

# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

## Direcția Generală Dezvoltare Urbană

### Direcția Urbanism

### Serviciul Urbanism

ANEXA NR. 1 LA

HCGMB NR. 64/27.03.2014

## AVIZUL ARHITECTULUI ȘEF nr. 30/30.09.2013 PUZ - STR. RAMURI TEI - STR. VIDIN - STR. ZAMBILELOR, SECTOR 2

ELABORATOR: SC CRIBA DESIGN SRL - prof. dr. arh. Cristina Olga GOCIMAN (RUR: C, D, E, F6, G6)  
BENEFICIAR: PRIMĂRIA SECTORULUI 2

NR. ÎNREGISTRARE CERERE: PMB cu Nr. 1173077/ 12.07.2013; Direcția Urbanism cu nr. 6246/ 15.07.2013.

SUPRAFAȚA REGLEMENTATA prin PUZ: Zona care a generat PUZ în suprafață totală de cca. 2 ha. cuprinzând parcelele proprietate a persoanelor fizice și juridice și artere de circulație aparținând domeniului public al Municipiului București situate în perimetrul delimitat de str. Ramuri tei, str. Vidin și str. Zambilelor.

AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU: Zona analizată și reglementată prin PUZ se află în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 2.

PREVEDERI PUG/PUZ APROBATE ANTERIOR: Conform PUG-MB și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București, aprobate cu HCGMB nr. 269/2000 completată cu HCGMB nr. 324/2010 și HCGMB nr. 241/2011, zona studiată se încadrează în subzona funcțională L1a - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție.

Indicatorii urbanistici reglementați: POTmax. 45%; CUT max. 0.9 (pt. P+1) - 1.3 (pt. P+2); H max. 10 m.

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

Certificat de urbanism nr. 1247/ 58„A”/ 05.08.2011 emis de Primăria Sectorului 2;

Aviz de Oportunitate nr. 3/ 19.01.2012;

Aviz preliminar nr. 22/ 23.10.2012;

Agenția Regională pentru Protecția Mediului București - Decizia etapei de încadrare nr. 14/ 27.06.2013;

Comisia de Coordonare Lucrări Edilitare - PMB: Aviz nr. 1158593/ 17.05.2013;

Comisia Tehnică de Circulație - PMB: Aviz nr. 1131798/ 28.02.2013;

**CONFORM CU ORIGINALUL**

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



FUNȚIUNE AVIZATĂ: L3a2m - subzona locuințelor colective medii cu P+3/ P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate și a perimetrului central al Municipiului București.

INDICATORI URBANISTICI AVIZATI: POTmax = 50%; CUTmax = 2,5; Hmax. (cornișă) 14 m, peste înălțimea admisă la cornișă se acceptă realizarea unui singur nivel (3 m) retras la 1,5 m față de planul vertical al fațadei; RmaxH = P+3E+E4R.

CIRCULAȚII, ACCESE: Parcarea și gararea autovehiculelor 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, modifică și completează prevederile documentațiilor de urbanism aprobate anterior și poate fi folosit numai după aprobarea documentației de urbanism. Decizia privind aprobarea PUZ aparține C.G.M.B. conform competențelor stabilite prin Lege.

\* 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.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
ARH. GHEORGHE PĂTRAȘCU

Expert,  
arch. urb. Stelian Alexandru Constantinescu

Șef serviciu,  
urb. Ciobanu Oprescu Olivia Ana

4ex. / 14.08.2013

Splaiul Independenței nr. 291-293, cod poștal 060042, sector 6, București, România  
Tel: 021.305.55.00 int. 1701  
http://www.pmb.ro

reproducție

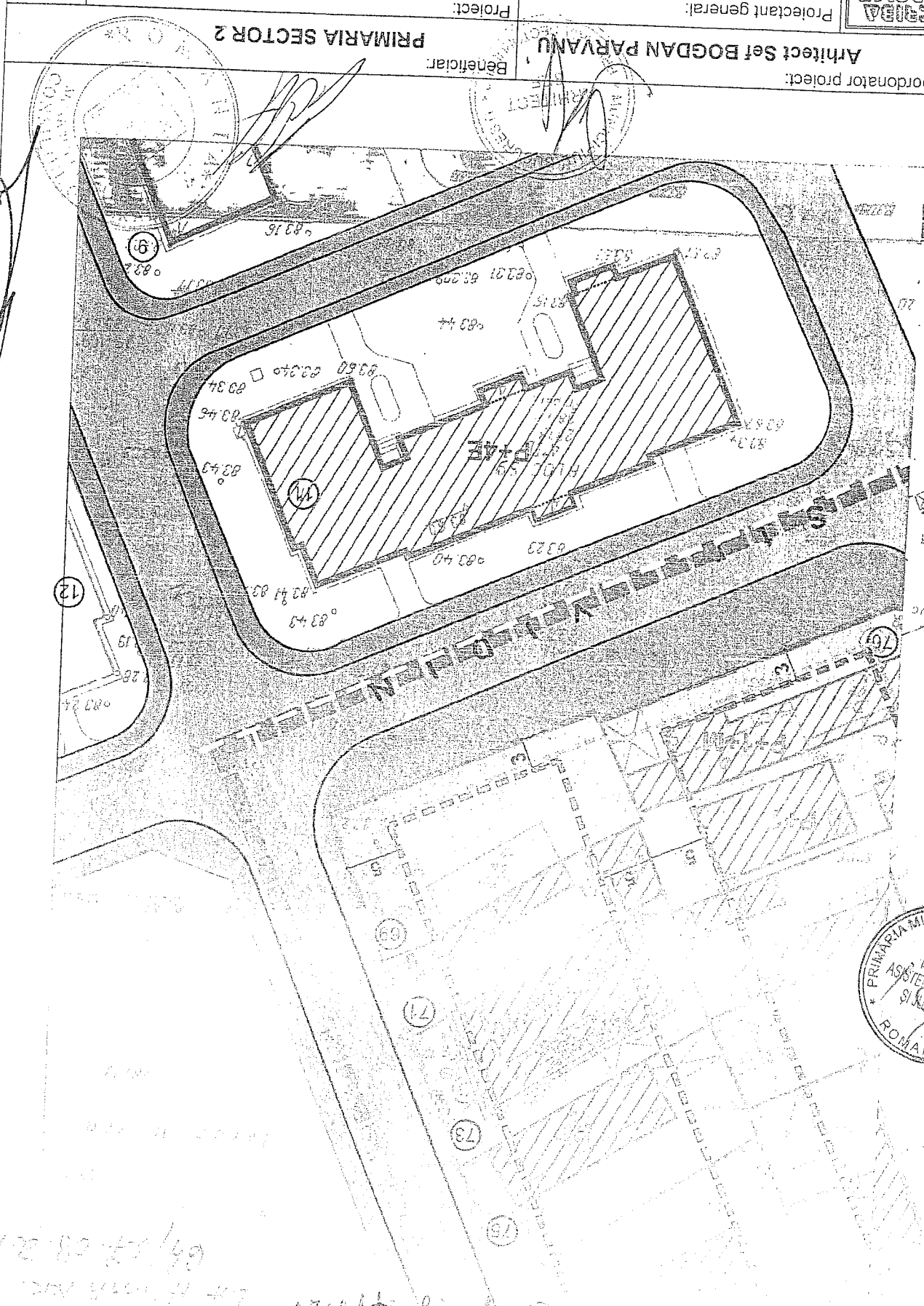
[Signature]

04.04.2014

|           |  |  |  |                                  |  |
|-----------|--|--|--|----------------------------------|--|
| URBANISM  |  | Nr. proiect:                                   |  | AR 01                            |  |
| CEDACTAT  |  | urf. staglar                                   |  | STEFANIA IRIMIEA                 |  |
| PROECTAT  |  | prof.dr.rah.                                   |  | CRISTINA GOCIMAN                 |  |
| EF PROECT |  | prof.dr.rah.                                   |  | CRISTINA GOCIMAN                 |  |
| d         |  | telefon/fax                                    |  | 021 324 43 61                    |  |
| i         |  | J40/5492/2002                                  |  |                                  |  |
| c         |  | Str. Baba Novac 3, sect.3, Bucuresti           |  |                                  |  |
| n         |  | S.C. CRIBA DESIGN S.R.L.                       |  |                                  |  |
| i         |  | Projectant general:                            |  |                                  |  |
| P.U.Z.    |  | Str. Ramuri-Tei - str. Vidin - str. Zambilelor |  | Zona:                            |  |
| Planşa:   |  | U09  |  | Sector 2 Bucuresti               |  |
| Scara:    |  | 1:500  |  | Societate                        |  |
|           |  |  |  | DESIGN                           |  |
|           |  |  |  | CONSTRUCTURI FUNCTIONALE PROPUSE |  |
|           |  |  |  | U.T.R. PROPUS L3azm              |  |



Architect: **Sef BOGDAN PARVANU**  
 Beneficiar: PRIMARIA SECTOR 2

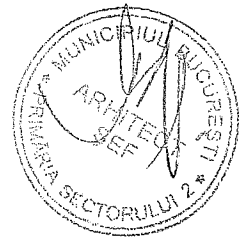


**CONFORM CU ORIGINALUL**



4/20/2014  
 multiplicat  
 06.09.2014

HCOMB NR. 64/27.03.2014



# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

P.U.Z. strada Ramuri Tei – str. Vidin – str. Zambilelor  
Oras Bucuresti, sector 2  
Strada Ramuri Tei – strada Vidin – strada Zambilelor  
Beneficiar: **Primaria sector 2**

## TITLUL I

### DISPOZITII GENERALE LA NIVELUL TERITORIULUI CONSIDERAT

#### SECTIUNEA I - ROLUL RLU

**Articolul 1** - Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat RLU) aferent PUZ reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ, el intarind si detaliind reglementarile din PUZ.

Prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intregul teritoriu ce face obiectul PUZ.

**Articolul 2** - O data aprobat, impreuna cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

#### SECTIUNEA II - BAZA LEGALA A ELABORARII RLU

**CONFORM CU ORIGINALUL**



**Articolul 3** - La baza elaborarii RLU aferent PUZ stau:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000
- Reglementarile cuprinse in PUG si in prescriptiile regulamentului local de urbanism aferente PUG pentru zona ce face obiectul PUZ
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, modificata

#### SECTIUNEA III - DOMENIUL DE APLICARE AL RLU

**Articolul 4** - Prezentul regulament se aplica teritoriului delimitat in planul de reglementari care face parte integranta din prezentul regulament dupa cum urmeaza:

- Nord – Strada Ramuri Tei
- Est – Strada Vidin
- Sud – Strada Vidin
- Vest – Strada Zambilelor

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
REGISTRUL URBANISTIC  
DATA 30/30.09.13  
SECRETAR GENERAL

*cu duplicat*

*04.04.2014*

*04.04.2014*

**Articolul 5 - Corelarea cu alte regulamente**

In prezent, zona studiata se incadreaza in PUG Bucuresti, zona L1a.

**Articolul 6 - Prevederile prezentului regulament vor fi preluate in cadrul regulamentului aferent Planului Urbanistic General al Orasului Bucuresti.**

**Articolul 7 - Derogari de la prevederile regulamentului se admit in cazuri bine justificate, datorate naturii terenului, descoperirilor arheologice in urma sapaturilor, sau caracterului constructiilor propuse.**

**Articolul 8 - Aceste derogari se aproba de catre Consiliul General al Municipiului Bucuresti, in baza unei documentatii de urbanism elaborate si avizate conform legii.**

**Articolul 9 - Prin derogare se intelege modificarea uneia dintre conditiile de construire: aliniere, POT, CUT, regim de inaltime.**

**Articolul 10 - Modificarea mai multor conditii de construire constituie modificare a regulamentului si poate avea loc numai pe baza unei documentatii de urbanism elaborate si aprobate conform Legii 350/2001.**

**TITLUL II**

**GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI**

L3a2m subzona locuintelor colective medii cu P+3 – P+4 niveluri formand ansambluri preponderent rezidentiale situate in afara zonei protejate si in afara perimetrului central al Municipiului Bucuresti.

**SECTIUNEA IV - UTILIZARE FUNCTIONALA**

**Articolul 11 - Utilizari admise**

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- locuinte individuale in proprietate privata
- constructii aferente echiparii tehnicoedilitara
- constructii aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonala private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejurimi.

**Articolul 12 - Utilizari admise cu conditionari**

- locuinte colective cu standard mediu sau ridicat.
- locuintele sociale nu vor depasi 20%-30% din numarul total al locuintelor dintr-o operatiune urbanistica si nu vor distona in nici o privinta in raport cu locuintele in proprietate privata.

**CONFORM CU ORIGINALUL**



reduplicat

*[Signature]*

06.07.2014

In cazul existentei unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se recomanda:

- dispenarele de la parterul blocurilor sa aiba un acces separat de cel al locatarilor
- cresele si gradinitele sa aiba un acces separat de cel al locatarilor si sa dispuna in utilizare exclusiva de o suprafata minima de teren de 100mp. Pentru jocul copiilor.

Conform DPG nr. 1431/2000

- se permite schimbarea destinatiei apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de functiuni cuprinzand activitati pentru servicii specializate si practica profesionala private cu grad redus de perturbare a locuirii si program de activitate de 12 ore zi (8:00 – 20:00), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatura, notariale, consultanta, asigurari, proiectare, reprezentante, agentii imobiliare etc.
- se permite schimbarea destinatiei apartamentelor de la parterul locuintelor pentru categoriile descrise mai sus, precum si pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comert cu produse alimentare si nealimentare, farmacii, librarii, frizerii, studiouri foto, case deschimb valutar etc.
- lucrari ample de remodelare a fatadelor, acceselor sau spatiilor publice pot fi aprobate numai in conditiile promovarii unor proiecte vizand transformarea functionala a parterului unui intreg tronson de cladire, respectiv apartamentele deservite de cel putin o scara comuna.

### Articolul 13 - Utilizari interzise

In conformitate cu DPG nr. 1431/2000

- se interzice schimbarea destinatiei apartamentelor pentru activitati generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi functiuni de productie, alimentatie publica, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfa, ateliere de reparatii etc.
- se interzice schimbarea destinatiei spatiilor comune ale imobilelor avand functiunea de circulatie, holuri, accese, culoare, ganguri, curti interioare, casele scariilor etc.
- se interzic la nivelul ansamblului urmatoarele activitati si lucrari: curatarii chimice, constructii provizorii de orice natura, depozitare engros sau micgros, depozitari de materiale re folosibile, platforme de pre colectare a deseurilor urbane, depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice, autobaze, statii de intretinere auto peste 5 masini, statii de betoane, lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate, orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.

### SECTIUNEA V – CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

Articolul 14 - Caracteristici ale parcelor (suprafete, forma, dimensiuni)

**CONFORM CU ORIGINALUL**



*multiplicat*

*[Signature]*

*04.04.2014*

Conform P.U.Z.:

- cladirile colective de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu avand acces direct dintr-o circulatie publica sau pot fi grupate pe un teren utilizat in comun cu accesele asigurate din circulatia publica prin intermediul unor circulatii private
- se pot mentine in cadrul ansamblurilor de locuinte colective enclavele de lotizari existente care vor fi considerate similar cu subzonele L2.
- in cazul unor repuneri in posesie, posibilitatea construirii pe astfel de parcele poate fi precizata numai in urma elaborarii si aprobarii unei documentatii PUD. Documentatiile vor fi supuse avizarii numai in cazul in care suprafata parcelelor rezultate este de peste 300mp, nu afecteaza retelele, circulatiile, parcajele si localizarile prevazute in planul ansamblului pentru echipamente publice si pentru spatii plantate publice.

**Articolul 15 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament**

Conform P.U.Z., cu urmatoarele recomandari privind zonele de extindere:

- cladirile se vor retrage de la aliniament cu minim 2,00 metri pe strazile Zambilelor front cu nr. cu sot, Aromei front cu nr.fara sot, Ramuri Tei front cu nr.cu sot si retragere 5m pe strazile Aromei front cu nr.cu sot, Vidin front cu nr.fara sot.

**Articolul 16 – Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor**

Conform P.U.Z., cu urmatoarele conditionari pentru zonele de extindere:

- cladirile izolate vor avea fatadele laterale retrase de la limitele parcelei la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de 2,00m (conform noului Cod Civil).
- cladirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adancime de maxim 15,0metri de la aliniament, fiind retrase fata de cealalta limita laterala cu o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de 2,00m (conform noului Cod Civil).
- cladirile care se inscriu in regim de construire continuu se alinesc pe o adancime de maxim 15,00 metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu exceptia parcelelor de colt unde se va intoarce fatada in conditiile de aliniere ale strazii laterale.
- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii, dar nu mai putin de 5,00 metri.

**Articolul 17 – Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeaasi parcela**

Conform P.U.Z., cu urmatoarele conditionari:

- intre fatadele inspre care sunt orientate camere de locuit distanta va fi egala cu 1/2 din inaltimea cladirii celei mai inalte dar nu mai putin de 6m.
- distanta se poate reduce in cazul in care pe fatadele opuse sunt numai ferestre ale dependintelor si ale case scarii.
- amplasarea cladirilor va fi sustinuta de studiu de insorire.

CONFORM CU ORIGINALUL



republicat

09.09.2019

**Articolul 18 – Circulatii si accese**

Cladirile vor avea asigurat in mod obligatoriu accesul dintr-o circulatie publica fie direct, fie in cazul utilizari terenului in comun de catre mai multe cladiri, prin intermediul unei strazi private.

**Articolul 19 – Stationarea autovehiculelor**

Conform P.U.Z. si normelor in vigoare, stationarea autovehiculelor va fi asigurata in afara spatiilor publice.

**Articolul 20 – Inaltimea maxima admisibila a cladirilor**

Inaltimea cladirilor la cornisa nu va fi mai mare de 14m iar inaltimea maxima admisa nu va depasi 17m.

**Articolul 21 – Aspectul exterior al cladirii**

Conform P.U.Z., cu conditia integrarii in particularitatile zonei si armonizarii cu vecinatatile imediate. Se vor folosi materiale de finisaj de calitate, placaje de piatra ceramica, lemn, tencuieli structurale in culori pastelate.

**Articolul 22 – Conditii de echipare edilitara**

Conform P.U.Z., cu urmatoarele conditionari:

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

**Articolul 23 – Spatii libere si spatii plantate**

Conform P.U.Z., cu urmatoarele conditionari:

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

**Articolul 24 – Imprejmuiri**

- in cazul cladirilor izolate sau cuplate retrase de la strada, gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim 2,20m si minim 1,50m, din care soclul opac de 0,40m, partea superioara fiind realizata din fier sau plasa metalica si dublate de un gard viu;

**CONFORM CU ORIGINALUL**



*Handwritten signature and date: 10.09.2019*

-imprejmirile de pe limitele laterale si posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidarie sau lemn, vor avea inaltimea de 2,20m, iar panta de scurgere va fi orientata spre parcela proprietarului imprejmirii.

## SECTIUNEA VI – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

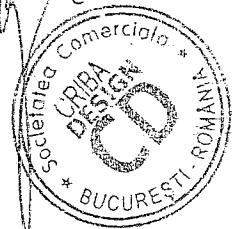
**Articolul 25** – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

P.O.T.maxim = 50%

**Articolul 26** – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

C.U.T. maxim = 2,5

Intocmit,  
Prof.dr.arh. Cristina Olga Gociman



CONFORM CU  
ORIGINALUL



*multiplicat*

*Tocman*

04.04.2014