



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

*Amexa nr. 1 de HCGMB 3.55/2017*

Ca urmare a cererii adresate de SC WESTERN OUTDOOR SRL cu sediul în Municipiul București, Sector 1, Cod poștal 010593, Str. Cihoschi Stanislav nr. 12, Et.1, telefon/ fax 021 2303037; 021 2303898, ca reprezentant al d-lui Enayati Wargha, înregistrată la nr. 1514606 din 26.05.2017, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

## AVIZ

NR. *9 / 31.05.2017*

PENTRU

**PUZ - SOS. GHEORGHE IONESCU SISEȘTI NR. 8A - SECTOR 1**

**GENERAT DE IMOBILUL:** Sos. Gheorghe Ionescu Sisești nr. 8A - Sector 1, în suprafață de 11.000 mp. proprietate privată a persoanelor fizice conform Certificatului de urbanism nr. 1538/ 159/ S/ 23657 din 17.09.2015, eliberat de Primăria Sectorului 1.

**INIȚIATOR:** ENAYATI WARGHA

**PROIECTANT:** SC WESTERN OUTDOOR SRL

**SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA RUR:**

Arh. Sorin GABREA (D, E) și Arh. Bogdan BRANESCU (D<sub>20</sub>, E)

**AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONA STUDIATĂ ÎN PUZ:** Zona studiată prin PUZ se află în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 1.

**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 **CB1** - subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate.

**Indicatorii urbanistici reglementați:** POT max. recomandat 50%; CUT max. 2,4 mp. ADC/ mp. teren pentru clădiri cu 6 și mai multe niveluri și 2,2 mp. ADC/ mp. teren pentru clădiri cu 3-4 niveluri; H max. înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade.

**PREVEDERI PUZ - RLU PROPUSE:**

INSTITUTII SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL:

SPITAL - UNITATE MEDICALA ȘI SERVICII CONEXE

POTmax. 60%; CUTmax. 2,4 mp. ACD/ mp. teren; Hmax: 18 m. RmaxH: S+D+P+4E.

Retragerile minime față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare vor respecta specificațiile planului de reglementari vizat spre neschimbare și ale Regulamentului local de urbanism aferent.

**CIRCULAȚII ȘI 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:** Rețelele edilitare aferente se vor realiza anterior rețelei stradale. Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexă.

Splaiul Independenței nr. 291-293, cod poștal 060042, sector 6, București, România  
Tel: 021.305.5500 int. 1701  
<http://www.pmb.ro>



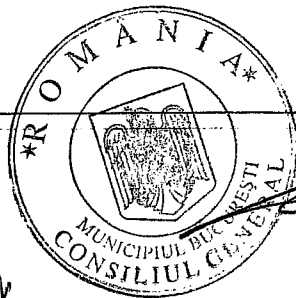
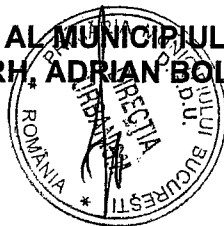
Elaboratorul și beneficiarul PUZ răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUZ care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) litera g) din Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările 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. 1538/ 159/ S/ 23657 din 17.09.2015 emis de Primarul Sectorului 1 al Municipiului București.

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



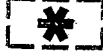



4ex/ 29.05.2017






----- Spatii verzi propuse prin PUZ anterior

**Accese auto si pietonale**

-  Accese auto (clienti, angajati, aprovizionare, etc.)
-  Accese auto ambulante
-  Locuri stationare ambulante
-  Accese pietonale

**Reglementari functiuni**


**Existent public**

-  Comert
-  Transport aerian ( romatsa )
-  Unitati agricole de productie si cercetare





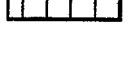
**Reglementate prin PUZ anterior**

-  Mixt: locuire comert servicii

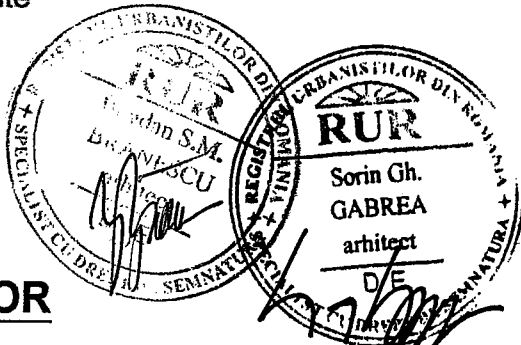
**Reglementate pe terenul ce a generat PUZ**

-  Spital-unitate medicala si servicii conexe: policlinica; ansamblu comunitar, constituit din reședințe pentru vârstnici și funcțiunile complementare acestora


**Reglementari edificabil pe parcela ce a generat PUZ**

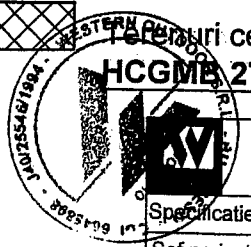
-  Edificabil maxim
-  Limitele nivelelor
-  Spatii verzi
-  Platorme si amenajari pietonale
-  Zona acces ocazional ambulante

**P.O.T. max. = 60%**  
**C.U.T. max. = 2,4**  
**H. max. = 18 m.**  
**R.H. max. = S+D+P+4E**



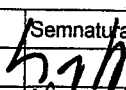
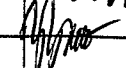
**CIRCULATIA TERENURILOR**

 Terenuri ce vor trece in proprietate publica conf. PUZ anterior  
**HCGMB 279/2013**



**WESTERN OUTDOOR S.R.L.**  
 Bucuresti, Str. Stanislav CIHOSCHI nr.12, sector 1  
 tel: +4021 230 30 37; 230 38 98 e-mail: office@wod.ro

Beneficiar:	<b>C. G. M. B.</b>	Proiect nr.	<b>205/2015</b>
Titlu proiect:	<b>P.U.Z. Sos.Ghe.Ionescu SISESTI nr.8A, sector 1, Bucuresti</b>	Faza:	<b>P.U.Z.</b>
Titlu plansa:	<b>REGLEMENTARI FAZA 1</b>	Plansa nr.	<b>U07.1</b>

Specificatie	Nume	Semnatura	Scara:
Sef proiect	arh. Sorin Gabrea		1:500
Proiectat	arh. B. Branescu		Data:
Desenat	arh. B. Branescu		iun. 2016



s.c. **WESTERN OUTDOOR** s.r.l.

str. Stanislav Cihoschi nr. 12, etaj 1, Sector 1, Bucuresti, tel/fax (+4) 021 2303037, 021 2303898  
www.wod.ro, e-mail: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 9/31.05.17  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



Anexa nr 3 la MC6NB 355/2017

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

anexa a

## PLANULUI URBANISTIC ZONAL "Sos. Gh. Ionescu Sisești nr. 8A" Sector 1, Bucuresti

*in vederea realizării unui spital-unitate medicala și servicii conexe*

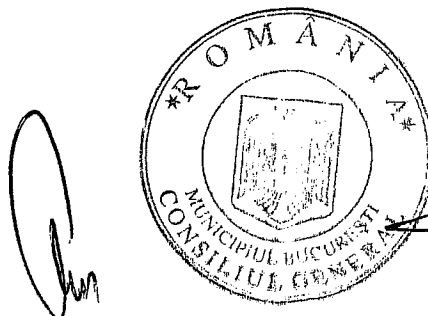
**ADRESA:** Sos. Gheorghe Ionescu Sisești nr. 8A, Sector 1, Municipiul București

**BENEFICIAR :** Consiliul General al Municipiului București

**INITIATOR:** Enayati Wargha

**PROIECTANT DE SPECIALITATE :** S.C. WESTERN OUTDOOR S.R.L.

mai 2017



Plan Urbanistic Zonal "Sos. Gh. Ionescu Șisești nr. 8A" Sector 1 București, R.L.U., Rev. 4, mai 2017





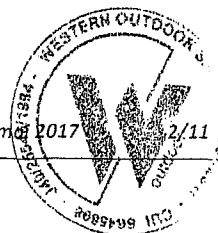
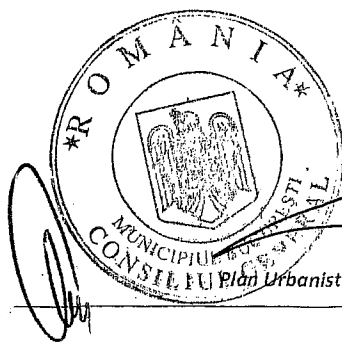
S. C. WESTERN OUTDOOR S. R. L.



str. Stanislav Cihoschi nr. 12, etaj 1, Sector 1, Bucuresti, tel/fax (+4) 021 2303037, 021 2303898  
www.wod.ro, e-mail: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

## Contents

<b>DISPOZIȚII GENERALE</b> .....	3
1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism .....	3
2. Baza legală a elaborării regulamentului local de urbanism .....	3
3. Domeniul de aplicare .....	4
<b>REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR</b> .....	4
4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural .....	4
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public .....	4
6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII .....	5
7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACESELOR OBLIGATORII .....	5
8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ .....	5
9. REGULI CU PRIVIRE LA PARAMETRII URBANISTICI .....	5
10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI ȘI ILUMINAT PUBLIC. ....	6
<b>IZONIȚARE FUNCȚIONALĂ</b> .....	6
11. PRESCRIPTII GENERALE .....	6
12. PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE - UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE - SITUATIA EXISTENTA .....	7
13. STRUCTURA CONTINUTULUI REGULAMENTULUI - REGLEMENTARI CONFORM PREVEDERILOR P.U.G.; EXTRAS P.U.G. ....	7
14. GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI - DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE ÎN ZONA SI STUDII .....	7
<b>UNITATI TERITORIALE DE REFERINȚĂ</b> .....	8
15. UTILIZARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI PROPUSE .....	8
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ .....	8
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR .....	8
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI. ....	10
<del>ANEXA</del> .....	<del>11</del>





s.c. **WESTERN OUTDOOR** s.r.l.



str. Stanislav Cihoschi nr. 12, etaj 1, Sector 1, Bucuresti, tel/fax (+4) 021 2303037, 021 2303898  
www.wod.ro, e-mail: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

## DISPOZIȚII GENERALE

### 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Prezentul Regulament se asociază Planului Urbanistic Zonal și are ca scop explicarea și detalierea sub forma de prescripții (permisiuni și restricții) a prevederilor urbanistice. Regulamentul face parte integrantă din P.U.Z. și se aproba odată cu acesta.

Regulamentul este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la:

- modul de utilizare a terenului și de realizare și utilizare a construcțiilor în perimetrul aflat sub incidența Regulamentului, în suprafața de 11000 m<sup>2</sup> în acte conform cărților Funciare nr. 241380; 241381; 241382.
- modul de realizare a accesului și a echipamentelor edilitare incidența Regulamentului, în suprafața de 977 m<sup>2</sup> în acte conform cărții Funciare nr. 241384.

Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea lucrărilor de execuție a construcțiilor în limitele teritoriului reglementat în PUZ.

Prezentul Regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal „Sos. Gh. Ionescu Sisești nr. 8A, Sector 1, București”.

Prin regulamentul menționat s-a urmărit:

- Reglementarea parametrilor de construire în vederea realizării în cele mai bune condiții a programului propus: spital-unitate medicală și servicii conexe: policlinică, ansamblu comunitar, reședințe pentru vârstnici și funcțiunile complementare acestora
- Amenajarea terenurilor în conformitate cu cerințele specifice programului
- Amenajarea cailor publice de acces și echiparea terenurilor cu rețele edilitare.

### 2. Baza legală a elaborării regulamentului local de urbanism

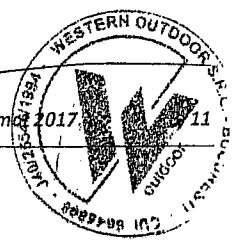
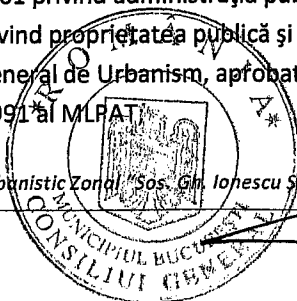
La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal, sta Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. 525/1996, ale căror prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate.

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu alte acte legislative specifice sau complementare domeniului. În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau prevederile cuprinse în documentații de urbanism și în proiecte de specialitate întocmite anterior sau concomitent cu elaborarea P.U.Z.-ului.

Prezentul Regulament Local de Urbanism (RLU) a fost elaborat în temeiul următoarelor acte normative:

- Legea nr. 350/2001 cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată;
- Legea nr. 213 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat cu HG nr. 525/1996;
- Ordinul nr. 91/1991 al MLPAT

Plan Urbanistic Zonal „Sos. Gh. Ionescu Sisești nr. 8A” Sector 1 București, R.L.U., Rev.4, mai 2017





s.c. **WESTERN OUTDOOR**



str. Stanislav Cihoschi nr. 12, etaj 1, Sector 1, Bucuresti, tel/fax/(+4) 021 2303037, 021 2303898  
www.wod.ro, e-mail: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO-6645898

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, aprobat cu ordinul nr. 176/N/2000 al Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;
- Planul Urbanistic General al municipiului București, Regulamentul Local de Urbanism, și Studiile de fundamentare a acestora, aprobate cu Hotărârea nr. 269/21.12.2000 a CGMB;
- Planuri Urbanistice Zonale ce tratează zone adiacente, aflate în diferite faze de avizare și aprobare.
- Ordinul 2701/2010 privind aprobarea Metodologiei de consultare a publicului.

### 3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe teritoriu reglementat, delimitat conform plansei de Reglementari Urbanistice (parte integrantă a PUZ-ului studiat).

Terenul se află în teritoriul administrativ al municipiului București – Sectorul 1.

## REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPAREA TERENURILOR

### 4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural.

4.1. După caz, arborii al căror amplasament nu permite realizarea lucrărilor de construire prevăzute și care pot fi transplantați, vor fi reamplasați, pe amplasamente noi, ori se va proceda la plantări de puieti, în concordanță cu planurile de amenajare peisajeră, în amplasamente ce vor fi stabilite de către autoritatea publică în domeniu.

4.2. Toate construcțiile și amenajările vor fi racordate la rețele edilitare. Rețelele edilitare vor fi amplasate în subteran la minim 3,00 m depărtare de arborii ce urmează a fi păstrați.

4.3. Încălzirea obiectivelor din ansamblu se va realiza cu instalații cu gaz metan sau cu instalații electrice sau prin racordarea la sistemul public de termoficare. Sunt interzise sistemele de încălzire cu combustibili care prin ardere pot produce perdele de fum.

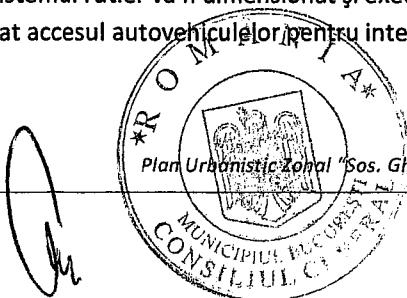
4.4. Deseurile rezultate, atât din activități de construire cât și ca urmare a utilizării ulterioare a construcțiilor, vor fi depozitate în containere închise, selectate în prealabil și vor fi evacuate periodic, prin contract cu o societate de salubritate.

### 5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

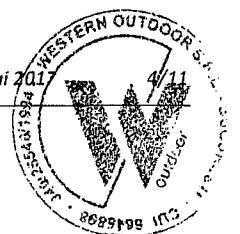
5.1. Toate operațiunile de construire, amenajare și exploatare a obiectivelor ce urmează a fi realizate sunt supuse reglementărilor românești, privitoare la calitatea construcției și la siguranța în exploatare.

5.2. În realizarea obiectivelor menționate la pct.4.1, cât și în exploatarea acestora, vor fi utilizate numai materiale, echipamente, utilaje și tehnologii omologate conform legii.

5.3. Sistemul rutier va fi dimensionat și executat în conformitate cu legislația în vigoare astfel încât să fie facilitat accesul autovehiculelor pentru intervenție și pentru serviciu. Se respecta HCGMB nr. 66/2006..



Plan Urbanistic Zonal "Sos. Gh. Ionescu Sisesti nr. 8A" Sector 1 București, R.L.U., Rev.4, mai 2017





s.c. **WESTERN OUTDOOR** s.r.l.



str. Stanislav Cihoschi nr. 12, etaj 1, Sector 1, Bucuresti, tel/fax (+4) 021 2303037, 021 2303898  
www.wod.ro, e-mail: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

## 6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

### 6.1. Amplasarea clădirilor față de aliniament

6.1.1. Clădirile ce vor fi realizate, indiferent de conformare, funcțiune, modalitate de amplasare pe parcelă, poate fi amplasata pe teren cu o retragere minimă de 5,0m fata de aliniamentul drumurilor propuse, conform planșelor anexate.

6.1.2. Construcțiile subterane vor putea fi amplasate si pe aliniamentul stradal, cu condiția ca toate elementele constructive ale acceselor, pietonale sau carosabile, să se realizeze numai în interiorul parcelei și în interiorul suprafeței edificabile.

### 6.2. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

6.2.1. Clădirile vor avea fațadele laterale retrase de la limitele parcelelor conform Planșei de Reglementari urbanistice atasata prezentei documentatii.

## 7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACESELOR OBLIGATORII

### 7.1. Accese si circulații

7.1.1. 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;

7.1.2. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului persoanelor cu handicap locomotor.

### 7.2. Staționarea autovehiculelor

7.2.1. Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice sau comunitare, respectând H.C.G.M.B. nr. 66/2006.

## 8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

8.1. Toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico edilitare, conform planșei de Precoordonare Rețele edilitare anexa la avizul Comisiei de Coordonare Rețele din cadrul P.M.B.

8.2. Apele meteorice vor fi preluate de sistemul de canalizare, în sistem divizor.

8.3. Toate rețelele și instalațiile tehnico - edilitare vor fi amplasate în subteran.

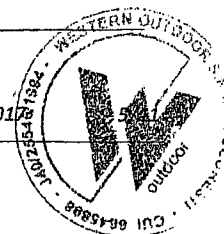
## 9. REGULI CU PRIVIRE LA PARAMETRII URBANISTICI

9.1. Calculul parametrilor urbanistici se face in conformitate cu Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Anexa Nr.2 „Definirea termenilor utilizați în lege”, punctul „indicatori urbanistici”10.

9.2. Amplasarea de garaje si funcțiuni tehnice în subteran este permisa in limita a max. 80% din suprafața terenului din care se exclude suprafața obiectivelor de Utilitate Publica, pana la aliniamentul stradal, cu conditia asigurării suprafețelor obligatorii de spatii verzi cu un strat de pământ vegetal, precum si a spațiilor necesar amplasării rețelelor edilitare.



Plan Urbanistic Zonal "Sos. Gh. Ionescu Șiştești nr. 8A" Sector 1 București, R.L.U., Rev.4, mai 2017







s.c. **WESTERN OUTDOOR** s.r.l.

str. Stanislav Cihoschi nr. 12, etaj 1, Sector 1, Bucuresti, tel/fax (+4) 021 2303037, 021 2303898  
www.wod.ro, e-mail: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 9/31.05.17  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



## 10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI ȘI ILUMINAT PUBLIC.

### 10.1. Spații verzi

10.1.1. Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 8.00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 30.00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;

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

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

10.1.4. Deasupra construcțiilor subterane – garaje, construcții edilitare, se vor putea amenaja spații verzi; cu condiția ca grosimea minimă a stratului de pământ vegetal să fie de 40 cm. Se va asigura irigarea spațiilor verzi precum și drenarea apelor meteorice.

### 10.2. Împrejmuiri

10.2.1. Se recomandă următoarele împrejmuiri:

se pot realiza împrejmuiri transparente, din profile metalice, amplasate pe un soclu opac, din beton armat sau piatra, cu o înălțime de 0,6m, care va fi inclus în înălțime totală de 2,0 m..

### 10.3. Iluminat public

10.3.1. Iluminat public stradal și pe parcelă poate fi asigurat cu lămpi amplasate pe stâlpi sau pe construcții și care au fluxul luminos orientat numai spre sol;

10.3.2. Iluminat exterior pe parcelă sau iluminat fațadelor se va putea realiza cu lămpi cu flux luminos redus și astfel orientat încât să nu deranjeze traficul aerian sau rutier.

10.3.3. Iluminat exterior, de orice categorie, nu va afecta semnalizarea rutieră.

### 10.4. Firme și reclame comerciale

10.4.1. Se pot amplasa firme și reclame numai pe clădiri. Conformarea firmelor și panourilor suport pentru reclame comerciale vor fi puse în acord cu arhitectura și cu volumetria clădirilor și vor fi autorizate conform Legii nr.185/2013.

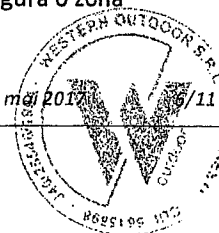
## II. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

### 11. PRESCRIPȚII GENERALE.

Prezenta documentație servește la stabilirea regulilor de circulație pietonală și auto, de ocupare a terenurilor, de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora pe teritoriul în suprafața de 11000m<sup>2</sup> aflat în proprietatea inițiatorului PUZ și pe terenul în suprafața de 977<sup>2</sup> pe care sunt înscrise servituti de trecere pietonală, auto și a utilitatilor supra și subterane. Se va reglementa o singură zonă



Plan Urbanistic Zonal "Sos. Gh. Ionescu Ștefăni nr. 8A" Sector 1 București, R.L.U., Rev.4, mai 2017





s.c. **WESTERN OUTDOOR** s.r.l.



str. Stanislav Cihoschi nr. 12, etaj 1, Sector 1, Bucuresti, tel/fax (+4) 021 2303037, 021 2303898  
www.wod.ro, e-mail: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

funcțională, structurată în concordanță cu prevederile PUG - zona CB1 „servicii publice dispersate existente in afara zonelor protejate”, in care programul propus se incadreaza.

## 12. PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE - UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE - SITUATIA EXISTENTA

Lotul studiat este situat la cca 80m. Fata de aliniamentul B-dului Ion Ionescu de la Brad. Terenul este în cu o suprafața de 11000m<sup>2</sup>, de forma dreptunghiulara cu laturile de 135 respectiv 84 metri, orientat cu latura lunga pe directiua SV-NE. Legatura cu rețeaua de drumuri publice se face prin intermediu unei parcele dr 977 pe care sunt inscrise servituti de trecere..

Vecinatatile acestui imobil sunt:

- la vest: terenuri proprietate privata: SC Reciplia SA
- la nord: terenuri proprietate privata: Institutul de Cercetare-Dezvoltare pentru Protecția Plantelor.
- la est: terenuri proprietate privata: SC Hercules Properties SRL, SC Megaimage SRL
- la sud: teren proprietate privata, nr. cadastral 241384, pe care sunt terenurile ce au generat PUZ au inscrise servituti de trecere si de rețele edilitare.

Terenurile au intrat in proprietatea sotilor Enayati Mitra si Enayati Varga prin cumparare. Astfel, suprafata totala de teren 11000m<sup>2</sup> va rezulta prin comasarea loturilor cu numerele cadastrale nr. 241380; 241381; 241382. In prezent pe teren sunt construite drumuri si platforme betonate sau pietruite ce au fost folosite pentru exploatarea agricola a terenurilor.

## 13. STRUCTURA CONTINUTULUI REGULAMENTULUI - REGLEMENTARI CONFORM PREVEDERILOR P.U.G.; EXTRAS P.U.G.

### Reglementari conform PUG Bucuresti

Terenul este reglementat după cum urmează: in P.U.G. al Municipiului Bucuresti aprobat cu HCGMB nr.269/2000, terenul este încadrat în subzona CB1 "servicii publice dispersate existente in afara zonelor protejate".

Subzona CB1:

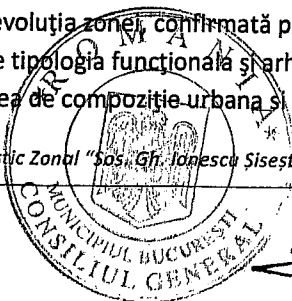
- Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) P.O.T. maxim - 50%
- Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.)
  - C.U.T. maxim – 2.4 mc/mp teren pentru cladiri cu 6 sau mai multe niveluri
  - C.U.T. maxim – 2.2 mc/mp teren pentru cladiri cu 3-4 niveluri

## 14. GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI - DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE ÎN ZONA SI STUDII

- P.U.G. Municipiul Bucuresti;
- PUZ Sos Gh. Ionescu Sisesti 8A, sector 1, Bucuresti aprobat cu HCGMB nr. 279 din 30.10.2013

Ținându-se cont de evoluția zonei, confirmată prin modificările detalierile P.U.G. prin documentații de urbanism ulterioare, cât și de tipologia funcțională și arhitecturală a imobilelor construite și preconizate a fi construite în zonă, propunerea de compoziție urbană și de edificare (așa cum reiese din aplicarea indicatorilor

Plan Urbanistic Zonal "Sos. Gh. Ionescu Sisesti nr. 8A" Sector 1 Bucuresti, R.L.U., Rev.4, mai 2013



DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. .... 9/31.05.17  
VIZAT SPRE NESCIMBARE



s.c. **WESTERN OUTDOOR** s.r.l.



str. Stanislav Cihoschi nr. 12, etaj 1, Sector 1, Bucuresti, tel/fax (+4) 021 2303037, 021 2303898  
www.wod.ro, e-mail: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

urbanistici) este întocmită astfel încât să asigure integrarea ansamblului. Programul propus pentru teren: spital-unitate medicala și servicii conexe: policlinica, ansamblu comunitar, reședințe pentru vârstnici și funcțiunile complementare acestora este în acord cu tendințele de dezvoltarea a zonei prin constituirea de zone rezidențiale, venind să completeze echiparea cu funcțiuni de sanatare publica a zonei.

**IV. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

**15. UTILIZARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI PROPUSE**

Configurarea urbanistică și programul de dezvoltare a investiției a determinat reprezentarea terenului analizat prin PUZ printr-o singura unitate teritoriala de referință, în concordanta cu PUG, de tip – CB1 - servicii publice dispersate existente în afara zonelor protejate;

**SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.**

**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.**

Conform Regulamentului Local de Urbanism al PUG Municipiu Bucuresti subzone CB1.

Se admit funcțiuni de locuire speciale asimilabile programelor de sanatare publica și protecție sociala: reședințe pentru vârstnici.

**ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.**

Conform Regulamentului Local de Urbanism al PUG Municipiu Bucuresti subzone CB1.

**ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.**

Conform Regulamentului Local de Urbanism al PUG Municipiu Bucuresti subzone CB1.

**SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

**ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

Conform Regulamentului Local de Urbanism al P.U.G. Municipiu Bucuresti subzona CB1, terenul ce va rezulta din comasarea parcelelor care au generat PUZ este constructibil.

**ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Fata de aliniamentele drumurilor publice propuse în plansa de reglementari urbanistice, reglementate conform PUZ Sos Gh. Ionescu Sisesti 8A, sector 1, Bucuresti aprobat cu HCGMB nr. 279 din 30.10.2013 ansamblul va fi amplasate pe urmatoarele retrageri fata de aliniament:

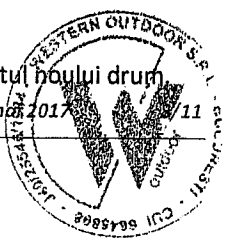
- 29,6 metri de aliniamentul nordic al drumului Profilul 1-1, limita de nordica a drumului de servitute;
- 6,5 metri de aliniamentul vestic al drumului cu Profilul 2-2;
- Cladirea va fi amplasata pe aliniamentul sudic al drumului Profil 3-3.

**ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Ansamblul se va retrage fata de limitele laterale și posterioare după cum urmează, în conformitate cu plansa de reglementari:

- Fata de limita de Vest a terenului: 5,5 metri
- Fata de limita de Nord a terenului: 6 metri, cladirea va fi amplasata pe aliniamentul bolului drum

Plan Urbanistic Zonal "Sos. Gh. Ionescu Sisesti nr. 8A" Sector 1 Bucuresti, R.L.U., Rev.4, martie 2017



DIRECȚIA URBANISM  
 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
 AVIZ NR. .... 9/31.05.17  
 VIZAT SPRE NESCIMBARE



s.c. **WESTERN OUTDOOR** s.r.l.



str. Stanislav Cihoschi nr. 12, etaj 1, Sector 1, Bucuresti, tel/fax (+4) 021 2303037, 021 2303898  
 www.wod.ro, e-mail: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

- Fata de limita de Est a terenului: 10 metri, respectiv 6,5 metri fata de vitorul aliniament.

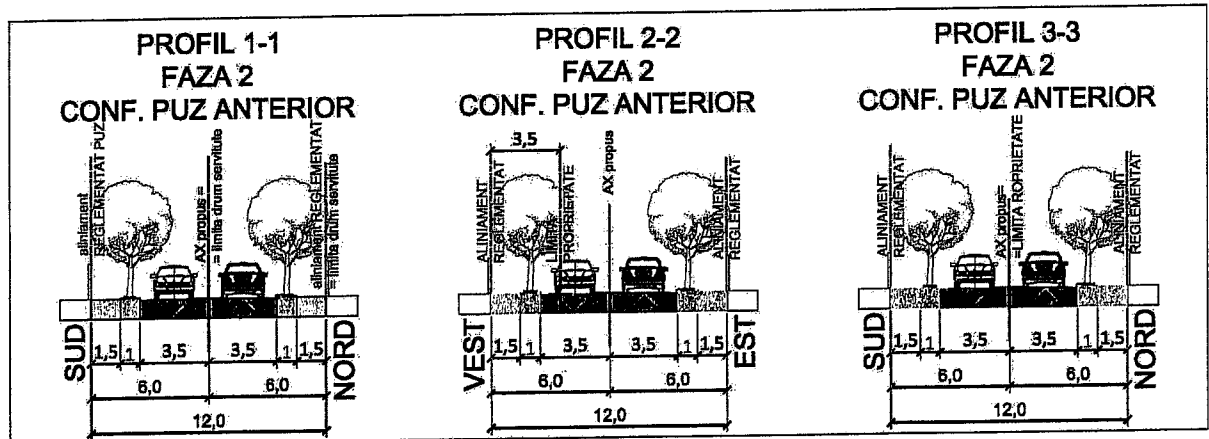
**ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.**

Cladirile vor fi amplasate in mod compact.

**ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.**

In conformitate cu prevederile PUZ Sos Gh. Ionescu Sisesti 8A, sector 1, Bucuresti aprobat cu HCGMB nr. 279 din 30.10.2013 dezvoltarea infrastructurii rutiere se va face astfel:

- La partea de sud: se va dezvolta o artera de circulatie de categoria III, conform profilului 1-1 din plasa de reglementari, al carei ax se coincide cu limita nordica a terenului Romatsa. Aceasta artera va ingloba pe toata lungimea ei terenul cu nr. cadastral 241384, intubulat ca drum acces pe care terenurile ce au generat PUZ au inregistrat drept de servitute de trecere si retele edilitare.
- La partea de est: se va dezvolta o artera de circulatie de categoria III, conform profilului 2-2 din plasa de reglementari, al carei ax se va afla la 2,5 metri fata de limita estica a terenului.
- La partea de nord: in axul drumului de exploatare, ce se suprapune peste limita nordica a terenului, se va dezvolta o artera de categoria III, conform profilului 3-3 din plasa de reglementari.



Pana la aplicarea de catre autoritatile publice locale a prevederilor P.U.Z. mai sus mentionat, in conformitate cu avizul Comisiei Tehnice Circulatie a P.M.B. nr. 8667 din 22.07.2016 accesul se va realiza prin folosirea drumului de servitute pentru care pe teren, la limita de nord se va amenaja un trotuar de 1,5 metri.

**ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.**

Pe teren se vor amenaja 2 cai de acces ce vor deservi paltfome de parcare si parcari subterane, in conformitate cu planșa de reglementari.

Toate autovehiculele vor stationa si vor fi parcate in interiorul parcelei, conform Avizul Comisiei Tehnice Circulație a PMB nr.8667 din 27.07.2015.

**ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.**

Înălțimea maximă este stabilita prin aviz AACR nr.11688/3147/30473/28319/674 din 06.iunie 2016, respectiv 18 metri, cota absoluta maxima 108.75 fata de nivelul Marii Negre.

Regimul de inaltime maxim propus al ansamblului este de S+D+P+4E, conform plansei de reglementari.

Plan Urbanistic Zonal "Sos. Gh. Ionescu Șisești nr. 8A" Sector 1 București, R.L.U., Rev.4, mai 2017

9/11

DIRECȚIA URBANISM  
 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
 AVIZ NR. 9/31.05.17  
 VIZAT SPRE NESCIMBARE



s.c. **WESTERN OUTDOOR** s.r.l.



str. Stanislav Cihoschi nr. 12, etaj 1, Sector 1, Bucuresti, tel/fax (+4) 021 2303037, 021 2303898  
 www.wod.ro, e-mail: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

**ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță". Se va avea în vedere unei imagini urbane corespunzătoare către Lacul Pantelimon.

**ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.**

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice ce vor fi amplasate în pe terenul pe care sunt intabulate servitutile de trecere.

**ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Se vor amenaja spații verzi cu suprafața de 30% din care cel puțin 2/3 va fi pe sol, în conformitate cu prevederile H.C.G.M.B. nr.234/2010, Cap.IV art.4.7.

**ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.**

Pe aliniament se recomandă garduri transparente de 2,00metri înălțime din care 0,60 metri soclu opac; spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de minim 2,20 metri;

**SECȚIUNEA-III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.**

**ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

P.O.T. maxim 60%

**ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

CUT maxim = 2,4 mp. ADC / mp. teren

**16. BILANT TERITORIAL; CONCLUZII**

**Concluzii**

Reglementările propuse prin prezenta documentație de urbanism se încadrează în reglementările existente (subzona de servicii dispersate), în strategiile de dezvoltare spațială și echipare edilitară, în tendința de extindere a zonelor construite în arealul din jurul b-dului Ion Ionescu de la Brad și a soselei Gh. Ionescu Sisesti.

**Bilant teritorial**

BILANT DE SUPRAFETE P.U.Z. Sos. Gh. Ionescu Sisesti NR.8A														
Terenuri ce au generat PUZ														
Total	11000													
Terenuri ce vor trece în proprietate publică după aplicarea PUZ "Sos. Gh. Ionescu Sisesti 8A" aprobat prin HCGMB 279/2013														
956														
	TOTAL		Suprafata construita		Terenuri agricole / terenuri degradate		Drumuri, platforme, accese auto		Spatii verzi		din care			
	procente	metri patrati	procente	metri patrati	procente	metri patrati	procente	metri patrati	procente	metri patrati	procente	metri patrati	procente	metri patrati
EXISTENT	100%	11000	0%	0	89%	9843	11%	1157	0%	0	0%	0	0%	0
PROPUS	100%	11000	60%	6600	0%	0	10%	1157	20%	3300	20%	2200	10%	1100

ROMANIA  
 Municipality of Sector 1  
 Plan Urbanistic Zonal "Sos. Gh. Ionescu Șisești nr. 8A" Sector 1 București, R.L.U., Rev.4, mbr. 2017  
 Bogdan S.M. Bogdan Branescu  
 SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATA  
 Intocmit, 02.05.2017