



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

## Secretar General

Direcția Asistență Tehnică și Juridică

68 / 11.01.2013

Serviciul Transparență decizională

### ANUNȚ

În conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică se aduc la cunoștință publică următoarele proiecte de acte normative:

- Proiect de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) DRUMUL CHEILE TURZII, NR. 70 și NR. 70A, sector 4
- Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) CONSTRUIRE CANAL CHEILE TURZII, sector 4, București
- Proiect de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) STR. ANGHEL MOLDOVEANU, NR. 59 - 59A, sector 4
- Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) – CALEA 13 SEPTEMBRIE, NR. 211, SECTOR 5
- Proiect de hotărâre privind aprobarea Regulamentului privind organizarea și funcționarea teraselor sezoniere în perimetrul Centrului Istoric București
- Proiect de hotărâre privind expunerea de afișe pe teritoriul Municipiului București

Proiectele de acte normative, mai sus amintite, cu documentația de bază pot fi consultate:

- pe site-ul P.M.B. – [www.pmb.ro](http://www.pmb.ro);
- la sediul PMB, str. Splaiul Independenței nr. 291-293, sector 6.

Proiectele de acte normative se pot obține în copie, pe bază de cerere depusă la Centrul de Informare.

În conformitate cu prevederile art. 6, alin. 4 din Legea 52/2003 până la data de **25.01.2013**, se pot trimite în scris, propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectele de acte normative supuse dezbaterii publice.

Propunerile, sugestiile, opiniile privind proiectele de acte normative, se vor transmite:

- prin site-ul [www.pmb.ro](http://www.pmb.ro);
- prin poștă pe adresa P.M.B. – str. Splaiul Independenței nr. 291-293, sector 6 –

Direcția Asistență Tehnică și Juridică;

- depuse la Centrul de Informare – P.M.B.;

Materialele transmise vor purta mențiunea:

**„Recomandare la proiect de act normativ”**

DIRECTOR EXECUTIV

GEORGIANA ZAMFIR



Sef serviciu,  
Gabi Florea

Întocmit,  
Consilier Jur. Liliana Șerban  
11.01.2013

*Șerban*





## Consiliul General al Municipiului București

---

### HOTĂRÂRE

Nr.: \_\_\_\_ din \_\_\_\_

#### privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal PUZ – CALEA 13 SEPTEMBRIE NR. 211, SECTOR 5

Având în vedere Expunerea de motive a Primarului General și Raportul de specialitate al Arhitectului Șef al Municipiului București:

Luând în considerare Raportul Comisiei de Urbanism și Amenajarea Teritoriului și Avizul Comisiei Juridice și de Disciplină din cadrul Consiliului General al Municipiului București:

Ținând cont de Raportul informării și consultării publicului;

Ținând seama de prevederile :

- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârii Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, modificată și completată ;
- PUG – Municipiul București aprobat prin HCGMB nr. 269/21.12.2000, cu valabilitate prelungită prin H.C.G.M.B. nr. 324/ 2010 și H.C.G.M.B. nr. 241/ 2011.

În temeiul prevederilor art. 36 alin. 2 lit. c, art. 36 alin. 5 lit. c, art. 45 alin. 2 lit. e, art. 85 și art. 115, alin. 1, lit. b, din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, se supune aprobării Consiliului General al Municipiului :

**CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**  
**HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1** Se aprobă **Planul Urbanistic Zonal "Calea 13 Septembrie nr. 211, sector 5"** în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef nr. 16 din 06.10.2012, Planul de reglementări vizat spre neschimbare și Regulamentul Local de Urbanism aferent, anexe care fac parte din prezenta hotărâre.

**Art.2** Planul Urbanistic Zonal ce face obiectul prezentei hotărâri are caracter de reglementare specifică și nu dă dreptul la construire până la emiterea autorizației de construire.

**Art.3** Se abrogă orice prevederi diferite cuprinse în planuri urbanistice zonale coincidente aprobate anterior.

**Art.4** Documentația de urbanism ce face obiectul prezentei hotărâri este valabilă până la aprobarea unei documentații de urbanism coincidente ce conține reglementări diferite.

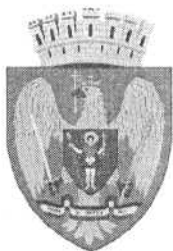
**Art.5** Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului București vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Această hotărâre a fost aprobată în Ședința ..... Consiliului General al Municipiului București din data de .....

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
București , .....2012

Contrasemnează,

SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
TUDOR TOMA



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

## Cabinet Primar General

### EXPUNERE DE MOTIVE

#### privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal PUZ – CALEA 13 SEPTEMBRIE NR. 211, SECTOR 5

Prezenta Expunere de motive s-a redactat în conformitate cu prevederile Legii administrației publice locale nr. 215/ 2001, cu modificările și completările ulterioare și ale Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Amplasamentul care face obiectul documentației de urbanism **PUZ – CALEA 13 SEPTEMBRIE NR. 211** se află în intravilanul Municipiului București pe teritoriul administrativ al Sectorului 4.

Amplasamentul care face obiectul documentației de urbanism **PUZ – CALEA 13 SEPTEMBRIE NR. 211**, se află în intravilanul Municipiului București pe teritoriul administrativ al Sectorului 5.

Conform PUG-MB și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București aprobat cu HCGMB nr. 269/ 2000, HCGMB nr. 324/ 2010 și HCGMB nr. 241/ 2011, zona studiată se încadrează în subzona funcțională CB3 – subzona polilor urbani principali. Indicatorii urbanistici reglementați: POT max = 70%; CUT max = 4,5; R maxH = nu se limitează înălțimea clădirilor.

Prin Certificatul de urbanism nr. 375 - S din 22.05.2012, emitentul - Primăria Sectorului 5, în conformitate cu prevederile art. 32 al.(1) lit. c) al Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, a stabilit necesitatea elaborării și aprobării unui plan urbanistic zonal.

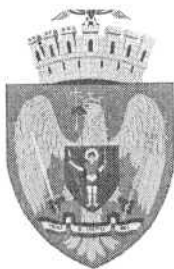
Conform prevederilor art. 47 al Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general. Planul urbanistic zonal CALEA 13 SEPTEMBRIE NR. 211 reglementează regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor.

Proiectul de hotărâre privind aprobarea **PUZ – CALEA 13 SEPTEMBRIE NR. 211, SECTOR 5** împreună cu anexele sale Avizul Arhitectului Șef nr. 16 din 06.10.2012, Planul de reglementări vizat spre neschimbare și Regulamentul Local de Urbanism aferent, însoțit de Raportul de specialitate al Arhitectului-șef, Expunerea de motive a Primarului general și Raportul Informării și Consultării Publicului, potrivit prevederilor art. 45, alin. 2, lit. e, art. 36, alin. 2, lit. c și art. 36, alin. 5, lit. c, din Legea administrației publice locale nr. 215/ 2001, cu modificările și completările ulterioare, se supune dezbaterii Consiliului General al Municipiului.

În scopul de mai sus, prezentăm spre dezbateră alăturatul proiect de hotărâre.

PRIMAR GENERAL,

Prof. dr. Sorin Mircea OPRESCU



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Directia Generală Dezvoltare Urbană

Directia Urbanism

## RAPORT DE SPECIALITATE privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal PUZ – CALEA 13 SEPTEMBRIE NR. 211, SECTOR 5

Prezentul Raport de specialitate s-a redactat în conformitate cu prevederile Legii administrației publice locale nr. 215/ 2001, cu modificările și completările ulterioare și ale Legii 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Amplasamentul care face obiectul documentației de urbanism **PUZ – CALEA 13 SEPTEMBRIE NR. 211**, se află în intravilanul Municipiului București pe teritoriul administrativ al Sectorului 5.

Conform PUG-MB și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București aprobat cu HCGMB nr. 269/ 2000, HCGMB nr. 324/ 2010 și HCGMB nr. 241/ 2011, zona studiată se încadrează în subzona funcțională CB3 – subzona polilor urbani principali. Indicatorii urbanistici reglementați: POT max = 70%; CUT max = 4,5; R maxH = nu se limitează înălțimea clădirilor.

Prin Certificatul de urbanism nr. 375 – S din 22.05.2012, emitentul - Primăria Sectorului 5, în conformitate cu prevederile art. 32 al.(1) lit. c) al Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, a stabilit necesitatea elaborării și aprobării unui plan urbanistic zonal.

Conform prevederilor art. 47 al Legii nr. 350/ 2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general. Planul urbanistic zonal CALEA 13 SEPTEMBRIE NR. 211 reglementează regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor.

Conform art. 37 al.(1^3) al Legii nr. 350/ 2001 avizul Arhitectului-șef este un aviz tehnic care înglobează și corelează punctele de vedere ale instituțiilor avizatoare competente. În acest caz avizul Arhitectului-șef s-a emis în acord cu Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului: avizul nr.66/2011; Agenția Regională pentru Protecția Mediului București: Decizia nr.6979/29/26.04.2011; Comisia de Coordonare Lucrări Edilitare a PMB: Avizul nr.975403/25.02.2011; Comisia Tehnică de Circulație a PMB: Avizul nr.18281/22.12.2010; Ministerul Culturii și Patrimoniului Național - DCPNMB: ADRESA NR.255/SMI/17.03.2011.

În conformitate cu prevederile Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobată prin Ordinul nr. 2701/ 2010 au fost desfășurate activități de informare și consultare a publicului finalizate cu raportul informării și consultării publicului.

Proiectul de hotărâre privind aprobarea PUZ – CALEA 13 SEPTEMBRIE NR. 211, SECTOR 5 împreună cu anexele sale Avizul Arhitectului Șef nr. 16 din 06.10.2012, Planul de reglementări vizat spre neschimbare și Regulamentul Local de Urbanism aferent, însoțit de Raportul de specialitate al Arhitectului-șef, Expunerea de motive a Primarului general și Raportul Informării și Consultării Publicului, potrivit prevederilor art. 45, alin. 2, lit. e, art. 36, alin. 2, lit. c și art. 36, alin. 5, lit. c, din Legea administrației publice locale nr. 215/ 2001, cu modificările și completările ulterioare, se supune dezbaterii Consiliului General al Municipiului.

În scopul de mai sus, prezentăm spre dezbateră alăturatul proiect de hotărâre.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,  
ARH. GHEORGHE PATRAȘCU





RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

PUZ- STR. CALEA 13 SEPTEMBRIE NR. 211, SECTOR 5, BUCUREȘTI

**1. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul:**

Amplasarea de panouri de informare la fața locului, distribuirea de pliante vecinilor și publicarea pe pagina de internet a Primăriei Municipiului București.

- **Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului**

Nu este cazul.

- **Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații**

Nu este cazul.

- **Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise**

Nu este cazul.

**2. Numărul persoanelor care au participat la acest proces**

Nu este cazul.

**3. Rezumatul problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare:**

Nu au fost exprimate observații și rezerve asupra reglementărilor urbanistice propuse.

- **Modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public**

Nu este cazul.

- **Probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru**

Nu este cazul.

- **Alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor**

Nu este cazul.

Notă : Se vor anexa documentele la care se face referire.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
ARH. PĂTRĂȘCU GHEORGHE

p. Șef serviciu,  
urb. Cosmin Metescu



Referent,  
Floriana Năstase

Redactat 2ex./ 04.10.2012

**DOCUMENTUL DE PLANIFICARE  
A PROCESULUI DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI**

**PUZ – CALEA 13 SEPTEMBRIE NR. 211, SECTOR 5**

**1. Identificarea părților interesate, persoane fizice sau juridice, instituții publice care pot fi interesate de prevederile propuse prin planul de urbanism sau amenajarea teritoriului;**  
Deținătorii dreptului de proprietate al imobilelor învecinate și a celor din zonă.

**2. Modalitatea prin care vor fi anunțați cei interesați referitor la inițierea procesului de elaborare a planului de urbanism sau amenajare a teritoriului și de schimbările propuse;**  
Amplasarea de panouri de informare la fața locului și publicarea pe pagina de internet a Primăriei Municipiului București

**3. Modalitatea prin care li se va oferi ocazia celor afectați sau interesați de a discuta propunerea cu inițiatorul și proiectantul și de a-și exprima rezerve, a formula observații sau a sesiza probleme legate de propunerile din planul de urbanism sau amenajare a teritoriului, înainte de supunerea spre avizarea autorităților competente.**

Observațiile și propunerile vor fi transmise prin poștă pe adresa Primăriei Municipiului București, în mod direct prin Registratura PMB, prin comentarii atașate pe pagina de internet a PMB la secțiunea Urbanism – Consultarea publicului.

**4. Calendarul propus de inițiator pentru îndeplinirea obligațiilor de informare și consultare a publicului;**

Procedura de informare și consultare a publicului se va desfășura în toate etapele de elaborare a planului, astfel:

- etapa de inițiere - min. 15 zile calendaristice de la data publicării materialului informativ pe site-ul PMB;
- etapa de elaborare - idem;
- etapa de avizare - idem;
- etapa de aprobare - conform prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare, prin procedura standard prin intermediul site-ului [www.pmb.ro](http://www.pmb.ro).

**5. Datele de contact ale reprezentantului proiectantului, responsabil cu informarea și consultarea publicului;**

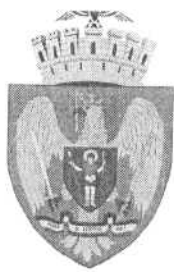
ELABORATOR: S.C. EDIFICA DESIGN S.R.L. - arh. ANDA BĂLAȘA

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

p. Șef serviciu,  
urb. Cosmin Metescu



Referent,  
Floriana Năstase



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

**AVIZUL ARHITECTULUI ȘEF nr. 16/06.10 2012**  
**PUZ- STR. CALEA 13 SEPTEMBRIE NR. 211, SECTOR 5, BUCUREȘTI**

**BENEFICIAR: PAROHIA „SFÂNȚA TREIME IZVOR DE MILOSTENIE”**

**ELABORATOR: SC EDIFICA DESIGN SRL**

**NR. ÎNREGISTRARE CERERE : 1088198/ 19.06.2012**

**SUPRAFAȚA STUDIATĂ prin PUZ: ST = 3175mp. (respectiv 3487,91mp conf. măsurătorilor), proprietate privată a parohiei.**

**AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU - Zona analizată și reglementată prin PUZ se află în sectorul 5 al municipiului București, la intersecția străzii Mihail Sebastian cu Calea 13 Septembrie.**

**PREVEDERI PUG APROBAT ANTERIOR:** Conform PUG București aprobat prin HCGMB nr. 269/2000, amplasamentul se încadrează în subzona CB3 – subzona polilor urbani principali.

Indicatori urbanistici reglementați: POTmax = 70%; CUTmax = 4,5; RmaxH = nu se limitează înălțimea clădirilor.

În conformitate cu solicitările Certificatului de Urbanism nr. 375 – S din 22.05.2012, emis de Primăria sectorului 5 și ținând cont de prevederile Avizului de Oportunitate nr. 22 din 03.08.2012 și ale Avizului preliminar nr. 17 din 23.08.2012 emise de Primăria Municipiului București, precum și de prevederile stabilite în

**ACORDURILE și AVIZELE** care au stat la baza emiterii Avizului arhitectului șef : Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului: avizul nr.66/2011; Agenția Regională pentru Protecția Mediului București: Decizia nr.6979/29/26.04.2011; Comisia de Coordonare Lucrări Edilitare a PMB: Avizul nr.975403/25.02.2011; Comisia Tehnică de Circulație a PMB: Avizul nr.18281/22.12.2010; Ministerul Culturii și Patrimoniului Național - DCPNMB: ADRESA NR.255/SMI/17.03.2011 și a altor avize conform legislației în vigoare. În conformitate cu adresa nr. 2/15.01.2009 emisă de Comisia Juridică și de Disciplină – C.G.M.B.: Extras de Carte Funciară pentru imobilul ce a generat PUZ: nr. cerere ANCPI/368054; Declarație Notarială din care să rezulte că proprietarii imobilelor cuprinse în aria de studiu au fost informați de către beneficiarul studiului de urbanism de propunerea ce urmează a fi aprobată în C.G.M.B, și că acesta își asumă orice consecințe juridice ce ar putea decurge din afectarea dreptului de proprietate al acestora: Declarația notarială – încheiere de autentificare nr. 1556/17.08.2011 de BNPA – Dumitrache Valerica și Stănescu Alexandra.

**CIRCULAȚII, ACCESE:** Parcarea 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 strada Mihail Sebastian.

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

**FUNȚIUNE AVIZATĂ: ANSAMBLU REZIDENȚIAL PENTRU ASISTENȚĂ SOCIALĂ**  
**INDICATORI URBANISTICI AVIZAȚI:**

**POTmax = 45%; CUTmax = 1,20mpADC/mp teren; RmaxH = S + P+ 3E, Hmax = 17,30m**

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 este eliberat în temeiul Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul și poate fi folosit numai după aprobarea documentației de urbanism. Prezentul aviz modifică și completează prevederile documentațiilor de urbanism aprobate anterior, numai după aprobare. Decizia privind aprobarea PUZ aparține C.G.M.B. conform competențelor stabilite prin Lege.

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

Șef serviciu,  
urb. Ciobanu Oprescu Olivia Ana



Referent,  
Floriana Năstase

Redactat 4ex./ 17.09.2012





**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ**  
**Ansamblul Rezidential pentru Asistenta Sociala "Sfanta Treime**  
**Izvor de Milostenie" - Calea 13 Septembrie nr. 211,**  
**sector 5, Bucuresti**

**I. DISPOZITII GENERALE**

1. Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent PUZ reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ, el intarind si detaliind reglementarile din PUZ.
2. La baza elaborarii RLU aferent PUZ stau:  
Regulamentul General de Urbanism al municipiului Bucuresti, aprobat cu HCGMB 269/21.12.2000 si PUZ "Centru comercial Vulcan" aprobat cu HCGMB 97/4.05.2006.  
Odata aprobat, impreuna cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

**II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

Regulamentul are in vedere pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.

Se vor respecta normele de proiectare privind structura constructiei propuse aceasta incadrandu-se in categoria "C" de importanta.

Din punctul de vedere al sigurantei la foc a constructiilor, aceasta se va inscrie in categoria "E", cu risc mic de incendiu, functie de materialele puse in opera.

In cadrul amplasamentului studiat se identifica o singura **unitate teritoriala de referinta** (UTR) si anume CB3, subzona polilor urbani principali, ce cuprinde institutii si servicii publice Supra - Municipale si Municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale, servicii financiar-bancare si de asigurari, posta si telecomunicatii, servicii avansate manageriale, etc.

La eliberarea autorizatiei de construire urmeaza sa se verifice:

- dreptul de proprietate asupra terenului;
- inscrierea functiunii solicitate in functiunea dominanta a zonei in care urmeaza sa se amplaseze cladirile;
- respectarea conditiilor impuse prin certificatul de urbanism emis anterior;
- existenta tuturor pieselor scrise si desenate prevazute de Ordinul nr. 1943/2001 al MLPAT de aplicare a Legii nr. 50/1991 modificata si completata, in documentatia de executie;
- respectarea aliniamentelor, distantelor, regimul de inaltime, POT - ul si CUT-ul prevazute in documentatie;
- respectarea executarii cladirilor si amenajarilor din materiale durabile;
- asigurarea bransarii cladirilor la retelele edilitare;

**DIRECȚIA URBANISM**  
**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**  
ANEXA LA AVIZ NR. 16/06.10.2012  
**VIZAT SPRE NESCHIMBARE**

- asigurarea parcajelor necesare conform HG nr.66/2006;
- asigurarea platformelor de intoarcere.

Cladirile pot avea subsol, cota +0.00 fiind situata la min. +0.30m peste cota terenului sistematizat.

Toate cladirile vor fi prevazute cu fundatii la min. 1,00m adancime, cu respectarea recomandarilor avizului geotehnic anexat.

## **2.1. Reglementari privind pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit**

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural – conformare si amplasare goluri, raport gol – plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica, etc. - depreciaza valoarea atat a cadrului construit cat si a cadrului natural existent, este interzisa .

Desi biserica Parohiei Sf. Treime Ghencea constituie o valoare istorica si arhitecturala de interes local, ea nu este inscrisa in patrimoniul national, astfel incat nu este necesar, avizul Ministerului Culturii.

Colectarea deseurilor se va face la nivel de zona, prin activitati de salubritate care vor fi de natura sa nu creeze probleme de sanatate, poluarea mediului sau sa degradeze cadrul ambiental si imaginea civilizata.

## **2.2. Reglementari privind siguranta constructiilor si apararea interesului public**

In zona sunt asigurate, toate utilitatile: curent electric, apa-canal, gaze, telefonie, termoficare, astfel incat cladirea propusa va beneficia de racorduri pentru toate utilitatile, conform avizului de preordonare retele.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta situata pe teren, conform reglementarilor din PUZ.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia respectarii indicilor maximi admisibili POT si CUT stabiliti prin documentatia de urbanism:

POTmax propus = 45%, CUTmax propus = 1,20

Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se va face in baza documentelor de urbanism aprobate.

Valorile mentionate in documentatiile de urbanism sunt maxime. Ele se stabilesc in mod diferentiat dupa tipul functiunii, regim de inaltime, echipare tehnico – edilitara, etc.

## **2.3. Reglementari privind amplasarea si retragerile minime obligatorii ale constructiilor**

### **Orientarea fata de punctele cardinale**

Cladirea propusa va avea laturile orientate catre toate punctele cardinale, latara dinspre biserica fiind situata la min. 10,00 m fata de aceasta.

DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
ANEXA LA AVIZ NR. 16/06.10.2012  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Nu exista restrictii cu privire la orientarea diverselor functiuni fata de punctele cardinale, fiind o cladire de utilitate publica.

#### **Amplasarea fata de drumurile publice**

Terenul studiat este situat adiacent str. Sebastian, accesul catre Ansamblul Rezidential pentru Asistenta Sociala, facandu-se pe doua laturi, unul dinspre spatiul de parcare paralel cu str. Sebastian si celalalt pentru aprovizionare, pe latura de sud, adiacenta spatiului aferent blocului invecinat.

#### **Distante minime obligatorii fata de limitele laterale si limita posterioara a parcelei**

Distantele minime obligatorii sunt urmatoarele:

- alipit (0,00m), pe limita de sud-est a terenului, fata de domeniul public;
- 6,50m fata de limita de sud - vest a terenului (fata de str. Sebastian);
- 10,00m fata de cladirea bisericii, pe latura de nord-vest a terenului.
- alipit (0,00m), pe limita de nord-est a terenului.

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii distantelor minime obligatorii fata de limitele laterale si limita posterioara a parcelei, prevazute in documentatiile urbanistice, conform reglementarilor din PUZ si Codului Civil.

**Distantele dintre cladirile alaturate**, pe aceeasi parcela, trebuie sa fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel incat sa nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturala, insorire, salubritate, securitate in caz de seism, etc.

#### **Regimul de inaltime**

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului de inaltime prevazut in PUZ, adica S+P+3E, Hmax =17,30m.

#### **2.4. Reglementari cu privire la asigurarea acceselor obligatorii Drumuri si accese**

Posibilitatii de acces la str. Sebastian si accesul secundar pentru aprovizionare, din intr. Aurel Ciurea, permit accederea mijloacelor de stingere incendiilor.

De asemenea, pe teren vor fi asigurate accese pietonale, corespunzatoare importantei si destinatiei constructiei .

Organizarea circulatiei se va face in conformitate cu propunerile din documentatia urbanistica PUZ.

#### **2.5. Reglementari privind echiparea tehnico - edilitara**

Noii consumatori se vor racorda la retelele existente de apa si canalizare, energie electrica, gaze si telefonie.

#### **2.6. Aspectul exterior al constructiilor**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine aspectului general al zonei.

Prescriptiile vor urmari armonizarea constructiei principale (finisaje, ritm plin-gol, registre, regim de inaltime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii si al

DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
ANEXA LA AVIZ NR. 16/06.10.2012  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

invelitorii, etc), cu cladirile din imediata apropiere si imbunatatirea aspectului compozitional si arhitectural prin folosirea de materiale traditionale sau moderne, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea functionala intre cladiri si amenajarile exterioare cu caracter public.

## **2.7.Reglementari privind ampalsarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri**

In situatia de fata nu exista posibilitatea realizarii parcajelor pe teren. Exista in fata bisericii pe domeniul public, spatii de parcare amenajate, cu acces carosabil paralel cu str. Sebastian.

In conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor in localitati urbane - P132/1993 si HG. 66/2006, pentru centrul de asistenta sociala sunt necesare 3 locuri de parcare.

### **Spatii verzi si plantate**

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor va dispune obligativitatea mentinerii sau creerii de spatii verzi si plantate ce vor ocupa 20% din suprafata finala a terenului.

### **Imprejmuiri**

Pentru realizarea imprejmuirilor se vor respecta de regula prevederile din reglementarile urbanistice.

## **III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

### **Destinatia terenurilor si constructiilor**

Pe terenul studiat se propun functiuni compatibile cu domeniul cultelor si anume servicii publice puse in slujba persoanelor defavorizate. Aceasta functiune este mai degraba de importanta locala decat Municipala si Supra – Municipala, dar cel putin in zona studiata cerinta pentru o asemenea institutie este foarte mare. Aceasta se poate inscrie la activitati asociative diverse sau servicii colective si personale.

### **Generalitati : Caracterul zonei**

Prin prezentul regulament nu se propun modificari fata de PUG-ul Bucuresti, privind functiunea in care se incadreaza terenul studiat, aceasta fiind completata cu cea de asistenta sociala.

In cadrul teritoriului studiat prin PUZ se disting mai multe subzone si anume CB3 subzona polilor urbani principali, in care este inclus si amplasamentul studiat si M2, subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxima de P+14 niveluri.

Astfel in subzona CB3 sunt mai multe unitati functionale: activitati legate de culte, birouri apartinand ministerului invatamantului, obiective de utilitate publica : dispensar, gradinita, locuinte individuale si colective, spatiu verde partial amenajat in jurul blocurilor.

In subzona M2 unitatile functionale existente sunt: comert si servicii, birouri apartinand unor intreprinderi de stat, locuinte colective, spatiu verde partial amenajat in jurul blocurilor.

DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
ANEXA LA AVIZ NR. 16/06.10.2012  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

#### **IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

Prin studiul de fata nu propunem modificarea UTR-urilor sau a unitatilor functionale existente, ci doar completarea acestora in cadrul terenului studiat cu cea de asistenta sociala.

In cadrul amplasamentului, ansamblul rezidential pentru asistenta sociala va cuprinde mai multe functiuni complementare si anume:

- la subsol: capela funerara;
- la parter: cancelaria parohiala cu sala de protocol si cantina sociala, putand gazdui ocazional conferinte;
- la etajul 1: arhiva parohiala si cabinete de asistenta sociala;
- la etajul 2: cabinete de asistenta sociala;
- la etajul 3 : cazarea persoanelor lipsite de adapost si a tinerilor proveniti din casele de copii.

Se interzic utilizarile care nu au legatura cu activitatea mentionata mai sus. Este interzisa orice activitate din care rezulta deseuri toxice, depasirea unui nivel acceptabil de zgomot care ar putea afecta vecinatatile si eliminarea de noxe in atmosfera.

#### **4.1. Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor**

##### **Amplasarea cladirilor fata de limitele proprietatii**

Amplasarea si retragerile minime obligatorii sunt urmatoarele:

Cladirea propusa va fi amplasata in partea de sud a terenului, avand urmatoarele vecinatati:

- pe latura de sud-est terenul se invecineaza cu spatiul verde aferent blocului cu 10 etaje de la nr. 116;
- pe latura de est se invecineaza cu terenul apartinand inspectoratului scolar;
- pe latura de nord cu biserica Sf. Treime;
- pe latura de vest cu str. Sebastian.

In fasia dintre limita proprietatii si cea de retragere a cladirilor, nu se permite nici o constructie cu exceptia imprejmuirilor aleilor de acces si platformelor betonate.

##### **Circulatii si accese**

Accesul se face prin doua laturi si anume: pe latura de vest a terenului, din breteaua de acces carosabil pentru biserica, paralela cu str. Sebastian, si un acces secundar pentru aprovizionare, pe latura de sud, adiacenta spatiului verde al blocului invecinat.

##### **Stationarea autovehiculelor**

Stationarea autovehiculelor se admite numai in exteriorul terenului, deci pe domeniul public unde sunt amenajate parcaje.

##### **Inaltimea maxima admisa a cladirilor**

Pentru cladirea propusa se admite la cornisa o inaltime maxima de 14m.

DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
ANEXA LA AVIZ NR. 16/06.10.2012  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

### **Aspectul exterior al cladirii**

- Cladirea va avea un aspect modern, cu suprafete vitrate mari, inscriindu-se in noua arhitectura a zonei;
- Se vor folosi urmatoarele finisaje: tencuiala de exterior simpla si texturata, ferestre cu tamplarie din PVC sau metal, cu geam dublu termoizolant, balustrade din metal. Daca acoperisul va fi tip sarpanta, invelitoarea va fi din tabla Lindab, simpla sau cutata. Cladirea se va armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirile principale;
- Se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare pentru acoperirea cladirii.

### **Conditii de echipare edilitara**

Privind **echiparea edilitara** se vor stabili urmatoarele:

Constructia va beneficia de bransament la reseaua urbana de alimentare cu **energie electrica** (220v).

**Incalzirea** se va face prin intermediul unei centrale termice alimentata cu gaze, instalata la subsol. Centrala termica va fi echipata cu un cazan cu elemente din fonta, cu arzator atmosferic, complet automatizat si un boiler vertical de 160l pentru prepararea apei calde menajere.

**Instalatiile sanitare** avute in vedere in cadrul realizarii obiectivului (alimentare cu apa si canalizare) sunt astfel proiectate incat pierderile sa fie cele minim acceptate.

Necesarul de apa in scopuri igienico-sanitare, destinat grupurilor sanitare si bucatariei, se va asigura prin intermediul retelei de alimentare cu apa a orasului, distributia la consumatori urmand a se face printr-o retea interioara din tuburi de polipropilena.

**Canalizarea apelor uzate** menajere se va realiza printr-o retea din tuburi de polipropilena Dn = 30 -110mm, apele fiind evacuate la canalizarea din str. Sebastian.

Apele meteorice vor fi preluate prin jgheaburi si burlane si deversate in exteriorul cladirii, spre rigola strazii sau prin ghene interioare de pluviale la reseaua de canalizare.

Cantitatea de deseuri menajere rezultata saptamanal este estimata la cca. 2 mc si se va pastra in pubele metalice dispuse in incinta cladirii, de unde vor fi preluate de catre societatea de salubritate.

### **Spatii libere si spatii plantate**

Spatiile plantate vor ocupa min. 30% din suprafata terenului, urmand ca restul spatiului liber de constructii, sa fie atribuit platformelor si aleilor pietonale.

### **Imprejmuiri**

Imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maximum 2,0m, din care soclu opac de 0,60m si o parte transparenta dublata de gard viu;

Gardul comun dinspre vecini va avea inaltimea maxima de 2,5m si va fi din materiale opace.

DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
ANEXA LA AVIZ NR. 16/06.10.2012  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

#### 4.2. Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

Steren ~ 2953,06mp

Sc max = 1319,24mp

Sdmax fara subsol = 3569,24mp

P.O.T. - procent maxim de ocupare a terenului – 45%

C.U.T. - coeficient maxim de utilizare a terenului – 1,20

#### 4.3 Parcarea si gararea autoturismelor

Parcarea si gararea autoturismelor se va face in exteriorul terenului pe domeniul public, unde exista deja spatii de parcare amenajate. Pentru noua cladire va fi necesar un numar de 3 locuri de parcare aferente suprafetei de birouri.

#### V. Unitati teritoriale de referinta

Imobilul se afla in zona CB, subzona CB3 subzona polilor urbani principali, ce cuprinde institutii si servicii publice Supra - Municipale si Municipale.

Prin prezentul studiu urbanistic, nu se propune modificarea parametrilor urbanistici.

Prin PUZ se stabilesc retragerile fata de limitele de proprietate pentru edificabilul propus.

Tinand cont de faptul ca arhitectura cladirilor invecinate construite in anii '70-80 nu este una de referinta, se propune inscrierea cladirii in cerintele actuale de confort si calitate.

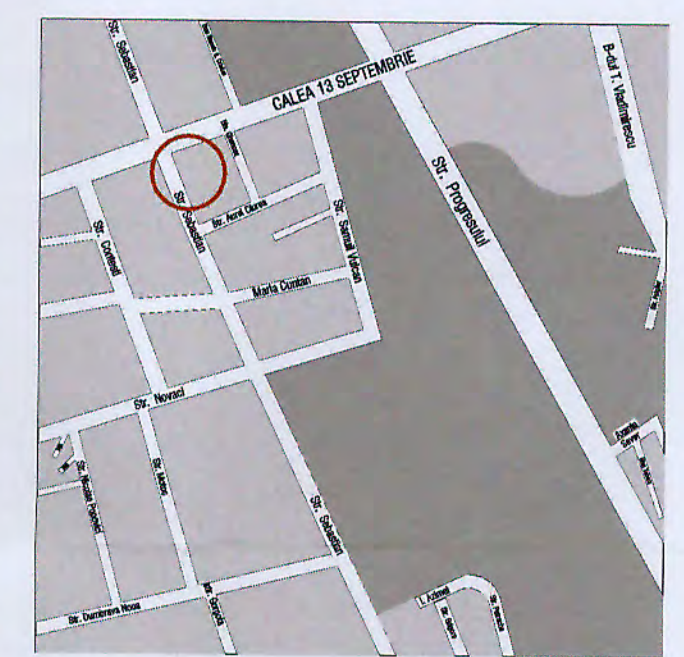
Intocmit,  
arch. Anda Balasa



DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
ANEXA LA AVIZ NR. 16/06.10.2012  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

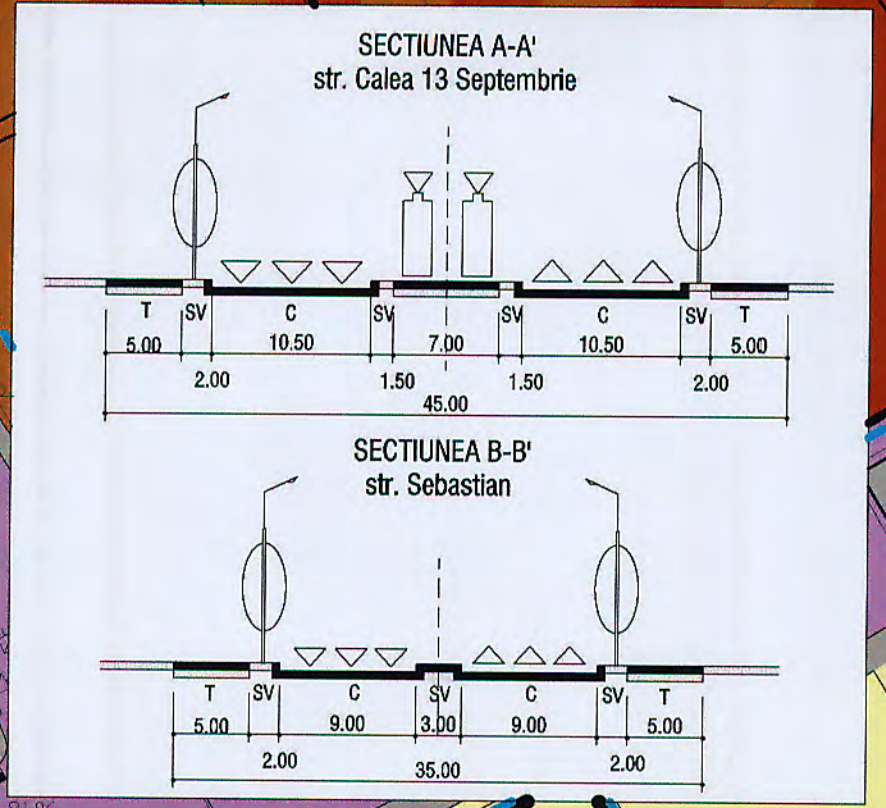
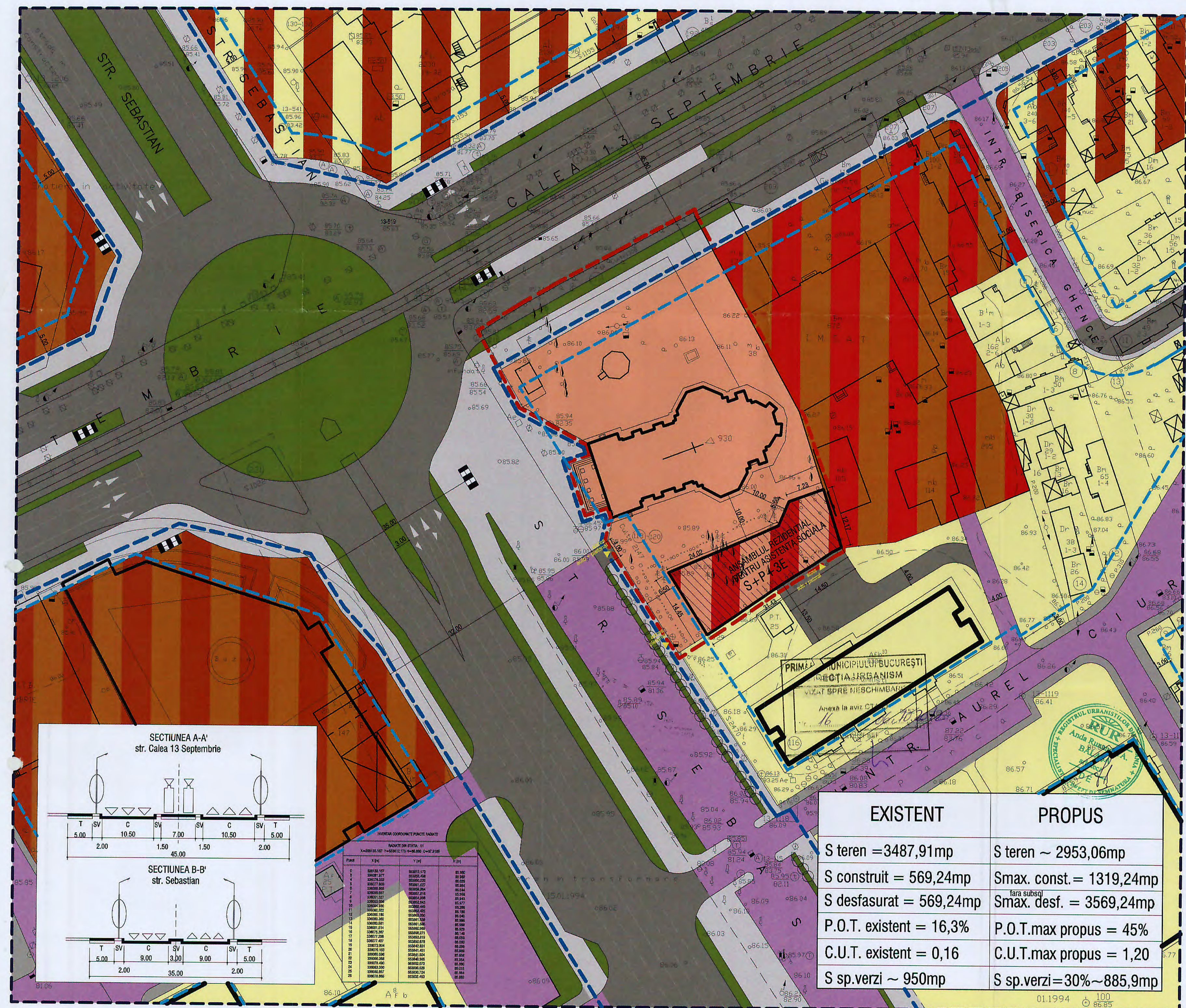
# PLAN URBANISTIC ZONAL

ANSAMBLUL REZIDENTIAL PENTRU ASISTENTA SOCIALA  
"SFANTA TREIME IZVOR DE MILOSTENIE"  
CALEA 13 SEPTEMBRIE NR. 211, SECTOR 5



## REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCTIONALA -

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA ZONEI REGLEMENTATE
- LIMITA UTR CONFORM PUG
- ALINIAMENT STRADAL
- LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE
- BISERICA "SF. TREIME GHENCEA"
- EDIFICABIL PROPUS
- OBIECTIV DE UTILITATE PUBLICA + CULTE
- OBIECTIV DE UTILITATE PUBLICA + BIROURI
- COMERT, SERVICII + BIROURI
- COMERT, SERVICII + LOCUINTE
- CIRCULATIE CAROSABILA EXISTENTA
- CIRCULATIE PIETONALA EXISTENTA
- CIRCULATIE CAROSABILA PROPUSA
- CIRCULATIE PIETONALA PROPUSA
- SPATII VERZI STRADALE



NUMERUL COORDONATE PUNCTE BAZANTE

Punct	X (m)	Y (m)	H (m)
01	85133.167	85426.172	85.466
02	85133.167	85426.172	85.466
03	85133.167	85426.172	85.466
04	85133.167	85426.172	85.466
05	85133.167	85426.172	85.466
06	85133.167	85426.172	85.466
07	85133.167	85426.172	85.466
08	85133.167	85426.172	85.466
09	85133.167	85426.172	85.466
10	85133.167	85426.172	85.466
11	85133.167	85426.172	85.466
12	85133.167	85426.172	85.466
13	85133.167	85426.172	85.466
14	85133.167	85426.172	85.466
15	85133.167	85426.172	85.466
16	85133.167	85426.172	85.466
17	85133.167	85426.172	85.466
18	85133.167	85426.172	85.466
19	85133.167	85426.172	85.466
20	85133.167	85426.172	85.466
21	85133.167	85426.172	85.466
22	85133.167	85426.172	85.466
23	85133.167	85426.172	85.466
24	85133.167	85426.172	85.466
25	85133.167	85426.172	85.466
26	85133.167	85426.172	85.466
27	85133.167	85426.172	85.466
28	85133.167	85426.172	85.466
29	85133.167	85426.172	85.466
30	85133.167	85426.172	85.466
31	85133.167	85426.172	85.466
32	85133.167	85426.172	85.466
33	85133.167	85426.172	85.466
34	85133.167	85426.172	85.466
35	85133.167	85426.172	85.466
36	85133.167	85426.172	85.466
37	85133.167	85426.172	85.466
38	85133.167	85426.172	85.466
39	85133.167	85426.172	85.466
40	85133.167	85426.172	85.466
41	85133.167	85426.172	85.466
42	85133.167	85426.172	85.466
43	85133.167	85426.172	85.466
44	85133.167	85426.172	85.466
45	85133.167	85426.172	85.466
46	85133.167	85426.172	85.466
47	85133.167	85426.172	85.466
48	85133.167	85426.172	85.466
49	85133.167	85426.172	85.466
50	85133.167	85426.172	85.466

EXISTENT	PROPOS
S teren = 3487,91mp	S teren ~ 2953,06mp
S construit = 569,24mp	Smax. const. = 1319,24mp
S desfasurat = 569,24mp	Smax. desf. = 3569,24mp
P.O.T. existent = 16,3%	P.O.T.max propus = 45%
C.U.T. existent = 0,16	C.U.T.max propus = 1,20
S sp.verzi ~ 950mp	S sp.verzi=30%~885,9mp

Proiectant  
**EDIFICA DESIGN S.R.L.**  
J 40/2638/2005

Sef pr. arh. arh. Anda Balasa  
Proiectat arh. Anda Balasa  
Desenat arh. Anda Balasa

Data Iunie 2012

Denumirea proiectului  
PLAN URBANISTIC ZONAL  
ANSAMBLUL REZIDENTIAL PENTRU ASISTENTA SOCIALA  
Calea 13 Septembrie nr. 211, sector 5

Contr. 006/2010  
Faza P.U.Z.

Continutul plansei  
ZONIFICARE FUNCTIONALA

Nr. pl. A07

Sc. 1:500