



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea  
 Teritoriului



Ca urmare a cererii adresate de ..... (procură încheiere de autentificare nr. 480/05 aprilie 2018) reprezentant ....., în calitate de beneficiar, cu domiciliul în Str. ...., prin S.C. URBAN 2000 SRL – în calitate de elaborator, cu sediul în Municipiul București, cod poștal ....., înregistrată la nr. .... în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

## AVIZ

NR. 53, 19.09.2018

PENTRU

**PUZ – STR. SFINȚII VOIEVOZI NR. 5, SECTOR 1, BUCUREȘTI**



CONFORM CU ORIGINALUL

**GENERAT DE IMOBILUL:** Str. Sfinții Voievozi nr. 5, sector 1, în suprafață de 990,0 mp din acte ( 815,0mp din măsurători) este proprietate particulară ( Extrasul de Carte Funciară pentru informare nr. cerere 67656/31.07.2018), având la bază Certificatul de urbanism nr. 693/1483021/12.06.2017 ( durata de valabilitate prelungită până la data de 11.06.2019) emis de Primăria Municipiul București.

**INIȚIATOR:**

**PROIECTANT: S.C. URBAN 2000 SRL**

**SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA RUR:**

**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, aprobat prin HCGMB nr. 269/2000, cu valabilitatea prelungită prin HCGMB nr. 224/2015, imobilul este cuprins în "CP1" – subzona centrală situată în limitele zonei de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice;
- Conform PUZ – Zone Construite Protejate, aprobat cu HCGMB nr. 279/2000, imobilul se află în Zona protejată nr. 97 – zona Occidentului - țesut tradițional difuz, pentru care se mențin neschimbate dimensiunile și formele actuale ale parcelelor din zona protejată. Indicatori urbanistici: POTmaxim admis: 50%. Suprafața rămasă liberă trebuie să fie de cel puțin 50 mp; CUTmax. admis = 2 mpADC/mp teren; Hmax. admis = 10 m, Hmin. admis= 7 m, peste înălțimea admisă se acceptă realizarea unui singur nivel (3 m) retras la 1,5 m față de planul vertical al fațadei. Înălțimea noilor construcții nu va putea depăși, totodată, cu mai mult de 3 m înălțimea clădirilor existente învecinate. Se admite realizarea unui element arhitectural care poate depăși cu 3 m înălțimea maximă verticală (10 m), desfășurat pe cel mult o treime din lungimea fațadei.

**PREVEDERI PUZ - RLU PROPUSE:**

- Funcțiune dominantă: Locuințe colective ;
- Rhmax.= S+P+2E-E3r-E4r pentru Hmax = 15,50m;
- POTmax.=50%, CUTmax.=2,4 mpADC/mpteren;
- Respectarea Codului Civil.

**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



*[Handwritten signature]*

arterelor de circulație" aprobate prin HCGMB nr. 66/2006, conform Avizului Comisiei Tehnice de Circulație a Municipiului București.

**ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA:** conform avizelor de specialitate și Avizului Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare a PMB.

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

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 urbanism nr. 693/1483021/12.06.2017 (durata de valabilitate prelungită până la data de 11.06.2019) emis de Primăria Municipiului București.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
ARH. ȘTEFAN CALIN DUMITRAȘCU



CONFORM CU ORIGINALUL



Redactat, ing.- urb. Camelia Garcușa / 4ex./30.08.2018



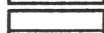


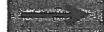





AHEXA H.K. 2  
HCGMB 113/2013

# P. U. Z.

STR. SF. VOIEVOZI, NR. 5  
SECTOR 1, BUCURESTI

## LIMITE L E G E N D A

-  LIMITA P.U.Z.
-  LIMITA ZONA STUDIATA
-  LIMITA PARCELE / CLADIRI
-  LIMITA P.I.D.U. PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
-  CIRCULATII
-  CIRCULATII CAROSABILE
-  CIRCULATII PIETONALE
-  ACCES AUTO
-  ACCES PIETONAL

## FUNCTIUNI

-  CLADIRI/PARCELE CU FUNCTIUNE DE LOCUIRE INDIVIDUALA
-  CLADIRI/PARCELE CU FUNCTIUNE DE LOCUIRE COLECTIVA
-  CLADIRI/PARCELE CU FUNCTIUNE DE CULT
-  COMERT - SERVICII - BIROURI - CAZARE - BAI
-  INVATAMANT - SPORT
-  SPATII VERZI
-  CLADIRI INCLUSE IN LISTA MONUMENTELOR
-  EDIFICABIL PROPUȘ, RETRAGERI
-  IMOBIL PROPUȘ, S + P + 2E + 3Er + 4Er
-  RETRAGERE (GANG) PARTER

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
DIRECȚIA URBANISM  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE  
Nr. 53 din 19.09.2018.  
ARHITECT ȘEF



TITLU PROIECT: **PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**STR. SF. VOIEVOZI, NR. 5, SECTOR 1, BUCURESTI**

BENEFICIAR: **LOCU DORINA MARINELA**  
**CHIRIȚA SANDEL SORINEL**  
**CHIRIȚA LAVINIA GRATIELA**

PROIECTANT: **URBEBE 2000**  
CONFORM CU ORIGINALUL

BIROU DE PROIECTARE URBANISM, ARHITECTURA, DESIGN  
B-ului Unirii nr. 68, bloc K3, scara 1, etaj 1, ap. 3, sector 3, București - România  
R.C. J43/1752/1996 Cod Fiscal: 8327686; Cont: RO5684024105V216681441007; BRD Banca Garbani

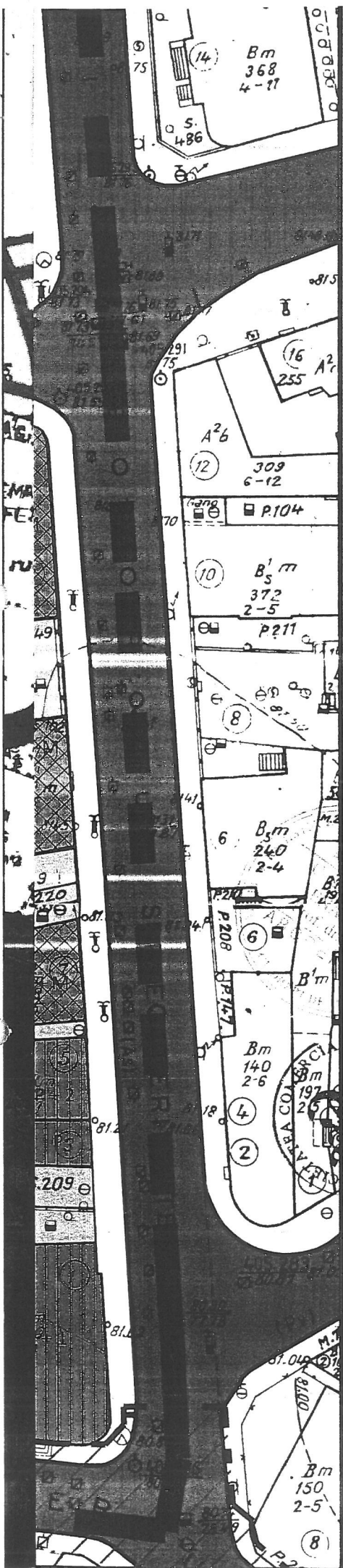
SEF PROIECT: \_\_\_\_\_ FAZA: **P.U.Z.**  
INTOCMIT: \_\_\_\_\_ PROIECT NR. **350 / 2016**  
DESENAT: \_\_\_\_\_ SCARA: **1 : 500**  
DATA: **OCTOMBRIE 2017**

**REGLEMENTARI**

**A08**

TITLU PLANSA:

PLANSA NR.



ANEXA NR. 3  
HCGOIB 113/15

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT  
PLAN URBANISTIC ZONAL  
"IMOBIL CU LOCUINTE, STR. SF. VOIEVOZI, NR. 5,  
SECTOR 1, BUCURESTI"**

**TITLUL I – PRESCRIPTI GENERALE**

**DOMENIUL DE APLICARE**

Prezentul regulament se aplica teritoriului in suprafata de 990 mp (din acte) si 814.5 mp (din masuratori), se afla in proprietatea doamnei \_\_\_\_\_ in cota actuala 3333/10000 si a \_\_\_\_\_ in cota actuala 6667/10000, alcatuit din parcela in suprafata de 814.5 mp (din masuratori) cu adresa postala in str. Sf. Voievozi, nr. 5, teritoriu marcat cu linie albastra ~~groasa~~ (interupta) in Plansa nr A08 – "Reglementari", vizata spre neschimbare, care ~~face parte integranta~~ din prezentul regulament.



**REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

CONFORM CU ORIGINALUL

Parcela cu nr. 5 din str. Sf. Voievozi este cuprinsa in Zona Protejata nr. 97, Occidentului.

Prin prezentul PUZ, pentru parcela din str. Sf. Voievozi nr. 5, se propun functiuni si indicatorii urbanistici ce sunt compatibili cu cei stabiliti prin Planul Urbanistic Zone Construite Protejate pentru Zona nr. 97, Occidentului, in care este incadrata.

**ZONIFICARE FUNCTIONALA, DIVIZAREA TERENULUI IN ZONE, SUBZONE SI UTR**

Intreaga suprafata de teren reglementata prin prezentul PUZ face parte din Zona Centrala a municipiului Bucuresti, subzona CP1 – "subzona centrala situata in limitele zonei de protectie a valorilor istorice si arhitectural urbanistice".

Pentru intreaga suprafata reglementata este preluat Regulamentul de Urbanism aferent Zonei Protejata nr. 97, Occidentului, cu adaptari si detalieri in ceea ce priveste stabilirea Distantelor fata de vecini, a Regimului de Inaltime si a Coeficientului de Utilizare a Terenului, adaptari in limitele admise de Legea 350 / 2001 actualizata si datorate particularitatii functiunii de locuire propuse si a vecinatatii in care se incadreaza

*[Handwritten signatures]*

DIRECTIA GENERALA DE URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 53/19.07.2018.  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

## TITLUL II – PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

### II. - UTILIZARE FUNCTIONALA

#### a. utilizari admise:

- locuinte individuale si semicolective.
- se mentin neschimbate acele utilizari initiale ale cladirilor care corespund cerintelor actuale sau se admite revenirea la acestea.

#### b. utilizari admise cu conditionari:

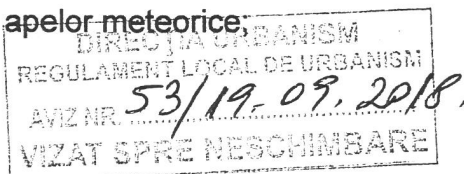
- functiuni cu caracter comercial, servicii, administrativ cu urmatoarele conditii.
  1. functiunea sa nu stanjeneasca vecinatatile.
  2. functiunea sa nu implice nici un fel de modificare a arhitecturii exterioare sau a caracterului/elementelor valoroase ale interiorului.
  3. sa nu afecteze vegetatia existenta (curti de fatada si arbori).
  4. sa nu implice amenajarea unor locuri suplimentare de parcare in interiorul parcelei sau pe domeniul public.
  5. suprafata destinata comertului, serviciilor, birourilor sa reprezinte un sfert din cea destinata locuintelor.

#### c. utilizari interzise:

- activitati care pot provoca degradarea cladirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zona protejata;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en-gros;
- depozitare pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- stationarea si gararea autovehiculelor în constructii multietajate;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatii publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;



CONFORM CU ORIGINALUL



### III. AMPLASAREA CLADIRILOR

#### a. caracteristicile parcelei:

- parcela in suprafata de 990 mp (din acte) si **814.5 mp** (din masuratori) are forma neregulata, si deschidere la strada (SUD) de 15 m, spate (NORD) de 9.5 m, lateral (EST) de aprox. 54 m si lateral (VEST) de aprox. 64 m.
- pe latura din Est si Vest pe terenurile invecinate exista cladiri existente alipite la limita de proprietate ce creaza calcane, respectiv la Est = 7.5 m lungime si Vest = 28.6 m lungime. Cladirea propusa se va cupla cu calcanele existente.

#### b. amplasarea fata de aliniament:

- asezarea cladirilor se va face pe aliniamentul definit de cladirile existente, in conformitate cu precizarile din Plansa nr A08 "Reglementari" care face parte integranta din prezentul regulament;

#### c. alinierea laterala si posterioara:

- asezarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare se va face in conformitate cu precizarile din Plansa A08 - "Reglementari" care face parte integranta din prezentul regulament;
- retras 5 m fata de limita de Est de proprietate pe o adancime de aprox. 23 m, alipit la calcanul existent si retras 5 m; In aceasta distanta de retragere de 5 m sunt propuse balcoane avand maxim 2 m adancime, rezultand retragere minima de 3 m fata de limita de proprietate;
- retras 2 m de limita de Vest dar si alipit la calcanul existent;
- retras minim 15 m fata de limita posterioara;
- etajul 3 va fi retras cu 2 m fata de aliniament;
- etajul 4 va fi retras cu 2 m fata de calcanul de la nr. 3;
- cladirea se va cupla cu calcanele existente din latura de Vest si de Est;

#### d. asezarea cladirilor pe aceeași parcelă:

- cladirile asezate pe aceeași parcelă vor respecta precizarile din Plansa nr A08 - "Reglementari" care face parte integranta din prezentul regulament;

### IV. ECHIPAREA CLADIRILOR

#### a. circulatii si accese:

- se mentin accesele pietonale si carosabile actuale;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

#### b. stationarea autovehiculelor:

- stationarea vehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, in afara circulatiilor publice;



CONFORM CU ORIGINALUL



*Handwritten signature*

DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 53/19.09.2018.  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

- calculul numarului necesar de locuri de parcare se va face numai corespunzator functiunilor si suprafetelor propuse;
- in cazul in care nu exista spatiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau in cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanta de maxim 150 metri.

**c. conditii de echipare edilitara:**

- toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice;
- pentru corpurile de cladire dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in retea de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telecomunicatii vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si va fi evitata dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- se interzice amplasarea firdelor de bransament pentru electricitate, telecomunicatii si gaze pe fatadele principale ale cladirilor;
- se interzice montarea aparatelor de aer conditionat pe fatadele catre strada, sau pe cele laterale in cazul in care ele se deschid catre curti de onoare.



CONFORM CU ORIGINALUL

**d. spatii libere si plantate:**

- suprafata de spatii verzi de 20% din suprafata totala a terenului amenajat pe sol va fi amenajata si intretinuta; Se va planta un arbore la 4 locuri de parcare la sol;
- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului si pentru protectia constructiei să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
 AVIZ NR. 53/19-09-2018.  
 VIZAT SPRE NESCHIMBARE

**e. imprejmuiri:**

- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri; gardurile vor avea un soclu opac de circa 0.60 m., partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică si vor putea fi dublate de gard viu; pe limitele laterale si posterioare gardurile vor fi opace si vor avea înălțimea minima de 2.00 metri.

## V. CONFORMAREA CLADIRILOR

### a. inaltimi admise:

- inaltimile cladirilor care se vor realiza vor respecta precizarile din Plansa A08 – “Propunere reglementari” care face parte integranta din prezentul regulament.  
H max = 15.5 m (S + P + 2E + 3Er + 4Er).

### b. aspectul exterior:

- arhitectura noilor cladiri va respecta caracterul arhitectural general al zonei, inscriindu-se, in scara definita de cladirile existente;
- se interzic suprafetela vitrate de mari dimensiuni (perete cortina), imitatiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafete metalice stralucitoare), utilizarea culorilor stridente



CONFORM CU ORIGINALUL

## VI. OCUPAREA SI UTILIZAREA PARCELEI

### a. procent maxim de ocupare a terenului (POT):

- maxim: 50% = 407.2 MP

### b. coeficient de utilizare a terenului (CUT):

- maxim: 2.4 = 1,954.8 MP (ADC suprateran)

conform suprafetei terenului de 814.5 mp (din masuratori).



## BILANT TERITORIAL

SUPRAFATA TEREN DIN ACTE = 990 MP

SUPRAFATA TEREN DIN MASURATORI = 814.5 MP

SUPRAFATA CONSTRUITA ETAJ CURENT = 407.2 MP

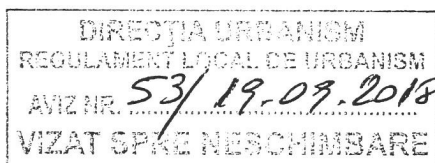
SUPRAFATA CONSTRUITA SUPRATERAN = 1.954 MP

SUPRAFATA CONSTRUITA SUBTERAN = APROX. 400 MP

SUPRAFATA DESFASURATA = 2.354 MP

SUPRAFATA SPATII VERZI = 20% din 814.5 mp = 163 mp

PARCAJ SUBTERAN SI SUPRATERAN = APROX. 25 LOCURI



Intocmit: dr. arh. Panteli Mourgka

Sef Proiect: prof. dr. arh. Constantin Enache