



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea
 Teritoriului
 Direcția Urbanism

SERVICIUL URBANISM



Ca urmare a cererii adresate de SC PRODID SRL cu sediul în București, Sector 5, Cod poștal 050532, str. Dr. Obedenaru nr. 3, telefon/ fax 0727 375 328, în calitate de proiectant și SC TS HOTELS SRL, în calitate de beneficiar, înregistrată cu nr. 1644728 din 20.07.2018, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:



CONFORM CU ORIGINALUL

AVIZ

NR. 491 / 13.08.2018

PENTRU

PUZ - STR. ION MINCU NR. 19 - SECTOR 1



GENERAT DE IMOBILUL: STR. ION MINCU NR. 19 - SECTOR 1, în suprafață de 800,00 mp. proprietate privată a persoanelor juridice conform Certificatului de urbanism nr. 470/ 1389830-1399382 din 13.04.2016, eliberat de Primăria Municipiului București, cu valabilitatea prelungită până la data de 12.04.2019.

INITIATOR: SC TS HOTELS SRL

PROIECTANT: SC PRODID SRL

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURĂ RUR: Arh. Șerban STURDZA (D, E, F6, G6)

AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONĂ STUDIATĂ ÎN PUZ: Zona studiată prin PUZ se află în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 1.

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 **CB2** - subzona serviciilor publice dispersate în zone protejate. Conform PUZ - Zone protejate, aprobat cu HCGMB nr. 279/ 2000 imobilul este cuprins atât în **ZONA PROTEJATĂ 15 - Bulevard promenadă KISELEFF** cât și **ZONA PROTEJATĂ 58 - Parcelarea CLUCERULUI** - subzona L2b.

Indicatorii urbanistici reglementați: ZP 15: POT max.= 60%; CUT vol. max.= 2 mp. ACD/ mp. teren; Hmax= 13m., Hmin= 10m. - peste înălțimea admisă se accepta realizarea unui singur nivel (3m) retras la 1,5m față de planul vertical al fațadei.

Indicatorii urbanistici reglementați: ZP 58: POT max.= 40%; CUT max.= 2,5 mp. ACD/ mp. teren; Hmax= 13m., Hmin= 10m. - peste înălțimea admisă se accepta realizarea unui singur nivel (3m) retras la 1,5m față de planul vertical al fațadei.

PREVEDERI PUZ - RLU PROPUSE:

EXTINDERE, RECONVERSIE BIROURI

POTmax.= 44,25%; CUTmax.= 1,36 mp. ACD/ mp. teren; Hmax.= 10,50m pentru S+P+1E+M și Hmax.= 18,00m pentru S+P+3E+M.

Retragerile minime față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare vor respecta specificațiile planului de reglementari și ale Regulamentului local de urbanism aferent, vizate spre neschimbare.

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



CIRCULAȚII ȘI 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.

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ: Rețelele edilitare aferente se vor realiza anterior rețelei stradale. Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări și regulamentul local de urbanism aferent, anexate și vizate 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. 470/ 1389830-1399382 din 13.04.2016, eliberat de Primăria Municipiului București, cu valabilitatea prelungită până la data de 12.04.2019.

**ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. ȘTEFAN CALIN DUMITRAȘCU**



Expert,
urb. Liliana Ionici

CONFORM CU ORIGINALUL

4ex./ 09.06.2018



CIRCULAȚII



Circulație carosabilă



Circulație pietonală

AAEA HR.2
LA HC6MB 286/2018

CONFORM CU ORIGINALUL



ACCES



Acces pietonal pe lot

Acces pietonal pe lot - propus

Acces auto pe lot

VEGETAȚIE

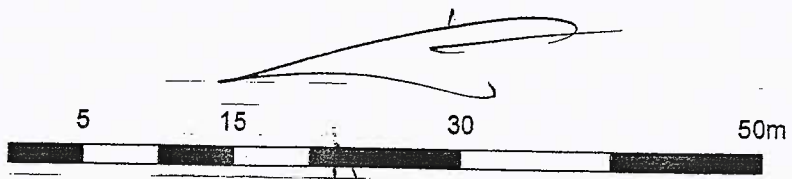
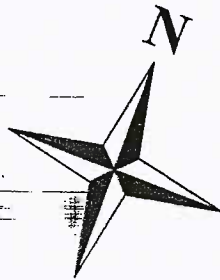


Vegetație înaltă / Copaci

Spații plantate

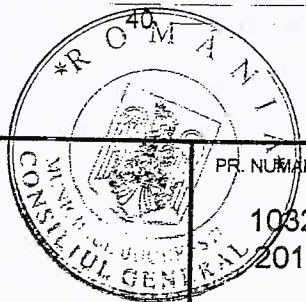


DICATORI URBANISTICI	EXISTENT		RLU PUZ-ZCP (nr. 15 / 58)	PROPUȘ	
	mp	%		mp	%
Suprafața parcelă	919.6	100%		919.6	100%
Suprafața construită	325	POT=40.6%	POT=65% / 40%	407	POT=44.25%
Suprafața construită desfășurată	918	CUT=1.15	CUT=2 / 2.5	1.484,3	CUT=1.36
Spații verzi total	300	32%		350	38%
Spații verzi la sol	300	32%		350	38%
Spații verzi peste subsol					



PRODID s.r.l.
 Str. Obdenaru, nr.3, sect.5, Bucuresti
 Reg.Com. 135/3167/1991, cod fiscal R1814171
 Tel: 7814617, fax: 021/ 4119001,
 Email: prodidbucuresti@gmail.com

TITLU PROIECT:
**Plan urbanistic zonal
 str. Ion Mincu, nr. 19, sect. 1, București**



PROIECT	arh. Șerban Sturdza	PLANȘA U.11 Reglementări urbanistice	BENEFICIAR:	S.C. TS HOTELS S.R.L.	DATA:	FAZA:
ECTAT	arh. Șerban Sturdza		02.2017	P.U.Z.		
ECTAT	arh. Daria Petrașcu		SCARA:	NR. PLANȘA:		
ENAT	arh. Daria Petrașcu		1:500	U.11		

SOCIETATE COMERCIALA PENTRU PROIECTARE

" **PRODID** " s.r.l.

REG.COMERT. J 35/3167/1991 COD FISCAL - R - 1814171

BUCURESTI STR. DR. OBEDENARU NR. 3, SECTOR 5

TEL/ 021.7814617 : 0727.375.328 : e-mail : prodidbucuresti@gmail.com

ANEXA NR. 3 LA
HCG UB 786/k
DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
ANEX NR. 49/13.02.2018
VIZAT SPRE NEGCHIMBARE

CONFORM CU ORIGINALUL

REGULAMENT DE URBANISM (RLU)
aferent PUZ str. Ion Mincu nr.19



Zona pentru care se aplică prevederile planului urbanistic zonal și ale regulamentului local de urbanism este constituită din parcela aflată pe strada Ion Mincu la nr. 19, inclusă în Zona protejată nr. 58 – parcelarea Clucerului și în Zona protejată nr. 15 – Kiseleff.

1. DESCRIERE

a. delimitare:

- zonă delimitată de Șos. Kiseleff, str. Arh. Ion Mincu, str. Clucerului, str. Postelnicului, str. Alex Petoffi, str. Serg. Gh. Militaru și include porțiunile străzilor Barbu Șt. Delavrancea, Serg. Dorobanțu, Ady Endre, Prof. N. Ionescu, Intr. Eliza Zamfirescu.

b. caracteristici:

- parcelare reglementată.

c. evoluție:

- parcelare care respectă următoarele reguli: retragerea uniformă de la stradă, obligativitatea de a realiza clădiri izolate (vile), înălțimea maximă la cornișă (13m). Cea mai mare parte a construcțiilor au fost realizate între cele două războaie mondiale; a fost respectat regimul izolat al clădirilor, în timp ce înălțimile au crescut, în așa fel încât în anii 30 au fost edificate mici imobile de raport, având cel mult parter și trei niveluri, care se înscriu însă în ambianța generală a parcelării.

d. agresiuni:

- transformări ale construcțiilor existente, care nu sunt în spiritul arhitecturii originale;
- apariția unor clădiri (imobile de raport, cu apartamente de lux), care nu respectă regulile după care s-a construit întreaga parcelare (alinieri, regim de înălțime, calitatea arhitecturală), ducând la degradarea calităților urbanistice ale zonei.

e. valoare:

- cartier rezidențial de standard ridicat, tipic pentru opțiunea culturală occidentală a elitelor din prima jumătate a secolului al XX-lea.

f. grad de protecție:

- maxim – se protejează valorile arhitectural – urbanistice, istorice și de mediu natural în ansamblul lor: trama stradală, fondul construit, caracterul și vloarea urbanistică; sunt permise intervenții care conservă și potențază valorile existente.

g. intervenții:

- respectarea obligatorie a regulilor care au guvernat construirea edificiilor, încă din momentul trasării parcelării;
- interzicerea comasării proprietăților, pentru a împiedica realizarea unor clădiri de mari dimensiuni, care ar putea crea rupturi de scară / gabarit.



2. UTILIZARE FUNCIONALĂ

CONFORM CU ORIGINALUL

DIRECȚIA DE PROIECTARE
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 49/13.08.2018
VIZAT DRE NESCHIMBARE

a. utilizări admise:

- locuințe cu standard ridicat, compatibile cu ținuta arhitecturală a clădirilor existente;
- servicii (sedii birouri);
- se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale sau se admite revenirea la acestea.

b. utilizări admise cu condiționări:

- funcțiuni cu caracter comercial de lux sau servicii specializate: anitcariat, galier de artă, reprezentanță comercială, birou pentru profesii libere și consultanță, cu următoarele condiții:
 - (1) funcțiunea să nu stânjenească vecinătățile;
 - (2) funcțiunea să nu implice nici un fel de modificare a arhitecturii exterioare sau a caracterului / elementelor valoroase ale interiorului;
 - (3) să nu afecteze vegetația existentă (curți de față și arbori);
 - (4) să nu implice amenajarea unor locuri suplimentare de parcare în interiorul parcelei sau pe domeniul public.
- Se admite amenajarea unor mici baruri/restaurante la parterul clădirilor cu o capacitate maximă de 50 de locuri (interior + exterior), cu respectarea condițiilor de mai sus.

c. 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 re folosibile;
- 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.

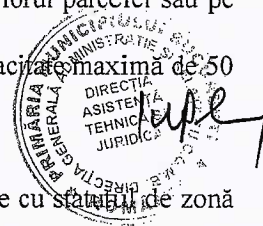
3. AMPLASAREA CLĂDIRILOR

a. caracteristicile parcelelor:

- se mențin neschimbate dimensiunea și forma actuală a parcelei

b. amplasarea clădirilor față de aliniament:

- așezarea clădirilor se va face retras uniform cu 4m de la aliniamentul bulevardului; fațada clădirii va fi paralelă cu acest aliniament;
- așezarea clădirilor față de stradă: front închis sau grupat, cu desfășurare a fațadei spre stradă de minimum 10m.
- la intersecțiile dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12,0 m pe străzile de categoria I și a II-a și de 6,0 m pe străzile de categoria a III-a.



c. alinierea laterală și posterioară:

- în cazul în care pe una din limitele laterale ale parcelei există calcanul unei construcții învecinate, noua clădire se va alipi la acest calcan pe o lungime de maxim 15,0 metri de la aliniament, iar față de limita opusă a parcelei se va retrage la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,0 metri;
- în cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 metri; în cazul în care pe limita posterioară a parcelei există calcanul unei construcții învecinate, noua clădire se va alipi la acest calcan.

d. amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă:

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele;
- distanța se poate reduce la $\frac{1}{4}$ din înălțime, dar nu mai puțin de 6,00m numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități care necesită lumină naturală.

4. ECHIPAREA CLĂDIRILOR

a. circulații și accese:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,0 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

b. staționare autovehiculelor:

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare, aceste parcaje se vor situa la distanța de maxim 150 metri.

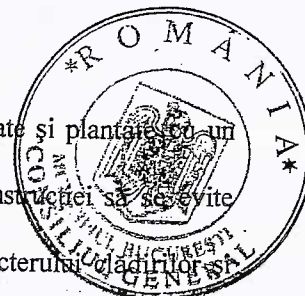
c. condiții de echipare edilitară:

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
- se recomandă la clădirile dispuse pe aliniament ca racordarea burlanelor la canalizarea pluvială 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;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulații publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV;
- se interzice amplasarea firdelor de bransament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe fațadele principale ale clădirilor;
- se interzice montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadele către stradă sau pe cele laterale în cazul în care ele se deschid către curți de onoare.

d. spații libere și plantate:

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de față;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese;
- se va avea în vedere subordonarea oricăror elemente de mobilier urban caracteristic clădirilor condiționarea realizării lor de aceleași avize de specialitate ca și construcțiile.

CONFORM CU ORIGINALUL



3

DIRECȚIA DE PROIECTARE
REGULAMENT LOCAL DE ÎNCADRARE
AVIZ NR. 49/13.08.2018
VIZAT SPRE NERĂZBIDARE

e. **împrejmuiri:**

- se va menține caracterul existent al împrejmuirilor;
- se va acorda prioritate conservării gardurilor existente; în caz că este absolut necesară refacerea lor, ele vor urma același regim de avizare ca și intervențiile asupra clădirilor;
- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri dacă sunt conform vechilor regulamente; gardurile vor avea un soclu opac de circa 0.60 metri, partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu; pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea minimă de 2.00 metri;

5. **CONFORMAREA CLĂDIRILOR**

CONFORM CU ORIGINALUL

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA GENERALĂ DE ADMINISTRARE ȘI ÎNCADRARE
DIRECȚIA ASISTENȚĂ TEHNICĂ ȘI JURIDICĂ

a. **înălțimi admise:**

- maximum 13m, minimum 10m;
- peste înălțimea admisă se acceptă realizarea unui singur nivel (3 m) retras la 1,5m față de planul vertical al fațadei. Înălțimea noilor construcții nu va putea depăși, totodată, cu mai mult de 3m, înălțimea clădirilor existente învecinate. Se admite realizarea unui element arhitectural care poate depăși cu 3m înălțimea maximă verticală (13m), desfășurat pe cel mult o treime din lungimea fațadei.
- în cazul clădirilor de colț, înălțimea permisă pentru bulevard poate fi continuată și pe strada secundară pe o lungime de cel mult 15m, după care se racordează la înălțimea corespunzătoare străzii respective.
- atunci când o clădire nouă este alăturată la calcan unei construcții existente cu acoperiș, este recomandată preluarea pantei acoperișului, fără însă a depăși coama acoperișului existent.
- Se menține înălțimea actuală la cornișa clădirii (10.40m) atât la Bd. Kiseleff, cât și la str. Ion Mincu;
- Peste această înălțime se acceptă realizarea unui volum retras la min. 5m față de planul vertical al fațadei cu o înălțime maximă la cornișă de max. 18m;
- Înălțimea noii construcții va putea depăși înălțimea clădirilor existente învecinate cu mai mult de 3m numai în condițiile respectării normelor de însorire și de iluminat natural.

b. **aspectul exterior:**

- orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii. Prin restaurarea clădirilor existente (inclusiv prin măsurile de consolidare a structurilor), se va păstra sau reveni (dacă este cazul) la arhitectura inițială a fațadelor;
- arhitectura noilor clădiri va respecta caracterul arhitectural general al bulevardului, înscriindu-se, înainte de toate, în scara definită de construcțiile existente;
- se interzic suprafețele vitrate de mari dimensiuni (perete cortină), imitațiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placajelor ceramice sau suprafețe metalice strălucitoare), utilizarea culorilor stridente.

6. **OCUPAREA ȘI UTILIZAREA PARCELEI**

a. **Procent maxim de ocupare al terenului (POT) – conform PUZCP 58 parcelarea Clucerului:**

- Maxim admis: 40%. Suprafața rămasă liberă trebuie să fie de cel puțin 30mp.

Procent maxim de ocupare al terenului (POT) – conform PUZCP 15 Kiseleff:

- Maxim admis: 65%. Suprafața rămasă liberă trebuie să fie de cel puțin 30mp.

Procent maxim de ocupare al terenului (POT) – propunere:

- 50%

b. **Coeficient de utilizare al terenului (CUT) – conform PUZCP 58 parcelarea Clucerului:**

- Maxim admis: 2,5

Coeficient de utilizare al terenului (CUT) – conform PUZCP 15 Kiseleff:

- Maxim admis: 2

ROMÂNIA
MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL GENERAL

- Coeficient de utilizare al terenului (CUT) – propunere:
 - 2
- c. zone non-aedificandi:
 - zone neconstruibile pentru spațiile publice, conform planșei anexă.
- d. alte serviuți

7. SPATHI PUBLICE

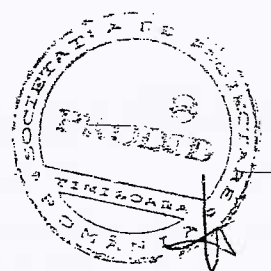
- a. traseu:
 - se păstrează traseul actual.
- b. profil transversal:
 - se păstrează profilul actual.
- c. echipare și amenajare:
 - nu există condiționări stilistice, dar se va avea în vedere subordonarea oricăror elemente de mobilier urban caracterului clădirilor și condiționarea realizării lor de aceleași avize de specialitate ca și construcțiile.
- d. plantație:
 - intervențiile vor conserva caracterul actual al vegetației (esențe, densitate, înălțime);
 - curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu plantații decorative inclusiv pe fațade.

CONFORM CU ORIGINALUL



8. CONDITII DE AVIZARE

- în vederea autorizării clădirilor noi și a intervențiilor asupra clădirilor existente sunt necesare studii de inserție, fotomontaje sau machete.
- Pentru faza Certificat de urbanism nu se admit derogări de la prezentul regulament;
- Pentru faza Proiect de autorizație de construire este necesar avizul Ministerului Culturii;
- Pentru intervenții în spațiul public (mobilier urban, pavimente, vegetație etc.), neincluse în acest regulament, se vor întocmi proiecte ce vor fi avizate conform legii, inclusiv prin avizul Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și Ministerului Culturii la faza Certificat de urbanism și al Ministerului Culturii la faza Proiect de autorizație de construire.



Întocmit,

Arh. Șerban Sturdza



Arh. Daria Petrașcu

