



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

AVIZ ARHITECT ȘEF nr. 23/18.12.2014  
PUZ - STR. VIRGIL PLEȘOIANU NR. 118, SECTOR 1



INIȚIATOR : DOAMNA IORDAN ALINA

ELABORATOR: SC ZAMFIRESCU ARHITECTURĂ ȘI URBANISM

NR. ÎNREGISTRARE CERERE : REGISTRATURA P.M.B. nr. 1272750/30.09.2014, 1288301/28.11.2014

SUPRAFAȚA REGLEMENTATĂ prin PUZ: S - 360,00 mp - proprietate persoana fizica

AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU : Zona analizată prin PUZ se află situată în intravilanul Municipiului București, Sectorul 1 al Municipiului București.

PREVEDERI PUG/PUZ APROBATE: Conform Certificatului de urbanism nr. 1441/150/P/24064/13.09.2013 eliberat de Primăria Sector 1, amplasamentul ce face obiectul studiului se încadrează în 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) în SUBZONA L2a - subzona locuințelor individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare, situate în afara zonelor protejate, caracterizată de următorii indicatori urbanistici:

- POT max =45%

- CUTmax=1,3 mp ADC./ mp. teren; Rmaxh-P+2E - Hmax-10,00m.

- Rhmax - P+2E.

Având în vedere:

CERTIFICATUL DE URBANISM nr. 1441/150/P/24064/13.09.2013 emis de Primăria Sectorului 1 .

AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 19/15.04.2014.

AVIZUL PRELIMINAR nr. 27/17.06.2014

DECIZIA AGENȚIEI PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI DIN CADRUL MINISTERULUI MEDIULUI ȘI SCHIMBĂRIILOR CLIMATICE - nr. 56/09.09.2014

AVIZUL COMISIEI TEHNICE DE CIRCULAȚIE - P.M.B. nr. 1254699/9398/2014

AVIZUL COMISIEI DE COORDONARE REȚELE EDILITARE-P.M.B. nr. 1254700/2014

Dovada achitării tarifului de exercitare a dreptului de semnătură la Registrul Urbanisților din România - Ordin de plata nr. 85 VOLKSBANK

**SE AVIZEAZĂ PLANUL URBANISTIC ZONAL,  
CONFIGURAȚIA EDIFICABILELOR ȘI INDICATORILOR URBANISTICI  
CONFORM PLANULUI DE REGLEMENTĂRI VIZAT SPRE NESCHIMBARE  
ȘI A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT**

FUNCȚIUNI AVIZATE: FUNCȚIUNI MIXTE

INDICATORI URBANISTICI AVIZAȚI:

POT=50%; CUT=1,88 mpADC/mpteren; Rhmax=S+P+3E - Hmax15,00m

CIRCULAȚII, ACCESE: *parcarea, 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.*

*În conformitate cu art. 63, alin. (2), litera g) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare: „(2) Constituie contravenții următoarele fapte : (...) g) semnarea, în conformitate cu prevederile art. 38 alin. (1), de documentații de amenajarea teritoriului și urbanism care conțin date eronate, dacă nu intră sub incidența legii penale”.*

\* La nivel de A.C. se vor respecta prevederile O.M.T.C.T. nr. 1730/21.09.2006.

**NOTĂ:**

*Prezentul Aviz este eliberat în temeiul prevederilor Legii nr. 190/2013 care a modificat și completat Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.,*

*În conformitate cu prevederile Art. 37, Avizul Arhitectului Șef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării Consiliului General al municipiului București.*

*După aprobare, acesta modifică și completează prevederile documentațiilor de urbanism aprobate anterior.*

*Decizia privind aprobarea PUZ aparține C.G.M.B. conform competențelor stabilite prin Lege.*

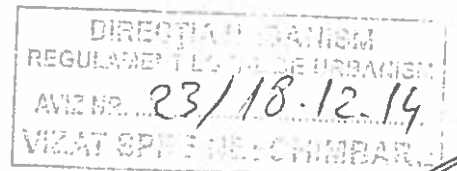
ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
ARH. GHEORGHE PĂTRAȘCU

Șef serviciu,  
Arh. Alexandru Stelian Constantinescu



Intocmit.  
Expert Ing. Victor Manca





## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### PLAN URBANISTIC ZONAL

STR. VIRGIL PLEȘOIANU NR. 118

CONSTRUIRE IMOBIL FUNCȚIUNE MIXTA:

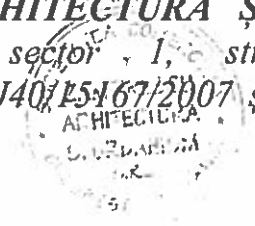
LOCUINȚE ȘI BIROURI

S+P+3E



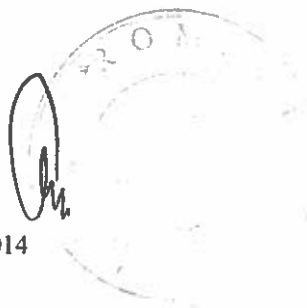
**BENEFICIAR:** IORDAN ALINA

**PROIECTANT GENERAL:** S.C. ZAMFIRESCU ARHITECTURA ȘI URBANISM S.R.L., cu sediul în BUCUREȘTI, sector 1, str. Lt.Av.Gh.Stâlpeanu nr.13 și având datele de identificare R.C. J40/15167/2007 și C.U.I. 22241271



**NUMAR PROIECT:** VP118/2014

DATA: Noiembrie 2014



## DOMENIUL DE APLICARE

Prezentul regulament local de urbanism se aplica teritoriului studiat prin PUZ str. Virgil Pleșoianu nr. 118, delimitat cu linie roșie în planul de Reglementări care face parte integrantă din prezentul regulament.

## CORELARI CU ALTE DOCUMENTAȚII DE URBANISM

Prezentul regulament preia prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Municipiul București pentru subzona L2a- locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P - P+2 niveluri situate în afara zonei protejate. Se preiau, de asemenea, prevederile planurilor urbanistice zonale și de detaliu aprobate conform Legii 50/1991 cu modificările ulterioare, anterior intrării sale în valabilitate și care nu au fost abrogate prin Hotărâri ale Consiliului General al Municipiului București.

## PRESCRIPȚII

### GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Obiectivul general al regulamentului cu privire la aceasta zona este ~~pastrea~~ **pastrea** caracterului parcelarii inițiale, menținerea și creșterea gradului de confort al zonei.

Toate dimensiunile loturilor, precum și regulile după care au fost realizate inițial, rămân și astăzi valabile. În timp, în unele cazuri, au apărut modificări, adăugiri și inserții de alte clădiri, generând situații necorespunzătoare pentru vecinătăți.

Cea mai dificilă problemă este ridicată de lotizările cu case standard cuplate în care refacerea unei unități de locuire semi-cuplată impune lucrări similare pentru unitatea cu care se cuplează, mai ales dacă între cele două construcții există numai un zid comun.

Raportat la macrozona se constată, pe de o parte, că această încadrare în subzona L2a a preluat fondul construit existent al anului 2000, vecinătățile imediate ale amplasamentului fiind încadrate în UTR M2 – subzona mixtă cu clădiri având regim de înălțime continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte, iar pe de altă parte că intervențiile datorate tendințelor de dezvoltare au modificat substanțial caracterul zonei.

Tendențele de dezvoltare ale zonei analizate s-au axat în principal pe creșterea regimului de înălțime și al celorlalți parametri urbanistici.

Trama strădală este bine dezvoltată, profilul acesteia fiind Categoria I – Bd. Ion Mihalache și Categoria a III-a. Zona este bine deservită de transportul în comun, vehicule RATB (autobuz și tramvai). De asemenea, zona este foarte bine deservită de funcțiuni comerciale, bancare, de alimentație publică, hoteliere, educaționale.

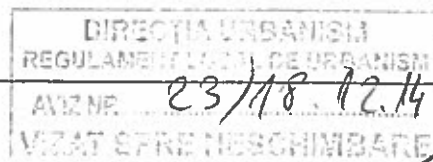
Relieful terenurilor cuprinse în studiu este relativ plan/plat.

Prezentul studiu Plan Urbanistic Zonal s-a axat pe:

- Armonizarea gabaritului noii construcții propuse cu vecinătățile, în funcție de localizarea inserției în fondul construit existent
- Asigurarea coerenței și calității imaginii urbane
- Asigurarea cerințelor funcționale, a celor de gestionare a calității aerului prin vegetația propusă, a acceselor carosabile și pietonale
- Modul de asigurare a intimității locuințelor din proximitate.



## SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA



### ARTIOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- locuinte individuale si colective mici;
- institutii, servicii si echipamente publice;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta în diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective si personale;
- sedii ale unor organizatii politice, profesionale etc.;
- comerț cu amanuntul;
- activitati manufacturiere;
- spatii plantate - scuaruri;
- locuinte cu partiu obisnuit;
- locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii libere;
- Subsol: garare și spații anexe, necesare funcționării construcției
- Parter: funcțiuni publice (birouri)
- Etaje: locuințe.



### ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admit functiuni comerciale, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 250 mp ADC si sa nu afecteze linistea, securitatea si salubritatea zonei;
- functiunile comerciale, serviciile complementare locuirii si activitatile manufacturiere cu suprafata desfasurata peste 250 mp. se pot admite cu conditia elaborarii si aprobarii unor documentatii PUD;
- cladirile vor avea la parterul orientat spre strada si spre traseele pietonale ;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 100 metri de servicii si echipamente publice si de biserici;
- în zonele existente se admite conversia locuintelor în alte functiuni, cu conditia mentinerii ponderii locuintelor în proportie de minim 70 % din ADC.

### ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

Se interzic urmatoarele utilizari:

- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 250 mp ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa ora 22.00, produc poluare;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurând arhitectura si deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- statii de întretinere auto cu capacitate de peste 3 masini;
- curatatorii chimice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- cresterea animalelor pentru subzistenta;
- stații de betoane;
- depozitarea pentru vânzare 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;
- 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 impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

## SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

Se mentin dimensiunile si forma parcelarului initial.  
Terenul de la nr. 118 are urmatoarele dimensiuni:  
Deschidere la strada: 12,18m  
Lungime limita spate: 11,52m  
Lungime limita dreapta (catre nr. 116): 24,27m + 5,18m  
Lungime limita stânga (catre nr. 120): 29,32m.



### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT

- se mentin retragerile din planurile initiale de lotizare care variaza de la lotizare la lotizare între dispunerea cladirilor pe aliniament si retrageri de circa 3,0 - 4,0 metri;
- se mentine limita pâna la care se considera în planurile initiale parcela construibila (aliniament posterior) ;
  - în cazul strazilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile cladiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplaseaza pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5,00 metri numai cu conditia ca cladirile adiacente sa fie retrase fata de limitele laterale ale parcelelor si sa prezinte fatade laterale; în cazul în care cladirile de pe parcelele adiacente prezinta calcan este obligatorie alipirea la acestea;
  - clădirea se va amplasa cu o retragere de 4,00m față de aliniamentul stradal, respectând alinierea caracteristica porțiunii de stradă (se preia alinierea cladirilor din fondul construit anterior, mai valoroase); parterul va putea fi parțial retras pentru realizarea accesului auto în garajul din subsol și pentru accesul principal în construcție.

### ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- cladirile vor respecta regimul de construire propriu lotizarii;
- cladirile se vor alipi de calcanele cladirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor ;
  - în cazul în care parcela se învecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se învecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si având pe fatada laterala ferestre, noua cladire se va alipi de calcanul existent, iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta de cel puțin 3,00 metri;
- se interzice dispunerea cladirilor semi-cuplate cu calcanul vizibil din circulatia publica cu exceptia cazului în care una dintre cladirile existente pe loturile învecinate încalca regula de cuplare, iar noua cladire respecta regula valabila pentru întreaga lotizare;
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel puțin 5,00 metri;
- în cazul unui lot remanent impar, în care cladirile de pe ambele parcele laterale sunt cuplate si sunt retrase de la limita parcelei prezentând fatade cu ferestre ale unor încaperi

locuibile, clădirea se va realiza izolat și se va retrage de la limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3,0 metri, dacă frontul parcelei este de minim 12,0 m.

- Se va acoperi calcanul de la nr. 120; retragerea față de limita dreaptă va fi de min. 3,00m; retragerea posterioară va fi de min. 5,00m.

#### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA.

- 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 distanță obligatorie pentru clădirea de locuit și să nu depășească înălțimea gardului către parcelele învecinate (2,50 m.).

#### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil 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 carosabil se va realiza din str. Virgil Pleșoianu, prin rampa către subsolul destinat garării auto, respectiv la nivelul solului către latura dreaptă, pentru parcare la sol;
- accesul la funcțiunea publică de la parter se va face din frontul către stradă;
- accesul locatarilor se va realiza din frontul către stradă și prin curtea lateral-dreaptă.

#### ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- staționarea autovehiculelor locatarilor, angajaților funcțiunii publice și al vizitatorilor ocazionali se va face numai în interiorul parcelei, la interiorul construcției în subsol și la nivelul solului.

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

- Înălțimea maximă a clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornișă va fi de max. 15,00m, corespunzător unui regim de înălțime P+3E.

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al strazilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerentă" și "eleganță";
- pentru firme, afisaj și mobilier urban se va asigura coerenta pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare;
- 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 arhitectura și finisaje;
- clădirile vor fi prevăzute sau nu cu acoperiș în șarpantă, funcție de caracterul inițial al lotizării;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;

- se interzice folosirea azbocimentului și tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

#### ARTICOLUL 12 – 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 bransamente 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 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor putea fi amenajate ca spații publice urbane, mineralizate, cu realizarea grădinii de incintă;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru acces, circulații pietonale, terase.

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri din care un soclu opac de 0,60 metri și o parte transparentă dublată sau nu cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri.
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.;
- pe zona de acces a locatarilor gardul către stradă va avea înălțimea de 2,00m și va putea fi opac.

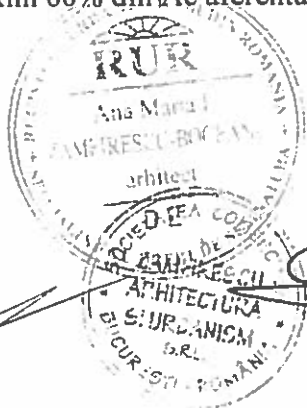
### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

**P.O.T. maxim = 50%.**

#### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

**C.U.T. maxim = 1,88 mp. ADC / mp. Teren**, corespunzător suplimentării cu 20% a C.U.T. reglementat existent conform RLU aferent PUG (1,3 pentru înălțimi P+2 plus depășirea proporțională cu suplimentarea Adc cu maxim 60% din Adc aferentă mansardei, total 1,57).



Întocmit,  
Urb. Ana-Maria Zamfirescu  
25 noiembrie 2014