



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

Ca urmare a solicitării adresate de Domnul VASIOGLU MIRCEA PARASCHIV, în calitate de titular în București, sectorul 5, cod poștal 061233, Drumul Taberei nr. 36, bloc R3, sc. A, et. 5, ap. 21, telefon/ fax 0730 018 942, înregistrată la nr. 1492666 din 14.03.2017, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

## AVIZ

NR. 2 / 21.03.2017

PENTRU

**PUZ - STR. MIRCEA PETRE NR. 2, SECTOR 1**



**GENERAT DE IMOBILUL:** Str. Mircea Petre nr. 2 - Sector 1, în suprafață de 350,00 mp. proprietate privată persoană fizică conform Certificatelor de urbanism nr. 1176/ 115/ S/ 22688 din 14.09.2010 și nr. 1472/ 142/ S/ 16938 din 27.07.2016, eliberate de Primăria Sectorului 1.

**INITIATOR:** Domnul VASIOGLU MIRCEA PARASCHIV

**PROIECTANT:** SC SARGES IMPEX SRL

**SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA RUR:** arh. urb. Adrian CONSTANTINESCU (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 este delimitată astfel: Nord - Bd. Expoziției; Est - Str. Aviator Vasile Fuică; Sud-vest - limita posterioară a parcelelor ce constituie frontul de sud-vest a Str. Aviator Popișteanu și 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: L2a - locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P - P+2 niveluri situate în afara zonei protejate.

**Indicatorii urbanistici reglementați:** POT max: 45%; CUT max: 1,3 mp. ADC/mp. teren; H max: conform proiectului inițial al lotizării.

**PREVEDERI PUZ - RLU PROPUSE:**

LOCUINTE COLECTIVE:

POTmax. 60%; CUTmax. 2,5 mp. ACD/ mp.teren;

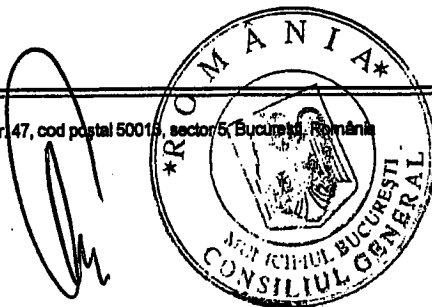
RmaxH - S+P+3E+E4R; Hmax. cornisă: 14 m.



Retragerile minime față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare vor respecta specificațiile planului de reglementări vizat spre neschimbare, ale Regulamentului local de urbanism aferent și condițiile prezentului aviz.

**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:** Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică.



În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism din data de 08.03.2017 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții:

- peste înălțimea maximă admisă (14 m.) se acceptă realizarea unui singur nivel (3 m) retras la 2,0 m față de planul vertical al fațadei;

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. 1472/ 142/ S/16938 din 27.07.2016, eliberat de Primăria Sectorului 1(\*).

\*Prezentul aviz se emite în conformitate cu prevederile pct. 48 al art. I al Legii nr. 190 din 26 Iunie 2013, publicată în Monitorul Oficial nr. 418 din 10 Iulie 2013.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

ARH. ADRIAN BOLD



CONFORM  
CU ORIGINALUL

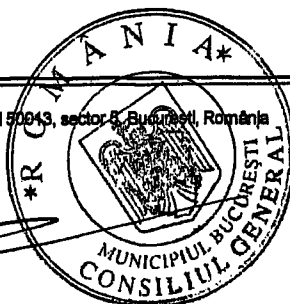
Întocmit,  
Expert

arh. Stelian Alexandru Constantinescu



4ex./ 20.03.2017

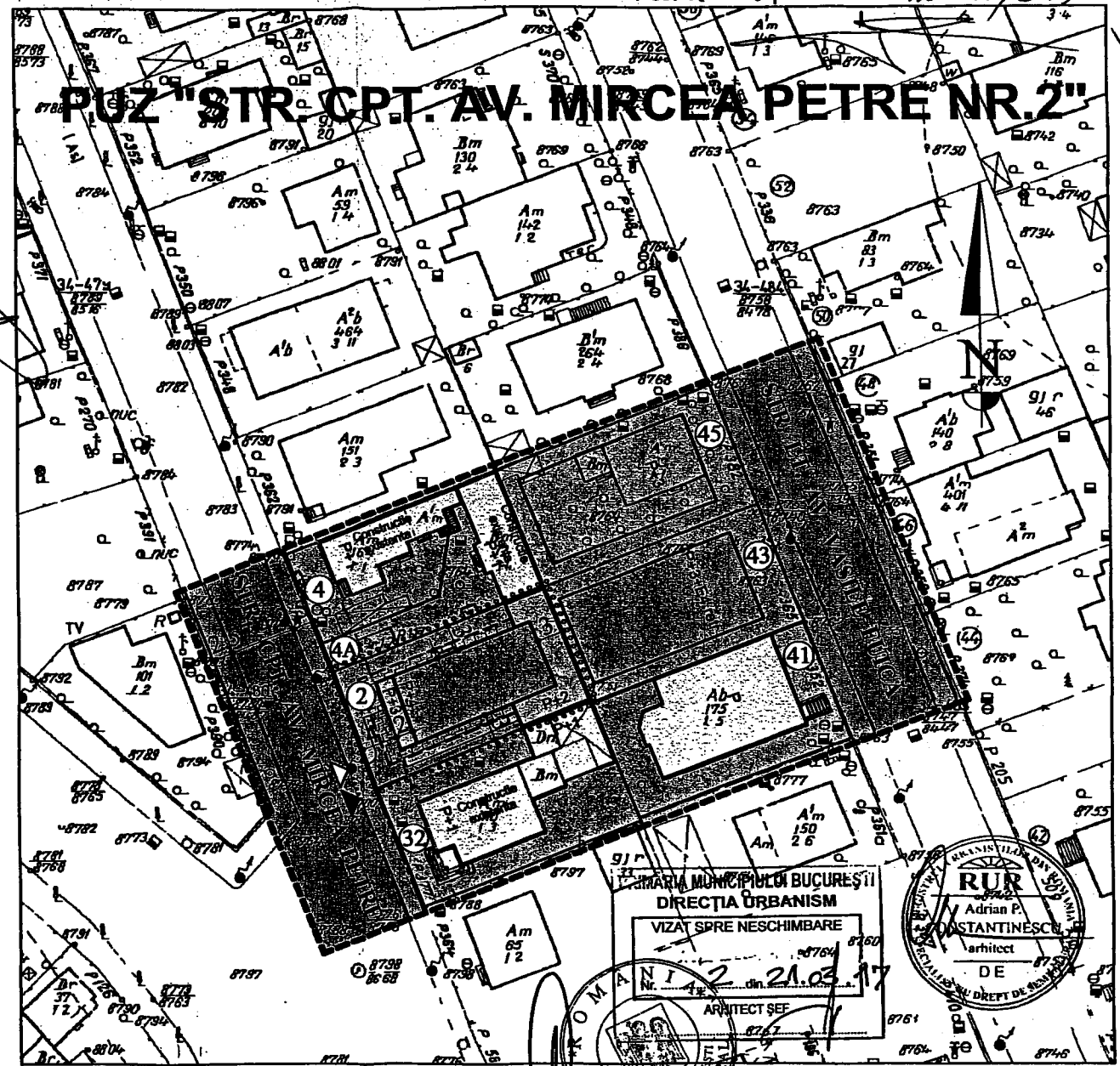
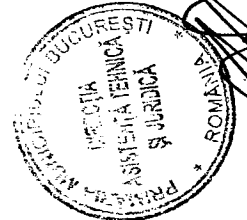
Bd. Regina Elisabeta nr. 47, cod poștal 50843, sector 6, București, România  
Tel: 021.305.55.00  
<http://www.pmb.ro>



**LEGENDĂ:**

- LIMITELE ZONEI STUDIATE
- ..... LIMITELE TERENULUI CARE A GENERAT PUZ
- LIMITELE PARCELELOR
- - - - - ALTE LIMITE
- - - - - ALTE LIMITE DE ZIDIRILOR
- FURTECĂȘI ÎN FUNCȚIE DE ÎNĂLȚIME
- [Hatched Box] LOCUINȚE S+P+3E+4
- [Hatched Box] LOCUINȚE S+P+3E+2
- [Hatched Box] LOCUINȚE S+P+3E+1
- [Hatched Box] LOCUINȚE S+P+2E+1
- EDIFICII
- [White Box] ELEMENTE DE PĂRUS
- [White Box] EDIFICII EXISTENTE PĂSTRATE
- [Hatched Box] COȘURI DE BUVINDOURI (max.30% din lungimea fațadelor)
- CURȚI
- [Hatched Box] SUPRĂFAȚE CAROSABILE
- [Hatched Box] SUPRĂFAȚE PAVATE
- [Hatched Box] SUPRĂFAȚE BETONATE ÎN INTERIORUL LOTULUI
- ▶ ACCES CAROSABIL PE LOT
- ▷ ACCES PISTONAL PE LOT
- SPAȚII VERZI
- [Hatched Box] SPAȚII VERZI DE CONSTRUCȚII (SPAȚII VERZI ȘI SPAȚII VERZI ÎN INTERIORUL PARCELELOR)

**CONFORM  
CU ORIGINALUL**



**PUZ "STR. OPT. AV. MIRCEA PETRE NR.2"**

**MUNICIPIUL BUCUREȘTI**  
**DIRECȚIA ȪRBANISM**  
 VIZAT SPRE NESCHIMBARE  
 Nr. 42 din 21.03.17  
 ARHITECT ȘEF



**BILANȚ TERENULUI:**  
 IMOBIL DE LOCUINȚE S+P+3E+E4r  
 S teren = 350 mp (conform acte de proprietate)  
 POT max. = 60 %  
 CUT max. = 2,5  
 H maxim cor. = 14 m  
 S liberă de construcție = 140 mp (40 %) din care:  
 S total spații verzi = 105 mp (30 %) din care 70 mp sol fertil  
 Bovindourile sunt admise pe maxim o treime din lungimea fațadelor

<b>S.C. SARGES IMPEX SRL</b>		IMOBIL DE LOCUINȚE S+P+3E+E4 retras		Proiect nr. 57/2008 (PUZ)
J 40 / 28541 / 1992		București, str. opt. av. Mircea Petre nr.2, sector 1		
Proiectat:	arh. Adrian Constantinescu	Scara:	1-500	<b>REGLEMENTĂRI LOT</b>
Desenat:	arh. Adrian Constantinescu	inl. 2008		

17/11/2014

REGULAMENT

BENEFICIAR: Vasiloglu Mircea Paraschiv  
FAZA DE PROIECTARE: PUZ

CONFORM  
CU ORIGINALUL

Conform propunerii de reglementări formulate în memoriul general și în piesele desenate, pentru lotul ce a generat PUZ, din str. Av. Mircea Petre nr.2, sector 1, se emite prezentul regulament.

Zona studiată, în suprafață de 92467 mp cuprinde 12 unități teritoriale de referință dintre care:

UTR 6\_61, 6\_65, 6\_66, 6\_67, 6\_68 și 6\_94 sunt reglementate de "PUZ Închidere Inel Median de Circulație Zona Nord", aprobat cu H.C.G.M.B. nr.294/28.11.2014.

UTR 2\_01, 2\_02 și 2\_03 se vor supune reglementărilor Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București în vigoare, corespunzător subzonei L2a (subzona locuințelor individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare, cu P - P+2 niveluri, situate în afara zonei protejate).

UTR 1\_01, 1\_02, 1\_03 și 1\_04 sunt reglementate de prezentul regulament.

1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona în care se încadrează lotul ce a generat PUZ are caracter preponderent rezidențial, cu inserții de comerț și servicii pe străzile Aviator Popișteanu și Av. Mircea Petre. Conform PUG ea se încadrează în zona L2b (subzona locuințelor individuale și colective mici, cu cel mult P+2 niveluri, situate în perimetrul zonelor protejate), având următorii indicatori urbanistici: POT = max.45%, CUT = max. 0,9 pentru construcții P / P+1, CUT = max. 1,3 pentru construcții P+2, regim de înălțime P+2 și H max.= 10 m.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ:

2.1. Utilizări admise:

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale, etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;



DIRECȚIA LOCAL DE URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 2/21.03.17  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;
- locuințe colective;
- activități de servicii;
- activități cu partii speciale, care includ spații pentru profesii libere.

## 2.2. Utilizări admise cu condiționări:

Clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea. Se admit activități în care accesul publicului nu este liber numai cu condiția să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri.

Se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici.

Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică.

În zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30% din ADC.

Se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor existente.

## 2.3. Utilizări interzise:

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomod prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros;
- stații de întreținere auto;
- curățătorii chimice;
- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile 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.



CONFORM  
CU ORIGINALUL

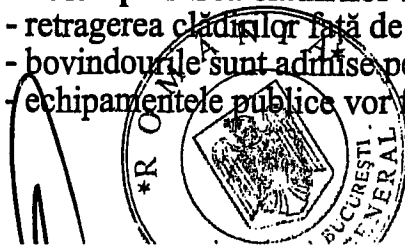
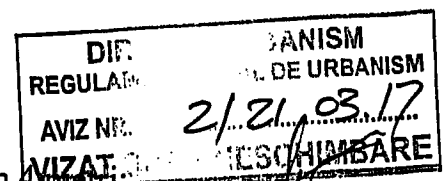
## 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE

### 3.1. Caracteristici ale parcelelor:

Se vor menține caracteristicile parcelarului existent.

### 3.2. Amplasarea clădirilor față de aliniament:

- retragerea clădirilor față de aliniament va fi de minim 6 metri;
- bovindourile sunt admise pe maxim o treime din lungimea fațadei;
- echipamentele publice vor fi retrase cu minim 6 metri de la aliniament.





CONFORM  
CU ORIGINALUL

### 3.2. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioară:

- clădirile construite în regim izolat se vor retrage minim 3 metri față de

limita proprie;

apun dis-

permite venirea și înălțimea naturii adecvate pentru construcție ce se aneșc.

- clădirile construite în regim izolat se vor retrage minim 5 metri de la limita de proprietate posterioară;

- în situația prezenței unor calcane către limita de proprietate posterioară, clădirile noi se vor putea construi alipite la hotar;

- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10 metri;

- bovindourile sunt admise pe maxim o treime din lungimea fațadei.

### 3.3. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- clădirile izolate construite pe aceeași parcelă vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6 metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

### 3.4. Circulații și accese:

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

În cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor. Distanța dintre aceste pasaje, măsurată pe aliniament, nu va depăși 30 metri.

Se pot realiza pasaje și curți comune private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

### 3.5. Staționarea autovehiculelor:

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv. Aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri.

Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.



B

DIRECȚIA GENERALĂ  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 2/21.03.17  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

8

CONFORM  
CU ORIGINALUL



### 3.6. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:

Înălțimea maximă a clădirilor este de 17 metri pentru un regim maxim de înălțime de P+3E+E4 retras.

### 3.7. Aspectul clădirilor:

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță".

Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

### 3.8. Condiții de echipare edilitară:

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

În cazul alimentării cu apă din surse proprii se va obține acordul autorității competente.

Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații.

Dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare, pentru a se evita producerea gheții.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon.

Se interzice dispunerea antenelor TV satelit în locurile vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

### 3.9. Spații libere și spații plantate:

Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15 cm. În cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere.

În grădinile de fațadă ale echipamentelor publice, minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte.

Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.

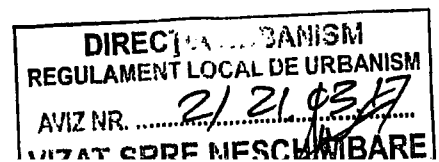
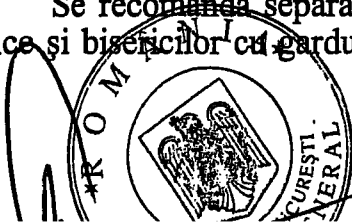
Se recomandă ca 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și imaginii oferite către clădirile învecinate.

Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurare cu un gard viu de 1,20 metri înălțime.

În zonele cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

### 3.10. Împrejmuiri:

Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor clădirilor, echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de 2,00 m înălțime din care 0,60 metri



soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de minim 2,20 metri.

Grădinițele comerciale și altele asemenea nu pot fi limitate în dezvoltarea lor cu borduri sau garduri, etc.

#### 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

4.1. Procent maxim de ocupare a terenului:

POT max. = 60%

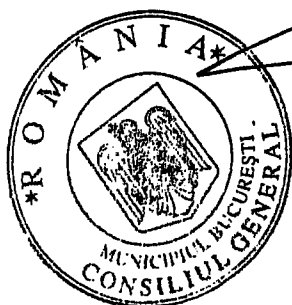
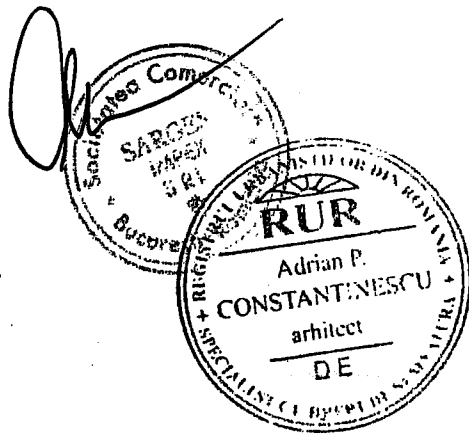
4.2. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT):

CUT max. = 2,5 ADC/mp teren

Întocmit:

arh. Adrian Constantinescu

CONFORM  
CU ORIGINALUL



DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 2/21.03.17  
STAT SPRE NE ÎMBĂRE