



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

CONFORM  
CU ORIGINALUL



Ca urmare a cererii și completărilor transmise Primăriei Municipiului București de D-NUL BARBA OCTAVIAN VASILE cu sediul în București, sectorul 1, Intrarea Răsadului nr. 9, telefon : 0724351666, înregistrate la Registratura-P.M.B. cu nr. 1451991/16.09.2016, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

Nr. 36 AVIZ din 28.09.2016

PENTRU

## PUZ – STR. ELENA CARAGIANI NR. 29, SECTORUL 1, BUCUREȘTI

**Generat de imobilul** : situat în str. Elena Caragiani nr. 29, sectorul 1, București, în suprafață de 538,00 mp din acte (S-484,00 mp din măsurători), proprietate privată persoană fizică, conform Certificatului de urbanism nr. 948/84/C/9394/27.04.2016 eliberat de Primăria Sectorului 1, București.

**Inițiator** : D-NUL RUR BARBA OCTAVIAN VASILE

**Proiectant**: S.C. LORA CONSTRUCT S.R.L.

**Specialist cu drept de semnătură RUR**: URB RUR BARBA OCTAVIAN VASILE

**Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în PUZ**:

Zona studiată prin PUZ se află în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 1, București, și este delimitată astfel: **la Nord** – proprietate privată; **la Est** – proprietate privată; **la Sud** – str. Elena Caragiani – **la Vest** – drum de acces.

**Prevederi P.U.G. - R.L.U. /PUZ/PUD aprobate anterior**:

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; H.C.G.M.B. nr. 232/19.12.2012 și H.C.G.M.B. nr. 224/15.12.2015), amplasamentul care face obiectul studiului urbanistic se încadrează în Unitatea Teritorială de Referință U.T.R. L3a - subzona locuințelor colective medii cu P+3 – P+5 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate.

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC și să nu afecteze liniștea, securitatea și salubritatea zonei;

- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250 mp. se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD;

**Indicatori urbanistici reglementați**:

**Procent de ocupare a terenului (POT)** - maxim = 45% ;

**Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT)** - pentru enclave de lotizări existente menținute 1,3 mp ADC/mp teren (se admite mansardarea clădirilor existente având cu șarpantă cu panta de 45 grade, cu o suprafață de maxim 60% din aria construită la sol a clădirii);

**Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor** – 10,00m.

**Regim de construire** : izolat;

**Funcțiuni predominante**: locuințe individuale/colective în proprietate privată;

**Retragerea minimă față de aliniament** - în cazul enclavelor de lotizări existente menținute, retragerile de la aliniament vor respecta caracterul inițial al acestora (minim 3,0 metri sau minim 4.0 metri, conform regulamentului în vigoare la data parcelării).

**Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare** - conform P.U.Z.:

- 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 cornișa clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;

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

CONFORM  
CU ORIGINALUL



Conform documentației de urbanism “PUZ – Închidere inel median de circulație la Zona de Nord – Autostradă Urbană - tronson cuprins între Lacul Morii și Șoseaua Colentina” aprobată prin H.C.G.M.B. nr. 294/28.11.2013, modificată/completată prin H.C.G.M.B. nr. 292/27.11.2014, amplasamentul care face obiectul studiului urbanistic se încadrează în Unitatea Teritorială de Referință U.T.R. 4-63:  
POT<sub>max</sub>-45%; CUT<sub>max</sub> – 1,3 mpADC/mpteren; H<sub>max</sub>-P+4E.

Prin documentația de urbanism “PUD – str. Elena Caragiani nr. 29, sectorul 1, București” aprobată de Consiliul Local al Sectorului 1, București, prin H.C.L. SECTOR 1 nr. 170/31.10.2013, s-au aprobat, următoarele reglementări urbanistice:

**FUNCTIUNI** : locuire

**INDICATORI URBANISTICI** : POT<sub>max</sub>-45%; CUT<sub>max</sub> - 1,3 mpADC/mpteren cu posibilitatea depășirii CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0,6 din A.C. pentru mansardare; RH<sub>max</sub>-S+P+2E+M – H<sub>max</sub>-10,00m

**RETRAGERI EDIFICABIL FATĂ DE LIMITELE DE PROPRIETATE:**

Față : 2,50 m cu preluarea alinierii construcțiilor alăturate;

Spate : minim 5,00m;

Dreapta : minim 2,00m;

Stânga : minim 3,00m.

**PREVEDERI P.U.Z. - RLU PROPUSE - U.T.R. Ms:**

**FUNCTIUNI** : MIXTE - LOCUINTE SI SERVICII

**INDICATORI URBANISTICI** :

**Procent de ocupare a terenului (POT)** = maxim 60%;

**Coefficient de Utilizare a Terenului (CUT)** = maxim 1,56 mpADC/mpteren cu posibilitatea suplimentării cu 0,6 din A.C. în cazul etajului 4 retras (regim de înălțime H<sub>max</sub>-P+4E – aprobat prin documentația de urbanism “PUZ – Închidere inel median de circulație la Zona de Nord – Autostradă Urbană - tronson cuprins între Lacul Morii și Șoseaua Colentina” aprobată prin H.C.G.M.B. nr. 294/28.11.2013, modificată/completată prin H.C.G.M.B. nr. 292/27.11.2014);

**Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor** = S+P+3E-4Eretras – H<sub>max</sub>-18,00m

**Retragerea minimă față de aliniament** – min. 2,5m;

**Retrageri minime față de limitele laterale** – la EST-min.2,00m; la Vest-min.3,00m;

**Retrageri minime față de limitele posterioare** – min. 3,00 - 5,00m;

**CIRCULATII, 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.

**Echipare tehnico-edilitară**: Rețelele edilitare aferente imobilului propus, se vor racorda la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrica, gaze, etc.

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

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. 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 P.U.Z.





Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

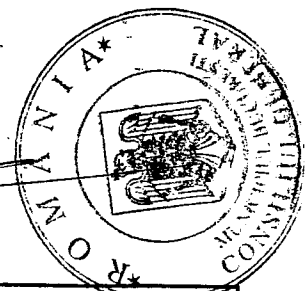
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 948/847C/9394/27.04.2016 eliberat de Primăria Sectorului 1, București.

ARHITECT ȘEF AL PRIMĂRII MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
ARH. ADRIAN BOLD

Întocmit,  
Expert ing. Victor Manea

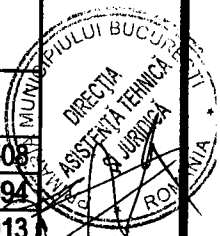


-  acces pietonal
-  circulatii carosabile
-  circulatii pietonale
-  spatii verzi

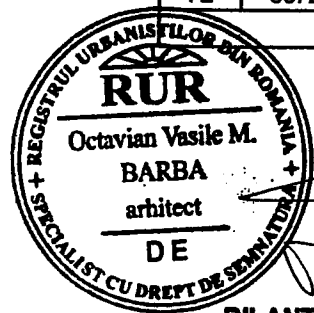


**INVENTAR DE COORDONATE**  
 "Sistem de Proiectie Stereografic 1970"  
 "Plan de referinta Marea Neagra 1975"

Nr. Pct.	E [m]	N [m]
40	587280.303	331918.508
39	587282.016	331918.594
38	587282.079	331917.013
70	587282.190	331912.990
36	587287.596	331912.872
2	587309.401	331915.393
1	587308.573	331931.411
51	587284.436	331929.983
71	587284.334	331931.616
72	587279.319	331931.024




**CONFORM  
CU ORIGINALII**

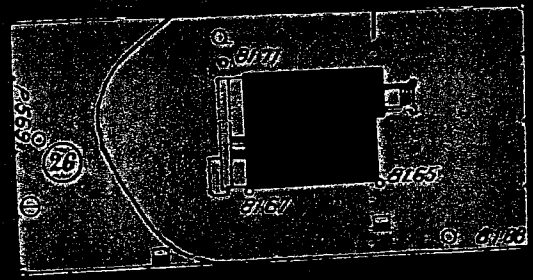


**BILANT TERITORIAL**

Suprafata teren din acte		537,50 mp
POT	60%	321,30 mp
CUT	18%	1005,13 mp
Regim de inaltime maxim	S+P+3E+4r	18 m
Suprafata spatii verzi	30%	161,25 mp

<b>IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE S+P+3E+4r</b>	Planşa nr.:	<b>A06</b>
Str. Elena Caragiani nr. 29, S 1, Bucureşti	Scara:	<b>1:500</b>
Proiectant general: <b>S.C. LORA CONSTRUCT S.R.L.</b> J52/432/1993, CUI RO4286836 Tel./fax: 021-212-18-82, 0724-351-666	Beneficiar:	<b>BARBA OCTAVIAN-VASILE</b>
	Proiect Nr.:	<b>U01/2016</b>

Calitatea	Nume	Semnatura	Titlul plansei:
Sef Proiect	Arh. Vasile BARBA		<b>REGLEMENTARI URBANISTICE</b>
Proiectat	Arh. Ovidiu MATACHE		
Redactat	Arh. Ovidiu MATACHE		



REGISTRUL  
ANEXO 36/28.09.16  
VOTAT

# PLAN URBANISTIC ZONAL

## „CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE S+P+3E+4R”

Strada Elena Caragiani (fosta str. Moeciu) nr. 29, Sector 1,  
București

- REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM -

CONFORM  
CU ORIGINALUL

Beneficiar:  
BARBA OCTAVIAN VASILE  
BARBA ELENA NICOLETA



Proiectant:  
SC LORA CONSTRUCT SRL, Giurgiu  
SERVICII INTEGRATE DE PROIECTARE

**LORA**  
CONSTRUCT



FAZA P.U.Z.  
Ianuarie 2016

## 1. PRESCRIȚII GENERALE

### 1.1. Date de recunoaștere a investiției

Denumirea lucrării: Plan Urbanistic Zonal „CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE S+P+3E+4r” – Strada Elena Caragiani (fosta str. Moeciu) nr. 29, Sector 1, București.

Beneficiari: **BARBA OCTAVIAN VASILE, BARBA ELENA NICOLETA**

Proiectant: S.C. LORA CONSTRUCT SRL

Data elaborării: Ianuarie 2016

CONFORM  
CU ORIGINALUL



### 1.2. Rolul prezentului regulament

Regulamentul local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și amenajările aferente zonei de studiu.

Regulamentul local de urbanism însoțește Planul Urbanistic Zonal, explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z.

Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată.

Prevederile prezentei documentații aplică concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic General cu respectarea avizelor și aprobărilor la care a fost supus P.U.G.

Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și, implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare, pe care a urmat-o și documentația inițială.

În baza concluziilor și recomandărilor reieșite din analiza situației existente, anexată la prezenta documentație, rezultă că terenul cuprins în prezentul PUZ este constructibil cu condiția încadrării în Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ. Prin regulamentul menționat sa urmărit:

- Încurajarea amplasării în zonă a funcțiilor cu caracter mixt compuse din funcțiuni de locuire, servicii și birouri;
- Determinarea indicatorilor urbanistici adecvați zonei mixte.

### 1.3. Domeniu de aplicare

Prezentul plan urbanistic are ca obiect modificarea și detalierea reglementărilor urbanistice stabilite prin PUG al Municipiului București aprobat prin HCGMB nr. 269 din 21.12.2000 cu valabilitatea prelungită prin HCGMB nr. 241 din 20.12.2011 pentru amplasamentul din strada Elena Caragiani (fosta str. Moeciu) nr. 29, Sector 1, București.

Documentația a fost elaborată în baza solicitării Certificatului de Urbanism nr. 1723/170/C/27193 din 21 octombrie 2015 eliberat de Sectorul 1

36/28.09.16

Amplasamentul studiat în prezenta documentație este compus din teren din strada Elena Caragiani (fosta str. Moeciu) nr. 29 – teren intravilan în suprafața de **537,50 mp** (conform actelor de proprietate), **484 mp** (conform măsurătorilor cadastrale) din care 102,44 mp reprezintă teren ocupat de construcția locuinței C1, 18,90 mp ocupat de construcția unui garaj și 22,50 mp ocupați de construcția unei magazii. Terenul este în proprietatea beneficiarului investiției solicitate în conformitate cu Actul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 3371 din 22.09.2011 la Birou Notarilor Publici Asociați Constantinescu Ariadna-Rossana și Chiras Bianca Octavia. Imobilul are numărul cadastral 5590 și este înscris în Cartea Funciară cu nr. 10132 al localității București.

Amplasamentul este situat în afara ariei zonelor protejate stabilite prin PUZ – Zona Construite Protejate aprobate cu HCGMB nr. 279/2001.

CONFORM  
 CU ORIGINALUL



#### 1.4. Prevederi ale PUG București pentru zona studiată

În conformitate cu prevederile RLU aferent P.U.G. al Municipiului București aprobat prin HCGMB nr. 269 din 21.12.2000, prelungit cu HCGMB nr. 232/2012, amplasamentul studiat în prezentul PUZ este cuprins în zona de locuințe, subzona **L3a** - subzona locuințelor colective medii cu P+3 – P+5 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate, în care este permisă edificarea construcțiilor cu respectarea următorilor indicatori:

## 2. PRESCRIPȚII SPECIFICE LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

### SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCIONALĂ

#### Art. 1 - Utilizări admise

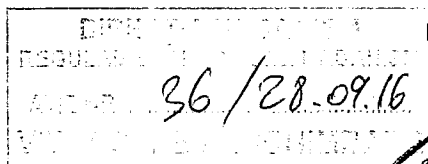
Sunt admise următoarele utilizări:

1. locuințe în proprietate privată;
2. spații pentru birouri, cabinete medicale, ateliere profesionale, etc.;
2. construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
3. amenajări aferente : căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurii.

#### Art. 2 - Utilizări admise cu condiționări

1. locuințele din clădiri colective medii pot fi de standard mediu sau ridicat;
2. 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;
3. în cazul existenței unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se recomandă:
  - a) dispensarele de la parterul blocurilor să aibă un acces separat de cel al locatarilor;
  - b) creșele și grădinițele să aibă un acces separat de cel al locatarilor și să dispună în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100 mp. pentru jocul copiilor;
4. se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.;
5. se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacia, librării, înzineri, studiouri foto, case de schimb valutar etc.;





### Art. 3 - Utilizări interzise

Se interzic următoarele utilizări:

1. se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, alimentație publică, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații etc.;
2. se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scârilor etc.;
3. curățătorii chimice;
4. construcții provizorii de orice natură;
5. depozitare en-gros sau mic-gros;
6. depozități de materiale re folosibile;
7. platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
8. depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
9. autobaze;
10. stații de întreținere auto peste 5 mașini;
11. stații de betoane;
12. lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
13. orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

**CONFORM  
CU ORIGINALE**



## SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

### Art. 4 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

1. 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 accesese asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private.
2. clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim **2.5 metri**.

### Art. 5 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

1. față de limita parcelei dinspre Nord clădirea se va retrage cu minim **2 m**;
2. față de limita parcelei dinspre Sud clădirea se va retrage cu minim **3 m**;
3. retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de min **5 metri** față de latura lungă a limitei posterioare, și de minim **3 m** față de latura scurtă a limitei posterioare.

### Art. 6 - Circulații și accese

Clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private.

### Art. 7 - Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

### Art. 8 - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Înălțimea maximă a clădirilor va fi **S+P+3E+4retras**, H<sub>max</sub> 18m.



36/28.09.16

**Art. 9 - Aspectul exterior al clădirilor**

Conform P.U.Z., cu condiția integrării în particularitățile zonei și armonizării cu vecinătățile imediate.

**Art. 10 - Spații libere și spații plantate**

1. terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și trotuarelor, va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;


**Art. 11 - Împrejmuiri**

În cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,20m și minim 1,50m, din care soclu opac de 0,40m, partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublate de un gard viu; împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie sau lemn, vor avea înălțimea de 2,20m, iar panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii.

**SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI****Art. 12 - Ocuparea terenurilor**

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT): POT maxim = 60%

**Art. 13 - Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)**

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT): CUT maxim = 1,87 mp. ADC / mp. teren;

În concluzie, pe amplasamentul din Strada Elena Caragiani (fosta str. Moeciu) nr. 29, Sector 1, București se propune edificarea unei construcții care să respecte următorii indicatori urbanistici:

funcțiune propusă	• MIXTĂ (LOCUINȚE COLECTIVE, BIROURI, SERVICII)
regimul de înălțime	• S+P+3E+4R
P.O.T.	• 60%
C.U.T.	• 1,87
retragere față de aliniament	• 2,5 m
retragere față de limita de Nord	• 2,0 m
retragere față de limita de sud	• 3,0 m
retragere față de limita posterioară	• 5,0 m / 3,0 m

Întocmit: Arh. Ovidiu MATACHE

Șef proiect: Arh. Octavian BARBA

