

# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

## Direcția Generală Dezvoltare Urbană

### Direcția Urbanism

#### Serviciul Urbanism

Alexa / la HCGMB nr. 525/2014

### 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. 1399268/ 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. Smărdan 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: Colțel, G-ral I. Florescu, Radu Calomfirescu, Hristo Botev, Calea Călărășilor, Bărăței, 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/ ZI 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 Lucrării 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

FUNCTIUNE 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 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.

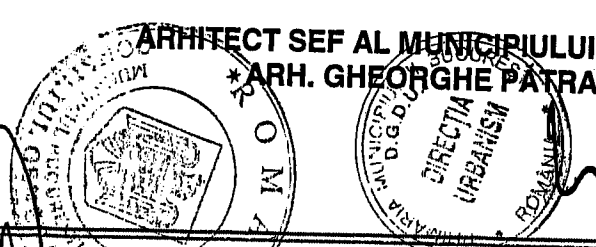
CIRCULAȚII, ACCESE: Parcarea și gararea autovehiculelor, profilul transversal al circulațiilor propuse vor respecta „Normele privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte 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 postal 060042, sector 6, București, România  
Tel: 021.305.55.09 / 1701  
http://www.pmb.ro



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

Scara 1:500

02/19-02-2013

|             |  |
|-------------|--|
| Teritoriul  | Bucuresti Sector 3,<br>Str. Selari nr. 4   |
| Proprietate | Proprietar: S.C. RO NATURSTEIN S.R.L.<br>Sediul: Bucuresti Sector 1<br>Str. Schitu Magureanu nr. 16<br>Nr. cadastral: 205785 inscris in Cartea Funciara nr. 205785 |

Alexa 2 la HOGHAB nr. 525/2014

- Legenda**
- Punct GPS din sistem topografic de referinta
  - Punct cotat
  - Cota medie
  - Limita de proprietate cadastrala
  - Grad de plan localizat
  - Grad de det
  - Limita PUD
  - Limita incalz
  - Cota de nivel
  - Capota canal
  - Rigole stagnante
  - Săpătură înscrisă
  - Capota gaz

Plan tehnic P.U.D.

AN.C.F.P.  
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară  
București  
Act Tehnic nr. 126/11.03.2013



Inventar de coordonate ale punctelor de trifurcatura cu detaliu limită PUD - total  
Sistem de proiectie: Stereografic 1970

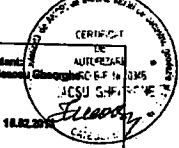
| pt. | Etich      | N(m)      | Distanța (m)       |
|-----|------------|-----------|--------------------|
| 13  | 027044.645 | 32837.257 | D (3,14) = 88,00 m |
| 14  | 027772.192 | 32832.491 | D (3,14) = 73,00 m |
| 15  | 027791.242 | 32832.491 | D (3,14) = 68,00 m |
| 16  | 027673.228 | 32834.645 | D (3,14) = 73,00 m |

Suprafata totala PUD = 6467 mp.

Inventar de coordonate pentru imobil  
Sistem de proiectie: Stereografic 1970

| pt. | Etich      | N(m)      | Distanța (m)        |
|-----|------------|-----------|---------------------|
| 1   | 027718.738 | 32834.538 | D (1,2) = 4,41 m    |
| 2   | 027726.108 | 32834.188 | D (2,3) = 18,38 m   |
| 3   | 027748.388 | 32837.138 | D (3,4) = 4,87 m    |
| 4   | 027748.881 | 32834.138 | D (4,5) = 7,77 m    |
| 5   | 027701.734 | 32837.288 | D (1,6) = 11,72 m   |
| 6   | 027763.428 | 32834.417 | D (1,7) = 48,53 m   |
| 7   | 027787.534 | 32836.488 | D (7,8) = 41,84 m   |
| 8   | 027718.534 | 32837.648 | D (8,9) = 4,27 m    |
| 9   | 027718.534 | 32837.648 | D (10,11) = 14,10 m |
| 10  | 027718.879 | 32837.688 | D (10,11) = 1,82 m  |
| 11  | 027717.274 | 32837.288 | D (11,12) = 8,58 m  |
| 12  | 027717.288 | 32834.738 | D (12,1) = 8,63 m   |

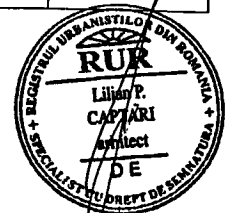
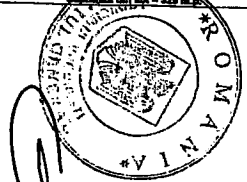
Suprafata totala din punctele de trifurcatura = 1894 mp.  
Baza de date: 11.03.2013



Inventar de coordonate pentru imobil  
Sistem de proiectie: Stereografic 1970

| pt. | Etich      | N(m)      | Distanța (m)      |
|-----|------------|-----------|-------------------|
| 1   | 027694.952 | 32836.384 | D (1,2) = 31,77 m |
| 2   | 027718.738 | 32837.218 | D (2,3) = 14,88 m |
| 3   | 027718.381 | 32837.188 | D (3,4) = 38,07 m |
| 4   | 027694.848 | 32835.648 | D (4,5) = 12,93 m |

Suprafata totala din punctele de trifurcatura = 423 mp.  
Baza de date: 11.03.2013

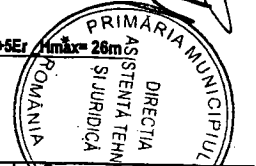


P.U.Z.str.Selari nr.4,Smardan nr.27  
Sector 3, Bucuresti.  
functiuni: COMPLEX MULTIFUNCTIONAL,  
HOTEL, SERVICII, SPATII COMERCIALE  
LIMITE  
Limita studiului P.U.Z./2014  
LIMITA TEREN CE A GENERAT

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

- CIRCULATII**
- Circulatii pietonale, si carsabile
  - Acces pietonal
  - Acces auto

**BILANT TERITORIAL SELARI NR.4**  
S.teren = 1993m²  
POT = 80%  
CUT = 3.5  
Rh = 2S+P+2E+4E+5E; hmax = 26m  
hmax P+2 = 14.5m  
hmax P+4 = 21m  
hmax P+5 = 28m



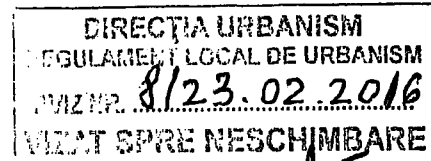
|  |   |        |
|--|---|--------|
| S.C. URBAN OFFICE S.R.L.                           | TITLU PROIECT DE PLAN PUD de constructii, str. Smardan nr. 27 | PR NR  |
| INTOCMIT: ARH. LILIAN CAPTARI<br>ARH. IANA CAPTARI | TITLU PLANSEI REGULAMENTARI                                   | SC 1/5 |
| DESENAT: ARH. IANA CAPTARI<br>arh. Popa Alexandru  |   | PLU NR |



AVIZAT SI REVISUIT DE DIRECTIA DE PLANIFICARE SI ORGANIZARE A ZONELOR DE INTERES LOCAL AL MUNICIPIULUI BUCURESTI  
23.02.2016  
ARHITECT SE

Alexa 3-10, HCG/MB nr. 525/2014

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



CONFORM CU ORIGINALUL



**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

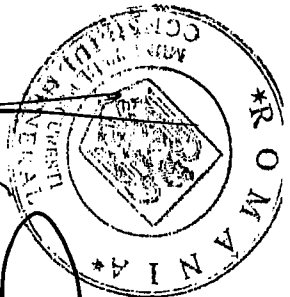
- varietatea tipurilor de parcelare, lizibilla in lungimea la strada a loturilor.
- coerenta imaginii urbane datorita tipului unic de front prezent in zona, frontul inchis, care pe anumite strazi prezinta caracteristici datorate aplicarii unor regulamente urbanistice.
- diversitatea stilistica (prezenta de la o cladire la alta)
- pastrarea funtiunii initiale in cazul majoritatii cladirilor (materializata in organizare spatiala, 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;



2  
CONFORM CU ORIGINALUL

- agresiuni functionale (utilizari improprii, 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..

DIRECTIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 8/23.02.2016  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

**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” in scris 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. Renoverile si interventiile se vor face conform legislatiei in vigoare cu exceptia parti 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 )

CONFORM CU ORIGINALUL



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

DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 8/23.02.2016  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

## 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) funcjiunea 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. utiliari interzise:

- activitati care pot provoca degradarea cladirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zona protejata;
- activitti 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 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.

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten mark]*

DIRECȚIA URBANISM  
 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
 AVIZ NR. 8/23.02.2016  
 VIZAT SPRE NESCHIMBARE

### III. AMPLASAREA CLADIRILOR

#### a. caracteristicile parcelelor:

- se mentin neschimbate dimensiunile si formele actuale ale parcelelor

CONFORM CU ORIGINALUL

#### 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 circulatiilor publice.
- se considera ca zona va fi dedicata cu precadere pietonilor. Parcaje publice se vor realiza in subteran, de preferinta in subsolul noilor cladiri. Autovehiculele private se vor parca in curte. Rezolvarea servirii cu parcaje presupune apelul la zonele invecinate.



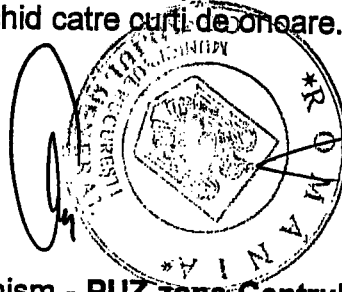
*[Handwritten signature]*

### 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 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 zgomotului;
- 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 in cazul in care ele se deschid catre curti de onoare.



CONȚINEȚI ORIGINALUL



### 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. imprejmuiiri:

- 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 imprejmuiiri, gard, etc.
- Serviciul de protectie si paza va fi realizat discret si incorporat in 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 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, reglementari 1/500)

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

DIRECTIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 8/23.02.2016  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

**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)



CONFORM CU ORIGINALUL

**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.

CONFORM CU ORIGINALUL

### 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 autorizatie 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,  
 Arh. Lilian Captari

