

# PUNCTUL NR. 17

## CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

### HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal  
Str. Alexandru Constantinescu nr. 11 - 13, sector 1

Având în vedere expunerea de motive a Primarului General al Municipiului București și raportul de specialitate al Direcției Urbanism și Amenajarea Teritoriului;

Luând în considerare raportul Comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului și avizul Comisiei juridice și de disciplină din cadrul Consiliului General al Municipiului București;

Văzând documentele emise de:

- Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism CTATU - DUAT a PMB: aviz de urbanism nr. 8/1/3/11.03.2009;
- Ministerul Dezvoltării Regionale și Locuinței: aviz nr. 147/2009;
- Ministerul Culturii, Cultelor și Patrimoniului Național - Direcția pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural Național a Municipiului București: aviz nr. 653/Z/24.06.2009;
- Agenția regională pentru protecția mediului București: decizia nr. 2834/224/2009;
- Comisia de coordonare a PMB: aviz nr. 843627/25/2009;
- Comisia tehnică de circulație: acord de principiu nr. 8038/2009;

În conformitate cu prevederile:

- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, 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, republicată;
- Hotărârii C.G.M.B. nr. 269/2000 privind aprobarea Planului Urbanistic General, cu modificările și completările ulterioare.

Cu respectarea prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;

În temeiul prevederilor art. 36 alin. (2) lit. c), alin. (5) lit. c) și art. 45 alin. (2) lit. e) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal str. Alexandru Constantinescu nr. 11 - 13, sector 1 pentru o suprafață S = 600 mp. teren proprietate persoană fizică.

Încadrare în PUZ – Zone construite protejate: terenul se încadrează în zona protejată nr. 73 – parcelarea Domenii

Indicatori urbanistici reglementați: POTmax = 40%; CUTmax = 1,8; Hmax = 10 m.

Condiții de construire aprobate:

Funcțiune aprobată: locuințe, funcțiuni complementare locuirii;

Indicatori urbanistici aprobați: POTmax = 48%; CUTmax = 2,2; RmaxH = S + P + 3 - 4E.

Art.2 Prezenta documentație reprezintă regulament de urbanism și nu dă dreptul la construire.

Art.3 Perioada de valabilitate a prezentei documentații de urbanism este de 5(cinci) ani.

Art.4 Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului București vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Aceasta hotărâre a fost adoptată în ședința ..... a Consiliului General al Municipiului București din data de .....

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Călin Murg

SECRETAR GENERAL  
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
Tudor TOMA

București , .....  
Nr....

PRIMAR GENERAL

Etaj: 1, cam. 101

tel.: 305 55 89; 305 55 90; 305 55 00 int. 1101

fax: 312 00 30

e-mail: primar@bucuresti-primaria.ro



SVC certifiat ISO 9001-2000



SMM certifiat ISO 14001-2004

## Primăria Municipiului București

### EXPUNERE DE MOTIVE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal

#### **PUZ – Str. ALEXANDRU CONSTANTINESCU nr. 11-13, sector 1**

Legea nr. 50/1991 republicata ,cu modificările si completările ulterioare , privind autorizarea executării lucrărilor de construcții si unele masuri pentru realizarea locuințelor , stipulează obligația administrației publice locale de a elibera certificate de urbanism si autorizații de construire pe baza documentațiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, aprobate după cum urmează :

-pentru terenuri amplasate in localitati, pe baza planurilor urbanistice ( PUZ, PUD ) aprobate si a regulamentelor aferente acestora

La inițiativa unui investitor, pentru un teren in suprafața S= 605 mp , s-a elaborat prezenta documentație de urbanism in vederea construirii.

Încadrare în PUZ– Zone construite protejate – terenul se încadrează în zona protejata nr. 73 – parcelarea Domenii

Indicatori urbanistici reglementați: POTmax=40%, CUTmax =1,8, Hmax=10 m

Condiții de construire avizate : funcțiuni de locuințe , funcțiuni complementare locuirii.

POTmax=48 % , CUTmax=2,2 , Rmaxh = S+P+3-4E.

Planul Urbanistic Zonal având avizul Comisiei Tehnice de Urbanism si Amenajarea Teritoriului ( CTUAT )- DUAT, conform prevederilor art. 45 alin. (2 ) , lit.e) si art.36 alin.(2) lit. c) si art. 36 alin. (5) lit.c) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicata, se supune dezbaterii Consiliului General al municipiului București .



PRIMAR GENERAL ,

Prof. Dr. SOBIN MIRCEA OPRESCU

DIRECȚIA URBANISM ȘI AMENAJAREA  
TERITORIULUI  
etaj: 2, cam. 203  
tel.: 305 55 68; 305 55 00 int. 1203  
fax: 305 55 68  
e-mail: urbanism@bucuresti-primaria.ro



## Primăria Municipiului București

Direcția Generală de Dezvoltare, Investiții și Planificare Urbană

### RAPORT DE SPECIALITATE privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal

#### **PUZ – Str. ALEXANDRU CONSTANTINESCU nr. 11-13, sector 1**

Legea nr. 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, stipulează obligația administrației publice locale de a elibera certificate de urbanism și autorizații de construire pe baza documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate după cum urmează :

-pentru terenuri amplasate în localități, pe baza planurilor urbanistice ( PUZ, PUD ) aprobate și a regulamentelor aferente acestora

La inițiativa unui investitor, pentru un teren în suprafața  $S = 605$  mp, s-a elaborat prezenta documentație de urbanism în vederea construirii.

Încadrare în PUZ – Zone construite protejate – terenul se încadrează în zona protejată nr. 73 – parcelarea Domenii

Indicatori urbanistici reglementați:  $POT_{max} = 40\%$ ,  $CUT_{max} = 1,8$ ,  $H_{max} = 10$  m

Condiții de construire avizate : funcțiuni de locuințe, funcțiuni complementare locuirii.

$POT_{max} = 48\%$ ,  $CUT_{max} = 2,2$ ,  $R_{maxh} = S + P + 3 - 4E$ .

Planul Urbanistic Zonal având avizul Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului ( CTUAT )- DUAT, conform prevederilor art. 45 alin. (2), lit.e) și art.36 alin.(2) lit. c) și art. 36 alin. (5) lit.c) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, se supune dezbaterii Consiliului General al municipiului București.

Certificăm faptul că documentația prezentată spre dezbateri C.G.M.B conține toate avizele solicitate prin avizul de urbanism nr. 8/1/3/11.03.2009

Arhitect șef al municipiului București,  
Arh. GHEORGHE PATRASCU



# Primăria Municipiului București

## Direcția Generală de Dezvoltare, Investiții și Planificare Urbană

B-dul Regina Elisabeta 47, sector 5, București, România  
Tel.: 305 55 20; tel. centrală: 305 55 00 int. 1125; fax: 305 55 10  
<http://www.bucuresti-primaria.ro>



### Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Nr. 686103/28.12.2007

#### AVIZ DE URBANISM nr.8/1/3/11.03.2009 Str. ALEXANDRU CONSTANTINESCU nr.11-13, sector 1

BENEFICIAR : dl. EMIL MIREA

ELABORATOR: SC DD DESIGN STUDIO

SUPRAFAȚA STUDIATĂ prin PUZ: S = 600 mp mp - proprietate persoana fizica .

AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU: amplasamentul studiat se afla în zona de nord a orașului , în perimetrul delimitat de str. Sandu Aldea , str. Av.Maior Alex. Sanatescu , bd. Marasti , bd. Ion Mihalache .

PREVEDERI PUZ- Zone protejate – zona protejata nr. 73 – parcelarea Domenii .

Indicatori urbanistici reglementați: POTmx=40% , CUT=1,8, Hmax=10 m .

#### SE AVIZEAZĂ PLANUL URBANISTIC ZONAL, CONFIGURATIA EDIFICABILULUI SI INDICATORII URBANISTICI CONFORM PLANULUI DE REGLEMENTĂRI VIZAT SPRE NESCHIMBARE

FUNȚIUNE AVIZATĂ : locuințe , funcțiuni complementare locuirii .

INDICATORI URBANISTICI AVIZAȚI: POTmax = 48% , CUTmax =2,2 , RmaxH =S+P+3-4E ;

CIRCULAȚII, ACCESE: parcare 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 HCGMB nr. 66/2006.

ACORDURI, AVIZE NECESARE PENTRU APROBARE: aviz Comisia de coordonare rețele -PMB, aviz de mediu, aviz M.D.L.P.L., aviz Comisia Tehnică de Circulație - PMB, aviz MCC- DCCPCN , alte avize conform legislației în vigoare.

În conformitate cu adresa nr. 2/15.01.2009 emisa de Comisia Juridică și de Disciplina – C.G.M.B : Extras de Carte Funciara la zi pentru imobilul ce a generat PUZ; Declarație Notarială din care sa rezulte ca 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 ca acesta își asuma orice consecințe juridice ce ar putea decurge din afectarea dreptului de proprietate al acestora .

Elaboratorul și beneficiarul documentației de urbanism răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația de urbanism ce a stat la baza emiterii avizului.

La nivel de A.C. se vor respecta prevederile O.M.T.C.T. nr. 1730/21.09.2006.

Prezentul aviz modifică și completează prevederile documentațiilor de urbanism avizate anterior, este valabil 5 (cinci) ani și poate fi folosit numai după aprobarea documentației de urbanism.

Certificatul de urbanism se va elibera respectând datele tehnice solicitate prin acest aviz.

Șef serviciu,  
ing. Ioana Balaurea

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
ARH. GHEORGHE PATRASCU

FPS-21-01/



# LEGENDA

## LIMITE



LIMITA P.U.Z.



LIMITA PARCELEI CE A GENERAT P.U.Z.



LIMITE PARCELE



P.U.Z. EXISTENTE -AVIZATE

## CIRCULATII SI ACCESE



CIRCULATII CAROSABILE



ACCES CAROSABIL PROPOS



ACCES PIETONAL PROPOS

## CONSTRUCTII-FUNCTIUNI



CONSTRUCTII EXISTENTE-LOCUINTE



CONSTRUCTII EXISTENTE-GRADINITA

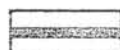


VEGETATIE DE ALINIAMENT

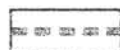


VEGETATIE INALTA IN CURTI/INCINTE

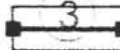
## ALINIERI & RETRAGERI



ALINIAREA PRINCIPALA



ALINIAREA SECUNDARA



RETRAGERI OBLIGATORII

## EDIFICABILE



EDIFICABILE PROPUSE PRIN PUZURI ANTERIOARE



EDIFICABIL MAXIM PROPOS

## BILANT TERITORIAL

Steren=600 mp

Sc propus=288mp

Sd propus=1300mp

P.O.T.max propus= 48%

C.U.T.max propus=2,2

propus=S+P+3E+4Eretras

S.C. D D DESIGN STUDIO S.R.L.  
CUI 16539347/23.06.2004



TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL - STR.ALEXANDRU CONSTANTINESCU, NR.11-13 SECT.1, BUCURESTI

BENEFICIAR

PR.NR. /2007

SEF PROIECTI Prof.Dr.Arh. Dan Serban

SCARA 1/500

SPECIALITATEA URBANISM

FAZA: PUZ

INTOCMIT Lect.Dr.Arh. A.Stan

TITLU PLANSĂ: REGLEMENTARI

NR. PLANSĂ 2.1.

DESEANAT Stud.Arh.Raluca Ionescu

DATA 08.2007



România

MINISTERUL DEZVOLTĂRII  
REGIONALE ȘI LOCUINȚEI  
Direcția Generală Dezvoltare  
Teritorială

Nr.46.169/DGDT/26.11.2009

București, bd. Dinicu Golescu nr. 38, sector 1  
Telefon/fax : 0372.114.521

Către,

**S.C. D.D. DESIGN STUDIO S.R.L.**

Bd. Iancu de Hunedoara nr. 64, bl. 12B, sc. A, ap. 15, sector 1, Bucuresti

### AVIZ nr. 147 / 2009

Denumire: „P.U.Z. – Locuințe, funcțiuni complementare locuirii – str. ALEXANDRU  
CONSTANTINESCU nr. 11 - 13” sector 1, București

Proiectant: S.C. D.D. DESIGN STUDIO S.R.L.  
Beneficiar: EMIL MIREA

În baza Art. 18, lit. h) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu  
modificările și completările ulterioare,

Ministerul Dezvoltării Regionale și Locuinței  
emite următorul

**AVIZ**

privind documentația

„P.U.Z. – Locuințe, funcțiuni complementare locuirii – str. ALEXANDRU  
CONSTANTINESCU nr. 11 - 13” sector 1, București - cu condițiile pe verso

DIRECTOR GENERAL  
Anca Heana GINAVAR



Înainte de aprobarea documentației de către Consiliul local, acesta are obligația de a verifica modul în care au fost  
preluate în documentație condițiile impuse prin avize.

## CONDIȚII :

### 1. Indicatori urbanistici:

- POT max. = 48 %,
- CUTmax. = 2.2 mp. ADC/mp teren,
- Rmax. h = S + P + 3 - 4E

2. Circulațiile, accesele și parcările vor respecta prevederile H.C.G.M.B. nr.66/2006, iar gararea/parcarea se vor asigura exclusiv în incinta proprietății.

3. Conform P.U.Z. zone construite protejate în municipiul București, zona nr. 73 – PARCELAREA DOMENII – parcelare reglementată - "arhitectura noilor clădiri va respecta caracterul arhitectural general al zonei, înscriindu-se, înainte de toate, în scara definită de clădirile existente".

- „se interzic suprafețe vitrate de mari dimensiuni (perete cortină), imitațiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafețe metalice strălucitoare), utilizarea culorilor stridente”, se recomandă deci o volumetrie și o arhitectură a fațadelor care să fie în armonie cu clădirile alăturate și să respecte caracterul arhitectural al zonei.

DIRECȚIA GENERALĂ  
DEZVOLTARE TERITORIALĂ

CONSILIER SUPERIOR

CASANDRA ROȘU 





**ROMÂNIA**  
MINISTERUL CULTURII, CULTELOR ȘI PATRIMONIULUI NAȚIONAL

**DIRECȚIA PENTRU CULTURĂ, CULTE ȘI PATRIMONIU  
CULTURAL NAȚIONAL A MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**

Str. Sf. Ștefan nr.3, sector 2, București – tel-fax 323.26.11, 323.26.28

Nr. 692 /SMI/24.06.2009

Către: MIREA EMIL

Spre știință: - PRIMĂRIA SECTORULUI 1 BUCUREȘTI  
Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului  
- MINISTERUL CULTURII, CULTELOR ȘI PATRIMONIULUI NAȚIONAL  
Direcția Monumente Istorice, Arheologie, Peisaje Culturale și Zone Protejate

**AVIZ NR. 653 / Z / 24.06.2009**

PUZ – imobil locuințe și birouri str. Alexandru Constantinescu, nr. 11-13, sector 1

Obiectivul: Imobil locuințe, birouri și servicii  
Localitatea: București, Sectorul 1, str. Alexandru Constantinescu, nr. 11-13  
Proiect: PUZ str. Alexandru Constantinescu, nr. 11-13, sector 1, București  
Proiectant: S.C. D D DESIGN STUDIO S.R.L.  
Beneficiar: MIREA EMIL

Amplasamentul se află în zona construită protejată nr. 73 – parcelarea Domenii, conform PUZ zone construite protejate, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 279/2000, completat cu regulamentul aferent de „Definire a regimului tehnic al construcțiilor supuse autorizării în zone protejate și în zonele de protecție ale monumentelor istorice în scopul protejării patrimoniului arhitectural și urbanistic al Municipiului București” – etapa I/2005 aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 34/2009. Clădirea existentă pe amplasament este înscrisă în categoria nr. 4, fiind clădire fără grad de protecție și care poate fi desființată.

Documentația conține piese scrise: cerere de emiteră a avizului, certificat de urbanism, acte de proprietate, memoriu tehnic; piese desenate – plan cadastral 1:1000, 1:500, PUZ, ilustrare de temă.

Documentația propune desființarea construcțiilor existente pe amplasament (clădire de locuit și garaje) și construirea unui imobil cu funcțiunea locuințe, birouri și servicii, având regimul de înălțime S+P+3E-4Er, rezultând parametrii urbanistici POT max = 48% și CUTmax = 2,2;

În urma analizării documentației se acordă:

**AVIZ FAVORABIL**  
pentru documentația prezentată

Prezentul aviz este valabil cu una planșă anexă vizată spre neschimbare.



CONSILIER SUPERIOR.  
arh. Sergiu LUCHIAN



AGENȚIA REGIONALĂ PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI

Nr. 2834/224/17.07.2009

**DECIZIA  
ETAPEI DE INCADRARE**

a Planului Urbanistic Zonal – Locuinte si functiuni complementare locuirii – Str. Alexandru Constantinescu nr. 11-13, sect.1, Bucuresti

Ca urmare a notificării adresate de **MIREA EMIL** cu sediul in Str. Alexandru Constantinescu nr. 13, sect.1, Bucuresti inregistrata la A.R.P.M. Bucuresti cu nr. 2834/16.06.2009,

in urma analizarii documentelor transmise si a verificarii,

in urma parcurgerii etapei de incadrare,

in baza H.G.R. nr. 57/2009 privind organizarea si functionarea Ministerului Mediului si a O.U.G. nr. 195/2005 privind protectia mediului aprobata si modificata prin Legea nr. 265/2006, modificata si completata prin O.U.G. nr. 114/2007 si O.U.G. nr. 164/2008, in conformitate cu H.G.R. nr. 1076/2004 (art. 13), **P.U.Z. - Locuinte si functiuni complementare locuirii – Str. Alexandru Constantinescu nr. 11-13, sect.1, Bucuresti nu necesita evaluare de mediu urmanad sa fie supus procedurii de adoptare fara aviz de mediu.**

Planul Urbanistic Zonal prevede solutionarea si reglementarea din punct de vedere urbanistic a unei suprafete totale de 600 m<sup>2</sup> (conform Certificat de urbanism nr. 813/101/C/10045/06.04.2007 emis de Primaria Sectorului 1).

Obiectivul propus de prezentul PUZ se va realiza cu respectarea tuturor conditiilor impuse prin avizele tehnice de specialitate emise de institutiile competente, conform legii.

Alimentarea cu apa potabila : se va face din reseaua publica de alimentare cu apa.

Canalizarea menajera: apele uzate menajere vor fi evacuate in reseaua oraseneasca.

Canalizarea pluviala: apele pluviale vor fi evacuate in reseaua oraseneasca.

Suprafata de spatii verzi va fi asigurata in procent de 20% pe sol si 10% prin amenajarea de terase inierbate.

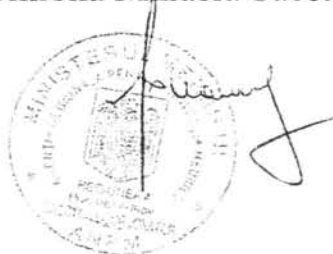
Se vor respecta prevederile P.U.G. referitoare la utilizari interzise.

Motivele care au stat la baza luarii deciziei au fost urmatoarele :


- planul urbanistic zonal analizat nu are efecte semnificative asupra mediului;
- opiniile exprimate, pe baza criteriilor relevante prevazute in anexa nr.1 la H.G. nr. 1076/2004, de membrii Comitetului Special Constituit in cadrul sedintei din data de 25.06.2009;
- lipsa comentariilor din partea publicului ca urmare a celor 3 anunturi publice privind initierea procesului de elaborare a PUZ-ului.

Elaboratorul si beneficiarul documentatiei de urbanism raspund pentru exactitatea si veridicitatea datelor si inscrisurilor cuprinse in documentatia de urbanism ce a stat la baza emiterii prezentei.

DIRECTOR COORDONATOR,  
Chim. Simona Mihaela Saceanu



SEF SERVICIU AUTORIZARE SI  
-CONTROLUL CONFORMARII,  
Ing. Roxana Costache

  
INTOCMIT  
Ing. Andrei Stroian



# Primăria Municipiului București

## Direcția Generală de Dezvoltare, Investiții și Planificare Urbană

B-dul Regina Elisabeta 47, sector 5, București, România  
Tel.: 305 55 88; tel. centrală: 305 55 00 int. 1134; fax: 305 55 88  
<http://www.bucuresti-primaria.ro>



SMI cert. fiscal ISO 9001:2005  
SMI cert. fiscal ISO 14001:2004

### Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului

COMISIA DE COORDONARE  
Nr. 843627/10.07.2009

### AVIZUL COMISIEI DE COORDONARE

LAZA DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM

Din P.V. nr. 25/10.07.2009 al sesiunii

Comisiei de Coordonare a P.M.B.

Nr. 17. MIREA EMIL cu sediul/domiciliul în București, Str. Alexandru Constantinescu nr. 13, prezintă spre avizare documentația de precoordonare a P.U.Z. – a ulii „STR. ALEXANDRU CONSTANTINESCU NR. 11 - 13 SECTOR 1 BUCUREȘTI”, împreună cu avizele scrise ale întreprinderilor edilitare. În conformitate cu Dispoziția Primarului General nr. 782/03.06.2009, se avizează favorabil din punct de vedere al rețelelor edilitare planul de precoordonare menționat mai sus cu condițiile:

- se vor respecta condițiile impuse prin avizele anexa la documentație;
- se va respecta planul de precoordonare anexat avizului.

PREȘEDINTE – COMISIE,

  
ALEXANDRU DUMITRU RADU

ARHITECT ȘEF AL  
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

GHEORGHE PĂTRĂȘCU  


SECRETAR – COMISIE;

ing. ec. DRUMEN CONSTANTIN  


REPREZENTANT

DUAT-COMISIE,  
ing. ANDREI ZAHARESCU  


FPS-2.3.2.6-02/2