurile carosabile trebuie păstrate libere în permanență, fără a fi obstrucționate de amplasarea de semnalizări, împrejmuiri, mobilii urbane, etc.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentația urbanistică PUZ.

<sup>6</sup> Accesul la drumurile publice reprezintă accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcelă (conform RGU, Art. 24)



SC KXL SRL	Regulament Local de Urbanism P.U.Z. - Ansamblu multifuncțional: locuințe, servicii, comerț, birouri Amplasament: Str. Mântuleasa Nr. 7-9, Sectorul 3, Municipiul București	Cod: KXL - F 04 12
		Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 8 din 15

14.12.2014  
Semnătura: 



### 2.4.2. Accesuri pietonale

Autorizarea executării viitoarei construcții este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale<sup>7</sup>.

Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Adiacent terenului reglementat va fi amenajat un trotuar pentru circulația curentă, dispus în paralel cu carosabilul străzii.

### 2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică, conform RGU. Pot exista derogări de la aceste prevederi cu obținerea avizului organelor administrației publice competente.

Proprietatea asupra rețelilor tehnico - edilitare este stabilită ca fiind publică a statului, dacă legea nu dispune altfel, conform RGU.

Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiarul lucrării.

### 2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Terenul reglementat este de dimensiune mare, forma este trapezoidală, cu latura lungă spre stradă. Prin prezentul PUZ nu se aduc modificări configurației actuale a terenului.

### 2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri

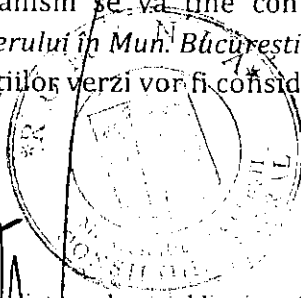
#### 2.7.1. Spații verzi

Spațiile verzi și plantate sunt constituite din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei, ca plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe acoperite de gazon, grădini de flori, etc.

Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Corelarea se va face ținând seama de mărimea, funcțiunea și zona geografică în care terenul este amplasat, în vederea evaluării posibilităților de îmbunătățire a microclimatului urban.

Pentru prezenta documentație de urbanism se va ține cont de prevederile *Anexei Programului Integrat de Gestionare a Calității Aerului în Mun. București* aprobat prin HCGMB nr. 4/2010. Valorile propuse privind suprafața spațiilor verzi vor fi considerate minimale.

CONSILIUL LOCAL DE URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
ANEXA NR. 22/12.12.2014  
VICIAT



<sup>7</sup> Accesurile pietonale reprezintă căile de acces pentru pietoni dintr-un drum public și pot fi: trotuare, străzi pietonale, pietre pietonale, precum și orice altă cale de acces public pe terenurile proprietate privată (conform RGU, Art. 24).

SC KXL SRL	Regulament Local de Urbanism	Cod: KXL - F 04 12
P.U.Z. - Ansamblu multifuncțional: locuire, servicii, comerț, birouri		Ediția 1 / Revizia 0
Amplasament: Str. Mântuleasa Nr. 7-9, Sectorul 3, Municipiul București		Pagina 9 din 15

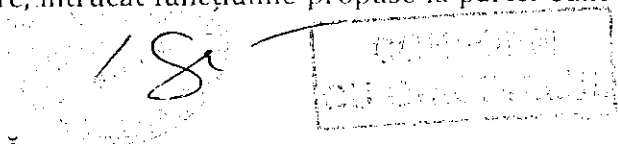
14.12.2015

### 2.7.2. Împrejurări

Pentru terenul reglementat se vor realiza împrejurări amplasate pe limitele laterale și posterioară, din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății. Modalitatea de realizare a împrejurărilor în vederea protecției private pentru evitarea intruziunilor, precum și relațiile de vecinătate, sunt reglementate în prezentul regulament de urbanism.

Pe aliniament nu se va realiza împrejurare, întrucât funcțiunile propuse la parter sunt deschise publicului.

18



## CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Pe parcela reglementată prin prezentul PUZ, în suprafață de 2714 mp, amplasată în Strada Mântuleasa nr. 7-9, sectorul 3 al se propune **funcțiunea mixtă de locuire, comerț, servicii și birouri**.

Subzona funcțională se va intitula "**Cp1c\_M**". Aceasta detaliază utilizarea funcțională reglementată în PUZ Zona Protejată nr. 22 - Mântuleasa, propunându-se modificări asupra CUT-ului și Rh-ului, în condițiile impuse de legislația în vigoare.

Viitorul ansamblu este compus din patru volume, de înălțimi diferite, adaptate vecinătăților. Conformarea acestora este detaliată în Capitolul IV.

*Reglementările orientative*, cu caracter director, enunțate pentru arealul delimitat de Str. Mântuleasa - Str. Dr. Paleologu - Str. Negustori sunt, propun două zone funcționale:

- **Cp1c\_M1** - Str. Mântuleasa nr. 5;

- **Cp1c\_M2** - Str. Negustori Nr. 24, 26, 28, 30, 34, Str. Mântuleasa Nr. 5, 7-9, 11, Str. Dr.

Paleologu Nr. 9, 11, 13, 15.

## CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

### 4.1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Pe Strada Mântuleasa la nr. 7-9, sectorul 3 al capitalei, este propus un ansamblu multifuncțional de locuire, comerț, servicii și birouri, în regim de înălțime S+D+P+5E. Regulile de construibilitate se conformează specificului zonei protejate.

### 4.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### 4.2.1. Utilizări admise

La nivelul parterului sunt admise funcțiuni deschise și destinate publicului, și anume: comerț, servicii, alimentație publică și altele asemenea;

La nivelurile peste parter sunt admise locuințe, birouri, servicii.

DIRECȚIA GENERALĂ DE  
REGULAMENTARE ȘI CONTROL  
AVIZ NR. 22/12.12.2014

SC KXL SRL	Regulament Local de Urbanism P.U.Z. - Ansamblu multifuncțional: locuire, servicii, comerț, birouri Amplasament: Str. Mântuleasa Nr. 7-9, Sectorul 3, Municipiul București	Cod: KXL - F 04 12
		Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 10 din 15

14

1

22

Alte utilizări admise:

- Spații verzi amenajate;
- Circulații pietonale și alei de acces;
- Parcaje la sol și subsol;

Zona rămasă neconstruită dintre aliniament și aliniere va fi amenajată ca spațiu public (plantații, mobilier urban, pavaje, etc).

#### 4.2.2. Utilizări admise cu condiționări

Sunt admise funcțiuni publice și funcțiuni de interes general care permit accesul publicului cu condiția ca acestea să se amenajeze la parterul clădirii, având preponderent caracter de comerț și servicii (magazine, restaurante, agenții, bănci și oficii bancare, hoteluri, birouri diverse, servicii colective și personale, entertainment, ateliere manufacturiere) cu condiția ca la nivelele superioare să fie dispuse locuințe într-o proporție de minimum 30%.

#### 4.2.3. Utilizări interzise

- Activități care pot provoca degradarea clădirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Construcții provizorii de orice natură - inclusiv chioșcuri și panouri publicitare, de orice dimensiune și indiferent de modalitatea lor de montare;
- Depozitare en-gros;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Depozitari de materiale refolosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

### 4.3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI

#### 4.3.1. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni)

Terenul reglementat este în suprafață de 2714 mp, forma este trapezoidală, iar latura lungă este spre stradă.

Prin prezentul PUZ nu se aduc modificări configurației actuale a terenului.

#### 4.3.2. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Retragerea față de aliniament este conform planșei U.04.01. Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională.

Viitorul ansamblu se va alinia parțial pe aliniament, parțial retras față de acesta. Se menține alinierea impusă prin PUZ Zona Protejată Construită nr. 22 - Mântuleasa, astfel:

- În zona în care **aliniera este pe aliniament**, se propune **front continuu**, respectiv pe porțiunea de vis-a-vis de imobilele aflate pe Str. Mântuleasa nr. 18 și Str. Romulus nr. 2.

- Restul frontului, spre Sud, va fi **discontinuu**, alinierea fiind cea din PUZ Zona Protejată Construită nr. 22 - Mântuleasa, care urmărește conturul fostei clădiri.

#### 4.3.3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Viitorul ansamblu se va înscrie în edificabilul propus (a se vedea planșa U.04.01. Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională), astfel:

- Față de limita sud-vestică, viitoarea clădire **se va alipi** de cea amplasată pe Str. Dr. Paleologu nr. 15, astfel încât volumul perceput din stradă să fie rectangular. Față de limita de proprietate a imobilului de pe Str. Mântuleasa nr. 5, edificabilul este retras cu **7,00 m**, iar distanța dintre cele două clădiri va fi de minim 9,00 m (jumătate din înălțimea celei existente);

- Față de limita nord-vestică (posteroară), edificabilul este retras la **5,00 m** și se racordează la limita sud-vestică, astfel încât să permită configurarea rectangulară a viitoarei clădiri;

- Față de limita nordică, viitoarea clădire **se va alipi** la calcanul construcției deja existente de pe Str. Mântuleasa nr. 11, pe o adâncime de maxim **15,00 m** (conform RLU PUZ Zone Protejate Construite - Zona nr. 22 - Mântuleasa), după care se va retrage minim **3,00 m**.

#### 4.3.4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Pe teren se pot amplasa construcții care să se încadreze în edificabilul propus, astfel încât să se respecte normele de însorire și de iluminat natural.

Ansamblul propus este format din patru corupuri de înălțimi diferite, interconectate.

#### 4.3.5. Circulații și accesuri

Accesul carosabil în parcare subterană se va realiza din Str. Mântuleasa<sup>8</sup>, perpendicular pe stradă, în zona decroșului alinierii.

Accesul carosabil va avea o lățime de 6,00 m se va desfășura în dublu sens. Rampa de coborâre spre parcare subterană se va amplasa la 5 m față de limita carosabilului.

#### 4.3.6. Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

În subsolul și demisolul clădirii se vor amenaja locuri de parcare. Numărul minim al acestora se va asigura în raport cu funcțiunile propuse, în conformitate cu *Normele privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări*

<sup>8</sup> Circulația pe Strada Mântuleasa se realizează în sens unic, de la Nord la Sud, aceasta având un gabarit de 10 m.

REGISTRU  
22/12.12.2014  
MANTULEASA

SC KXL SRL	Regulament Local de Urbanism P.U.Z. - Ansamblu multifuncțional: locuire, servicii, comerț, birouri Amplasament: Str. Mântuleasa Nr. 7/9, Sectorul 3, Municipiul București	Cod: KXL - F 04 12 Ediția 1 / Revizia 0 Pagina 12 din 15
------------	---	--

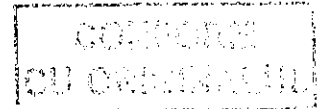
16  
15

autorizate pe teritoriul Mun. București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație aprobate prin HCGMB nr. 66/06.04.2006.

Numărul estimat al locurilor de parcare este de 105 locuri, din care 20% sunt cele pentru vizitatori, respectiv 18 locuri.

#### 4.3.7. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Regimul maxim de înălțime admis este de 25,00 m la cornișă - S+D+P+5E și este valabilă pentru unul din cele patru corpuri propuse, respectiv cel amplasat în centrul parcelei.



Viitorul ansamblu se descrie astfel:

- Corpul alipit calcanului imobilului amplasat în Str. Dr. Paleologu nr. 15 va avea același regim de înălțime: P+4, cu o înălțime maximă de 18,50 m;
- Corpul alipit calcanului imobilului amplasat în Str. Mântuleasa nr. 11 va fi cu maxim 3 m mai înalt, cum permite regulamentul PUZ Zonei Protejate - H max = 8,00 m, respectiv S+P+1E;
- Corpul central va fi cel mai înalt, S+D+P+5, va atinge înălțimea de 25,00 m, raportându-se la clădirea amplasată în Str. Mântuleasa nr. 5, care prezintă 7 niveluri (25 m).
- Corpul central va fi legat de cel S+P+1E printr-un corp în regim de înălțime S+D+P+3E, înălțime maximă de 15,00 m.

Înălțimea maximă de 25,00 m este propusă luând în considerare viitoarea funcțiune birouri, funcțiune ce presupune o înălțime a unui nivel de aproximativ 4,00 m. De asemenea, înălțimea parterului va fi de minim 4,00 m.

Pentru construcțiile învecinate este propus, cu caracter orientativ, un regim maxim de înălțime de 15,00 m. Înălțimea maximă poate fi depășită doar în urma elaborării unei documentații de urbanism și a unui studiu de soluție prin care să se urmărească modul în care noua construcție influențează cadrul construit existent.

#### 4.3.8. Aspectul exterior al clădirilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu distonează cu aspectul general al zonei.

Prescripțiile urmăresc armonizarea construcțiilor din cadrul ansamblului (finisaje, ritmuri plin - gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitorii etc.), îmbunătățirea aspectului compozițional și arhitectural al clădirilor prin folosirea de materiale tradiționale sau noi - moderne, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea funcțională între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public.

Nu se admit suprafețe vitrate de mari dimensiuni (pereți cortină), imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafețe metalice strălucitoare), utilizarea culorilor stridente.

SC KXL SRL	<b>Regulament Local de Urbanism</b>		Cod: KXL - F 04 12
	P.U.Z. - Ansamblu multifuncțional, locuire, servicii, comerț, birouri		Ediția 1 / Revizia 0
	Amplasament: Str. Mântuleasa Nr. 1-D, Sectorul 3, Municipiul București		Pagina 13 din 15

Întrucât aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii, aparține spațiului public (conform RGU, Art. 32), se va urmări integrarea viitorului ansamblu în cadrul specificului zonei istorice protejate.

#### 4.3.9. Condiții de echipare edilitară

Viitoarea construcție va fi racordată la toate utilitățile existente în zonă, respectiv la rețelele de alimentare cu apă potabilă, canalizare, electrice, gaze, telefonie.

#### 4.3.10. Spații libere și spații plantate

Se va asigura un procent de minim 30% de spații verzi din suprafața terenului, din care 20% va fi pe sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor, și condiții de drenare a excesului de umiditate<sup>9</sup>.

Arborii prezenți pe limita terenului nu vor fi afectați de noua construcție și vor fi menținuți. Aceștia vor fi parte integrantă din spațiul public amenajat, destinat pietonilor, reprezentând elementele care vor susține identitatea locului.

#### 4.3.11. Împrejmuiri

Pentru terenul reglementat se vor realiza împrejmuiri amplasate pe limitele laterale și posterioară, din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății. Acestea vor fi opace, cu înălțime maximă de 2,00 m.

Pe aliniament nu se va realiza împrejmuire, întrucât funcționie propuse la parter sunt deschise publicului.

### **4.4 POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### 4.4.1. P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului

Reglementari imperative - cu caracter obligatoriu (Str. Mântuleasa nr. 7-9):

- POT maxim admis = 65 %.

Reglementari orientative - cu caracter director:

- POT maxim = 60 % (Str. Mântuleasa nr. 5)

- POT maxim = 50 % (Str. Negustori Nr. 24, 26, 28, 30, 34, Str. Mântuleasa Nr. 5, 7-9, 11, Str. Dr. Paleologu Nr. 9, 11, 13, 15)

#### 4.4.2. C.U.T.- Coeficient maxim de utilizare a terenului

Reglementari imperative - cu caracter obligatoriu (Str. Mântuleasa nr. 7-9):

- CUT maxim admis = 2,4.

Reglementari orientative - cu caracter director:

<sup>9</sup> Conform Programului Integrat de Gestionare a Calității Aerului în Municipiul București, aprobat prin HCTMB nr. 4/2010

SC KXL SRL	Regulament Local de Urbanism P.U.Z. - Ansamblu multifuncțional: locuire, servicii, comerț, birouri Amplasament: Str. Mântuleasa Nr. 7-9, Sectorul 1 Municipiul București	Cod: KXL - F 04 12
		Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 14 din 15

22/12/22  
14 DEC 2015





București, sector 1, str. Av. Nicolae Capșa nr. 6. cod 042091, tel./ fax. : 021/224 52 82. office@kxl.ro, www.kxl.ro

18

RECEPUTA  
DU ORIGINALUL

- CUT maxim = 2,5 (Str. Mântuleasa nr. 5)
- CUT maxim = 2 (Str. Negustori Nr. 24, 26, 28, 30, 34, Str. Mântuleasa Nr. 5, 11, Str. Dr. Paleologu Nr. 9, 11, 13, 15).

Întocmit,  
urb. Anamaria Mohan

Verificat,  
Urb. Adrian Rădulescu

Adrian Rădulescu  
PĂDUREȘTI  
SECRETAR

REGISTRUL LOCAL DE CONSTRUCȚII  
ANTER. 22/12.12.2014  
MUNICIPIUL BUCUREȘTI

MUNICIPIUL BUCUREȘTI  
REGISTRUL LOCAL DE CONSTRUCȚII

14 MAR 2015  
ju

SC KXL SRL	<b>Regulament Local de Urbanism</b>	Cod: KXL - F 04 12
	P.U.Z. - Ansamblu multifuncțional: locuire, servicii, comerț, birouri	Ediția 1 / Revizia 0
	Amplasament: Str. Mântuleasa Nr. 7-9, Sectorul 3, Municipiul București	Pagina 15 din 15