



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

## Direcția Generală Dezvoltare Urbană

### Direcția Urbanism

#### Serviciul Urbanism

**AVIZ ARHITECT ȘEF nr. ....2.1.10.02.2016**  
**PUD – STRADA FABRICA DE CĂRAMIDĂ NR.5F, SECTOR 1 / BUCUREȘTI**

**INIȚIATOR:** Mircea Cătălin GRUIANU

**ELABORATOR:** SC PROJECT TEAM ARCHITECTURE AND DESIGN SRL, urb.Sebastian GUȚĂ (RUR B,D,E,F6,G6)  
**NR. ÎNREGISTRARE CERERE:** Registratura P.M.B. Nr. 1365852 / 12.10.2015 – intern PMB-DGDU Nr.10891/13.10.2015

**AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU:** Zona analizată prin PUZ se află situată în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 1 (teren în suprafață de 2155,27mp, din care 520,18mp curți construcții și 1635,09mp zonă verde neconstruită, inclusă în fâșia de protecție la lacul Grivița – 50,00m lățime).

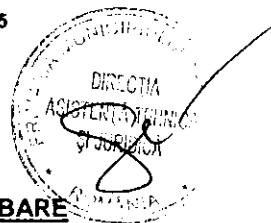
**PREVEDERI PUG / PUZ APROBATE:** Conform P.U.G. – M.B. aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000 (completată cu H.C.G.M.B. nr. 324/17.11.2010, H.C.G.M.B. nr. 241/20.12.2011 și prelungit prin H.C.G.M.B. nr. 232/19.12.2012), teritoriul studiat se încadrează în ZONA L1d – Locuințe individuale mici, POT<20% situate în zona culoarelor pentru ameliorarea climatului capitalei și parțial în ZONA V4 – spații verzi pentru protecția cursurilor de apă / lacul Grivița, având următorii indicatori urbanistici reglementați:

**ZONA L1d:** P.O.T.maxim = 20% / C.U.T. max (pentru P+1E) = 0,4mpADC/mp teren – C.U.T.max (pentru P+2E) = 0,7mpADC/mp teren / în cazul mansardelor se admite o depășire a C.U.T. proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0,6 din AC. RHmax = P+2E, Hmax = 10,00mp.

**ZONA V4:** P.O.T.max = 15% (construcții / platforme / trasee carosabile-pietonale), C.U.T.max = 0,2 mpADC/mp teren.

Având în vedere:

- AVIZUL PRELIMINAR Nr.8 / 21.04.2015
- DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE - AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI DIN CADRUL MINISTERULUI MEDIULUI ȘI SCHIMBĂRILOR CLIMATICE Nr.52 / 09.07.2015
- AVIZUL COMISIEI TEHNICE TRANSPORT / SISTEMATIZAREA CIRCULAȚIEI – P.M.B. Nr.14351 / 15.06.2015
- AVIZUL COMISIEI DE COORDONARE REȚELE EDILITARE - P.M.B. Nr.1364337/16.10.2015
- AVIZ DE GOSPODĂRIRE A APELOR – AGENȚIA NAȚIONALĂ „APELE ROMANE” Nr.121 – B / 03.08.2015
- AVIZUL AUTORITĂȚII AERONAUTICE CIVILE ROMĂNE Nr.15140 / 345 / 12.07.2015
- MINISTERUL CULTURII - DESCARCARE DE SARCINĂ ARHEOLOGICĂ Nr.15 / 21.12.2014
- SUPTOR TOPOGRAFIC CADSTRAL VIZAT A.N.C.P.I. – PROCES VERBAL DE RECEPȚIE Nr. 492 / 2015
- Dovada achitării tarifului de exercitare a dreptului de semnătură R.U.R. – factura Nr.6219 / 28.05.2015



**SE AVIZEAZĂ PLANUL URBANISTIC DE DETALIU,**  
**CONFORM PLANULUI DE REGLEMENTĂRI VIZAT SPRE NESCHIMBARE**

**FUNCTIUNI AVIZATE:** LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ S+P+1E / ANEXE LOCUIRE

**INDICATORI URBANISTICI AVIZAȚI – CONFORM PUG-MB:**

• L1d - P.O.T.max = 20%; C.U.T.max = 0,7 mp ADC/mp teren; R.H.max = S+P+1E; Hmax = 7,00m

• V4 - P.O.T.max = 15%; C.U.T.max = 0,2 mpADC/mp teren

**RETRAGERI OBLIGATORII ALE EDIFICABILULUI FAȚĂ DE LIMITELE DE LOT:**

- Retragere față de limita nord - 3,00m
- Retragere față de limita vest - 5,00m
- Retragere față de limita sud / spre Domeniul Public – 3,00m
- Retragere față de limita est / spre malul lacului Grivița – 45,00m

**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.

*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”.*

**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.

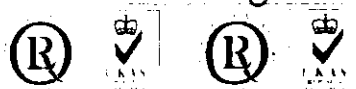
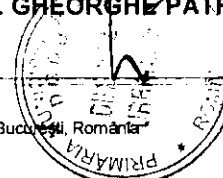
Decizia privind aprobarea PUZ aparține C G M B. conform competențelor stabilite prin Lege.

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

Expert arh.urb. Cristina Ciser  
2 exemplare / 08.02.2016

Sef Serviciu Urbanism PMB  
arh.urb. Olivia-Ana Ciobanu-Opreșcu

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



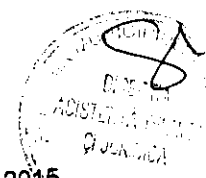
	L1d			
	Suprafață	Procent		
Suprafață construită	104,00 mp	20%	245,26 mp	15%
Spații verzi	208,09 mp	40%	1144,57 mp	70%
Circulații	208,09 mp	40%	245,26 mp	15%
Total	520,18 mp	100%	1635,09 mp	100%



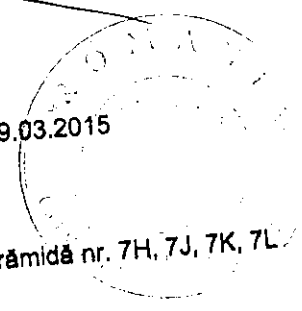
Suprafață	Procent
349,26 mp	16,20%
1352,66 mp	82,77%
453,35 mp	21,03%
2155,27 mp	100,00%

**DOCUMENTAȚII DE URBANISM ÎN CURS DE AVIZARE/APROBARE**

**01 Plan Urbanistic Zonal**  
 Amplasament: Str. Fabrica de Cărămidă nr. 5, 5A, B, C, D, E, P, R, S și T  
 Funcțiune: Ansamblu de locuințe  
 Suprafața: 6.140,52 mp  
 Subzona funcțională propusă: "L1d1"  
 POT max = 30%  
 CUT max = 0,84  
 Rh max = S+P+2E  
 H max = 10m  
 Aviz Arhitect-Şef PMB nr. 12/23/23.04.2015  
 Aprobat în sesiunea Consilierilor din data de 26.11.2015



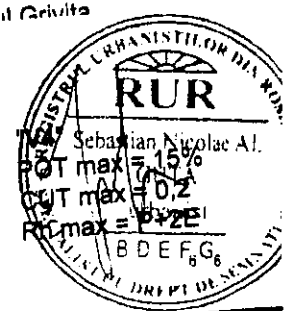
**02 Plan Urbanistic Zonal**  
 Amplasament: Str. Fabrica de Cărămidă nr. 3-7  
 Funcțiune: Ansamblu de locuințe  
 Suprafața: 1.250,11 mp  
 Subzona funcțională propusă: "L1d2"  
 POT max = 50%  
 CUT max = 0,84  
 Rh max = S+P+1E+M  
 H max = 10m  
 Aviz de Oportunitate PMB nr. 13/19.03.2015  
 Stare: în curs de avizare



**03 Plan Urbanistic Zonal**  
 Amplasament: Str. Fabrica de Cărămidă nr. 7H, 7J, 7K, 7L  
 Funcțiune: Locuințe individuale  
 Suprafața: 2.980 mp  
 Subzona funcțională propusă: "L1d1"  
 POT max = 30%  
 CUT max = 0,84  
 Rh max = S+P+2E  
 H max = 10m  
 Aviz Preliminar PMB nr. 03/26.02.2015  
 Stare: în curs de avizare



**04 Plan Urbanistic Zonal**  
 Amplasament: Str. Fabrica de Cărămidă - Lacul Grivita  
 Funcțiune: Ansamblu de locuințe colective  
 Suprafața: 56.795 mp  
 Subzona funcțională propusă: "L1A"  
 POT max = 28%  
 CUT max = 1,3  
 Rh max = P+3E-5E - P+6E-7EH max = 28m  
 Aviz de Urbanism PMB nr. 5/1/4/03.03.2010  
 Stare: în curs de aprobare



PROJECT TEAM ARCHITECTURE AND DESIGN R.C.03/1158/30.06.2004	DATA 04.2015	TITLUL PROIECTULUI: PLAN URBANISTIC DE DETALIU - LOCUINTA INDIVIDUALA S+P+1E, STR. FABRICA DE CARAMIDA NR. 5F, SECTOR 1, BUCURESTI	PRO N 06/ 8C
INTOCMIT / DESENAT: Urb. Aurelian-Nicoles Ionescu	<i>Ionescu</i>	BENEFICIAR: DI. GRUIANU MIRCEA CATALIN	1
VERIFICAT: Urb. Sebastian Guta	<i>Guta</i>	TITLU PLANSA: REGLEMENTARI URBANISTICE	PLA

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### 7. PROPUNERI – REGLEMENTARI - vezi plansa nr. 6:

Prin prezentul PLAN URBANISTIC ZONAL se propune Consiliului General al Municipiului Bucuresti, aprobarea unei constructii cu caracter definitiv in imobilul din Str. Fabrica de Caramida, nr. 5F.

Reglementarile au fost facute respectand Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Municipiul Bucuresti si sunt cuprinse in plansa nr. 6,

#### **7.1. FUNCTIUNI PROPUSE**

Pentru zona studiata vor fi luate in considerare prevederile PUG Municipiul Bucuresti pentru zona L1d: locuinte individuale mici cu parcele cu POT < 20% situate in zona culoarelor plantate propuse pentru ameliorarea climatului Capitalei, cu privire la indicatorii urbanistici propusi, respectiv POT 20%, CUT = 0.4 , Hmax=S+P+1.

Conform dorintei beneficiarului, pe terenul care a generat PUZ se propune realizarea unei cladiri cu regim de inaltime **S+P+1E** cu functiunea locuinta individuala.

#### **7.2. RETRAGERI SI ALINIERI**

Retragerile fata de limitele de proprietate sunt detaliate pentru parcela care a generat PUZ, iar pentru celelalte parcele pentru care nu se cunoaste cu exactitate intentia de construire se mentin prevederile PUG Municipiul Bucuresti pentru zona L1d.

- fata de limita EST a proprietatii – **minim 50.0 m** de la limita proprietatii;
- fata de limita NORD - **minim 5.0 m** de la limita proprietatii;
- fata de limita SUD a proprietatii - **minim 3.0 m** de la limita proprietatii;
- fata de limita VEST (stanga) a proprietatii - **minim 5.0 m** de la limita proprietatii.

#### **7.3. CIRCULATII SI PARCAJE**

**Accesul carosabil si pietonal** se va realiza din Str. Fabrica de Caramida, prin drumul de servitute cu un profil de 9m.

Parcarea autovehiculelor va fi asigurata in incinta proprietatii.

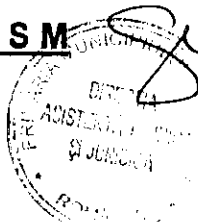
#### **7.4. REGIM DE INALTIME**

Inaltimea cladirilor la cornise nu va fi mai mare decat distanta pana la alinierea spre strada admisa pentru cladirile situate pe frontul opus al aceleiasi strazi. Media de inaltime a zonei nu va depasi **P+1**.

In cazul terenului ce a generat PUZ se propune o constructie **S+P+1E**.

#### **7.5. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADRILOR**

Aspectul cladirilor va tine seama de caracterul zonei; toate fatadele vor fi tratate cu maxima atentie si cu materiale de finisaj de calitate superoara.



2/10.02.2016

S.C. PROJECT TEAM ARCHITECTURE AND DESIGN S.R.L.  
STR. POPA SAPCA, BL. P8, SC. B, AP. 8  
J03/1154/2004  
CUI: RO 16564170

### 7.6. ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA

Toate cladirile din zona vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice.

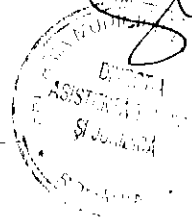
Utilitatile se vor rezolva prin racodarea la cele existente in zona numai cu acordul regiilor respective.

Racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare, pentru a se evita producerea ghetii.

### 7.7. INDICI DE UTILIZARE A TERENULUI

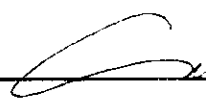
- procentul maxim de ocupare a terenului **POT = maxim 20 %**
- coeficientul maxim de utilizare a terenului **CUT = maxim 0.4 mp. ADC/mp.teren.**
- regimul de inaltime al constructiei propuse **H max = S+P+1E/ 7m la cornisa**

Intocmit  
Urb. Sebastian Guta



2

2/10.02.2016

  
6 to