



NR. 74/2010  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**

**Direcția Generală Dezvoltare Urbană**

**Direcția Urbanism**

Ca urmare a solicitării și completărilor transmise Primăriei Municipiului București de către S.C. TECON S.R.L. – URB RUR ANCA ELENA PAUNESCU, cu sediul în București, Sectorul 5, str. Carol Davila nr. 77, telefon 021/3122093 (în calitate de elaborator și reprezentant al inițiatorilor documentației de urbanism D-NA GHERMAN GEORGETA, D-NUL ENESCU VICTOR CATALIN SI D-NA ENESCU ROXANA), înregistrate la Registratura-P.M.B. cu nr.1574248/07.11.2017 și 1513685/24.05.2017, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

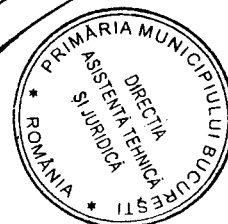
**AVIZ ARHITECT ȘEF**

CONFORM CU ORIGINALUL

Nr. 30 din 22.11. 2017

PENTRU

**PUZ – STR. CORNESCU NR. 14,  
SECTORUL 1, BUCUREȘTI**



**Generat de imobilul** : situat în București, str. Cornescu nr. 14, sectorul 1, București, în suprafață de 169,00 mp.

**Inițiatori** : D-NA GHERMAN GEORGETA, D-NUL ENESCU VICTOR CATALIN SI D-NA ENESCU ROXANA

**Proiectant**: S.C. TECON S.R.L.

**Specialist cu drept de semnătură RUR**: ANCA ELENA PAUNESCU

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

Zona studiată prin PUZ se află în intravilanul Municipiului București, delimitată astfel: la Nord – proprietăți private, la Sud – proprietăți private, la Vest – str. Cornescu, la Est – Calea Floreasca.

**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 (cu completările ulterioare), amplasamentul care face obiectul studiului urbanistic se încadrează în Unitatea Teritorială de Referință (UTR) L2a - subzona locuințelor individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P-P+2 niveluri situate în afara zonei protejate, caracterizată de următorii indicatori urbanistici:

- POT<sub>max</sub> - 45%
- CUT<sub>max</sub> = 1,3 mpADC/mpteren;
- H<sub>max</sub>-P+2E.

Bd. Regina Elisabeta nr. 47, cod poștal 050013, sector 5, București, România  
Tel: 021.305.55.00  
<http://www.pmb.ro>



**PREVEDERI P.U.Z. - RLU PROPUSE:**  
**FUNCTIUNI : LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ**

**INDICATORI URBANISTICI AVIZATI:**

**POT<sub>max</sub>=76%; CUT<sub>max</sub>=1,56mpADC/mp teren; RH<sub>max</sub>= S+P+1E/3E – H<sub>max</sub>-14,00m**

**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.

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

**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. n) 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.

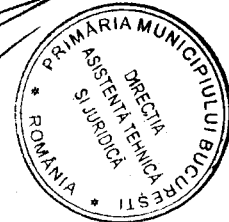
**ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**



Întocmit,  
Expert ing. Victor Manea

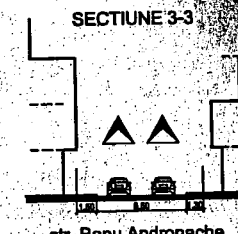
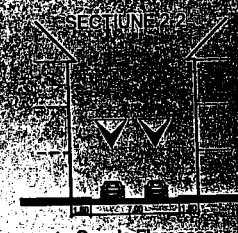
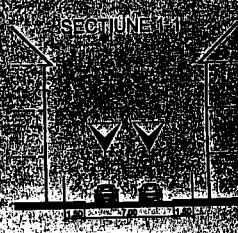
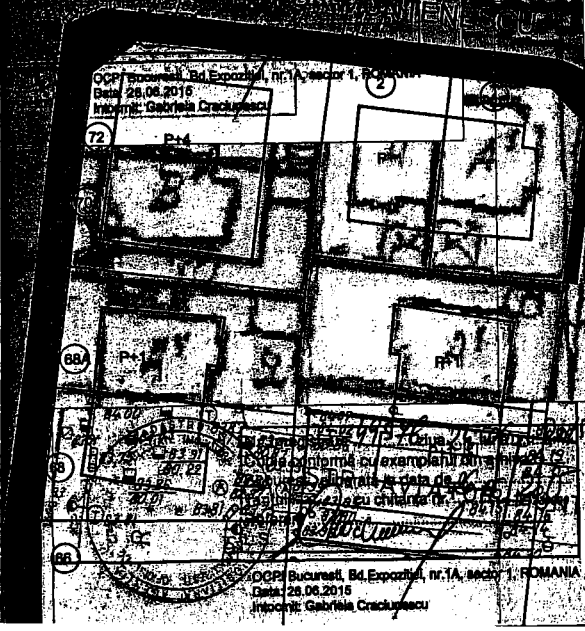
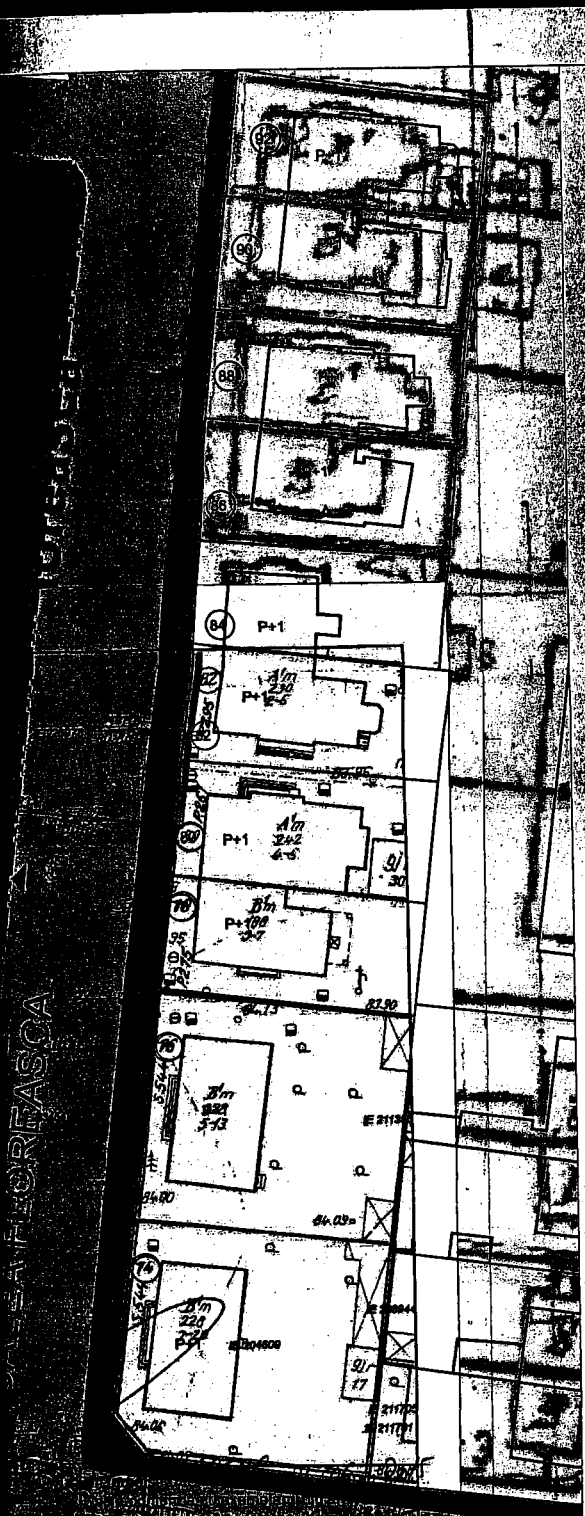
4EX/14.11.2017

CONFIRMAT CU CINDANALU



Bd. Regina Elisabeta nr. 47, cod postal 050013, sector 5, București, România  
Tel: 021 306 53 00  
http://www.municipiulbucuresti.ro





**LEGENDA**

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA DE PROPRIETATE
- GALONIE
- CAROSABILE DE ACESTI TIPURI
- PROIECT DE CONSTRUCȚII
- CONSTRUCȚII EXISTENTE (P.F.)
- CONSTRUCȚII EXISTENTE (S.F.)
- PROIECT DE CONSTRUCȚII
- CONSTRUCȚII EXISTENTE (P.F.)
- CONSTRUCȚII EXISTENTE (S.F.)
- PROIECT DE CONSTRUCȚII
- CONSTRUCȚII EXISTENTE (P.F.)
- CONSTRUCȚII EXISTENTE (S.F.)

*Antena nr. 2 la  
110 G.M.B. Nr.  
1/2018*

**Indicativ pentru categorii de investitii**

SURSA FINANCIARĂ	100%
REGISTRARILE	100%
PROIECTAREA	100%
CONSTRUCȚIA	100%

**ELEMENTE DE MAXIMIZARE REGULAMENT**

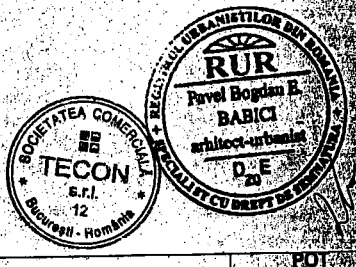
ROTEJIRE	100%
COȘURI	156
ALTE ELEMENTE	100%

**BILANT TERITORIAL**

	EXISTENT	PROPOUS
SURFAȚE	111.77	111.77
TERENURI NEAMENAJATE	111.77	111.77
TERENURI OCUPATE DE CONSTRUCȚII	111.77	111.77
SPATII VERZI	111.77	111.77
CIRC. CAROSABILE SI PETONALE	111.77	111.77
POT	111.77	111.77
CUT	111.77	111.77

**Parcela (TEREN)**

Nr.	Coordonate punct de contur	Suprafata (m <sup>2</sup> )	Clasa
1	329387.285	587668.409	14.4
2	329380.586	587662.831	11.7
3	329392.877	587665.851	14.0
4	329397.852	587659.859	12.0



CORNESCU NR.14A	POT		INALTIME		
	existent	propus	existent	propus	
CALEA FLOREASCA NR.89	89 %	4.4	D+P+4	18 M	
CALEA FLOREASCA NR.87	60.2 %	3	D+P+4	18 M	
CALEA FLOREASCA NR.85	65.2 %	1.3	P+1	7 M	
CORNESCU NR.12	48 %	0.9	P+M	7 M	
CORNESCU NR.14	76 %	0.7	1.56	P	5 M S+P+3 14

**CERTIFICAT DE URBANISM NR. 1903/132/C/24628 din 28.07.2016**

**PROIECTANT ARHITECTURA** S.C. TECON S.R.L. (R. 3458151)

**PROIECTAT** arh. Bogdan Babici

**DESEINAT** arh. Monica Stancu

**VIZAT** arh. Bogdan Babici

**SCARA** 1/500

**DATA** APR 2017

**CLASA DE IMPORTANTA** C

**CLASA DE IMPORTANTA** C

**BENEFICIAR** GHERMAN GEORGETA

**NUMER PROIECT** 21/2016

**REGLAMENTARI URBANISTICE** 173



**TECON**

Bucuresti, sector 5, str. Carol Davila 77, Tel +40.21.310.15.45, Fax +40.21.312.20.93 e-mail: office@tecon.ro, web: www.tecon.ro

**ar h i t e c t u r a , d e s i g n , u r b a n i s m**

14.C.G. 41.B. NR. 74/2018

DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 30/22.11.17  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**PLANULUI URBANISTIC ZONAL**

**STR. CORNEȘCU NR. 14**

Construire imobil  
„LOCUINȚĂ UNIFAMILALĂ Sp+P+1E+2Ep+3Ep ȘI ÎMPREJMUIRE”

Amplasament:

Str. Cornescu nr. 14, Sector 1, Bucuresti

Inițiator:

Gherman Georgeta - strada Șaradei, nr. 53-61, et 4, ap 61, sector 1, București

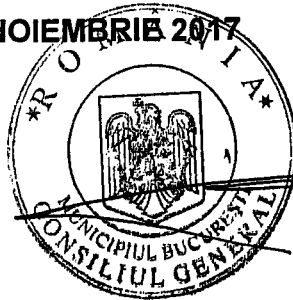
Proiectant general:

S.C. TECON S.R.L.  
Str. Carol Davila nr. 77, Sector 5, București  
Tel: 021.310.15.45, fax: 021.312.20.91

CONFORM CU ORIGINALUL



NOIEMBRIE 2017



## Dispozitii Generale la nivelul teritoriului considerat

DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. .... 30/22.11.17  
VIZAT SPRE NESCIMBARE

### SECȚIUNEA I. ROLUL R.L.U.

**Articolul 1.** Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat R.L.U.) aferent P.U.Z. este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor pe o suprafața bine delimitată, în acord cu prevederile legale.

**Articolul 2.** Odată aprobat, împreună cu P.U.Z., R.L.U. aferent acestuia constituie un act de autoritate al administrației publice locale.

### SECȚIUNEA II. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII R.L.U.

#### Articolul 3.

La baza elaborării R.L.U. aferent P.U.Z. stau:

- Regulamentul general de Urbanism, aprobat prin HGR nr 525/1996 și Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr 21/N/10.04.2000;
- Reglementările cuprinse în PUG și în prescripțiile RLU aferente PUG pentru zona ce face obiectul PUZ;
- Legea 350/2001, cu completările ulterioare, modificată.

### SECȚIUNEA III. DOMENIUL DE APLICARE AL R.L.U.

#### Articolul 4

Prezentul regulament se aplică teritoriului studiat prin PUZ, strada Cornescu 14, delimitat cu linie roșie în planul de reglementări. Terenul care a generat P.U.Z.-ul este delimitat astfel:

- la Nord: imobil de locuințe colective D+P+4E din str. Cornescu nr. 14A - identic Calea Floreasca nr. 89
- la Est: imobil de locuințe colective D+P+4E din str. Calea Floreasca nr. 87
- la Sud: locuință individuală P+Pod din str. Cornescu nr. 12
- la Vest: str. Cornescu

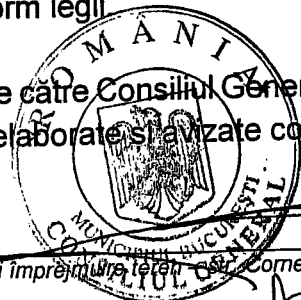
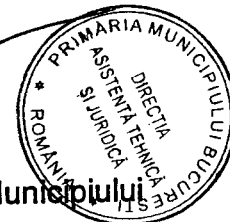
#### Articolul 5. Corelarea cu alte regulamente

În prezent, zona studiată se încadrează în Planul Urbanistic General al Municipiului București în **subzona L2a** (locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P-P+2 niveluri situate în afara zonei protejate);

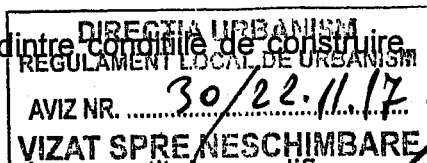
**Articolul 6.** Prevederile prezentului regulament vor fi preluate în cadrul regulamentului aferent Planului Urbanistic General al Bucureștiului;

**Articolul 7.** Derogări de la prevederile prezentului regulament se admit în cazuri bine justificate, datorate naturii terenului, descoperirilor arheologice în urma săpăturilor, sau caracterului construcțiilor propuse, conform legii

**Articolul 8.** Aceste derogări se aprobă de către Consiliul General al Municipiului București, în baza unei documentații de urbanism elaborate și avizate conform legii.



**Articolul 9.** Prin derogare se înțelege modificarea uneia dintre condițiile de construire aliniere, POT, ÇUT, regim de înălțime.



**Articolul 10.** Modificarea mai multor condiții de construire constituie modificare a regulamentului și poate avea loc numai pe baza unei documentații de urbanism elaborate și aprobate conform Legii 350/2001.

#### SECȚIUNEA IV: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

##### Generalități: Caracterul Zonei

Zona se compune din următoarele subzone și unități teritoriale de referință:

**L2a** - locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P-P+2 niveluri situate în afara zonei protejate.

În zona studiată și în proximitatea acesteia se observa un grad ridicat de ocupare a terenurilor, cu un P.O.T. care variază între 60 și 100%.

Având în vedere tendința de dezvoltare a zonei cu un POT și CUT superior rezultă oportunitatea realizării unei zone coerente cu caracter rezidențial.

Construcțiile direct învecinate cu terenul care a determinat studiul, generează calcane pe trei laturi ale parcelei de P+4, pe 2 părți respectiv P+M pe latura sudică. Din punct de vedere al imaginii prezente pe strada Cornescu clădirea propusă încearcă să se încadreze în frontul existent, rezolvând diferența de înălțime.

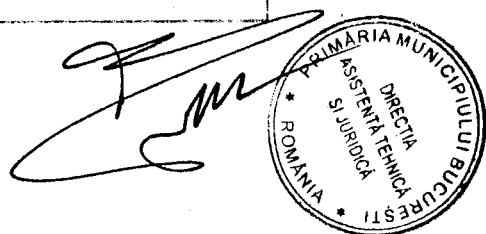
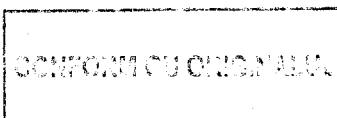
Obiectivele prezentului regulament de urbanism sunt :

- Asigurarea unei imagini urbane coerente
- Asigurarea intimității locuinței propuse și a celor învecinate
- Armonizarea construcției propuse cu vecinătățile atât de diferite ca gabarit

##### Articolul 11. UTILIZĂRI ADMISE

Se vor admite următoarele utilizări:

- Locuințe individuale și colective mici ;
- Parcaj la nivelul solului și în subteran
- Spații verzi tip gradină.



##### Articolul 12 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- 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;
- se admite pentru modernizarea dotării locuințelor cu băi și grupuri sanitare, extinderea clădirii în partea posterioară a suprafața construită la sol de maxim 12.0 mp.



- In zonele existente se admite conversia locuintelor in alte functiuni, cu conditia mentinerii ponderii locuintelor in oproporie de minim 70% din ADC.

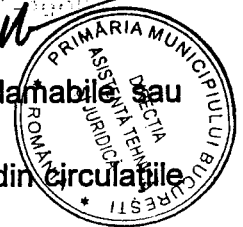
### Articolul 13 - UTILIZĂRI INTERZISE.

DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 30/22.11.17  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după ora 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 3 mașini;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- creșterea animalelor pentru subzistență;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile 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



### SECȚIUNEA V - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

#### Articolul 14 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Se mențin dimensiunile și forma parcelarului inițial.

Terenul de la numarul 14 are următoarele dimensiuni:

- Deschidere spre strada: 12.1 m (vest -front la str. Cornescu).
- Lungime limita din spate, către Calea Floreasca nr.87: 11.8 m (Est);
- Lungime limita stânga, către Calea Floreasca nr.89: 14 m (Nord)
- Lungime limita dreapta: către Cornescu nr.12: 14.4 m (Sud);

#### Articolul 15 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINAMENT

- Conform planșei de reglementări



- Se mențin retragerile din planurile inițiale de lotizare care prevăd retrageri de la lotizare la lotizare între dispunerea clădirilor pe aliniament și retrageri de 3-5 metri.
- Construcția propusă va respecta alinierea caracteristică porțiunii de stradă pe care se află, preluând dispunerea pe aliniament a clădirii dinspre nord - de la Calea Floreasca nr.89 (identic Cornescu nr. 14 A). Parterul va fi retras pentru asigurarea accesului auto pe proprietate.

#### Articolul 16 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Conform plansei de reglementări
- Clădirile vor respecta regimul de construire propriu lotizării;
- Clădirile se vor alipi calcanelor învecinate dispuse pe limitele parcelei, în conformitate cu prevederile P.U.G. Municipiul București, fără a depăși 15m de la aliniament.
- Construcția propusă se va alipi la toate cele 3 calcane învecinate după cum urmează:
  - o cuplată către Nord la calcanul imobilului D+P+4E Calea Floreasca nr. 87 (identic Cornescu nr. 14A), pe toată lungimea limitei de nord – 14m
  - o cuplată către Est la calcanul imobilului D+P+3E+M Calea Floreasca nr. 87 pe toată lungimea limitei de est – 11.8m, menținându-se situația din planul inițial de lotizare
  - o cuplată către Sud la calcanul imobilului P+Pod Cornescu nr. 12, spre limita posterioara a parcelei pe o lungime de maxim 5 m;
- Porțiunea de clădire dinspre strada Cornescu se va retrage minim 2m față de latura de Sud a terenului.

#### Articolul 17 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

- Nu este cazul; pe teren se va construi un singur corp de clădire;
- garajele și alte anexe se pot amplasa pe limita laterală sau posterioară de proprietate cu condiția să fie retrase de la aliniament cu distanța obligatorie pentru clădirea de locuit și să nu depășească înălțimea gardului către parcelele învecinate (2,50 m.).

#### Articolul 18

##### - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- Parcela este construibilă numai dacă are un acces parosabil de minim 3,00 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.



- Accesul auto și cel pietonal către parcela care a generat este asigurat pe latura vestică a terenului, din str. Cornescu. Deschiderea către strada măsoară 12.1m. Se vor prevedea două locuri de parcare deschise și acoperite în incinta parcelei, la cota străzii.
- Se va amenaja un acces pietonal pe parcelă adiacent calcanului nordic din parcare acoperită.

### Articolul 19 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

Conform încadrării în subzona L2a:

- staționarea autovehiculelor se va admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, cu respectarea HCGMB 66/2006.

### Articolul 20 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- Înălțimea maximă a clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornișă va fi de maxim 14m, corespunzător unui regim de înălțime de Sp+P+3E.

### ARTICOLUL 21 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Conform încadrării în subzona L2a:

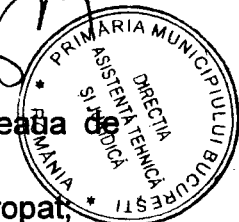
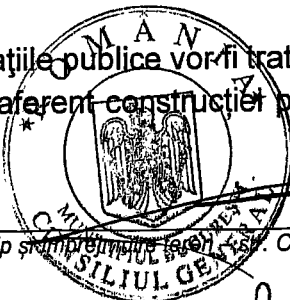
- clădirile noi sau modificările ori reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- clădirile vor fi prevăzute sau nu cu acoperiș, funcție de caracterul inițial al lotizării;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

### Articolul 22 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV.

### Articolul 23 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Pe terenul liber de construcții aferent construcției propuse se vor prevedea spații verzi amenajate



- Prin soluția de amenajare propusă se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese. Construcția va fi completată de o serie de amenajări peisagistice (plantări de arbuști, gazon etc)

**Articolul 24 - ÎMPREJMUIRI.**

- gardurile spre stradă vor fi transparente și vor avea maxim 2,00 m înălțime
- gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri pentru a masca spre vecini garaje, sere, anexe.

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

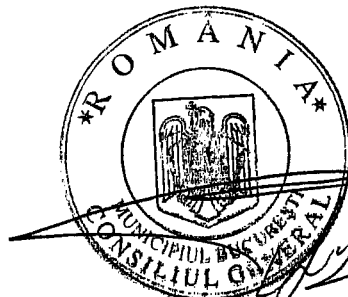
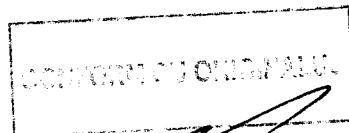
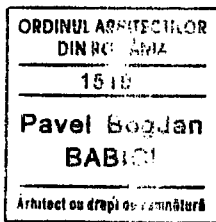
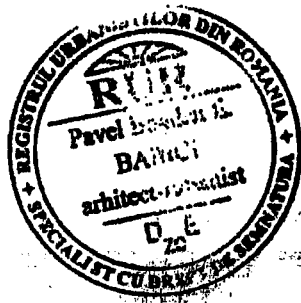
**Articolul 25 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

P.O.T. maxim S+P+3E = 76%

**Articolul 26 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

C.U.T. maxim S+P+3E= 1.56 mp. ADC / mp. teren

(cf. L350/2001, reprezentand o majorare cu 20% a C.U.T. permis in subzona L2a)



Întocmit,  
Arh.Urb. Bogdan Babici