

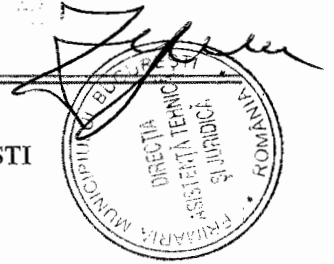
# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Directia Generală Dezvoltare Urbană

Directia Urbanism

Serviciul Urbanism

AVIZ ARHITECT ȘEF nr. 20/26.10.2012  
PUZ- STR. CODRII NEAMȚULUI NR. 3, SECTOR 3, BUCUREȘTI



INIȚIATOR: SC URB DOWN REAL ESTATE 1 SRL

ELABORATOR: SC GRAPH TRONIC XM SRL-URB RUR ADINA GABRIELA POPESCU

NR. ÎNREGISTRARE CERERE : P.M.B. nr. 11098809/1106339/2012

SUPRAFAȚA REGLEMENTATĂ prin PUZ: S-5458,00 mp teren proprietate persoană juridică

AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU - Zona studiată prin PUZ se află în intravilanul Municipiului București, în Sectorul 3 al Municipiului București.

**PREVEDERI PUG APROBAT ANTERIOR:**

Conform Certificatului de urbanism nr. 1143/31.08.2011 eliberat de Primăria Sectorului 3, amplasamentul se încadrează în P.U.G. Municipiul București în Unitatea Teritorială de Referință L3a – zonă destinată locuințelor colective medii cu P+3E-P+4E .

Indicatori urbanistici reglementați : POTmax =30%; CUTmax=1,0.

**AVIZE ȘI ACORDURI CARE STAU LA BAZA EMITERII AVIZULUI ARHITECTULUI ȘEF:**

CERTIFICATUL DE URBANISM nr. 1143/31.08.2011 eliberat de Primăria Sectorului 3.

AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 33/09.11.2011.

AGENȚIA REGIONALĂ PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI: Decizia-nr. 21103/112/2012;

COMISIA DE COORDONARE LUCRĂRI EDILITARE-P.M.B: Avizul nr. 1066968/23.03.2012;

COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE-PMB: Avizul nr. 1065138/2079/19.04.2012;

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

FUNCȚIUNI : ANSAMBLU REZIDENȚIAL.

INDICATORI URBANISTICI :

POTmax-30% ; CUT max-1,2mp ACD/mp teren; Rhmax-P+5E-6Eretras - Hmax-26,00m

**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.

Prezentul aviz este eliberat în temeiul Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, nu se supune deliberării Consiliului General al municipiului București, și poate fi folosit numai după aprobarea documentației de urbanism.

După aprobare, acesta modifică și completează prevederile documentațiilor de urbanism aprobate anterior.

Decizia privind aprobarea PUZ aparține C.G.M.B. conform competențelor stabilite prin Lege.

În conformitate cu art. 63, alin. (2), litera g) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare: „(2) Constituie contravenții următoarele fapte : (...) g) semnarea, în conformitate cu prevederile art. 38 alin. (1), de documentații de amenajarea teritoriului și urbanism care conțin date eronate, dacă nu intră sub incidența legii penale”.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
ARH. GHEORGHE PATRAȘCU

p.Șef serviciu,  
Urb. Cosmin Metescu

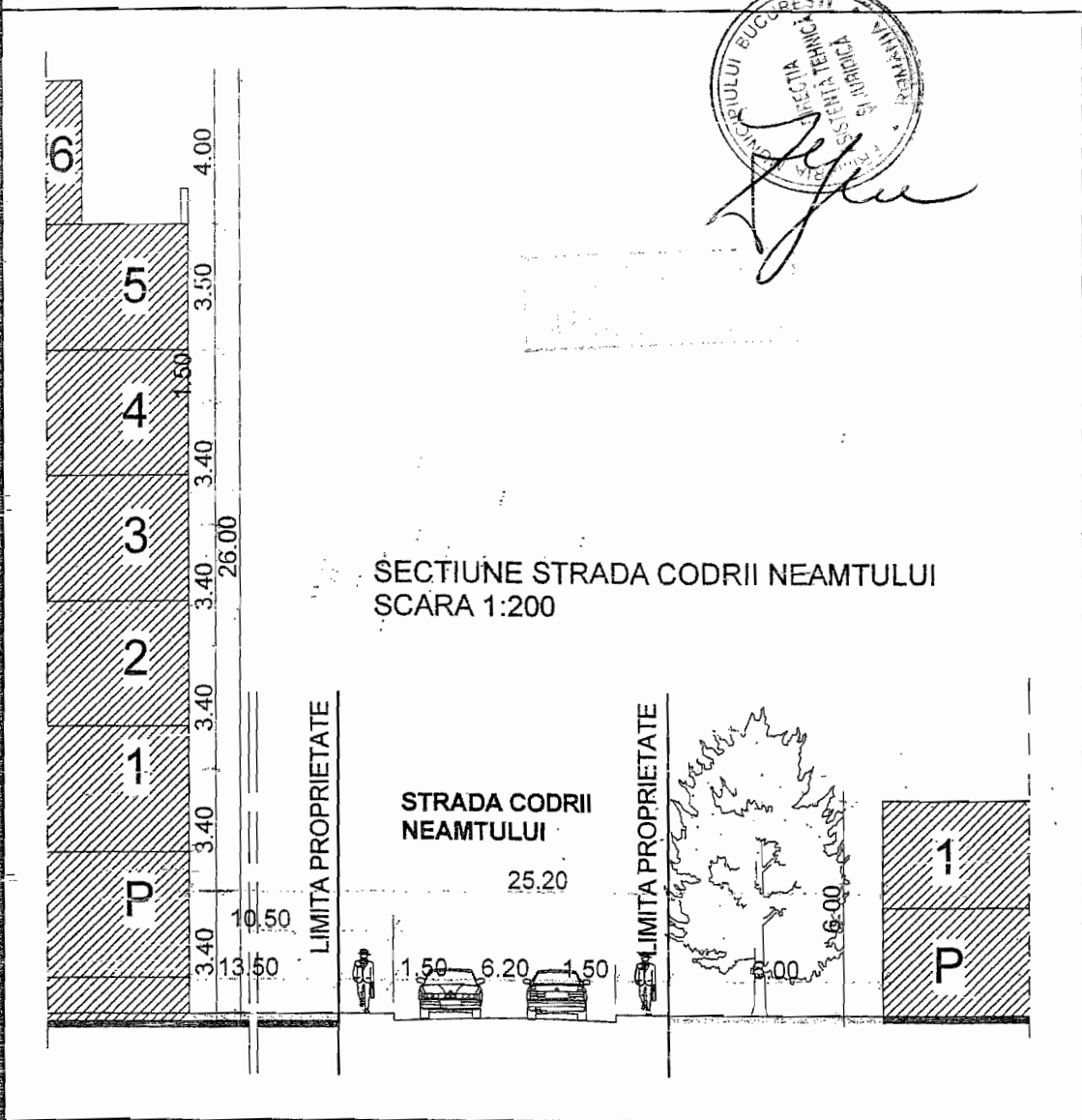
Redactat,  
Ing. Victor Manea

Red./4EX/25.10.2012

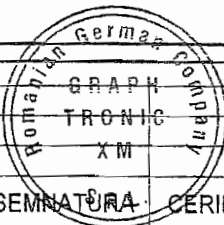


ACCES PARCAJ AUTOMOBILE

ACCES PIETONAL



SECTIUNE STRADA CODRII NEAMTULUI  
SCARA 1:200

OR/		NUME	SEMNTURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA	
						
		<b>GRAPH TRONIC XM</b> J407601/1992 R1594394		Beneficiar:	SC URB DOWN REAL ESTATE 1 SRL	Proiect nr: 41/2011
ATIE	NUME	SEMNTURA	Scara:	Titlu proiect:		Faza:
ECT	ARH. ADINA POPESCU		1/1000 1/200	INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL Str. Codrii Neamtului, nr. 3, Sector 3, BUCURESTI		PUZ
AT	ARH. TRAIAN MIHALACHE		Data:	Titlu	REGLEMENTARI	Plansa nr.:
	ARH. TRAIAN MIHALACHE		10/2011	plansa:	URBANISTICE	U6

47

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PENTRU TERENUL AFLAT PE STRADA CODRII NEAMȚULUI, NR.3 , SECTOR 3,  
BUCUREȘTI

### 1. PRESCRIPTII GENERALE

Prezentul regulament de urbanism este corelat cu prevederile următoarelor Planuri Urbanistice Generale sau Zonale, aprobate sau în curs de aprobare :

1. PUG – Municipiul București
2. PUZ – Sector 3 București

### 2. DOCUMENTE PE BAZA CARORA S-A INTOCMIT DOCUMENTAȚIA

- s-a obținut certificatul de urbanism nr.1143 din 31.08.2011
- s-a obținut avizul de la Agenția Regională pentru Protecția Mediului București, nr. 7689/29.07.2012
- s-a obținut avizul de la Apa Novă București, nr. 9001906/12.12.2011
- s-a obținut avizul de la Distrigaz Sud Rețele, nr. 30674/22.11.2011
- s-a obținut avizul de la Enel Distribuție Muntenia, nr. 12561389/03.01.2012
- s-a obținut avizul de la RADET București, nr. 27141/24.11.2011
- s-a obținut avizul de la ROMTELECOM, nr. 100/05/02/07/01/92432 din 19.12.2011
- s-a obținut avizul nr. 2079/19.04.2012, de la Primăria Municipiului București, Direcția Generală Infrastructură și Servicii Publice, Direcția Transporturi, Drumuri și Sistemizarea circulației
- s-a obținut avizul Comisiei de Coordonare, nr. 1066968/23.03.2012
- s-a obținut avizul de oportunitate nr. 33/09.11.2011, de la Primăria Municipiului București, Direcția Generală de Dezvoltare Urbană
- s-a obținut avizul preliminar nr. 21/16.03.2012, de la Primăria Municipiului București, Direcția Generală de Dezvoltare Urbană

### 3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Terenul se afla conform P.U.G. București, în zona L3a –Subzona locuințelor colective medii cu P+3-4 niveluri, formând ansambluri rezidențiale, situate în afara zonelor protejate. Acesta zona prezintă următorii indicatori urbanistici:

- POT maxim = 30%
- CŪT maxim = 1,0 mp ADC/mp teren

3.1. Conform acestei subzone utilizările admise sunt următoarele:

- locuințe în proprietate privată
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare
- amenajări aferente locuințelor: cai de acces carosabile și pietonale, parcaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, servicii aferente locuirii

3.2. Utilizări admise cu condiționari:

- locuințele din clădiri colective medii pot fi de standard mediu sau ridicat;
- locuințele sociale nu vor depăși 20%-30% din numărul total al locuințelor dintr-o operațiune urbanistică și nu vor distona în nici o privință în raport cu locuințele în proprietate privată;
- se admit echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu următoarele condiții

- cabinetele medicale de la parterul blocurilor vor avea un acces separat de cel al locatarilor
- creșele și grădinitele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de **100 mp**;
- se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică, numai la intersecții de străzi și numai în limitele unei raze de servire de **250 metri**;
- se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste **50 - 70** apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului/portarului angajat permanent.

3.3. Utilizări interzise :

- se interzice conversia locuințelor existente din clădirile colective în alte funcțiuni sau construirea unor locuințe colective mixtate cu alte funcțiuni cu excepția celor specificate la punctul 3.2.
- se interzice utilizarea spațiilor care deja au făcut obiectul conversiei pentru depozite, alimentație publică și alte activități de natură să incomodeze locuințele;
- se interzic următoarele lucrări:
  - o construcții comerciale și de alimentație publică
  - o construcții pentru activități productive
  - o curătorii chimice
  - o construcții provizorii de orice natură
  - o depozitare en-gros sau mic-gros
  - o depozitări de materiale refolosibile
  - o platforme de pre colectare a deșeurilor urbane
  - o depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice
  - o autobaze
  - o stații de întreținere auto
  - o stații de betoane
  - o lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate
  - o orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

3.4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- conform PUZ
- clădirile colective de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesul asigurat din circulația publică prin intermediul unor circulații private

3.5. Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Retragerile față de limitele existente : borduri, garduri, etc. care definesc amenajările PUZ – conform planșei de REGLEMENTĂRI URBANISTICE:
- conform PUZ cu următoarele recomandări privind zonele de extindere:
  - o clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim **4.0 metri** pe străzi de categoria III și **6.0 metri** pe străzi de categoria II și I, dar nu cu mai puțin decât diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanța dintre aliniamente;

3.6. Amplasarea clădirilor față de aliniament

- conform PUZ, cu următoarele recomandări privind zonele de extindere:
  - o clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
  - o clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o



*[Handwritten signature and scribbles]*

adâncime de maxim **15.0** metri de la aliniament, fiind retrase fata de cealalta limita laterala cu o distanta cel puțin egala cu jumătate din înaltimea la cornisa a cladirii masurata în punctul cel mai înalt fata de teren;

- o cladirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim **15.0** metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor cu exceptia parcelelor de colt unde se va întoarce fatada în conditiile de aliniere ale strazii laterale;
- o retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi cel puțin egala cu înaltimea cladirii;
- o retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi cel puțin egala cu jumătate din înaltimea la cornisa a cladirii masurata în punctul cel mai înalt fata de teren, dar nu mai puțin de **5.0** metri.

3.7. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcella

- între fatadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanta va fi egala cu înaltimea cladirii celei mai înalte; distanta se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fatadele opuse sunt numai ferestre ale dependintelor si ale casei scarii.

3.8. Circulatii si accese

- cladirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulatie publica fie direct, fie, în cazul utilizarii terenului în comun de catre mai multe cladirii, prin intermediul unei strazi private.

3.9. Stationarea autovehiculelor

- stationarea autovehiculelor va fi asigurata în afara spatiilor publice.

3.10. Înaltimea maxima admisibila a cladirilor

- înaltimea maxima admisibila este egala cu distanta dintre aliniamente; în cazul în care înaltimea depaseste distanta dintre aliniamente, cladiria se va retrage de la aliniament la o distanta egala cu diferenta dintre acestea, dar nu mai puțin de **4.00** metri;
- se admite depasirea cu maxim doua niveluri numai cu conditia ca acestea sa fie retrase în interiorul unui arc de cerc si a tangentei la acesta, la **45** grade.

3.11. Aspectul exterior al cladirilor

- conform PUZ, cu conditia integrarii în particularitatile zonei si armonizarii cu vecinatatile imediate

3.12. Conditii de echipare edilitara

- toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locurile vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV.

3.13. Spatiile libere si spatiile plantate

- terenul liber ramas în afara circulatiilor, parcajelor si circulatiilor, va fi plantat cu un-arbore la fiecare **100** mp;
- terenul amenajat ca spatii de joc, de odihna si gradini de fatada decorative va reprezenta cel puțin **50%** din suprafata totala a terenului liber;
- în orice operatiune efectuata pe un teren mai mare de **5000** mp, se va prevedea ca din aceste spatii minim **10%** sa fie destinate folosintei în comun.

3.14. Împrejmuiri

- în cazul cladirilor izolate sau cuplate retrase de la strada, gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea înaltimea de maxim **2,20m** si minim **1.50m** din care soclu opac de **0.40m**, partea superioara fiind realizata din fier sau plasa metalica si dublate de un gard viu; împrejmuirile de pe limitele laterale si posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidarie sau lemn, vor avea înaltimea de **2.20m** si panta de scurgere va fi orientata spre parcella proprietarului împrejmuirii.

3.15. Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

- **POT maxim P+3-5 = 30%**

3.16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- **CUT maxim P+3-5 = 1,0**



Handwritten signatures and marks at the bottom of the page.

#### 4. REGLEMENTARI PROPUSE

Prezenta documentatie se intocmeste conform "Reglementarii tehnice" Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal", Ordinul nr.176/N/2000 Indicativ GM-010-2000.

Prescriptiile cuprinse in RLU ( permisiuni si prescriptii ) sunt obligatorii pe intregul teritoriu ce face obiectul P.U.Z.-ului.

La baza elaborarii RLU aferent PUZ stau:

1. Regulamentu General de Urbanism al Municipiului Bucuresti aprobat HGR nr.525/1996, prevederile Ordonantei nr.27/2008- Ordonanta pentru modificarea si completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, septembrie 2008.

In continutul PUZ-ului se trateaza urmatoarele categorii generale de probleme:

2. organizarea retelei stradale-accese pe proprietate
3. modificarea zonificarii functionale a terenului
4. organizarea urbanistic-arhitecturala in functie de caracteristicile structurii urbane
5. indici si indicatori urbanistici ( regim de aliniere, regim de inaltime, POT, CUT)
6. dezvoltarea infrastructurii edilitare
7. statutul juridic si circulatia terenurilor
8. masuri de protectie a mediului

De precizat ca din punct de vedere al circulatiilor, în cadrul prezentului studiu în zona, gabaritele actuale ale strazilor se vor pastra.

Propunerea urmareste realizarea unui ansamblu rezidential cu maxim P+5 niveluri cu al 6-lea retras, aflate in proximitatea parcului Titanii. Solutia propusa se inscrie in prevederile urmarite de Planul Urbanistic General al Municipiului Bucuresti.

In cadrul incintei se va realiza un loc de joaca pentru copii, precum si spatii verzi pentru recreere.

Modul propus de utilizare a terenului conform P.U.Z. este dupa cum urmeaza:

- **Funciune= Locuinte colective medii cu S+P+5E+6R**
- **POT propus= 30%**
- **CUT propus = 1,2 mp ADC/mp teren**
- **Se propune Hmax ~ 26,00m**
- **Se vor asigura locuri de parcare conform Ordonantei H.C.G.M.B. nr 66 din 06.04.2004 articolul 5.2, subpunctul 5.2.1.**

**Total locuri de parcare = 102 distribuite astfel: 86 pentru locatari + 16 pentru vizitatori**

**34 locuri de parcare in subsol**

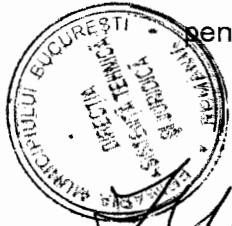
**52 locuri de parcare la sol + 20% locuri de parcare la sol pentru vizitatori (16 locuri de parcare vizitatori)**

**Retragerile edificabilului fata de aliniament si limitele de proprietate:**

- fata de limita de proprietate din nord : 15.5m
- fata de limita de proprietate din nord-est : 15.5m
- fata de limita de proprietate din vest : 15.5m
- fata de aliniamentul dinspre strada Codrii Neamtului : 6m

Tododata, conform reglemenarilor PUG-MB aprobat cu HCGMB nr. 269/2000 privind subzona-L3a, art. 13 cu privire la **spatiile libere si spatiile plantate**, cu privire la subzona L3a, precizeaza urmatoarele:

- terenul liber ramas în afara circulatiilor, parcajelor si circulatiilor, va fi plantat cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- în orice operatiune efectuata pe un teren mai mare de **5000 mp**, se va prevedea ca din aceste spatii minim **10%** sa fie destinate folosintei în comun.
  - Se propune ca 1615 mp (29.59%) sa fie destinate folosintei publice,



Handwritten signature and scribbles at the bottom right of the page.



astfel:

- 155 mp – alei pietonale
- 360 mp – loc de joaca
- 1100 mp – carosabil
- Se propune ca 1640 mp (30.08%) sa fie utilizat ca spatii verzi, plantate.

#### Aspectul exterior al cladirilor

Cladirile se vor integra în particularitatile zonei sise vor armoniza cu vecinatatile imediate

### 5. CIRCULATII

Accesul auto si pietonal în incinta ansamblului rezidential se vor face prin 2 puncte situate pe latura sud-estica a terenului, adiacente Strazii Codrii Neamtului. Arterele de circulatie interioare vor fi de categoria a IV-a, avand un profil de 10,5m: carosabil 5,5m, trotuar 1,00 m, 4,00 m spatiu verde. În interiorul incintei vor fi prevazute un numar de 68 de locuri de parcare la sol, destinate vizitatorilor si 52 de locuri de parcare la sol destinate locatarilor si 16 destinate vizitatorilor. Pentru locuintele colective se va realiza un parcaj subteran cu un numar de maxim de 34 locuri de parcare. (Locurile de parcare s-au calculat conform Ordonantei H.C.G.M.B. nr 66 din 06.04.2004 articolul 5.2, subpunctul 5.2.1.)

### 6. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL – PROTECTIA PATRIMONIULUI

Proiectarea constructiilor va tine cont de eliminarea vulnerabilitatii constructiilor si a amenajarilor aferente fata de factorii naturali de risc. Se va tine cont de conditiile impuse de studiul geotehnic.

Se va realiza studiu geotehnic care vor detalia natura terenului si va evidentia stabilirea conditiilor geotehnice de fundare pentru constructiile propriu-zise.

Concluziile si recomandările studiului geotehnic vor genera solutii pentru determinarea adancimii de fundare în functie de presiunea conventionala si de ceilalti coeficienti rezultati din buletinele anexate studiului.

Schimbarea folosintei actuale a terenului trebuie sa asigure masuri urbanistice si constructive pentru imbunatatirea factorilor de mediu:

- masuri de sistematizare verticala a terenului pentru scurgerea rapida si dirijarea apelor meteorice de pe parcela, alei carosabile si pietonale, accese catre rețeaua de canalizare pluviala
- masuri de etansare a instalatiilor, bransamentelor si a rețelelor, pentru eliminarea pierderilor de apa potabila si ape uzate menajare din conductele care se vor extinde în zona
- masuri pentru depozitarea controlata, colectarea si transportul gunoaielor menajare

Terenul studiat necesita lucrari de sistematizare verticala. Pentru a se crea un ambient placut în cadrul incintei de locuinte colective, toate spatiile verzi vor fi amenajate peisagistic. Aceste spatii interioare vor fi legate prin pietonale de viitoarea zona de agrement a Lacului Vacaresti.

În cadrul spatiului verde cu caracter semipublic amenajat ambiental se vor planta specii de arbori autohtoni, rezistenti la caldura si frig. (cum ar fi stejar, tei, plopi)



Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

## 7. BILANT TERITORIAL

<b>BILANT TERITORIAL</b>					
<b>BENEFICIAR: SC URB DOWN TOWN REAL ESTATE 1 SRL</b>					
Nr.	Criteriu	Zona conform PUG	Existent pe teren	Propunere	Observatii
1	Zona	L3a (P.O.T. =30% din teren : S=1638 mp)	-	-	-
2	Suprafata Teren	-	<b>5458 mp</b>	<b>5458 mp</b>	5451 mp conform contractului de vanzare-cumparare 5458 mp conform masuratorilor topografice
3	Suprafata Construita la sol	-	-	1638 (ocupare teren: 30%)	L3a (P.O.T. =30% din teren : S=1638 mp)
4	Suprafata Desfasurata Supraterana	-	-	<b>6550 mp</b>	L3a C.U.T. = 1.0, propunere C.U.T. = 1.2, SD = 6550 mp
5	Suprafata Spatiu Verde	-	-	<b>1638 = 30 %</b>	-
6	Copaci / Arbusti Plantati	-	<b>11</b>	<b>16</b>	se planteaza un copac la fiecare 100 mp de spatiu verde liber, 4 dintre copacii existenti sunt mutati
7	Suprafata alei pietonale, carosabil + parcare	-	-	<b>2183 mp = 40%</b>	2.84 % - alei pietonale - 155 mp 20.15 % - carosabil - 1100 mp 17.01 % - parcaje - 928 mp
8	P.O.T. maxi	<b>L3a = 30 %</b>	<b>0</b>	<b>30.00%</b>	L3a (P.O.T. =30% din teren S=1638mp)
9	C.U.T. maxim	<b>L3a = 1.0</b>	-	<b>1.2</b>	se propune marirea CUT-ului cu 20% de la 1.0 din regulamentul PUG la 1.2
11	inaltime maxima	<b>L3a = P+5 maxim</b>	<b>0</b>	<b>S+P+5E+6R = 26 m</b>	-
12	Locuri Parcare	-	-	<b>86</b>	34 locuri la subsol si 52 la nivelul solului + 16 sunt rezervate vizitatorilor, total 102 locuri

## 8. ECHIPARE EDILITARA

Echiparea edilitara se va realiza conform Plansei Retele edilitare si a memoriului aferent.



Întocmit,  
Arh. Adina Popescu





## Consiliul General al Municipiului București

### HOTĂRÂRE

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal - Str. Anghel Moldoveanu nr. 59-59A, sector 4

Având în vedere expunerea de motive a Primarului General al Municipiului București și raportul de specialitate al Arhitectului Șef al Municipiului București;

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

Ținând cont de raportul informării și consultării publicului redactat în conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului, pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și prevederile Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 136/2012.

Văzând documentele emise de:

- Primăria Sectorului 4 al Municipiului București: certificat de urbanism nr. 1372/37948/17.10.2012;
- Primăria Sectorului 4 al Municipiului București: certificat de urbanism nr. 1375/37945/17.10.2012;
- Primăria Municipiului București – Direcția Urbanism: aviz preliminar nr. 25/16.11.2012;
- Primăria Municipiului București – Direcția Urbanism: aviz de oportunitate nr. 32/31.10.2012;
- Agenția pentru Protecția Mediului București: decizia etapei de încadrare nr. 18800/59/05.12.2012;
- Comisia tehnică de circulație: acord de principiu nr. 1114365/9603/21.11.2012;
- Comisia de coordonare a P.M.B.: aviz nr. 1122475/10.12.2012.

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 Consiliului General al Municipiului București nr. 269/21.12.2000 privind aprobarea Planului Urbanistic General, cu modificările și completările ulterioare;

Cu respectarea prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;

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 documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal "Str. Anghel Moldoveanu nr. 59-59A, sector 4", în conformitate cu părțile componente ale documentației de urbanism: avizul Arhitectului Șef nr.26/19.12.2012, prezentat în anexa 1, planul de reglementări urbanistice vizat spre neschimbare prezentat în anexa 2 și regulamentul local de urbanism, reprezentând anexa 3.

Art.2 Prezenta documentație are caracter de reglementare specifică și nu dă dreptul la construire până la obținerea autorizației de construire.

Art.3 Planul Urbanistic Zonal este valabil 5 (cinci) ani.

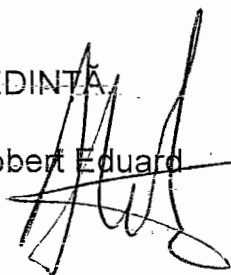
Art.4 Anexele 1, 2 și 3 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

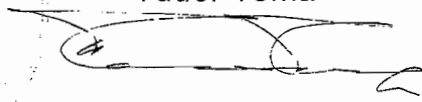
Această hotărâre a fost adoptată în ședința de îndată a Consiliului General al Municipiului București din data de 27.04.2013.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Angelescu Ramiro Robert Eduard



SECRETAR GENERAL  
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,  
Tudor Toma

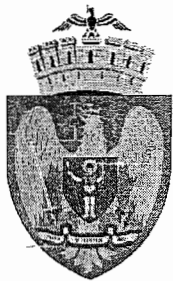


București, 27.04.2013

Nr. 138



The stamp is circular and contains the text: "ROMANIA", "SIURDICA", "ASISTENȚA TEHNICĂ", "DIRECȚIA", "MUNICIPIULUI BUCUREȘTI", "PRIMĂRIA".



ANEXA NR. 1 la HCGMB NR. 1381  
27.07.2013

# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

## Directia Generală Dezvoltare Urbană

### Directia Urbanism

#### Serviciul Urbanism



AVIZ ARHITECT ȘEF nr. 26/17.10.2012

**PUZ – STR. ANGHEL MOLDOVEANU NR. 59-59A, SECTOR 4**

**INIȚIATORI:** DOMNUL ȘOAVĂ CĂTĂLIN CRISTIAN, DOMNUL ȘOAVĂ BOGDAN – MĂDĂLIN și DOAMNA MOCANU MARIA

**ELABORATORI:** S.C. VERTIGO CONSULTING S.R.L. – Urb./Arh. Maria Luiza Budescu

**NR. ÎNREGISTRARE CERERE :** REGISTRATURA P.M.B. - nr. 1125949/13.12.2012

**SUPRAFAȚA REGLEMENTATĂ prin PUZ:** S= 4462,12 mp teren-proprietate persoane fizice

**AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU :** Zona analizată și reglementată prin PUZ se află situată în intravilanul Municipiului București, sectorul 4 al Municipiului București.

**PREVEDERI PUG APROBAT ANTERIOR:**

Conform conform P.U.G. – M.B. aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000, completată cu H.C.G.M.B. nr. 324/17.11.2010 și H.C.G.M.B. nr. 241/20.12.2011, amplasamentele ce fac obiectul reglementării urbanistice se încadrează în Subzona L1e - subzona locuințelor individuale pe loturi subdimensionate, având următorii **indicatori urbanistici admisi:**

POT<sub>max</sub> = 60%; CUT<sub>max</sub> = 1,2 mpADC/mp.teren ; R<sub>maxh</sub> = P+1E.

**AVIZE ȘI ACORDURI CARE STAU LA BAZA EMITERII AVIZULUI ARHITECTULUI ȘEF:**

**CERTIFICATELE DE URBANISM FAVORABILE** nr. 1372/37948/17.10.2012 și nr. 1375/37945/17.10.2012 eliberate de Primăria Sectorului 4.

AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 32/31.10.2012.

AVIZUL PRELIMINAR nr. 25/16.11.2012.

MINISTERUL MEDIULUI ȘI PĂDURILOR-AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI: DECIZIA NR. 18800/59/2012.

COMISIA DE COORDONARE REȚELE EDILITARE-P.M.B.: Aviz nr. 1122475/2012.

COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE-P.M.B. : Aviz nr. 1114365/9603/2012.

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

**FUNȚIUNI :** locuințe.

**INDICATORI URBANISTICI :** POT<sub>max</sub>-60% ; CUT max-2,5mp ACD/mp teren; R<sub>max</sub>-P+4E - H<sub>max</sub>-18,00m

**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 HCGMB nr. 66/2006.*

Prezentul aviz este eliberat în temeiul Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, nu se supune deliberării Consiliului General al municipiului București, și poate fi folosit numai după aprobarea documentației de urbanism.

După aprobare, acesta modifică și completează prevederile documentațiilor de urbanism aprobate anterior.

Decizia privind aprobarea PUZ aparține C.G.M.B. conform competențelor stabilite prin Lege.

*În conformitate cu art. 63, alin. (2), litera g) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare: „(2) Constituie contravenții următoarele fapte : (...) g) semnarea, în conformitate cu prevederile art. 38 alin. (1), de documentații de amenajarea teritoriului și urbanism care conțin date eronate, dacă nu intră sub incidența legii penale”.*

**ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**

**ARH. GHEORGHE PĂTRASCU**

p.Șef serviciu,  
Urb. Cosmin Metescu

Redactat,  
ing. ViCTOR Manea



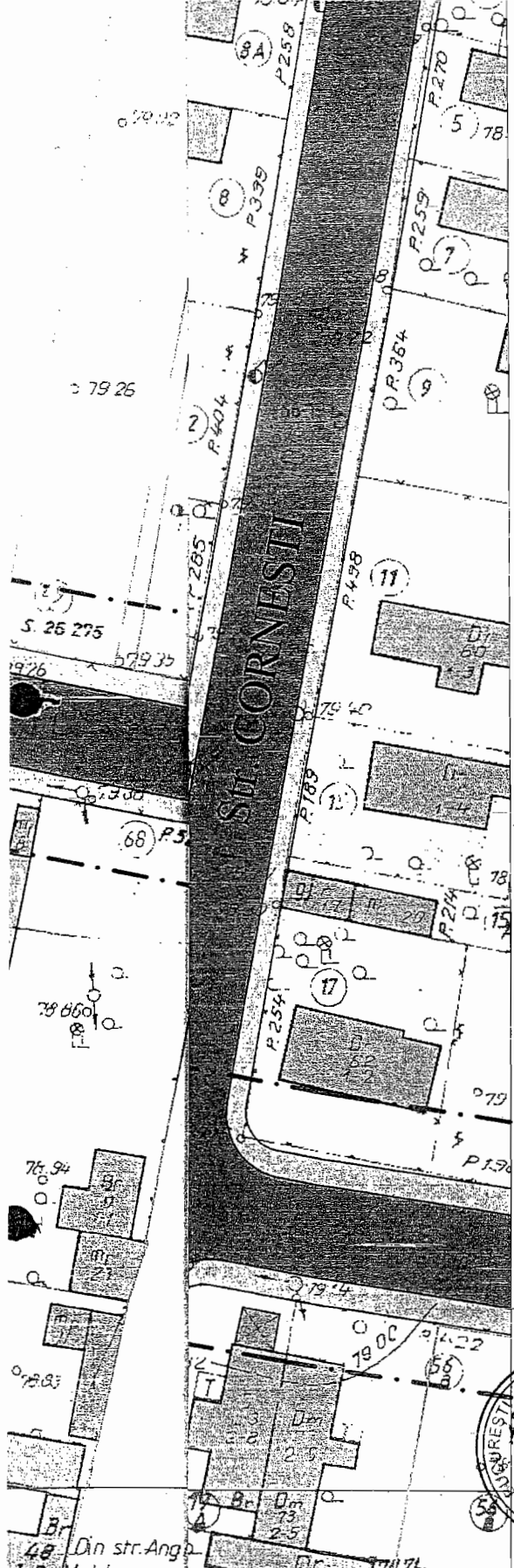
Splaiul Independenței nr. 291-293, cod poștal 060042, sector 6, București, România-

Tel: 021.305.55.00 int. 1701

http://www.pmb.ro



3

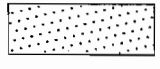


ACCES PIETONAL  
ACCES AUTO

ANEXA NR. 2 la  
HGM BNR. 138/  
27.04.2013



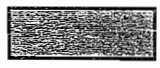
ALINIERE PROPUSA



CONSOLA



EDIFICARE CU CARACTER ORIENTATIV



EDIFICABIL MAXIM PROPUȘ:  
S+P+4E

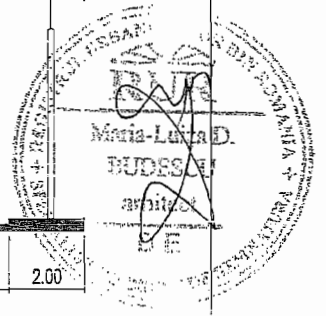
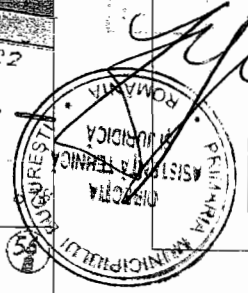
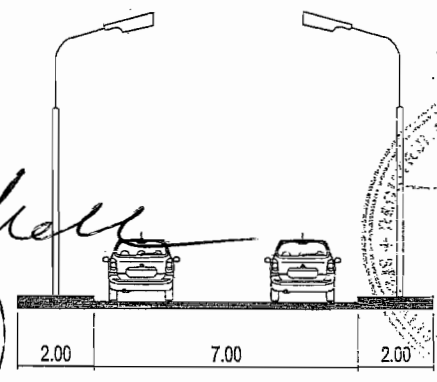
**BILANT TERITORIAL PROPUȘ**

FUNCTIUNE : LOCUINTE COLECTIVE  
REGIM DE INALTIME : S+P+4E  
H max cornisa = 18 m  
POT propus = 60%  
CUT propus = 2,5

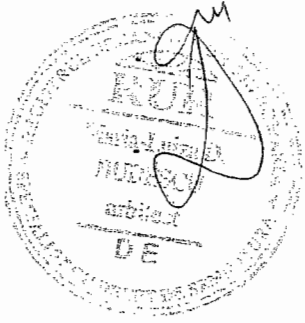
S teren = 4 462,12 mp (100%)  
S construita = 2 677,27 mp (60%)  
S spatii verzi = 1 338,64 mp(30%) pe teren natural+10% pe terasa/balcoane  
S circulatii = 446,21 mp(10%)

*[Handwritten signature]*

**STRADA ANGHEL MOLDOVEANU**  
Sectiune transversala A-A



	<b>S.C. VERTIGO CONSULTING S.R.L.</b> B-dul Gheorghe Sincai nr. 16, Bloc C2, Etaj 6, Ap. 26, Sector 4, Bucuresti		Beneficiar: SOAVA CATALIN-CRISTIAN, SOAVA BOGDAN-MADALIN, MOCANU MARIA		Nr. Proiect 01-001
	ARHITECTURA, URBANISM, OBTINERE AVIZ/ACORDURI SI AUTORIZATII DE CONSTRUIRE		Obiectiv: Construire imobil locuinte S+P+4E		Faza P.U.Z.
	Adresa: Strada Anghel Moldoveanu nr. 59-59A, sector 4, Bucuresti		Scara 1:500	Planșa nr. A-06	<b>PLAN REGLEMENTARI</b>
Proiectat	ing.urb. Oana Singureanu	Semnatura	Date	2 oct 2012	
Desenat	ing.urb. Oana Singureanu				
Verificat	arh.urb. Maria-Luiza Budescu				



**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL  
"STRADA ANGHEL MOLDOVEANU NR. 59-59A" ; SECTOR 4, BUCURESTI**

Prezentul regulament a fost întocmit ținând cont de terminologia și modul de operare al Regulamentului Local de Urbanism asociat Planului Urbanistic General al Municipiului București, aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000, cu valabilitatea prelungită prin H.C.G.M.B. 324/17.11.2010, respectiv prin H.C.G.M.B 241/2012.

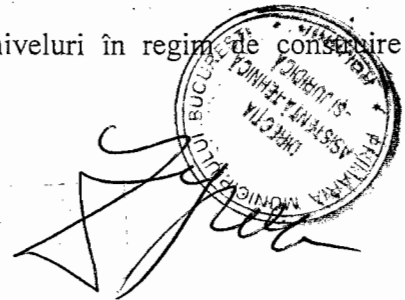
Conform acestuia, terenului din care face parte și amplasamentul în studiu este situat într-o zonă de locuințe, de tip L1e – subzonă locuințe individuale pe loturi subdimensionate.

**SUBZONA L1e**

Reprezintă zona locuințelor individuale pe loturi subdimensionate cu/fără rețele edilitare.

**UTILIZĂRI ADMISE**

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construcție continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat);
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- scuaruri publice.



**UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- orice lucrări de extindere la clădirile de locuit de pe loturi sub 150 mp., fără racordare la rețele publice de apă și canalizare și fără încăperi sanitare în clădire, se pot admite numai pe baza unui act notarial prin care, în caz de expropriere pentru cauză de utilitate publică, proprietarul acceptă să fie despăgubit numai pentru valoarea clădirii dinainte de extindere, stabilită prin expertiză tehnică.

## UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- construcții provizorii;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenuri vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- 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 rapidă a apelor meteorice.

Planul Urbanistic Zonal nu modifica Regulamentul Local de Urbanism aferent Planul Urbanistic General in ceea ce priveste utilizarile admise, deoarece este pastrata functiunea principala, si anume cea de locuinte.

## AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile vor respecta retragerea de la aliniament care este caracteristică străzii respective;

Planul Urbanistic Zonal nu modifica Regulamentul Local de Urbanism aferent Planul Urbanistic General in ceea ce priveste amplasarea cladirilor fata de aliniament deoarece este



-propusa o retragere de 5,00 m care mentine aliniamentul caracteristic strazii Anghel Moldoveanu.

## AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;

Se respecta conditia amplasarii cladirii fata de limitele laterale deoarece cladirea este retrasa cu 5,00 respectiv 10,00 m fata de limita laterala de proprietate.

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5.0 metri.

Este respectata si conditia amplasarii cladirii fata de limita posterioara de proprietate deoarece prin Planul Urbanistic Zonal este propusa o retragere de 10,00 m.

## ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Pentru subzona L1e, inaltimea maxima a cladirilor este de P+1E (7 metri).

Inaltimea maxima prevazuta in Planul Urbanistic Zonal este de 18,00 m (S+P+4E), modificand astfel Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General.

## SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal este prevazuta o suprafata de spatii verzi de 30%, respectand astfel prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal.

Indicatorii urbanistici maximi admisi pentru subzona L1e:

Hmax=7m (P+1E)

POT=60%

CUT maxim = 1,2 (pt P+1E)

Prin respectarea Regulamentului General de Urbanism (H.G. nr.525/1996), a Codului Civil si in corelare cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism se doreste optimizarea zonei din care face parte si amplasamentul in studiu prin mobilare urbana necesara dezvoltarii zonei.

De precizat ca in limitele studiate prin prezenta documentatie, referitoare exclusiv la amplasamentul in studiu \_ str. Anghel Moldoveanu nr. 59-59A\_ se propun urmatoorii parametri urbanistici raportati la suprafata de teren studiat:

## BILANT TERITORIAL PROPOS

**Funcțiune: Locuinte**

**Regim de Inaltime: S+P+4E**

**POT max = 60%**

**CUT max = 2,5**

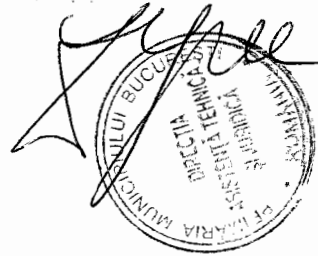
**H max cornisa = 18m**

**Suprafata teren = 4 462,12 mp (100%)**

**S construita = 2 677,27 mp (60%)**

**S spatii verzi = 1 338,64 mp (30%) pe teren natural si 10% pe terase/balcoane**

**S circulatii = 446,21 mp (10%)**



Se doreste a se construi un imobil cu functiunea de locuinte cu un regim de inaltime de S+P+4E, avand o aliniere propusa fata de frontul strazii Anghel Moldoveanu, si anume o retragere de 5m.

Fata de limitele Estica si Vestica este propusa o retragere variabila de 5 respectiv 10 m, iar fata de limita Nordica de proprietate este propusa o retragere de 10 m.

Pentru imobilul aflat in imediata vecinatate a amplasamentului in studiu a fost propus un edificabil cu caracter orientativ ce are aceleasi caracteristici urbanistice (POT, CUT, Retrageri) ca si cele ale imobilului situat in str. Anghel Moldoveanu nr. 59-59A. Aceasta propunere inasa este de principiu, urmand sa fie reglementata pe baza unor documentatii de urbanism (PUZ) ulterioare.

In detaliu, definirea edificabilului prin retrageri de la limitele de proprietate este precizat in plansa de reglementari propuse.

Intocmit,  
Ing.urb. Oana Singureanu

Verificat,  
arh.urb. Maria-Luiza Budeșcu

