



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

CONFORM CU ORIGINALUL

ANEXA 1
M.C.G.M.B. m. 444/2018

Ca urmare a cererii adresate de S.C. BAUMARC PROIECT SRL – arh. Mihai Sorin Eugen Eftenie – RUR D,E, în calitate de proiectant urbanism, cu sediul în Str. Sf. Maria nr. 94, sector 1, București reprezentând pe Doamna Apostol Alina și S.C. SEVENHILL SRL în calitate de beneficiari, înregistrate la Primăria Municipiului București sub nr. 1592541/19.01.2018, nr. 1587099/28.12.2017, nr. 1585463/19.12.2017, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

NR. 18 / 22. 02. 2018

PENTRU

PUZ – Str. IZVOR NR. 86, SECTOR 5

GENERAT DE IMOBILUL: Str. Izvor nr. 86, Sector 5, în suprafață de 372,0 mp (379,0mp din măsurători) proprietate privată persoană fizică și juridică, având la bază Certificatul de urbanism nr. 816 I din 04.08.2016 emis de Primăria Sectorului 5, cu termenul de valabilitate prelungit până la data de 04.08.2018.

INITIATOR: Doamna APOSTOL ALINA și S.C. SEVENHILL SRL

PROIECTANT: S.C. BAUMARC PROIECT SRL

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA RUR: arh. Mihai Sorin Eugen EFTENIE - RUR D,E

AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONA STUDIATĂ ÎN PUZ: Zona studiată prin PUZ se află în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 5, și este delimitată astfel: Str. G-ral Ion Dragalina, Str. Izvor, Facultatea de Medicină Veterinară, imobilul din Sr. Izvor 92-96.

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.

Indicatorii urbanistici reglementați: pentru clădiri cu 6 niveluri și peste - P.O.T. maxim = 70% , cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri 8 (metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole etc.; - pentru clădirile sub 6 niveluri P.O.T. maxim = 60%, cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole etc.; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului ; pentru clădiri cu 6 niveluri și peste CUT maxim = 3,0 mp. ADC / mp. teren - pentru clădirile sub 6 niveluri CUT maxim = 2,5 mp. ADC / mp. teren; - în cazul accentelor peste 45,0 metri, CUT se va justifica prin P.U.Z. - pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

PREVEDERI PUZ - RLU PROPUSE:

FUNCTIUNE : Hotel

POTmax. 50%; CUTmax. 3,6 mp. ACD/ mp.teren;

RHmax.=S+P+8E+Eth; Hmax. să nu depășească înălțimea calcanului existent, cu preluarea registrelor nivelurilor clădirii învecinate, maxim 28,4m.

- edificabil amplasat la calcanul existent, fără a-l depăși; regim de construire continuu; respectând alinierea clădirii învecinate, din dreapta, cu respectarea Codului Civil.
- retragerea minimă față de aliniament, față de limitele laterale și posterioară vor respecta specificațiile planului de reglementări vizat spre neschimbare și ale Regulamentului local de urbanism aferent.

Bd. Regina Elisabeta nr. 47, cod poștal 050013, sector 5, București, România.
Tel: 021.305.55.00
<http://www.pmb.ro>



3

CIRCULAȚII SI 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. Suprafața afectată noilor artere de circulație va fi cedată domeniului public al municipiului București, conform legislației în vigoare.

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA: conform avizelor de specialitate și Avizului Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare a PMB.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

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

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

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUZ și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 816 I din 04.08.2016 emis de Primăria Sectorului 5, cu termenul de valabilitate prelungit până la data de 04.08.2018.

ARHITECT SEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. DIANA OLTEANU

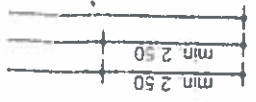


Sef serviciu,
Expert, Victor Manea

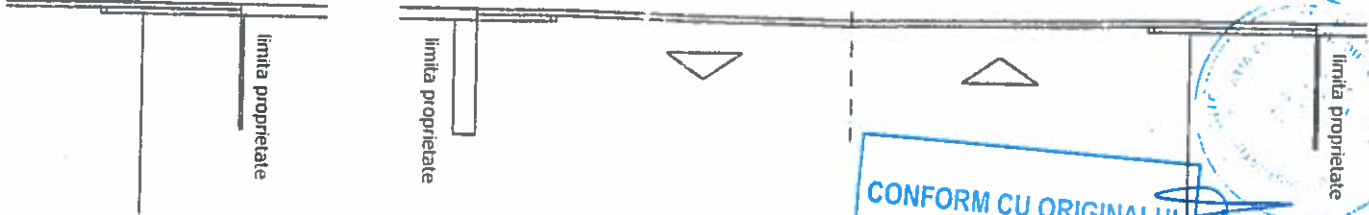
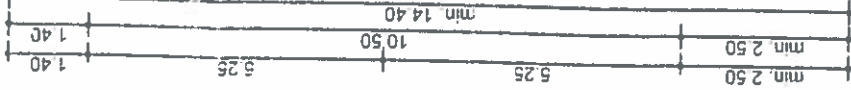


Redactat, ing. Camelia Garcușa / 4ex./ 30.01.2018

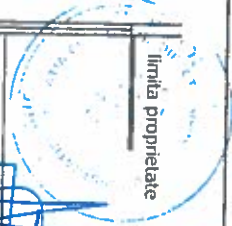
A-A profil propus :



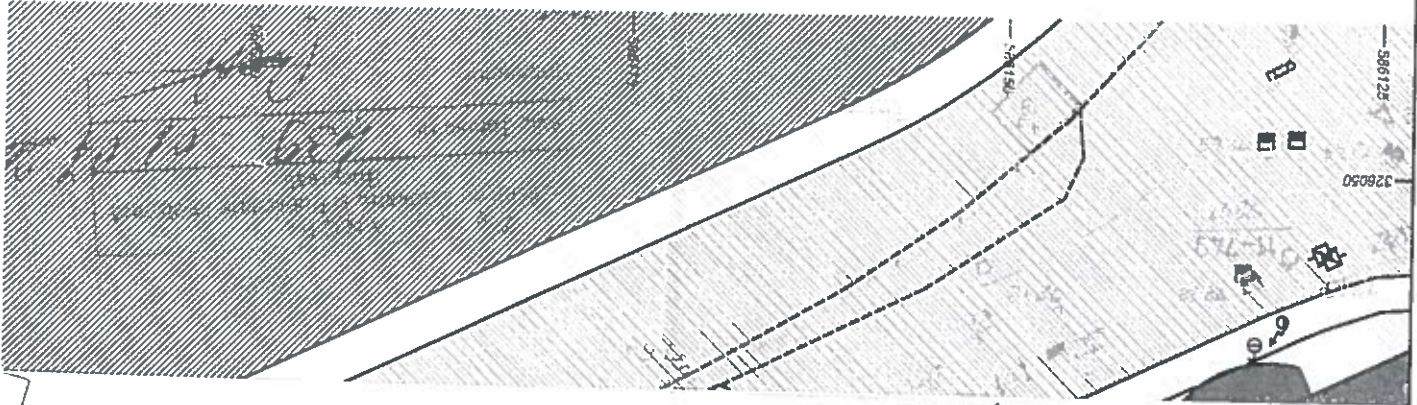
A-A profil existent Str. Izvor



CONFORM CU ORIGINALUL



subzona CA2
POT = 70%
CUT = 3



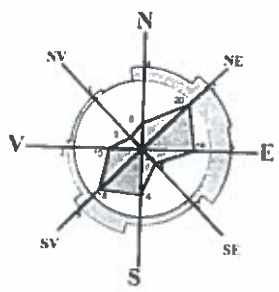
ANEXA 2
H.C. C.H.B. 644/2018

NTARI - ZONIFICARE FUNCTIONALA

LEGENDA

LIMITE

- Limita zonei studiate
- Limita terenului care a generat PUZ
- Limite parcele (conform OCPI)
- Edificabil maxim propus
- Edificabil ilustrativ (pentru terenurile de la nr. 88, 90, 90A, 90B)
- Aliniere



FUNCTIUNI CLADIRI

- locuinte individuale
- comert / servicii
- institutii

FUNCTIUNI TERENURI

- locuinte individuale
- comert / servicii
- institutii

SC BAUMARC PROIECT SRL

Bucuresti, Str. Sf. Maria, Nr. 94, sector 5, cod postal 011497

Tel/Fax 021.22.44.563, tel 0723 251 440,

Nr. Reg. Com. J40/ 23067/1994, Cod Fiscal RO6547903



CONFORM CU ORIGINALUL

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - PUZ Str Izvor nr. 86, Sector 5

Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de amplasare a constructiilor pe teritoriul aferent Planului urbanistic zonal.

Normele cuprinse in prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executiilor constructiilor in limitele teritoriului studiat in PUZ.

Prezentul Regulament local de urbanism expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal pentru amplasamentul situat in Bucuresti, sector 5, Str. Izvor, nr. 86, cu suprafata de 379mp.

Se mentine incadrarea in subzona CA2 - Subzona centrală cu funcțiuni complexe, cu clădiri de înălțime medie și mare si cu accente peste 50m, cu regim de construire continuu sau discontinuu.

1 UTILIZARE FUNCTIONALA

1.1 Utilizari admise:

Se admit funcțiuni de interes general specifice unui centru de afaceri.

In cazul zonei studiate se admit:

- hoteluri pentru turismul de afaceri și alte spații de recepție
- restaurante, cofetării, cafenele, baruri, terase;
- mobilier urban

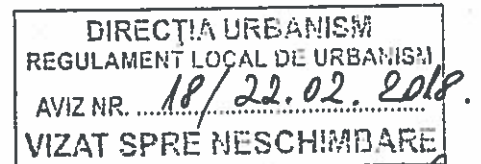
1.2 Utilizari admise cu conditionari:

- se admit restaurante de orice tip care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai dacă sunt situate la o distanță de minim 100 metri de instituțiile publice reprezentative și de lacășele de cult;

1.3 Utilizari interzise

sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- construcții provizorii de orice natură;
- 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.



2. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

2.2 Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Aliniamentul reprezinta linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata.

Conform PUZ cu urmatoarele precizari: se va respecta alinierea existenta in zona = 5m.

2.3 Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Conform PUZ cu urmatoarele precizari:

- Retragerile fata de limitele laterale:

se propune continuarea tendintei zonei de constituire a unui front continuu: spre latura estica imobilul se va cupla pe toata lungimea cu calcanul existent al Hotelului Ibis, iar spre latura vestica calcan partial pe o lungime de 7m urmat de o retragere la 5m fata de limita de proprietate.

- Retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi de 5m.

CONFORM CU ORIGINALUL

3 CIRCULATII SI ACCESE. STATIONARE AUTOVEHICULELOR

Conform PUZ cu urmatoarele precizari:

Accesul pietonal și auto se va face din Str. Izvor.

Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Locurile de parcare se vor realiza atat la sol, cat și suprapuse în sistem Woehr, respectand reglementarilor HCGMB 66/2006.

Este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare

4. INALTIMEA MAXIMA A CONSTRUCTIILOR

Inaltimea admisibila a cladirilor va fi de maxim :

- 28,4m la cornisa = H cornisa Hotel Ibis

- Rmh= S+P+8E+E tehnic

5. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Conform P.U.Z cu următoarele condiționări:

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora din clădirile înalte;
- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile înalte;
- se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 18/22.02.2018
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

6. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Conform PUZ cu urmatoarele conditionari:

Deservirea cu utilități va fi asigurată prin racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente (apă, canalizare, gaze naturale, electricitate, telefonie), fără afectarea celorlalți consumatori.

Conformarea urbanistică propusă va permite intervenția pompierilor în cazul incendiilor sau a altor calamități precum și evacuarea deșeurilor.

Data fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice.

7. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Conform PUZ cu urmatoarele conditionari:

Se recomandă că pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;

Spatiile plantate vor reprezenta minim 30% din suprafata terenului = 114mp

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp.

8. IMPREJMUIRI

Conform PUZ cu urmatoarele conditionari:

Amplasamentul va fi imprejmuit cu gard din panouri din plasa sudata pe structura metalica dublat de gard viu pe limitele laterale si posterioare. Inaltimea maxima a imprejmuirii nu va depasi 2,5m. Data fiind functiunea propusa nu este necesara imprejmuirea spre Str. Izvor, delimitarea proprietatii se va face prin amenajare peisagera.

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 18/22.02.2018.
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

9. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

POT maxim = 50%

CUT maxim = 3,6



Intocmit:

Surtea



Arh. Ioana Stroe
Arh. Mihai Eftenie

17
8
14