



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

AVIZ ARHITECT ȘEF nr. 23/18.12.2014  
PUZ - STR. VIRGIL PLEȘOIANU NR. 118, SECTOR 1

INIȚIATOR : DOAMNA IORDAN ALINA

ELABORATOR: SC ZAMFIRESCU ARHITECTURĂ ȘI URBANISM

NR. ÎNREGISTRARE CERERE : REGISTRATURA P.M.B. nr. 1272750/30.09.2014, 1288301/28.11.2014

SUPRAFAȚA REGLEMENTATĂ prin PUZ: S - 360,00 mp - proprietate persoana fizica

AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU : Zona analizată prin PUZ se află situată în intravilanul Municipiului București, Sectorul 1 al Municipiului București.

PREVEDERI PUG/PUZ APROBATE: Conform Certificatului de urbanism nr. 1441/150/P/24064/13.09.2013 eliberat de Primăria Sector 1, amplasamentul ce face obiectul studiului se încadrează în 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, H.C.G.M.B. nr. 241/20.12.2011 și H.C.G.M.B. nr. 232/19.12.2012) în SUBZONA L2a - subzona locuințelor individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare, situate în afara zonelor protejate, caracterizată de următorii indicatori urbanistici:

- POT max =45%

- CUTmax=1,3 mp ADC./ mp teren; Rmaxh-P+2E - Hmax-10,00m.

- Rhmax - P+2E.

Având în vedere:

CERTIFICATUL DE URBANISM nr. 1441/150/P/24064/13.09.2013 emis de Primăria Sectorului 1.

AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 19/15.04.2014.

AVIZUL PRELIMINAR nr. 27/17.06.2014

DECIZIA AGENȚIEI PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI DIN CADRUL MINISTERULUI MEDIULUI ȘI SCHIMBĂRIILOR CLIMATICE - nr. 56/09.09.2014

AVIZUL COMISIEI TEHNICE DE CIRCULAȚIE - P.M.B. nr. 1254699/9398/2014

AVIZUL COMISIEI DE COORDONARE REȚELE EDILITARE-P.M.B. nr. 1254700/2014

Dovada achitării tarifului de exercitare a dreptului de semnătură la Registrul Urbanștilor din România - Ordin de plata nr. 85 VOLKSBANK

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

FUNCȚIUNI AVIZATE: FUNCȚIUNI MIXTE

INDICATORI URBANISTICI AVIZAȚI:

POT=50%; CUT=1,88 mpADC/mpteren; Rhmax=S+P+3E - Hmax15,00m

CIRCULAȚII, ACCESE: *parcarea, 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.*

*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”.*

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

**NOTĂ:**

Prezentul Aviz este eliberat în temeiul prevederilor Legii nr. 190/2013 care a modificat și completat Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

În conformitate cu prevederile Art. 37, Avizul Arhitectului Șef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării Consiliului General al municipiului București.

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.

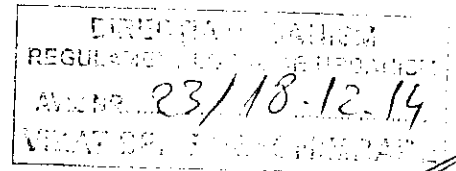
ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
ARH. GHEORGHE PĂTRAȘCU

Șef serviciu,  
Arh. Alexandru Stelian Constantinescu



Intocmit,  
Expert Ing. Victor Manca





## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

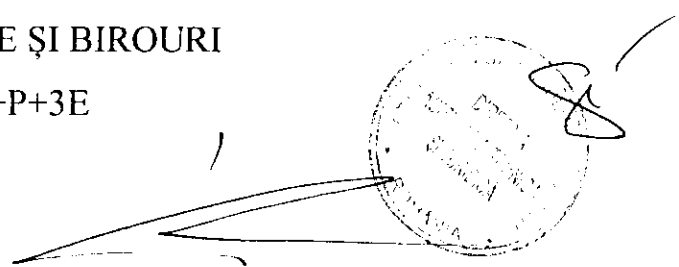
### PLAN URBANISTIC ZONAL

STR. VIRGIL PLEȘOIANU NR. 118

CONSTRUIRE IMOBIL FUNCȚIUNE MIXTA:

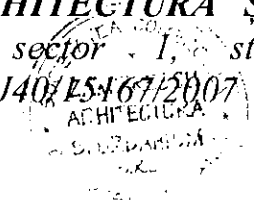
LOCUINȚE ȘI BIROURI

S+P+3E

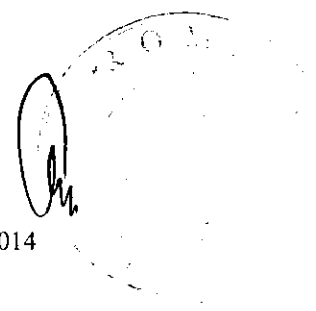


**BENEFICIAR:** **IORDAN ALINA**

**PROIECTANT GENERAL:** **S.C. ZAMFIRESCU ARHITECTURA ȘI URBANISM S.R.L.**, cu sediul în BUCUREȘTI, sector 1, str. Lt.Av.Gh.Stâlpeanu nr.13 și având datele de identificare R.C. J40/25467/2007 și C.U.I. 22241271



**NUMAR PROIECT:** VP118/2014



DATA: Noiembrie 2014

## DOMENIUL DE APLICARE

Prezentul regulament local de urbanism se aplica teritoriului studiat prin PUZ str. Virgil Pleșoianu nr. 118, delimitat cu linie roșie în planul de Reglementări care face parte integrantă din prezentul regulament.

## CORELARI CU ALTE DOCUMENTAȚII DE URBANISM

Prezentul regulament preia prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Municipiul Bucuresti pentru subzona L2a- locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizari urbane anterioare cu P - P+2 niveluri situate în afara zonei protejate. Se preiau, de asemenea, prevederile planurilor urbanistice zonale și de detaliu aprobate conform Legii 50/1991 cu modificările ulterioare, anterior intrării sale în valabilitate și care nu au fost abrogate prin Hotărâri ale Consiliului General al Municipiului-Bucuresti.

## PRESCRIPȚII

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Obiectivul general al regulamentului cu privire la aceasta zona este pastrarea caracterului parcelării inițiale, menținerea și creșterea gradului de confort al zonei.

Toate dimensiunile loturilor, precum și regulile după care au fost realizate inițial, rămân și astăzi valabile. În timp, în unele cazuri, au apărut modificări, adăugiri și inserții de alte clădiri, generând situații necorespunzătoare pentru vecinătăți.

Cea mai dificilă problemă este ridicată de lotizările cu case standard cuplate în care refacerea unei unități de locuire semi-cuplata impune lucrări similare pentru unitatea cu care se cuplează, mai ales dacă între cele două construcții există numai un zid comun.

Raportat la macrozona se constată, pe de o parte, că această încadrare în subzona L2a a preluat fondul construit existent al anului 2000, vecinătățile imediate ale amplasamentului fiind încadrate în UTR M2 – subzona mixtă cu clădiri având regim de înălțime continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte, iar pe de altă parte ca intervențiile datorate tendințelor de dezvoltare au modificat substanțial caracterul zonei.

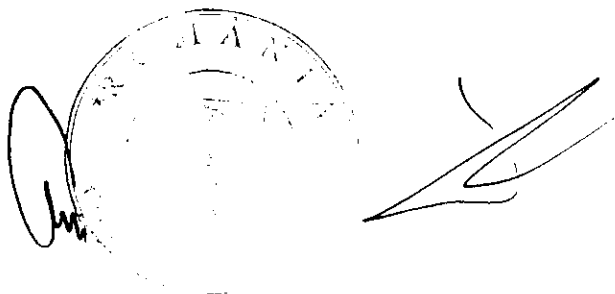
Tendențele de dezvoltare ale zonei analizate s-au axat în principal pe creșterea regimului de înălțime și al celorlalți parametri urbanistici.

Trama stradala este bine dezvoltată, profilul acesteia fiind Categoria I – Bd. Ion Mihalache și Categoria a III-a. Zona este bine deservită de transportul în comun, vehicule RATB (autobuz și tramvai). De asemenea, zona este foarte bine deservită de funcțiuni comerciale, bancare, de alimentație publică, hoteliere, educaționale.

Relieful terenurilor cuprinse în studiu este relativ plan/plat.

Prezentul studiu Plan Urbanistic Zonal s-a axat pe:

- Armonizarea gabariturii noii construcții propuse cu vecinătățile, în funcție de localizarea inserției în fondul construit existent
- Asigurarea coerenței și calității imaginii urbane
- Asigurarea cerințelor funcționale, a celor de gestionare a calității aerului prin vegetația propusă, a acceselor carosabile și pietonale
- Modul de asigurare a intimității locuințelor din proximitate.



## SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

DIRECȚIA LOCALITĂȚII  
REGULAMENTUL DE URBANISM  
AVIZ NR. 23/18.12.14  
MAREE DE NE ÎNȘOCIMBĂȚE

### ARTIOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- locuinte individuale si colective mici;
- institutii, servicii si echipamente publice;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta în diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective si personale;
- sedii ale unor organizatii politice, profesionale etc.;
- comert cu amanuntul;
- activitati manufacturiere;
- spatii plantate - scuaruri;
- locuinte cu partiu obisnuit;
- locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale;
- Subsol: garare și spații anexe, necesare funcționării construcției
- Parter: funcțiuni publice (birouri)
- Etaje: locuințe.

### ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admit functiuni comerciale, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 250 mp ADC si sa nu afecteze linistea, securitatea si salubritatea zonei;
- functiunile comerciale, serviciile complementare locuirii si activitatile manufacturiere cu suprafata desfasurata peste 250 mp. se pot admite cu conditia elaborarii si aprobarii unor documentatii PUD;
- cladirile vor avea la parterul orientat spre strada si spre traseele pietonale ;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 100 metri de servicii si echipamente publice si de biserici;
- în zonele existente se admite conversia locuintelor în alte functiuni, cu conditia mentinerii ponderii locuintelor în proportie de minim 70 % din ADC.

### ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

Se interzic urmatoarele utilizari:

- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 250 mp ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa ora 22.00, produc poluare;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurând arhitectura si deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- statii de întretinere auto cu capacitate de peste 3 masini;
- curatorii chimice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- cresterea animalelor pentru subzistenta;
- stații de betoane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;

- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- 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 apelor meteorice.

## SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLADIRILOR

### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Se mențin dimensiunile și forma parcelarului inițial.  
Terenul de la nr. 118 are următoarele dimensiuni:  
Deschidere la strada: 12,18m  
Lungime limită spate: 11,52m  
Lungime limită dreapta (către nr. 116): 24,27m + 5,18m  
Lungime limită stânga (către nr. 120): 29,32m.

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- se mențin retragerile din planurile inițiale de lotizare care variază de la lotizare la lotizare între dispunerea cladirilor pe aliniament și retrageri de circa 3,0 – 4,0 metri;
- se menține limita până la care se consideră în planurile inițiale parcela construibilă (aliniament posterior);
  - în cazul strazilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5,00 metri numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;
  - clădirea se va amplasa cu o retragere de 4,00m față de aliniamentul stradal, respectând alinierea caracteristică porțiunii de stradă (se preia alinierea cladirilor din fondul construit anterior, mai valoroase); parterul va putea fi parțial retras pentru realizarea accesului auto în garajul din subsol și pentru accesul principal în construcție.

### ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile vor respecta regimul de construire propriu lotizării;
- clădirile se vor alipi de calcanele cladirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor;
  - în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță de cel puțin 3,00 metri;
- se interzice dispunerea cladirilor semi-cuplate cu calcanul vizibil din circulația publică cu excepția cazului în care una dintre clădirile existente pe loturile învecinate încalca regula de cuplare, iar noua clădire respectă regula valabilă pentru întreaga lotizare;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin 5,00 metri;
- în cazul unui lot remanent impar, în care clădirile de pe ambele parcele laterale sunt cuplate și sunt retrase de la limita parcelei prezentând fațade cu ferestre ale unor încăperi

locuibile, clădirea se va realiza izolat și se va retrage de la limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3,0 metri, dacă frontul parcelei este de minim 12,0 m.

- Se va acoperi calcanul de la nr. 120; retragerea față de limita dreaptă va fi de min. 3,00m; retragerea posterioară va fi de min. 5,00m.

#### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA.

- nu este cazul; pe teren se va construi un singur corp de clădire;
- garajele și alte anexe se pot amplasa pe limita laterală sau posterioară de proprietate cu condiția să fie retrase de la aliniament cu distanță obligatorie pentru clădirea de locuit și să nu depășească înălțimea gardului către parcelele învecinate ( 2,50 m.).

#### ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE.

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,00 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- accesul carosabil se va realiza din str. Virgil Pleșoianu, prin rampa către subsolul destinat garării auto, respectiv la nivelul solului către latura dreaptă, pentru parcare la sol;
- accesul la funcțiunea publică de la parter se va face din frontul către stradă;
- accesul locatarilor se va realiza din frontul către stradă și prin curtea lateral-dreaptă.

#### ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- staționarea autovehiculelor locatarilor, angajaților funcțiunii publice și al vizitatorilor ocazionali se va face numai în interiorul parcelei, la interiorul construcției în subsol și la nivelul solului.

#### ARTICOLUL 10 - ÎNĂLTIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLADIRILOR

- Înălțimea maximă a clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornișă va fi de max. 15,00m, corespunzător unui regim de înălțime P+3E.

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compositionale care să țină seama de rolul social al strazilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerentă" și "eleganță";
- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerentă pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare ;
- clădirile noi sau modificările ori reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje;
- clădirile vor fi prevăzute sau nu cu acoperiș în șarpantă, funcție de caracterul inițial al lotizării;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;

- se interzice folosirea azbocimentului și tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

#### ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV.

#### ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor putea fi amenajate ca spații publice urbane, mineralizate, cu realizarea grădinii de incintă;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri din care un soclu opac de 0,60 metri și o parte transparentă dublată sau nu cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri.
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.;
- pe zona de acces a locatarilor gardul către stradă va avea înălțimea de 2,00m și va putea fi opac.

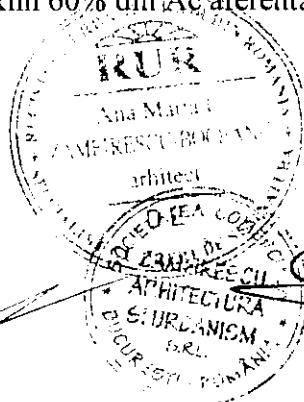
### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

**P.O.T. maxim = 50%.**

#### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

**C.U.T. maxim = 1,88 mp. ADC / mp. Teren,** corespunzător suplimentării cu 20% a C.U.T. reglementat existent conform RLU aferent PUG (1,3 pentru înălțimi P+2 plus depășirea proporțională cu suplimentarea Ade cu maxim 60% din Ade aferentă mansardei, total 1,57).



Întocmit,  
Urb. Ana-Maria Zamfirescu  
25 noiembrie 2014