



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

HCGMB NR 362/2016

Ca urmare a cererii adresate de B.I.A. DIANA ALEXANDRA SLĂVESCU cu sediul în București, Sectorul 3, str. Câmpia Libertății nr. 4, reprezentantă a D-nei ȚIPLIC VIORICA, înregistrată la nr. 11436004/11.07.2016, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

Nr. 31 AVIZ din 27.07.2016



PENTRU

**PUZ – STRADA N.D. COCEA NR. 108-110, LOTURILE NR. (1) și (2),  
SECTORUL 5, BUCUREȘTI**

**Generat de imobilele** : situate în București, str. N.D. Cocea nr. 108-110, Loturile nr. (1) și (2), sectorul 5, conform Certificatelor de urbanism nr. 710-C/01.07.2016 și nr. 711-C/01.07.2016 emise de Primarul Sectorului 5, București.

**Inițiator:** DOAMNA ȚIPLIC VIORICA

**Proiectant:** B.I.A. DIANA-ALEXANDRA SLĂVESCU

**Specialist cu drept de semnătură RUR:** URB RUR DIANA-ALEXANDRA SLĂVESCU

**Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.:** În partea de N-V a Municipiului București, în Sectorul 5 al Municipiului București, delimitat astfel : **la Est** – proprietate privată / **la Vest**-proprietate privată / **la Nord** – proprietate privată / **la Sud** – str. N.D. Cocea.  
Amplasamentele reglementate au o suprafață de 361.21 mp .

### **Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:**

Conform P.U.G.-M.B. și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București, aprobate prin H.C.G.M.B. nr. 269/2000, cu completările ulterioare, amplasamentul care face obiectul studiului urbanistic este cuprins în Unitatea Teritorială de Referință (U.T.R.) L1c – subzona locuințelor individuale și colective mici.

### **Indicatori urbanistici reglementați:**

- POT max =45%;
- CUTmax=1,3 mp ADC./ mp. teren;
- Rmaxh-P+2E – Hmax-10,00m, admitându-se un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită.

**Retragerea minimă față de aliniament** = retragerile față de aliniament se stabilesc prin P.U.Z. aprobat conform legii, cu următoarele condiționări:

- clădirile, indiferent de regimul de construire, se vor retrage față de aliniament la o distanță de minim 5.0 metri pentru a permite în viitor parcare a celei de a doua mașini în fața garajului și pentru a se permite plantarea corectă a unor arbori în grădina de față fără riscul deteriorării gardurilor și a trotuarelor de protecție ale clădirilor;
- în cazul clădirilor înșiruite, nu se admit pe parcelele de colț decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semicuplate sau izolate);
- în fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție, cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterior lucrărilor de terasament.

### **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;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar cu mai puțin de 5.0 metri.
- în cazul loturilor puțin adânci se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea calcanului acestora, prevederile fiind valabile în cazul unor anexe și garaje;



**Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:**

**FUNȚIUNI : LOCUINȚE INDIVIDUALE CUPLATE**

**Regim de construire - CUPLAT**

**Funcțiuni predominante - LOCUINȚE**

**Hmax - P+1E - 7,00m;**

**POTmax - 36%;**

**CUTmax - 0,72 mpADC/mpteren;**

**Retragerea minimă față de aliniament - 6,40m;**

**Retrageri minime față de limitele laterale - la EST-3,00m; la Vest-3,00m;**

**Retrageri minime față de limitele posterioare - 2,00m;**

**Circulații și accese:**

Parcarea, gararea autovehiculelor și profilele transversale ale 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:**

**EMITEREA AUTORIZAȚIE DE CONSTRUCȚIE SE VA FACE CU RESPECTAREA PREVEDERILOR ARTICOLULUI 13 DIN HOTARAREA DE GUVERN NR. 525/27.06.1996 PENTRU APROBAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM, CU MODIFICĂRILE ȘI COMPLETĂRILE ULTERIOARE:**

**ART. 13**

**Asigurarea echipării edilitare**

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați."

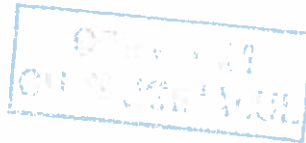
Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. 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.

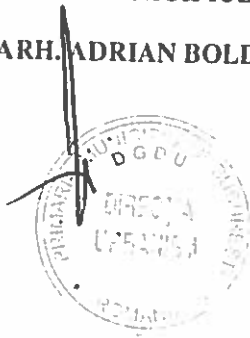
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatelor de urbanism nr. 710-C/01.07.2016 și nr. 711-C/01.07.2016 emise de Primarul Sectorului 5, București.



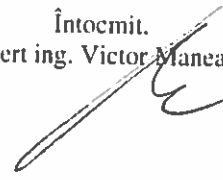
  
  
Șef serviciu,  
Arh. Stelian Alexandru Constantinescu

**ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**

**ARH. ADRIAN BOLD**



Întocmit.  
Expert ing. Victor Manea





# PLAN URBANISTIC ZONAL

2 LOCUINTE INDIVIDUALE CUPLATE- P+1-E  
Str. N.D. Cocea, nr.108-110, lot 1 si lot 2, sect. 5

## 05. REGLEMENTARI URBANISTICE

- Limite**
- ■ ■ ■ Limita zonei de studiu
- Limita parcelei- Strada N.D.Cocoa, nr.108-110, lot 1 si lot 2, sector 5, Municipiul Bucuresti
- Circulatii**
- ■ ■ ■ Circulatii carosabile
- ■ ■ ■ Circulatii pietonale
- Funciuni**
- ■ ■ ■ L1a - locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri situate in zonele perimetrolor de protectie
- ■ ■ ■ L1c - locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in noile extinderi sau enclave neconstruite- conf. art. 132
- ■ ■ ■ T1a - unitati de transporturi izbitoare
- Construcii din zona L1c**
- ■ ■ ■ Imobile edificate pe baza unui P.U.Z. aprobat de CGMB
- ■ ■ ■ Construcii edificate fara un P.U.Z. aprobat de CGMB - se a luat in considerare arhiva de pe siteul PMB
- Propuneri**
- ■ ■ ■ Locuinte individuale cuplate
- ■ ■ ■ Parcare / Circulatii pietonale
- ■ ■ ■ Spatiu verde
- Acces auto
- Acces pietonal
- - - Aliniament propus
- ■ ■ ■ Zona parcelata cu caracter orientativ



DIANA-ALEXANDRA SLAVESCU  
DROU INDIVIDUAL ARHITECTURA

BENEFICIAR: TIPLIS-VICTORIA

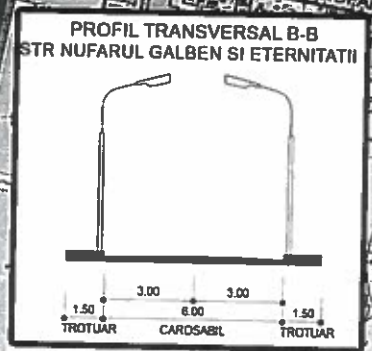
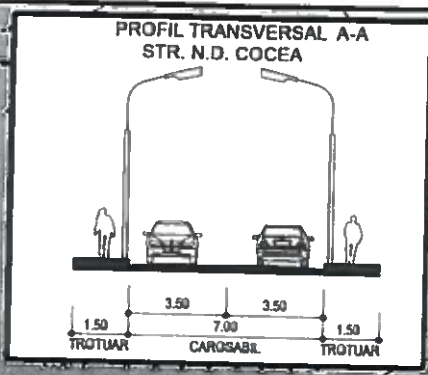
proiect nr.: 02/2015  
PLAN URBANISTIC ZONAL  
Str. N.D. Cocea, nr.108-110, lot 1 si lot 2, sect. 5  
2 LOCUINTE INDIVIDUALE CUPLATE P+1-E

REGLEMENTARI URBANISTICE

SCARA 1:1000 DATA: august 2015  
Intocmit: arh. Diana-Alexandra SLAVESCU  
Sef Proiect: arh. Diana-Alexandra SLAVESCU  
Verificat: arh. urb. Adrian BOROS

**BILANT TERITORIAL:**

	Situatie existenta	Situatie Propusa lot 1	Situatie Propusa lot 2
Teren studat	100%	180,61 mp	180,60 mp
Construcii - locuinta	-	36%(65mp)	36%(65mp)
Circulatii auto, pitonede si	-	30%(54mp)	30%(54mp)
Spatii vorzi	-	34%(61,61mp)	34%(61,6mp)
POT max	45%	36%	30%
CUT max	1,3	0,72	0,72
Regim de inaltare	P+2	P+1 (7m)	P+1 (7m)



**SISTEM DE PROIECTIE STEREO 70**

lot	pcl	x	y
LOT 1	1	554679.95	331571.94
	2	554696.39	331568.35
	3	554694.28	331557.83
	8	554677.83	331561.41
LOT 2	8	554677.83	331561.41
	3	554694.28	331557.83
	4	554692.17	331547.32
	7	554675.72	331550.88

Imobil reglementat prin P.U.Z. Str. ND Cocea 122-124 aprobat prin HCGMB 2010

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI  
DIRECTIA URBANISM  
VIZAT SI PE NESCHIMBARE



Municipiul Bucuresti

Municipiul Bucuresti

92

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**  
**AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL**  
**"STRADA N.D.COCEA, NR. 108-110, SECTOR 5, BUCUREȘTI**

Prezentul regulament a fost întocmit ținând cont de tehnologia și modul de operare al Regulamentului Local de Urbanism asociat Planului Urbanistic General al Municipiului București, aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000, cu valabilitatea prelungită prin H.C.G.M.B. NR. 324/17.11.2010, respectiv prin H.C.G.M.B. nr. 241/2012.

Conform acestuia, terenului din care face parte și amplasamentul în studiu este situat într-o zonă de locuințe, de tip L1c – subzonă locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri construite în noile extinderi sau în enclavele neconstruite..

**SUBZONA L1c**

Reprezintă subzonă de locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi sau în enclavele neconstruite, prevăzute a fi realizate prin viitoare operațiuni urbanistice, în regim de construire continuu (însiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat);

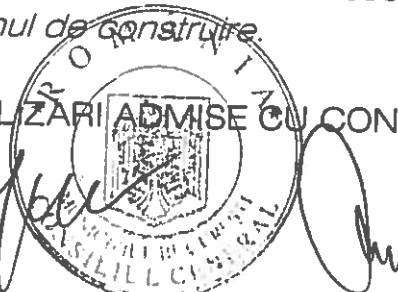
**SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.**

**ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE**

- Locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (însiruit) sau discontinuu(cuplat sau izolat);
- Echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- Scururi publice.

*Planul Urbanistic Zonal nu modifică Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General în ceea ce privește înălțimea și regimul de construire.*

**ARTICOLUL 2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**







- se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 250 mp ADC si sa nu genereze transporturi grele; aceste functiuni vor fi dispuse la intersectii si se va considera ca au o arie de servire de 250 metri;
- se admite mansardarea cladirilor existente, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- realizarea locuintelor este conditionata de existenta unui PUZ aprobat conform legii.

### ARTICOLUL 3- UTILIZARI INTERZISE

Se interzic urmatoarele utilizari:

- Functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 250 mp ADC, genereaza trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22:00, produc poluare;
- Activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau care sint incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseuri produse ori prin programul de activitate prelungit dupa orele 22:00;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- statii de betoane;
- autobaze si statii de întretinere auto;
- spalatorii chimice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

COMISIA  
CU CENZURA

Multiplicat  
2016

Ștefan

Planul Urbanistic Zonal nu modifica Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General in ceea ce priveste utilizările admise, deoarece este pastrata functiunea principala, si anume cea de locuinte.

Ștefan

2/6

REGISTRUL DE ANIȘTILOR DIN ROMANIA  
RUR  
Adrien P.  
BOROȘ  
arhitect  
D.E.  
20

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA

7



## SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE. ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

### ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

*Forma parcelelor este dreptunghiulara avand o suprafata de aproximativ 181mp fiecare si o deschidere la strada de 10,72m. Constructiile se vor amplasa in regim cuplat pe parcela. Prin aceste caracteristici se propune modificarea Regulamentului aferent PUG-ului*

### ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- cladirile se vor retrage fata de aliniament cu o distanta de minim 5.0 metri pentru a permite în viitor parcare a celei de a doua masini în afara circulatiilor publice si pentru a permite plantarea corecta a unor arbori în gradina de fatada fara riscul de deteriorare a gardurilor si a trotuarelor de protectie;

*Planul Urbanistic Zonal nu modifica Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General in ceea ce priveste amplasarea cladirilor fata de aliniament deoarece este propusa o retragere de 6,43m care permite parcare in incinta.*

### ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

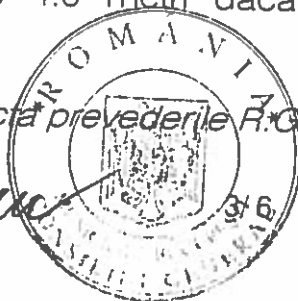
- Retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornisa, masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de 5,00 m.

*Planul Urbanistic Zonal nu modifica Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General in ceea ce priveste amplasarea cladirilor fata de limita posterioara de proprietate deoarece prin Planul Urbanistic Zonal este propusa o retragere de 2,00m, din cauza tevii de canalizare dezafectata existenta in incinta la 2,00m de aliniamentul strazii.*

### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA.

- distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu înaltimea la cornisa a cladirii celei mai înalte pentru fatadele cu camere locuibile; distanta se poate reduce la jumatate din înaltimea la mai puțin de 4.0 metri daca fronturile opuse sunt locuibile;

*Constructiile vor respecta prevederile R.C.U.*





#### ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE.

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri latime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

*Proiectul prevede acces auto în incintă, de pe strada N.D.Cocea- profil transversal 10m, accese susținute de imediată apropiere a arterelor de mari de circulație .*

#### ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- Stationarea autovehiculelor necesare locuințelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

*Pentru locuințele propuse se asigură locuri de parcare în incintă - suprateran, iar pentru calculul acestora s-au respectat prevederile HCGMB nr.66/06.04.2006.*

#### ARTICOLUL 10 - ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- Pentru subzona L1c, înălțimea maximă a clădirilor este de P+2E (10metri).

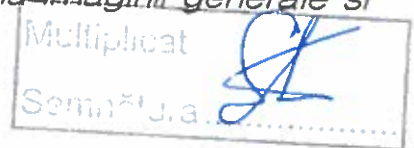
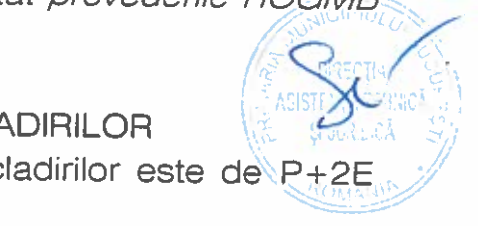
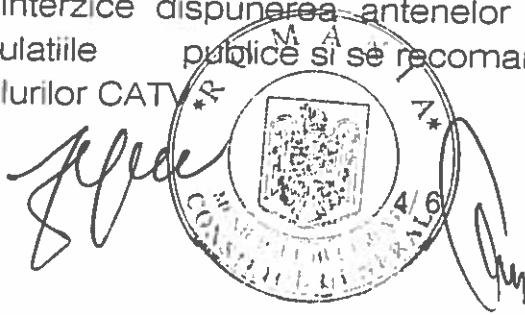
*Înălțimea maximă prevăzută în Planul Urbanistic Zonal este de 7 m (P+1E),*

#### ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

*Se respectă RGU, aspectul clădirilor se va subordona imaginii generale și funcțiunii de locuințe*

#### ARTICOLUL 12- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locurile vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV





*Construcțiile vor fi racordate la toate rețelele edilitare din zona disponibile pe strada N.D. Cocea*

#### ARTICOLUL 13- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- 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 plantate cu gazon si cu arbore la fiecare 100mp;
- Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

*Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal este prevazuta o suprafata de spatii verzi de 34%, respectind astfel prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal.*

#### ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI.

*Se va prevedea realizarea unei imprejmuiri a teritoriului conform RGU.*

#### SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI.

#### ARTICOLUL 15 SI 16 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) SI COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

#### INDICI EXISTENTI- SUBZONA L1c:

Hmax=10m (P+2E)

POT =45%

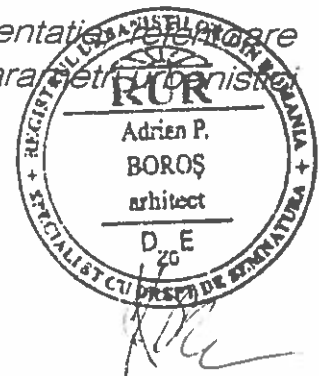
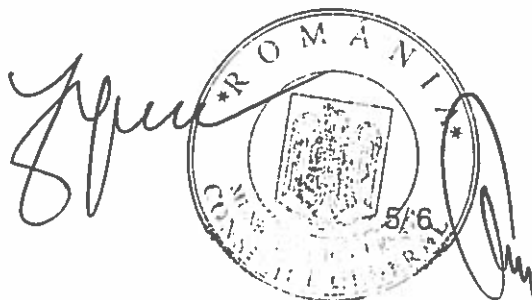
CUT maxim=0,9 (pt P+1E)

CUT maxim=1,3 (pt P+2E)



*Prin respectarea Regulamentului General de Urbanism (H.G.nr. 525/2006), a Codului Civil si in corelare cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism se doreste potentarea zonei din care face parte si amplasamentul in studiu prin reglementare urbana necesara dezvoltarii zonei.*

*De precizat ca in limitele studiate prin prezenta documentatiei se propun exclusiv la amplasamentul in studiu se propun urmatoorii parametri tehnici raportati la suprafata da teren studiat:*

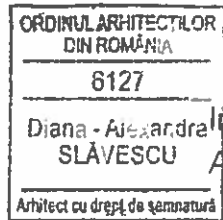




Bilant teritorial/ Indici urbanistici:

	Situatie Propusa lot 1	Situatie Propusa lot 2
Teren studiat	180,61 mp	180,60 mp
Aria construita parter	65,00 mp	65,00 mp
Arie construita etaj	65,00 mp	65,00 mp
Arie desfasurata	130 mp	130 mp
Constructii - locuinta	36%(65 mp)	36%(65 mp)
Circulatii auto, pitonale si parcaje	30%(54 mp)	30%(54 mp)
Spatii verzi	34%(61,61 mp)	34%(61,61 mp)
POT max	36%	36%
CUT max	0,72	0,72
Regim de inaltime	P+1 (7m)	P+1 (7m)

Se doreste a se construi pe fiecare lot cate un imobil cu functiunea de locuinte cu un regim de inaltime de P+1E, in regim cuplat.



Intocmit  
Arh. Diana Alexandra SLAVESCU

Arh. Urb. Adrian BOROS

