



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI ALEXA NR. 1

Direcția Generală Dezvoltare Urbană LA HCGMB 65/2

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

Ca urmare a cererii adresate de Dl. Roland ROVENTA în calitate de reprezentant al S.C. RO S.R.L. cu sediul în Municipiul Pitești, str. Depozitelor nr. 41-43, jud. Argeș, telefon/fax. -, e-mail -, înregistrată la nr. 1552191 din 31.08.2017, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

NR. 25 / 26.10.2017

CONFORM CU ORIGINALA

PENTRU

PUZ - INTRAREA GLIEI NR. 9-11, SECTOR 1, BUCUREȘTI

**GENERAT DE IMOBILUL:** cu adresa în Intrarea Gliei nr. 9-11, Sector 1 format din teren în suprafață de 831,80mp (777mp din măsurători cadastrale) și construcție existentă corp C1 - S+P+2E (Sc=173mp), proprietate privată a persoanelor fizice și juridice conform Certificatului de urbanism nr. 915/47/G/11873 din 19.04.2016 eliberat de Primăria Sectorului 1 București și a Extrasului de Carte Funciară nr. cerere 70508/17.08.2017.

INITIATOR:

SC RO SRL

PROIECTANT:

SC DMBI ARHITECTURA SRL

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA RUR:

Arh. Dragoș C. MIHAIL (D, E)

**AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFATĂ 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 - imobilele cu numere pare din str. Școala Herăstrău până în intersecția cu str. Nicolae Caranfil, Sud - imobilele cu numere pare din str. Intrarea Nisipari, Est - frontul clădirilor cu numerele 13-17 al str. Nisipari, Vest - strada Nicolae Caranfil.

**PREVEDERI P.U.G. - R.L.U. /P.U.Z. APROBATE ANTERIOR:**

1. 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 și H.C.G.M.B. nr. 232/19.12.2012) imobilul este situat în subzona funcțională L1a - Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, cu regim de construire continuu sau discontinuu.

Indicatori urbanistici reglementați:

- Regim de construire: continuu sau discontinuu;
- Funcțiuni predominante: locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat); echipamente publice specifice zonei rezidențiale; scuaruri publice;
- Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor: P+2 (10m);
- Procent de ocupare a terenului (POT): maxim = 45%;
- Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT): maxim = 0,9 mp.ADC/mp.teren pentru regimul de înălțime P+1; 1,3 mp.ADC/mp.teren pentru regimul de înălțime P+2;
- Retragera minimă față de aliniament: clădirile se dispun în funcție de caracterul străzii; pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective, cu condiția să nu se lase calcane vizibile;
- Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare: clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri.

2. Zona în care se află imobilele s-a constituit urbanistic în baza reglementărilor PUZ str. Nicolae Caranfil-Șos. Nordului-str.Nicolae Gafencu aprobat cu HCLS1 nr. 317/11.12.2003, cu termen de

Bd. Regina Elisabeta nr. 47, cod poștal 050013, sector 5, București, România

Tel: 021.305.55.00 Int. 3045

http://www.pmb.ro



valabilitate expirat dar care a produs efecte asupra zonei, ca subzona funcțională M3-subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri (5 retras).  
Indicatori urbanistici reglementați:

- Procent de ocupare a terenului (POT): maxim = 60%;
- Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT): maxim = 2,5 mp.ADC/mp.teren;
- Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor: distanța dintre aliniamente.

**PREVEDERI P.U.Z. - R.L.U. PROPUSE:**

**FUNCȚIUNI:** IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE (actualizare P.U.Z. - str. N. Caranfil - șos. Nordului - str. N. Gafencu - subzona funcțională M3).

**INDICATORI URBANISTICI REGLEMENTAȚI:**

- Procent de ocupare a terenului (POT): maxim 56%;
- Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT): maxim 2,5 mp.ADC/mp.teren;
- Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor: 2S+P+4E, respectiv 17m;
- Retragera minimă față de aliniament: 3,0m - conform caracterului străzii Intrarea Nisipari;
- Retrageri minime față de limitele laterale: 3,5m față de imobilul din Intrarea Nisipari nr. 21; 7,0m față de imobilul existent pe teren;
- Retrageri minime față de limitele posterioare: vor fi respectate specificațiile Planului de Reglementări vizat spre neschimbare și ale Regulamentului local de urbanism aferent.
- Circulații și accese: parcare 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 tehnică - edilitară: Rețelele edilitare aferente se vor realiza anterior rețelei stradale, dacă este cazul. Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică.

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.-ul 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. 915/47/G/11873 din 19.04.2016, eliberat de Primăria Sectorului 1 București.

**P. ARHITECT ȘEF AL PRIMĂRII MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**

**ARH. DIANA ONTEANU**



Șef Serviciu,  
Expert ing. Victor Manea

Întocmit: Expert arh. Cătălina Imbrean, 25.10.2017

Bd. Regina Elisabeta nr. 47, cod poștal 050013, sector 5, București, România  
Tel: 021.305.55.00 int. 3045  
http://www.pmb.ro



*Abnue*

# PUZ LOCUINTE COLECTIVE 2S+P+4E INTRAREA GLIEI NR. 9-11

Reactualizare PUZ Str. N. Caramfil - Sos. Nordului - Str. Gr. Gafencu  
aprobat cu HCLS1 317/11.12.2003 cu valabilitate expirata

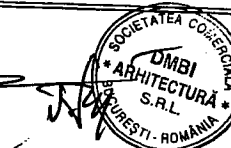


**DMBI-Arhitectura**

J40/3742/2015, CUI: 34291397,  
Strada Johann Strauss nr.2A, Sector 2,  
Bucuresti, Tel / Fax : +40 / 0371178362

**BENEFICIAR:**  
RO S.R.L.

**DENUMIRE PROIECT:**  
P.U.Z. IMOBIL DE LOCUINTE  
INTR. GLIEI NR.9-11  
Sector 1, Bucuresti



**PROIECTANT:**  
DMBI - ARHITECTURA

**DATA:** martie 2017

**DESENAT:** ARH. RODICA LIMBAN

**PROIECTAT:** ARH. RODICA LIMBAN

**SEF PROIECT:** ARH. DRAGOS NIJAL

**FAZA PROIECT:** P.U.Z.

**TITLU PLANSA:** PLAN REGLEMENTARI

**URBANISTICE SI DE CIRCULATIE**

**SCARA:** 1:500

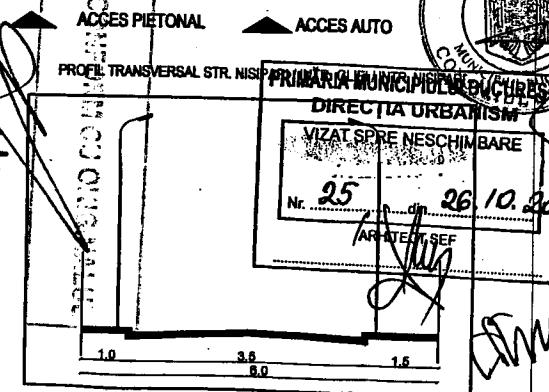
**PROIECT NR.:** 11/2016 **PLANSĂ NR.:**

## BILANT TERITORIAL

	existent	propus
S teren	831.80mp	831.8mp
S construita	173mp	461.0 mp
S desfasurata	635mp	2079.0 mp
RH max.	P+2E (10m)	2S+P+4E (17m)
P.O.T.	21%	56%
C.U.T.	0.76	2.5
Spatii verzi	250mp (30%)	250mp (30%)
Circulatii, platforme	408.8mp (49%)	116.8 mp (14%)

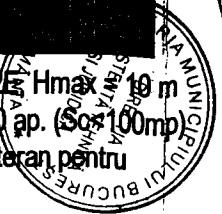
### LEGENDA

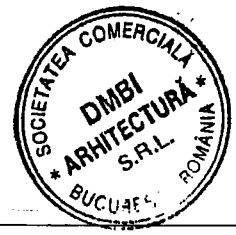
LIMITA ZONEI STUDIATE	EDIFICABIL PROPUS LOCUINTE P+4
TEREN CE A GENERAT P.U.Z.	CLADIRI EXISTENTE P- P+2
LIMITA LOTURI	CLADIRI EXISTENTE P+3 - P+6
LIMITA UTR	CLADIRI PROPUSE CU CARACTER ORIENTATIV
ALINIERE CLADIRI	CIRCULATII CAROSABILE
ZONA M3	TROTUARE
SUBZONA L1a	SPATII VERDE PE LOT



<b>Corp C1</b>	<b>Corp C2</b>
173 mp	288 mp
635 mp	1444 mp
P+2E (10m)	2S+P+4 (17m)

Corp C1: Locuinta (S>100mp) + birouri (S=60mp), P+2E, Hmax=10 m  
Corp C2: Locuinte colective, 2S+P+4E, Hmax=17m, 10 ap. (Sc=100mp)  
Parcarea in incinta cf. HCGMB 66/2006: 3 locuri supraterean pentru Corp C1 si 12 locuri subteran pentru corpul C2.





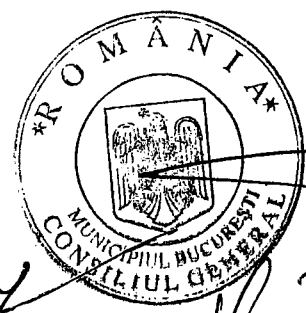
ANEXA NR 3  
HCGMB 65/2018

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## PLAN URBANISTIC ZONAL INTRAREA GLIEI NR. 9 - 11

DIREC... URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 25/26.10.2017  
VIZAT SP... ANIMARE

CONFORM CU CENSURALA



4

64

**PRESCRIPTII GENERALE**

Prezentul Regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal "Intrarea Gliei nr.9-11, Sector 1, București" și se aplica terenului în suprafața de 831.8 mp delimitat astfel: la sud Intrarea Nisipari, la vest strada Nisipari, la nord Intrarea Gliei, iar la est imobilul P+1 cu funcțiunea gradinita/after school (Intr. Gliei nr.7) și imobilul de birouri S+P+5E+E6 retras (Intr. Nisipari nr.21).

Reglementările au caracter obligatoriu pentru parcela care a generat PUZ - terenul din Intrarea Gliei nr. 9-11. Pentru celelalte terenuri din limita de studiu reglementările au caracter orientativ, pentru configurarea edificabilului în condițiile respectării parametrilor urbanistici stabiliți prin prezentul P.U.Z., în funcție de conformarea parcelelor, se va solicita elaborarea, avizarea și aprobarea unei documentații de urbanism conform Legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare.

**CORELARI CU ALTE DOCUMENTATII.**

Prezentul Regulament local de Urbanism preia prevederile Planurilor Urbanistice Zonale aprobate conform Legii 350/2001 împreună cu modificările ulterioare care nu au fost abrogate prin Hotărâri ale Consiliului General al Municipiului București sau ale Consiliului Local al Sectorului 1.

Prezenta documentație, ce propune re-actualizarea PUZ Str. N. Caramfil -Sos. Nordului-Str. Gr. Gafencu, servește la stabilirea regulilor de ocupare a terenurilor, de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora, de circulație pietonală și auto, pe teritoriul în suprafața de 831.8mp.

Au fost încadrate în subzona M3 terenurile care au fost reglementate anterior în această zonă funcțională. S-a ținut cont în cadrul reglementării de urbanism de amplasare, de dimensiunile loturilor și de vecinătăți.

CONFORM CU ORIGINALUL

**PRESCRIPTII SPECIFICE PENTRU SUBZONA FUNCTIONALA M3**

**M3 - SUBZONA MIXTA CU CLADIRI AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU SI INALTIMI MAXIME DE P+4 NIVELURI**

**GENERALITATI - CARACTERUL ZONEI**

Având la baza prevederile PUZ Str. N. Caramfil -Sos. Nordului-Str. Gr. Gafencu au fost încadrate în subzona M3 terenurile care au fost reglementate anterior în această zonă funcțională. S-a ținut cont în cadrul reglementării de urbanism de amplasare, de dimensiunile loturilor și de vecinătăți.

**UTILIZĂRI ADMISE;**

Funcțiunile propuse pentru terenul reglementat: Corp C1 (existent) - Locința + birouri și Corp C2 (propus) - Locuințe colective, se încadrează în utilizările admise în subzona M3.

Sunt admise următoarele utilizări, ce respecta prevederile PUG pentru subzona mixta M3:

- locuințe colective și locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale
- centru cultural (spații expozițional, showroom-uri etc);

DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 25/26.10.2017  
VIZAT ȘI RE NESCIMBARE



- birouri
- constructii aferente echipării edilitare;
- parcaje la sol;
- spații libere pietonale;
- spații plantate -
- locuri de joaca pentru copii;

CONFORM CU ORDONANȚA

-amenajări aferente tuturor funcțiunilor: cai de acces carosabile private, circulații carosabile și pietonale de interes local/de incinta, parcaje;

#### UTILIZĂRI INTERZISE; se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitare en-gros;
- curățătorii chimice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile/ toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- 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.



#### CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR (CLADIRII)

##### AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Amplasarea se poate face în fronturi continue sau discontinue, retrase față de aliniamentul propus cu minim 3,0 metri, conform planșei de Reglementari Urbanistice.

##### AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

-În situația în care pe una din limitele laterale parcela se învecinează cu o construcție ce prezintă calcan, noua construcție se va alipi la calcanul existent, în celelalte situații se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei de cel puțin 3.00 metri; retragerea față de limita posterioară va fi de minim 5m. În cazul parcelei în ce face obiectul prezentului PUZ nu se poate defini o limita posterioară, lotul fiind învecinat cu 3 străzi.

##### AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

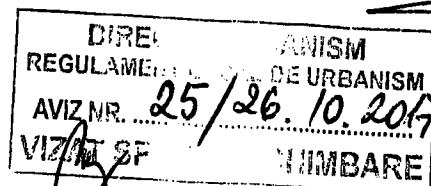
Clădirile vor fi amplasate la o distanță în conformitate cu tema beneficiarului și în limita prevederilor legale, dar nu la mai puțin de 6.00 metri una față de cealaltă; se va asigura respectarea normelor sanitare – însorire, ventilație;

##### CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.50 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut, prin una din proprietățile învecinate;



3



- se vor asigura circulatii necesare masinilor de interventie in situatii de urgenta.

### STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- Accesele carosabile, parcajele la sol sau in subsolul terenului vor fi dimensionate in conformitate cu reglementările stabilite prin actele normative in vigoare: H:C:G:M:B: nr. 66/2006, s.a.

- Stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulatiilor publice si comunitare;

- Pentru terenul reglementat se asigura Nr. locuri parcare: 3 auto suprateran pt corp C1 + 12 auto subteran) pt. corp C2. Accesul auto pe teren se va mentine pe latura nordica, din Intrarea Gliei pentru cele 3 locuri de parcare din incinta aferente constructiei existente (functiune locuinta cu  $S > 100 \text{mp}$  si birouri,  $S = 60 \text{mp}$ ) si se propune un acces suplimentar pe latura sudica (din Intrarea Nisipari) pentru o rampa de acces la subsolul noii cladiri, unde se va organiza parcajul pt. noua constructie, in conformitate cu prevederile acestui P.U.Z.

-Parcarea autovehiculelor pentru noul corp se va realiza in subsol, cu acces pe o rampa cu panta de maxim 18% si se vor respecta prevederile HCGMB nr.66 din 06.04.2006. Noua cladire va avea 10 apartamente, fiecare cu suprafata construita mai mica de 100 mp. Se propun 12 locuri de parcare in subsol.

### ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor este de 17,0m cu regimul de înălțime = 2S+P+4E.

### ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul exterior al cladirii va exprima functiunea propusa si va respecta caracterul general al zonei, inscriindu-se in scara definita de cladirile existente si de arhitectura cladirilor din vecinatate. Se interzice realizarea unor mansasarde false.

### CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

-Clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;  
-Se vor respecta zonele de protectie ale rețelilor edilitare, conform legistatei în vigoare;

-În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;

-Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;

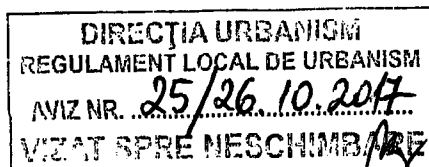
-Este admisibila utilizarea energiei geotermale pentru încălzire, cu conditia ca instalatiile sa fie realizate, in conditiile legii, in interiorul parcelei, functionarea acestora nu trebuie sa afecteze terenurile învecinate;

-Se va asigura colectarea si evacuarea apelor meteorice din tot terenul - clădiri, amenajări pietonale, străzi platforme de parcare, spatii verzi, prin rețele subterane către rețeaua publica de canalizare.

-Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor tv-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă precum și dispunerea aeriană a cablurilor tv si telecomunicatii;

-Se admite realizarea unor instalatii de telecomunicatii, pe terasele clădirilor, cu conditia respectării normelor sanitare. Amplasamentul detaliat precum si conformarea acestora - piloni de sustinere, antene - se va integra in arhitectura clădirilor, va fi avizata de către autorii proiectului (arhitectura, structura de rezistenta si instalatii interioare ale

CONFORM CU ORIGINALUL



clădirii). Se vor respecta normele legale privind siguranța în exploatarea a clădirii și a instalației.

**SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

-Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;

-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 minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi, pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;

-Se va respecta H.C.G.M.B. nr. 347/2008 pentru spațiile verzi;

**ÎMPREJMUIRI**

- Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri, din profile metalice cu o înălțime totală de maxim 2,0m., din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor putea fi opace și vor avea înălțimea de maxim 2,50 metri;

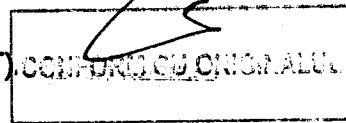
**POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT=56%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- C.U.T. maxim = 2.5 mp. ADC / mp. teren

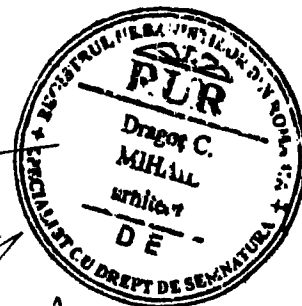
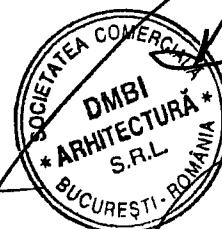


**BILANT TERITORIAL; CONCLUZII**

BILANT TERITORIAL					
Existent	mp	%	Propus	mp	%
Suprafata teren	831.83	100%	Suprafata teren	831.83	100%
Suprafata construita	173	21%	Suprafata construita	461	56%
Suprafata desfasurata	635	0.76	Suprafata desfasurata	2079	2.5
Suprafata circulatii	408.8	49%	Suprafata circulatii	116.8	14%
Suprafata spatii verzi/Teren neamenajat	250	30%	Suprafata spatii verzi/Teren neamenajat	250	30%

DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 25/26.10.2017  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Intocmit,  
arch. Dragos Mihail



5

10/18