



VIZAVU 1 04 116.05 2016

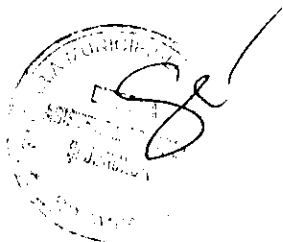
# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

Ca urmare a cererii adresate de SC Nouvel Habitat Consulting SRL cu sediul în București, sectorul 1, cod poștal 010458, Șos. Nicolae Titulescu nr. 12, bl. 21A, sc. B, et.1, apt. 56, sector 1, telefon/ fax 021 2106679, înregistrată la nr. 1415553 din 21.04.2016, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:



## AVIZ

NR. 21 116.05 .2016

PENTRU

**PUZ – Str. CONSTANTIN SANDU ALDEA NR. 26, SECTOR 1**

**GENERAT DE IMOBILUL:** Str. Sandu Aldea nr. 26, Sector 1, în suprafață totală de 480,0 mp din acte (485,0mp din măsurători cadastrale) proprietate privată persoană fizică conform Certificatului de urbanism nr. 1187/1241877 din 18.08.2014, cu prelungirea valabilității până în data de 17.08.2016, emis de Primăria Municipiului București.

**INIȚIATOR:** CHRISSOVELONI ION NICOLAE

**PROIECTANT:** SC NOUVEL HABITAT CONSULTING SRL

**SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA RUR:** arh. Gheorghe Constantin (RUR: D,E)

**AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONA STUDIATĂ ÎN PUZ:** Zona studiată prin PUZ se află în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 1, și cuprinde : Str. Constantin Sandu Aldea, Str. Lt. Av. Gheorghe Stâlpeanu, Str. Av. Mircea Zorileanu, B-dul Ion Mihalache.

**PREVEDERI PUG/ PUZ APROBATE ANTERIOR:** Conform PUG-MB și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București, aprobate cu HCGMB nr. 269/2000 cu completările ulterioare, amplasamentul este cuprins în subzona funcțională: subzona „L2b” –locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P+2E situate în zone protejate. Conform PUZ Zone Construite Protejate aprobat cu HCGMB nr. 279/2000, imobilul se află în Zona protejată nr. 73 – parcelare reglementată Domenii, cartier rezidențial de standard ridicat, tipic pentru opțiunea culturală occidentală a elitelor din prima jumătate a secolului al XX – lea, având grad de protecție maxim – se protejează valorile arhitectural urbanistice, istorice și de mediu natural în ansamblul lor : trama stradală, fondul construit, caracterul și valoarea urbanistică ; sunt permise intervenții care conservă și potențează valorile existente; Așezarea clădirilor față de stradă: front închis sau grupat, cu desfășurarea fațadei spre stradă de minimum 10 m; Utilizări admise: utilizări admise: locuințe cu standard ridicat, compatibile cu ținuta arhitecturală a clădirilor existente - se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale sau se admite revenirea la acestea ; Așezarea clădirilor se va face retras uniform cu 4 m de la aliniamentul bulevardului; fațada clădirii va fi paralel cu acest aliniament; În cazul în care pe una din limitele laterale ale parcelei există calcanul unei construcții învecinate, noua clădire se va alipi la acest calcan pe o lungime de maxim 15,0 metri de la aliniament iar față de limita opusă a parcelei se va retrage la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,0 metri; Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5.0 metri; în cazul în care pe limita posterioară a parcelei există calcanul unei construcții învecinate, noua clădire se va alipi la acest calcan.

**Indicatorii urbanistici reglementați:** Procent maxim de ocupare al terenului (POT): *maxim admis: 40 %*. Suprafața rămasă liberă trebuie să fie de cel puțin 30 mp; Coeficient de utilizare al terenului (CUT): maxim admis: 1,8; H max.=10 m, Hmin.= 7 m, peste înălțimea admisă se acceptă realizarea unui singur nivel (3 m) retras la 1,5 m față de planul vertical al fațadei. Înălțimea noilor construcții nu va putea depăși, totodată, cu mai mult de 3 m înălțimea clădirilor existente învecinate. Se admite realizarea unui element arhitectural care



poate depăși cu 3 m înălțimea maximă verticală (10 m), desfășurat pe cel mult o treime din lungimea fațadei; atunci când o clădire nouă este alăturată la calcan unei construcții existente cu acoperiș, este recomandată preluarea pantei acoperișului, fără însă a depăși coama acoperișului existent.

#### PREVEDERI PUZ – RLU PROPUSE:

**Regim de construire :** front grupat, construcție nouă amplasată pe limita dreaptă de proprietate, la calcanul existent, cu respectarea Codului Civil, conform planului anexat.

**Funcțiune predominantă :** Locuințe colective

**RHmax.=** S+P+3E+E4 retras

**Hmax. să nu depășească** înălțimea calcanului existent, cu preluarea registrelor nivelurilor clădirii învecinate, conform planului anexat.

**Retragere minimă față de aliniament :** respectând alinierea clădirii învecinate, existente, din dreapta, conform planului anexat.

**Retragere minimă față de limita laterală:** retrasă cu min. 4,0m față de limita dreaptă, etajul 4 retras cu min. 2,0m față de fațada principală, laterală, posterioară, conform planului anexat.

**POTmax.=47%, CUTmax.=2,16 mpADC/mpteren.**

Se vor respecta specificațiile planului de reglementari vizat spre neschimbare și ale Regulamentului local de urbanism aferent.

**CIRCULAȚII SI ACCESE:** Parcarea și gararea autovehiculelor, 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.

**ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA:** Se vor respecta specificațiile Regulamentului local de urbanism aferent și conform Avizelor de specialitate.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism din data de 01.04.2015 s-a avizat favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

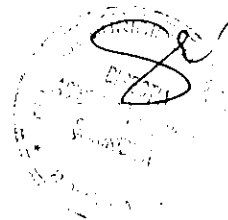
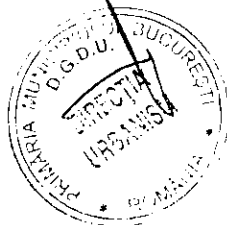
Elaboratorul și beneficiarul PUZ răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUZ care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) litera g) din Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării PUZ.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUZ și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 1187/1241877 din 18.08.2014, cu prelungirea valabilității până în data de 17.08.2016, emis de Primăria Municipiului București.

**ARHITECT SEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
ARH. ADRIAN BOLD**

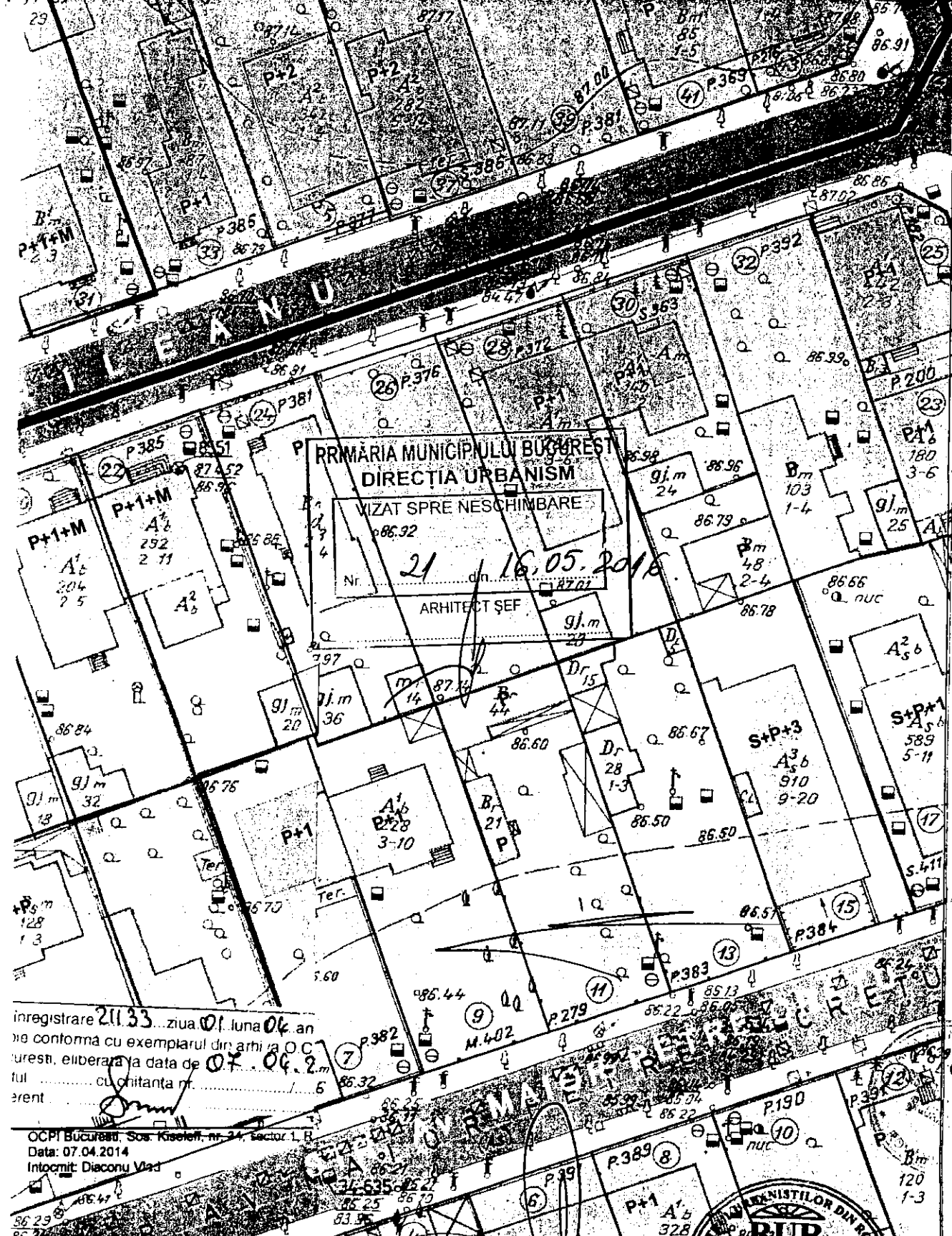


Șef serviciu,  
arh.- urb. Olivia Ana Ciobanu Opreșcu

Redactat,

Expert, ing. urb. Camelia Garcușa/ 4 ex/05.05.2016



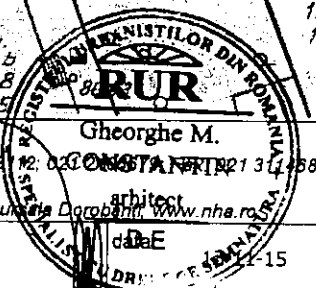


PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
 DIRECȚIA URBANISM  
 VIZAT SPRE NESCIMBARE  
 Nr. 21 din 16.05.2016  
 ARHITECT ȘEF

înregistrare 21133... ziua 01. luna 04 an  
 în conformanță cu exemplarul din arhivă a OC  
 București, eliberată la data de 07.04.2014  
 în conformanță cu planșă nr. 5A  
 în conformanță cu planșă nr. 5A

OCPI București, Sos. Kiseleff, nr. 24, sector 1, B  
 Data: 07.04.2014  
 Intocmit: Diaconu Vlad

<b>Nouvel Habitat Consulting s.r.l.</b> Sos. Nicolae Titulescu nr.12, bl.21A, sc.B, et.1, ap.56, Sector1, Bucuresti; Tel: 021 3193 1212 e-mail: atelier@nha.ro CUI: RO76439666; J40/8118/2004; Cont: RO97BRDE445SV63561344450, BRD, Sucursala Dorobani www.nha.ro		Gheorghe M. CONSTANTIN arhitect Dana Bucataru DR: 15 faza:	
Denumire proiect: <b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b> <b>NOUVEL HABITAT</b> <b>HABITAT LOCUINȚĂ COLECTIVĂ S+P+3E+Etaj4</b> retras Str. C-tin Sandu Aldea nr. 26, sector 1, București		PUZ	
Titlul planșei: <b>Reglementari</b>		scara 1:500	
Patron: Arh. Gheorghe CONSTANTIN		Proiectat: Arh. Gheorghe CONSTANTIN arh. Dana Bucataru	
Verificat:		Desenat: arh. Dana Bucataru	

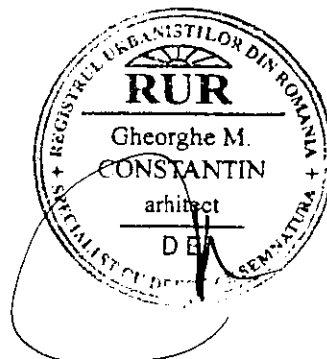


low 9

Alteza 3 16 7106/1715 nr. 200/2016

DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 21/16.05.2016  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



### I. DESCRIERE

La baza elaborării RLU aferent PUZ stau:

- PUG-Municipiul București aprobat prin HCGMB nr. 269/21.12.2000 completată cu HCGMB nr. 324/2010, HCGMB nr. 241/2011 și HCGMB nr. 232/2012.
- PUZ Zone Construite Protejate aprobat cu HCGMB nr. 279/2000 zona protejată nr. 73-parcelare reglementată Domenii, strada de țesut tradițional majora Sandu Aldea, cartier rezidențial de standard ridicat, tipic pentru opțiunea culturală occidentală a elitelor din prima jumătate a secolului al XX-lea, având grad de protecție maxim.
- Codul civil.
- Tema Beneficiarului.

#### a. delimitare:

Terenul se află în sectorul 1, zona protejată nr. 73 parcelare reglementată Domenii.

- La nord strada Constantin Sandu Aldea ;
- La est proprietate privată cu adresa Constantin Sandu Aldea nr. 28 – locuințe;
- La vest proprietate privată cu adresa Constantin Sandu Aldea, nr. 24 – locuința executată conform PUZ avizat cu aviz de urbanism nr. 19/8/26.07.2006 și Hotărârea Consiliului General al Municipiului București în ședința din 19 iunie 2007;
- La sud – proprietate privată cu adresa Aviator Mircea Zorileanu, nr. 25 – locuințe.

#### b. caracteristici:

Terenul are o suprafață de 480,0 mp. din acte (485,0 mp din măsuratori cadastrale) conform extras de carte funciara nr. cerere 88800 din 03.11.2015, proprietar Chrissoveloni Ion Nicolae.

Terenul este lipsit de sarcini și este situat într-o parcelare reglementată.

#### c. evoluție:

Cea mai mare parte a construcțiilor au fost realizate între cele două războaie mondiale; a fost respectat regimul izolat al clădirilor, în timp ce înălțimile au crescut, în așa fel încât în anii '30 au fost edificate mici imobile de raport, având cel mult parter și trei niveluri, care se înscriu însă în ambianța generală a parcelării.

#### d. agresiuni:

- transformări ale construcțiilor existente, care nu sunt, de obicei, în spiritul arhitecturii originale;
- apariția unor noi clădiri (imobile de raport, cu apartamente de lux), care nu respectă regulile după care s-a construit întreaga parcelare (aliniere, regim de înălțime, calitatea arhitecturală), ducând la degradarea calitatilor urbanistice ale zonei.

#### e. valoare:

- cartier rezidențial de standard ridicat, tipic pentru opțiunea culturală occidentală a elitelor din prima jumătate a secolului al XX-lea.

*low*

DIRECȚIA URBAŢANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBAŢANISM  
AVIZ NR. 21/16.05.2016  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



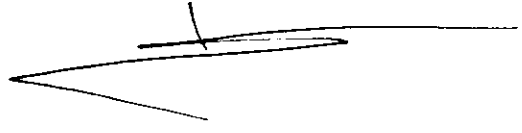
**f. grad de protectie:**

- maxim - se protejeaza valorile arhitectural - urbanistice, istorice si de peisaj natural in ansamblul lor: trama stradala, fondul construit, caracterul si valoarea urbanistica; sunt permise interventii care conserva si potenteaza valorile existente.

**g. interventii:**

- respectarea obligatorie a regulilor care au guvernat construirea edificiilor, inca din momentul trasarii parcelarii.  
- interzicerea comasarii proprietatilor, pentru a impiedica realizarea unor cladiri de mari dimensiuni, care ar putea crea rupturi de scara/gabarit.

**II. UTILIZARE FUNCTIONALA**



Constructia propusa va avea functiunea de locuinte colective incadrandu-se in specificul predominant al zonei.

**a. utilizari admise:**

- locuinte cu standard ridicat, compatibile cu tinuta arhitecturala a cladirilor existente.  
- se mentin neschimbate acele utilizari initiale ale cladirilor care corespund cerintelor actuale sau se admite revenirea la acestea.

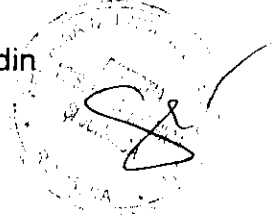
**b. utilizari admise cu conditionari:**

- functiuni cu caracter comercial de lux sau servicii specializate: anticariat, galerie de arta, reprezentanta comerciala, birou pentru profesii liberale si consultanta, cu urmatoarele conditii

- (1) functiunea sa nu stinjeneasca vecinatatile
- (2) functiunea sa nu implice nici un fel de modificare a arhitecturii exterioare sau a caracterului/elementelor valoroase ale interiorului
- (3) sa nu afecteze vegetatia existenta (curti de fatada si arbori)
- (4) sa nu implice amenajarea unor locuri suplimentare de parcare in interiorul parcelei sau pe domeniul public

**c. utilizari interzise:**

- activitati care pot provoca degradarea cladirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zona protejata;  
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;  
- constructii provizorii de orice natura - inclusiv chioscuri si panouri publicitare, de orice dimensiune si indiferent de modalitatea lor de montare;  
- depozitare en-gros;  
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;  
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;  
- depozitari de materiale re folosibile;  
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;  
- stationarea si gararea autovehiculelor in constructii multietajate;  
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;  
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.



*hu*

1000/1

DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 21/16.05.2016  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



### III. AMPLASAREA CLADIRILOR

#### a. caracteristicile parcelelei:

Terenul are o suprafata de 480,0 mp din acte (485,0 mp din masuratori) si o forma relativ dreptunghiulara.

- La nord: lungimea aliniamentului cca 15,20 ml.
- La est: lungime cca 32,26 ml.
- La vest: lungime cca 32,00 ml.
- La sud: lungime cca 14,86 ml.



#### b. amplasarea fata de aliniament:

- asezarea cladirii se va face retras uniform cu 4 m de la aliniamentul strazii, fatada cladirii fiind paralela cu acest aliniament;
- etajul 4 va fi retras cu 6,0 ml. fata de aliniament;
- cladirea se va alipi la calcanul cladirii vecine, cu nr. 24, Constantin Sandu Aldea, conform planului de reglementari anexat.

#### c. alinierea laterala si posterioara:

- fata de limita de proprietate est, cladirea se va retrage cu min. 4,0 ml.
- fata de limita posterioara, cladirea se va retrage cu min. 7,0 ml.
- etajul 4 va fi retras cu min. 2,0 ml. Fata de toate fatadele cladirii, conform planului de reglementari anexat.

### IV. ECHIPAREA CLADIRILOR



#### a. circulatii si accese:

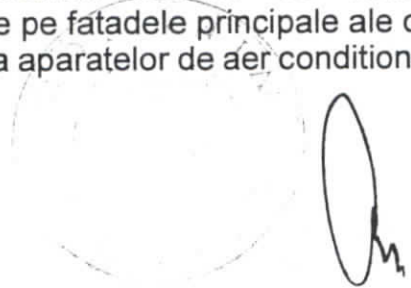
- accesul carosabil si pietonal se va realiza din strada Constantin Sandu Aldea.
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare.

#### b. stationarea autovehiculelor:

- stationarea vehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- in cazul in care nu exista spatiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau in cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanta de maxim 150 metri.
- parcare este asigurata in subsolul cladirii si la nivelul terenului amenajat (curte).

#### c. conditii de echipare edilitara:

- toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice;
- se recomanda ca racordarea burlanelor la canalizarea pluviala sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telecomunicatii vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV;
- se interzice amplasarea firidelor de bransament pentru electricitate, telecomunicatii si gaze pe fatadele principale ale cladirilor;
- se interzice montarea aparatelor de aer conditionat pe fatadele catre strada, sau pe cele laterale.



*Law*

DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 21/16.05.2016  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

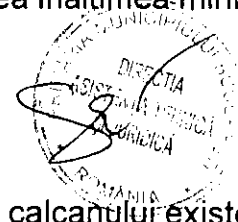


**d. spatii libere si plantate:**

- spatiul verde va ocupa tot spatiul ramas neconstruit din cadrul incintei, permintand doar existenta minimului necesar de circulatii pietonale si carosabile;
- spatiul verde pe sol in procent de 31%, conform plansei de reglementari anexata, va fi amenajata si intretinuta;
- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

**e. imprejmuiri:**

- se va mentine caracterul existent al imprejmuirilor astfel:
  - gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim 2.00 metri daca sunt conform vechilor regulamente; gardurile vor avea un soclu opac de circa 0.60 m., partea superioara fiind transparenta realizata din fier forjat sau plasa metalica si vor putea fi dublate de gard viu; pe limitele laterale si posterioare gardurile vor fi opace si vor avea inaltimea minima de 2.00 metri.



**V. CONFORMAREA CLADIRILOR**

**a. inaltimi admise:**

Inaltimea constructiei propuse sa nu depaseasca inaltimea calcanului existent, cu preluarea registrelor nivelurilor cladirii invecinate, sa nu depaseasca 18,0 ml.

**b. aspectul exterior:**

- orice interventie asupra monumentelor de arhitectura declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai in conditiile legii. Prin restaurarea cladirilor existente (inclusiv prin masurile de consolidare a structurilor), se va pastra sau se va reveni la (daca este cazul) arhitectura initiala a fatadelor.
- arhitectura noilor cladiri va respecta caracterul arhitectural general al bulevardului, inscriindu-se, inainte de toate, in scara definita de cladirile existente.
- se interzic suprafete vitrate de mari dimensiuni (perete cortina), imitatiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafete metalice stralucitoare), utilizarea culorilor stridente.

**VI. OCUPAREA SI UTILIZAREA PARCELEI**

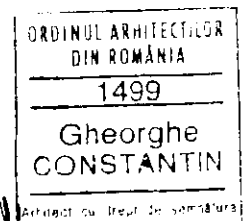
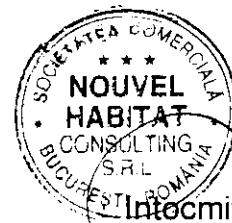
a) procent maxim de ocupare a terenului (POT)  
**P.O.T. max = 47%**

b) coeficient de utilizare (CUT)  
**C.U.T. max = 2,16 mp ADC/mp teren**

**VII. SPATII PUBLICE**

Nu se va interveni asupra profilurilor stradale existente.

*Am*



Intocmit,  
arch. Gheorghe Constantin