



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

Ca urmare a cererilor și completărilor transmise Primăriei Municipiului București de S.C. WESTERN OUTDOOR S.R.L. cu sediul în București, sectorul 1, str. S. Cihoschi nr. 12, Et.1, telefon : 021/2303898, înregistrate la Registratura-P.M.B. cu nr. 1511295/16.05.2017 și 1511293/16.05.2017, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ PRELIMINAR

NR. 18 / 19.06.2017

PENTRU

PUZ – STR. LUTERANĂ NR. 7-9-11-13, SECTORUL 1, BUCUREȘTI

GENERAT DE IMOBILELE: situate în str. Luterană nr. 7; nr.9; nr. 11 și nr. 13, în suprafață de 6620,00 mp, (din care S-5981,00 mp teren proprietate privată S.C. ASERAT PROPERTIES S.A.; S-639,00 mp teren propus pentru concesiune/asociere/parteneriat public-privat, e.t.c.).

INITIATOR: S.C. ASERAT PROPERTIES S.A.

PROIECTANT: S.C. WESTERN OUTDOOR S.R.L.

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURĂ RUR: ARH. URB RUR BOGDAN BRĂNESCU

AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONA STUDIATĂ ÎN PUZ:

Zona studiată prin PUZ se află în intravilanul Municipiului București, în Zona Centrală a Municipiului București, și este delimitată astfel: **la Nord** – Colegiul Național „SF. SAVA” (fost Liceul NICOLAE BĂLCESCU); **la Est** – proprietate privată; **la Sud** – str. Luterană – **la Vest** – imobil de locuințe colective.

PREVEDERI PUG/PUZ APROBATE ANTERIOR:

Amplasamentul care face obiectul studiului se încadrează în documentația de urbanism „PUZ – ZONE CONSTRUITE PROTEJATE” aprobată cu H.C.G.M.B. nr. 279/2000 : parțial **Zona Protejată nr. 16 – STRADA SIMBOL A ORASULUI CALEA VICTORIEI** și parțial **Zona Protejată nr. 23 – STRADA MAJORĂ ȘTIRBEI VODĂ.**

Indicatori urbanistici reglementați:

Zona Protejată nr. 16 – STRADA SIMBOL A ORASULUI CALEA VICTORIEI

Înălțimi admise:

1. zona Piața Victoriei - bd. Dacia - maximum 16 m, minimum 13 m.
2. zona bd. Dacia - bd. Elisabeta - maximum 22 m, minimum 19 m.
3. zona bd. Elisabeta - Splaiul Independenței - maximum 19 m, minimum 16 m.

Peste înălțimea admisă se acceptă realizarea a 2 niveluri retrase în gabarit, înscrise într-un arc de cerc cu raza $r=4$ m continuată cu tangenta la 450 față de orizontală. Înălțimea noilor construcții nu va putea depăși, totodată, cu mai mult de 3 m înălțimea clădirilor existente învecinate.

Se admite realizarea unui element arhitectural care poate depăși cu 3 m înălțimea maximă verticală (16/19/22 m), desfășurat pe cel mult o treime din lungimea fațadei.

În cazul clădirilor de colț, înălțimea permisă pentru stradă poate fi continuată și pe strada secundară pe o lungime de cel mult 15 m, 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.

Procent maxim de ocupare al terenului (POT):

1. zona Piața Victoriei - bd. Dacia - maxim admis: 65 %
2. zona bd. Dacia - bd. Elisabeta - maxim admis: 80 %
3. zona bd. Elisabeta - Splaiul Independenței - maxim admis: 80 %

Coefficient de utilizare al terenului (CUT):

1. zona Piața Victoriei - bd. Dacia - maxim admis: 3
2. zona bd. Dacia - bd. Elisabeta - maxim admis: 5
3. zona bd. Elisabeta - Splaiul Independenței - maxim admis: 4,5



Zona Protejată nr. 23 – STRADA MAJORĂ ȘTIRBEI VODĂ

Înălțimi admise:

- maximum 19 m, minimum 16 m.

Peste înălțimea admisă se acceptă realizarea unui singur nivel (3 m) retras la 1,5 m față de planul vertical al fațadei.

Înălțimea noilor construcții nu va putea depăși, totodată, cu mai mult de 3 m înălțimea clădirilor existente învecinate.

Se admite realizarea unui element arhitectural care poate depăși cu 3 m înălțimea maximă verticală (19 m), 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 15 m, 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.

Procent maxim de ocupare al terenului (POT):

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

Coeficient de utilizare al terenului (CUT):

- maxim admis: 3,25 mpADC/mpteren

AMPLASAMENTUL SITUAT ÎN STR. LUTERANĂ NR. 7-9, A FĂCUT OBIECTUL DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM "PUZ – STR. LUTERANĂ NR. 7-9, SECTORUL 1, BUCUREȘTI", PENTRU CARE AU FOST EMISE URMĂTOARELE AVIZE FAVORABILE : AVIZUL DE OPORTUNITATE NR. 42/20.05.2010, AVIZUL DE URBANISM NR. 12/1/2/22.03.2007 – R 28.10.2010; AVIZUL MINISTERULUI CULTURII ȘI CULTELOR (prin Direcția pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural Național a Municipiului București) nr. 953/Z/06.07.2007; AVIZUL MINISTERULUI DEZVOLTĂRII, LUCRĂRILORE PUBLICE ȘI LOCUINTELOR NR. 196/2007; AVIZUL MINISTERULUI MEDIULUI ȘI DEZVOLTĂRII DURABILE (prin Agenția Regională pentru Protecția Mediului București) nr. 3864/302/10.12.2007; AVIZUL AUTORITĂȚII AERONAUTICE CIVILE ROMANE NR. 16852/957/24.08.2007; AVIZUL MINISTERULUI INTERNELOR ȘI REFORMEI ADMINISTRATIVE NR. 539400/11.07.2007; AVIZUL SERVICIULUI ROMAN DE INFORMAȚII NR. 79272/29.10.2009; AVIZUL COMISIEI DE COORDONARE REȚELE EDILITARE-P.M.B. NR. 673445/02.11.2007; AVIZUL COMISIEI TEHNICE DE CIRCULAȚIE NR. 610967/5634/20.03.2007.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE:

Funcțiuni: FUNCȚIUNI MIXTE – ANSAMBLU HOTELIER; BIROURI; SERVICII; COMERȚ; LOCUINȚE COLECTIVE

Indicatorii urbanistici:

POT= 70%; CUT= 4,5 mpADC/mp teren; RH.= 2S+P+10E - Hmax-40,00m

AVIZ DE OPORTUNITATE nr. 37/06.08.2015.

PREVEDERI P.U.Z. - RLU PROPUSE:

FUNCȚIUNI: ANSAMBLU CU FUNCȚIUNE COMPLEXĂ : SERVICII (BIROURI, SERVICII HOTELIERE, SERVICII BANCARE); COMERȚ (ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, GALERII COMERCIALE) ȘI SPAȚII PENTRU FUNCȚIUNILE CONEXE ACESTORA

INDICATORI URBANISTICI:

SUNT RESPECTAȚI INDICATORII URBANISTICI APROBAȚI PRIN DOCUMENTAȚIA DE URBANISM „PUZ ZONE CONSTRUITE PROTEJATE” APROBATĂ PRIN H.C.G.M.B. nr. 279/2000:

Zona Protejată nr. 16 – STRADA SIMBOL A ORASULUI CALEA VICTORIEI

Procent maxim de ocupare al terenului (POT) : 80%

Coeficient de utilizare al terenului (CUT) : 5,00 mpADC/mp teren

Zona Protejată nr. 23 – STRADA MAJORĂ ȘTIRBEI VODĂ

Procent maxim de ocupare al terenului (POT): 65%

Coeficient de utilizare al terenului (CUT) : 3,25 mpADC/mpteren

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:

3S+P+M+2E – 3S+P+M+3E – 3S+P+M+5E – 3S+P+M+3E/– 9Eretrase – Hmax-40,00 m .



CIRCULAȚII ȘI ACCESE: Parcarea, gararea autovehiculelor și profilele transversale ale 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. Suprafața afectată noilor artere de circulație va fi cedată domeniului public al municipiului București, conform legislației în vigoare.

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ: Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică.

ACORDURI/AVIZE SPECIFICE ALE ORGANISMELOR CENTRALE ȘI/SAU TERITORIALE PENTRU ETAPELE DE AVIZARE/APROBARE A P.U.Z. :

Aviz Ministerul Afacerilor Interne, Aviz Serviciul Român de Informații, Aviz Ministerul Apărării Naționale, Aviz Ministerul Culturii; Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română; Studiu de fundamentare privind tipuri de proprietate asupra imobilelor; Studiu de fundamentare privind organizarea circulației și transporturilor + Avizul Comisiei Tehnice de Circulație – P.M.B. corelate cu reglementările de circulație aprobate prin Planul Integrat de Dezvoltare Urbană „Zona Centrală” aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 103/30.08.2012; Studiu de fundamentare privind echiparea tehnico-edilitară + Avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare – P.M.B. corelate cu reglementările de circulație aprobate prin Planul Integrat de Dezvoltare Urbană „Zona Centrală” aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 103/30.08.2012; Studii de fundamentare privind condițiile geotehnice, pedologice și ecologice + Avizul Agenției pentru Protecția Mediului București; Adrese clarificare situație juridică a terenului în suprafață de 639,00 mp, propus pentru concesiune/asociere/parteneriat public-privat; Extrase de Carte Funciară actualizate; Dovada achitării taxei de exercitare a dreptului de semnătură R.U.R.; Certificat de urbanism în termen de valabilitate.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexă, vizată.

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

Prezentul aviz reprezintă Aviz preliminar și poate fi folosit numai pentru obținerea acordurilor și avizelor instituțiilor avizatoare competente.

Avizul Arhitectului Șef se va emite după obținerea și prezentarea tuturor avizelor solicitate prin prezentul aviz preliminar pentru varianta definitivă a P.U.Z. și R.L.U.

Soluția urbanistică și valorile indicatorilor urbanistici, pot suferi modificări, în funcție de condițiile impuse în acordurile/avizele organismelor centrale și/sau teritoriale.

După aprobarea documentației de urbanism, emiterea Autorizației de construire va fi condiționată de Studiu cadastral de comasare a parcelelor care fac obiectul studiului urbanistic, întocmit de persoană fizică autorizată și vizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București.

ARHITECT SEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

ARH. ADRIAN BOLD

Întocmit,
Expert Ing. Victor Manea/2EX/22.05.2017



