



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea  
Teritoriului  
Direcția Urbanism

AHEX# #K.1  
HCGMB 248/2018



SERVICIUL URBANISM

CONFORM CU ORIGINALUL

Ca urmare a cererii adresate de **METROPOLITAN INTERNATIONAL ARCHITECTS** / urb. Adrian Rădulescu – RUR / D,E, în calitate de elaborator al documentației de urbanism, cu sediul în București, Strada Nerva Traian nr.3, etaj 10, reprezentant al inițiatorului – , depusă cu nr.1681690 / 16.11.2018 și nr.13818 / 19.11.2018 – DGUAT/PMB, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

**AVIZ**

NR. 83 / 21.12.2018

PENTRU

## PUZ – STRADA CORALILOR NR.75-77 ȘI NR.81-89 / SECTOR 1

**GENERAT DE IMOBILUL** situat în București, Strada Coralilor nr.75-77 și nr.81-89 /Sector 1, în suprafață de 18.500,00mp, proprietate privată persoană fizică – , conform regimului juridic consemnat în **Certificatul de Urbanism nr. 1743/ 192 /C /31477 din 09.10.2017, emis de Primăria Sectorului 1 / București**, cu termen de valabilitate 24 de luni (precedat de CU nr.402 /40 /C /3874 din 12.03.2015 emis de Primăria Sectorului 1/ București– pentru amplasamentul Strada Coralilor nr.75-77 și CU nr.379 /1306548 din 24.03.2015 emis de PMB – pentru amplasamentul Strada Coralilor nr.81-89) .

### INIȚIATOR:

**ELABORATORUL DOCUMENTAȚIEI: METROPOLITAN INTERNATIONAL ARCHITECTS**

**SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURĂ RUR:** urb. Aurelia Huluba / RUR – D,E

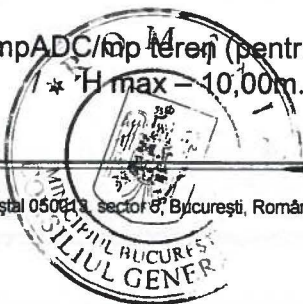
**AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONA STUDIATĂ ÎN PUZ:** Zona studiată prin PUZ se află în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 1.

### PREVEDERI PUG / PUZ APROBATE ANTERIOR:

- **Conform PUG-MB** și RLU aferent, aprobate cu HCGMB 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, H.C.G.M.B. nr. 232/19.12.2012, H.C.G.M.B. nr. 224/15.12.2015, H.C.G.M.B. nr. 341/14.06.2018 și prelungit prin HCGMB nr.877/12.12.2018), amplasamentul este cuprins în următoarele zone funcționale:

### **L1a - locuire individuală /colectivă maxim P+2, situată în afara perimetrelor de protecție**

- POT max = 45%
  - CUT max = 1,3 mpADC/mp teren (pentru P+2)
  - RH max = P+2
- \* H max – 10,00m.



CONFORM CU ORIGINALUL



#### V4 – spații verzi pentru protecția cursurilor de apă

- POT = 15 % (cu construcții, platforme și circulații carosabile /pietonale)
- CUT = 0,2 mpADC/mp teren

#### Condiții de amplasare, echipare și conformare a clădirilor / PUG-MB - L1a:

- **Regim de construire:** continuu / discontinuu / izolat - cuplat, conform specificului local.
- **Funcțiuni predominante:** locuire individuală / colectivă și funcțiuni complementare.
- **Înălțime maximă admisibilă a clădirilor:** P+2 / 10,00m
- **Amplasarea clădirilor față de aliniament:** amplasare la aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii.
- **Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:** retragere față de limitele laterale - 1/2 din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3,00m / retragere față de limita posterioară – 1/2 din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5,00m.
- **Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:** clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte.

#### Condiții de amenajare / configurare a ariei V4:

- **Funcțiuni predominante:** specifice programului de parc / drum de halaj, alei, amenajări de mici dimensiuni pentru odihnă, agrement joc și sport, alimentație publică.
- **Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor:** conform studiilor de specialitate.
- **Circulații / accese:** drumul de halaj este obligatoriu și va beneficia de acces din drumurile publice.

#### PREVEDERI PUZ - RLU PROPUSE:

În acord cu tendințele de dezvoltare ale zonei, încadrarea prin PUG-MB în L1a evoluează spre configurația specifică M3 / mixt, maxim P+4 (conform Avizului Preliminar nr.18 / 23.11.2015, emis de SU/PMB).

#### **FUNȚIUNE: MIXT / BIROURI, SERVICII, LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

#### **INDICATORI URBANISTICI:**

**Pentru aria edificabilă – între Strada Coralilor și zona de protecție la lacul Grivița / conform M3:**

- POT max = 50 %
- CUT max = 2,5 mp ADC /mp teren
- RH max = S+Ds+P+4 / 5E
- H max = 20,00m / 23,00m

**Pentru zona verde de protecție la lacul Grivița / lățime 50,00m / conform V4:**

- POT max = 15 % / cu platforme, construcții, circulații carosabile/pietonale
- CUT max = 0,2 mpADC/mp teren

- **Regim de construire:** continuu la aliniamentul străzii Coralilor / izolat în profunzimea amplasamentului, spre lac.
- **Funcțiuni predominante:** mixt / birouri servicii spre strada Coralilor, locuire colectivă spre lac
- **Înălțime maximă admisibilă a clădirilor:** S+Ds+P+5E la strada Coralilor, mai redus spre lac – S+P+3/4E - S+P+2/3E



Retragerile minime față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare vor respecta specificațiile planului de reglementări și ale Regulamentului Local de Urbanism aferent, vizate spre neschimbare

- **Retragere față de aliniament:** 5,00m față de aliniamentul modernizat al străzii Coralilor / 14,00 față de limita actuală a terenului.
- **Retragere față de limitele laterale:** minim 5,00 – 6,00m
- **Retragerea edificabilului față de malul lacului Grivița:** 50,00m



**CIRCULAȚII / 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 arterelor de circulație” aprobate prin HCGMB nr. 66/2006.

**ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ:** Rețelele edilitare aferente obiectivului propus se vor realiza anterior rețelei stradale. Este obligatorie racordarea clădirilor propuse la rețelele edilitare urbane, modernizate și capacitate în scopul preluării încărcării survenite prin implementarea obiectivului.

Se avizează favorabil PUZ – Strada Coralilor nr.75-77 și nr.81-89 / sector 1, cu respectarea condițiilor din acordurile /avizele specifice ale organismelor centrelor /teritoriale pentru etapele de avizare/ aprobare a PUZ.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări și regulamentul local de urbanism aferent, anexate și vizate 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 Certificatului de Urbanism nr. 1743/ 192 /C /31477 din 09.10.2017, emis de Primăria Sectorului 1 / București, cu termen de valabilitate 24 de luni.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
 ARH. ȘTEFAN CALIN BUMITRASCU

P. Șef Serviciu Urbanism  
 Arh. Cristina Topîrceanu

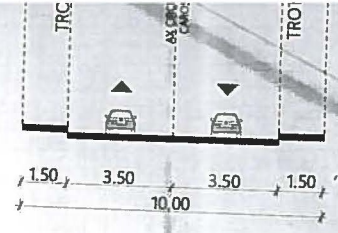
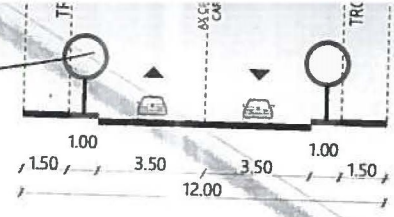
Întocmit:  
 Arh. C. Ciser  
 4 exemplare / 18.12.2018



21

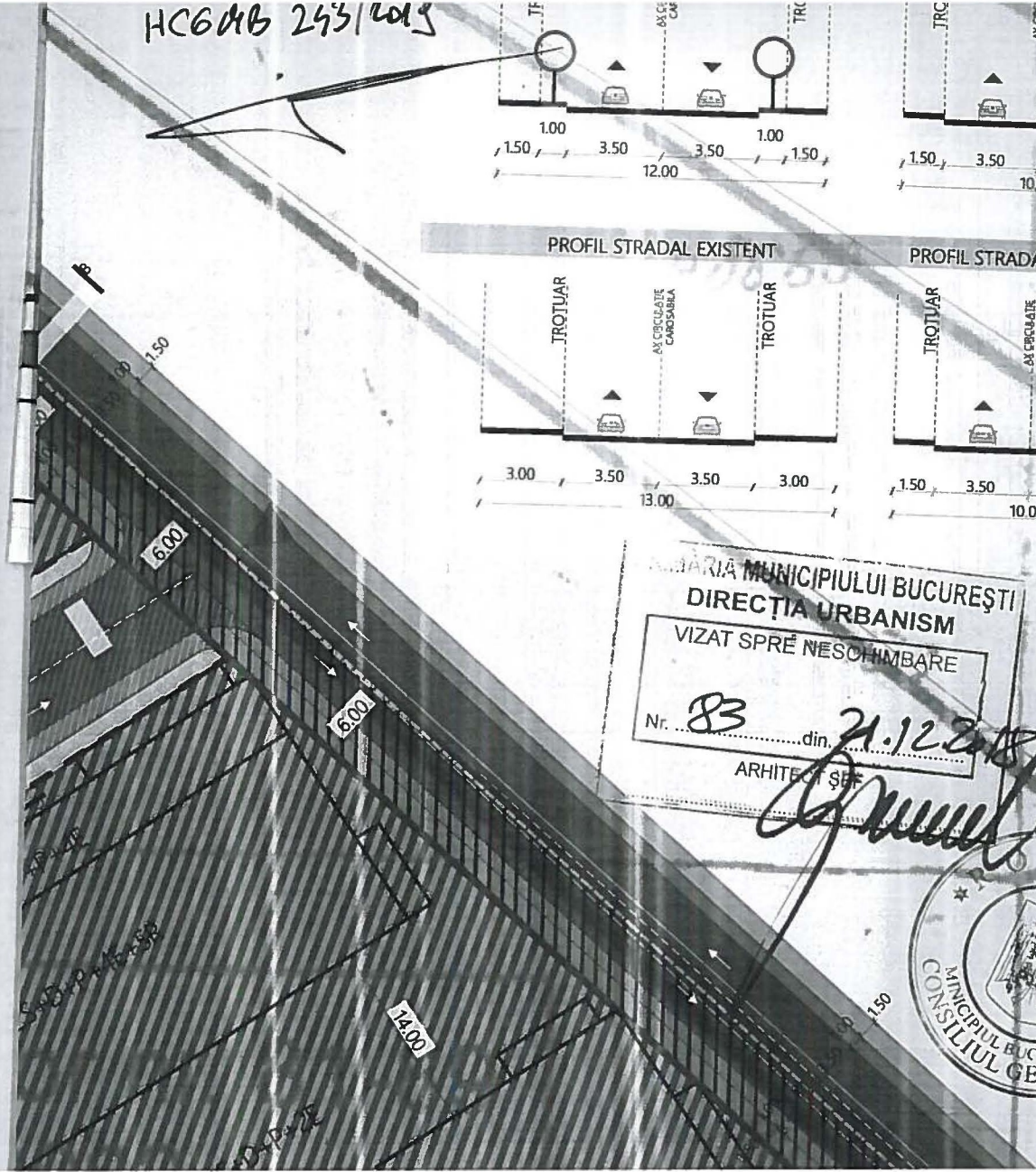
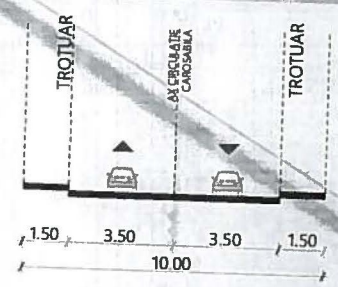
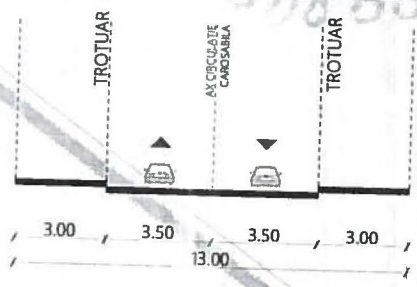
5

HC601B 243/2019



PROFIL STRADAL EXISTENT

PROFIL STRADAL PROPUȘ D-D



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
 DIRECȚIA URBANISM  
 VIZAT SPRE NESCHIMBARE  
 Nr. 83 din 21.12.2018  
 ARHITECT ȘEF

*[Handwritten signature]*



CONFORM CU ORIGINALUL



ННЕМН НК.С  
НСЕМВ 243/2018

METROPOLITAN INTERNATIONAL ARCHITECTS  
str. Vasile Topliceanu nr. 14, Bl. P39, Sc.B, Ap.39  
Sector 5, Bucuresti  
Telefon: 021 420 2194 Fax: 021 420 7885  
e-mail: miagroup.arh@gmail.com

# MIA

## VOLUMUL II

### REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CONFORM CU ORIGINALUL



Handwritten signature.



**PLAN URBANISTIC ZONAL  
ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII  
STR. CORALILOR, NR. 75-77 SI NR. 81-89, SECTOR 1, BUCURESTI**

| 1

Stamp: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM, ANEXA NR. 83/21.12.2018, MUNICIPIUL BUCUREȘTI.

23

Handwritten signature.

Handwritten mark.

## CUPRINS

### CAPITOLUL I — PRESCRIPTII GENERALE

- 1.1 ROLUL R.L.U
- 1.2 BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII
- 1.3 DOMENIU DE APLICARE

### CAPITOLUL II

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

- 2.1 REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULIJI ȘI PROTSAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT
- 2.2 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC
- 2.3 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII
- 2.4 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII
- 2.5 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ
- 2.6 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII
- 2.7 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

### CAPITOLUL III

#### ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - UNITĂȚI FUNCȚIONALE

### CAPITOLUL IV

#### PREVEDERI LA NIVELUL UNITAȚII FUNCȚIONALE — PRESCRIPTII SPECIFICE

#### 4.1 GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

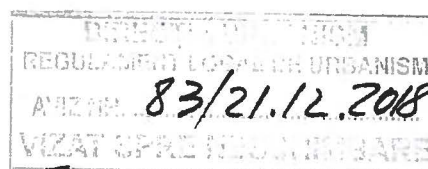
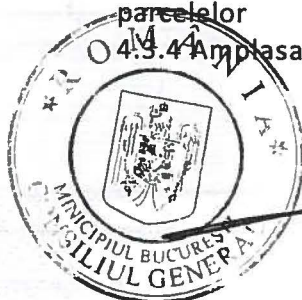
#### 4.2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- 4.2.1 Utilizări admise
- 4.2.2 Utilizări admise cu condiționări
- 4.2.3 Utilizări interzise

#### 4.3 CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR

- 4.3.1 Caracteristici ale parcelelor
- 4.3.2 Amplasarea clădirilor față de aliniament
- 4.3.3 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor
- 4.3.4 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

CONFORM CU ORIGINALUL



- 4.3.5 Circulații și accese
- 4.3.6 Staționarea autovehiculelor
- 4.3.7 Înălțimea maximă admisă a clădirilor
- 4.3.8 Aspectul exterior al clădirilor
- 4.3.9 Condiții de echipare edilitare
- 4.3.10 Spații libere și spații plantate
- 4.3.11 Imprejmuiri

CONFORM CU ORIGINALUL



#### 4.4 POSIBILITAȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

##### CAPITOLUL I - PRESCRIPȚII GENERALE

###### 1.1 ROLUL R.L.U.

Prezentul Regulament aferent se asociază documentației grafice a "P.U.Z. - Planului Urbanistic Zonal - STR. CORALILOR, NR. 75-77 SI NR. 81-89, SECTOR 1, BUCUREȘTI" și are ca scop, explicarea și detalierea sub forma de prescripții (permisiuni și restricții) a prevederilor urbanistice. Acestea se aplică pe teritoriul delimitat cu linie roșie continuă așa cum este figurată în Planșa de Reglementări care face parte integrantă din prezentul regulament.

Zona este delimitată la nivel urban astfel:

- la nord - Lacul Grivita;
- la sud - Strada Coralilor;

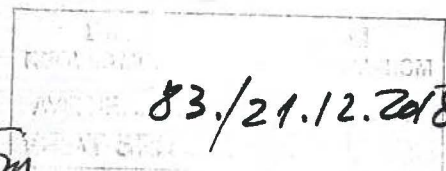
Prezentul Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) reprezintă un sistem unitar de norme tehnice și juridice care stau la baza P.U.Z.-ului, prin care se propune realizarea unui **ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII**, din STR. CORALILOR, NR. 75-77 SI NR. 81-89, SECTOR 1, BUCUREȘTI.

Astfel, R.L.U. este o documentație cu caracter de reglementare, care întărește și detaliază prevederile P.U.Z.-ului. Normele cuprinse în acest R.L.U. sunt obligatorii la faza de autorizare a lucrării de construire a **ANSAMBLULUI LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII**. Modificarea R.L.U.-ului se va face numai în cazul aprobării unor modificări ale P.U.Z.-ului, cu respectarea legislației de la momentul respectiv. Prin prezentul R.L.U. sunt detaliate permisiunile și restricțiile pentru terenul din STR. CORALILOR, NR. 75-77 SI NR. 81-89, SECTOR 1, BUCUREȘTI, delimitate în piesele desenate ale prezentului P.U.Z.

###### 1.2 BAZA LEGALA A ELABORARII

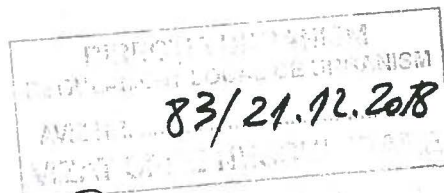
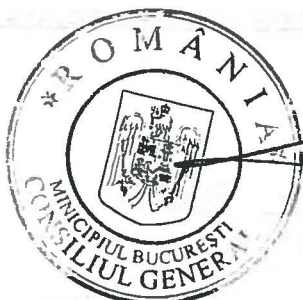
La baza elaborării R.L.U.-ului aferent P.U.Z. stau Planul Urbanistic General al Municipiului București aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000, prelungit și Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. 525/1996, completat ulterior prin H.G.R. 490/2011, ale căror prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate.

R.L.U. constituie act de autoritate al administrației locale și se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 a amenajării teritoriului și urbanismului, modificată prin Legea 190/10.07.2013. Întreaga documentație de urbanism P.U.Z. este întocmită în conformitate cu «Ghidul privind metodologia de



elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal» aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000. De asemenea, R.L.U.-ul este elaborat în conformitate cu actele legislative din domeniile conexe urbanismului, și anume:

- Legea nr. 50 din 29 iulie 1991 "privind autorizarea executării lucrărilor de construcții", cu modificările și completările ulterioare (actualizată până la data de 2 mai 2013);
- Legea nr. 33 din 27 mai 1994 "privind exproprierea pentru cauza de utilitatea publică (republicată și actualizată);
- Legea nr. 7 din 13 martie 1996 "privind cadastrul imobiliar a publicității imobiliare" (republicată și actualizată până la data de 20 mai 2013);
- Legea nr. 247 din 19 iulie 2005 "privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente" (republicată și actualizată până la data de 20 mai 2013);
- Legea nr. 137 din 29 decembrie 1995 "privind protecția medlului", abrogată și înlocuită de Ordonanța de urgență nr. 195 din 22 decembrie 2005 (republicată și actualizată până la data de 21 iulie 2013);
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- Legea nr. 213 din 17 noiembrie 1998 "privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia" (republicată și actualizată și aplicabilă începând cu data de 1 octombrie 2011);
- H.G.R. nr. 490 din 9 iunie 2011 privind modificările la Hotărârea de Guvern nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (republicată și actualizată aplicabilă începând cu data de 24 mai 2011);
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536 din 23 iunie 1997 "privind aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației" (republicată și actualizată);
- Codul Civil (republicat și actualizat);
- Ordonanța 43 din 28 august 1997 privind regimul drumurilor (republicată și actualizată aplicabilă începând cu data de 1 aprilie 2013);
- Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701 din 30 decembrie 2010 "privind aprobarea Metodologiei de informare și consultarea publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism" în baza căruia a fost aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 136 din 30 august 2012 "Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului ce intră în competența de aprobare a Consiliului General al Municipiului București"
- H.C.M.B. nr. 66 din 06 aprilie 2006 "privind aprobarea normelor, 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"

### 1.3 DOMENIU DE APLICARE

Prevederile cuprinse în prezentul R.L.U. se aplică pentru terenuri delimitați reglementat în P.U.Z. R.L.U.-ul devine act de autoritate al administrației publice locale în momentul în care este aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București. Aprobarea se face pe baza avizelor obținute și a acordurilor prevăzute de lege.



## CAPITOLUL II

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

Amenajarea unui **ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII** se va realiza în baza autorizației de construire, ce se va obține conform prevederilor din prezentul P.U.Z.

#### 2.1 REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Utilizarea funcțională a terenului este reprezentată grafic în P.U.Z. prin **Planșa Reglementări Urbanistice - Zonificare Funcțională**.

Autorizarea executării amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, materiale utilizate, etc. - depreciază valoarea peisajului, este interzisă (art. 3 din R.L.U.).

Deșeurile rezultate, atât din activități de construire cât și ca urmare a utilizării ulterioare a construcțiilor, vor fi depozitate în containere închise și vor fi evacuate periodic, prin contract cu o societate de salubritate.

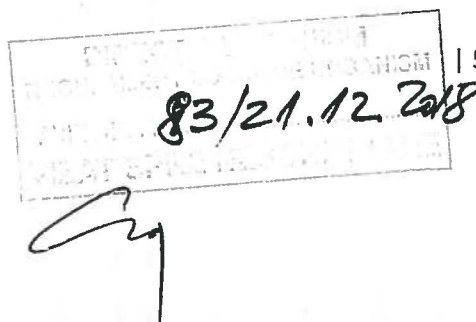
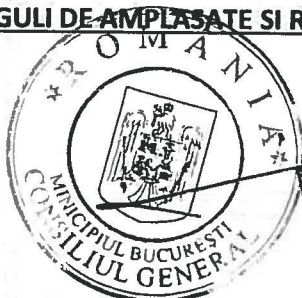
#### 2.2 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Operațiunile de construire și amenajare a viitorului obiectiv sunt supuse reglementărilor românești, privitoare la calitatea construcției și la siguranța în exploatare.

Atât în realizarea **ANSAMBLUII DE LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII**, cât și în exploatarea acestuia, vor fi utilizate numai materiale, echipamente, utilaje și tehnologii omologate conform legii.

Asigurarea echipării tehnico-edilitare în zonă se va face conform proiectelor de implementare sau extindere a acestora, aprobate anterior, precum conform prevederilor din prezentul P.U.Z. (conform aviz preordonare retele).

#### 2.3 REGULI DE AMPLASATE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII



Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei, prevăzute în documentațiile urbanistice, conform R.L.U., Codul Civil (servitutea de vedere) și normele de protecție contra incendiilor.

Accesele carosabile trebuie păstrate libere în permanență, fără a fi obstructionate de amplasarea de semnalizări, împrejmuiri, mobilier urban, etc. Prescripțiile specifice cu privire la retragerile minime obligatorii sunt detaliate în prezentul R.L.U în **Cap. IV, Subcap. 4.3, Art. 4.3.2 și 4.3.3.**

#### **2.4 REGULI DE PRIVIRE LA ASIGURAREA ACESELOR OBLIGATORII**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, conform destinației construcției și cu permiterea accesării mijloacelor de stingere a incendiilor - vezi R.L.U. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură accese pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției conform R.L.U

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentația urbanistică P.U.Z. respectând H.C.G.M. 66/2006.

Prescripțiile specifice cu privire la modul în care se va realiza accesul pe parcelă sunt detaliate în prezentul RLU în **Cap. IV, Subcap. 4.3, Art. 4.3.5 - Circulație și accese.**

#### **2.5 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA**

Dacă viitoarea investiție presupune devierea rețelelor rețelelor existente, acest lucru se va realiza conform studiilor de specialitate și a avizelor obținute. Proprietatea asupra rețelelor tehnico - edilitare este stabilită ca fiind publică a statului, dacă legea nu dispune altfel, conform R.L.U. Prescripțiile specifice cu privire la condițiile de echipare edilitară sunt detaliate în prezentul R.L.U. în **Cap. IV, Subcap. 4.3, Art. 4.3.9 - Condiții de echipare edilitară.**

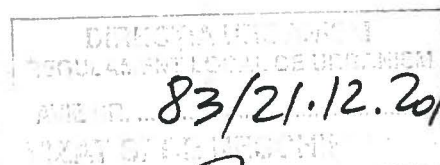
#### **2.6 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII**

##### **REGIMUL DE INALTIME**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime conform avizelor obținute - **Cap. IV, Subcap. 4.3, Art. 4.3.7**

##### **ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu distonează cu aspectul general al zonei - R.L.U. Prescripțiile vor urmări armonizarea construcțiilor din cadrul ansamblului (finisaje, ritmuri plin-gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitorii etc.), îmbunătățirea aspectului compozițional și architectural al clădirilor prin folosirea de materiale



tradiționale sau noi-moderne, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea funcțională între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public. Prescripțiile specifice cu privire la profilul longitudinal, transversal, sistemul rutier, insulele de separare a fluxurilor de circulași insula centrală sunt detaliate în prezentul RLU în **Cap. IV, Subcap. 4.3, Art. 4.3.1 - Caracteristici ale parcelelor.**

## **2.7 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**

### **PARCAJE**

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara circulațiilor domeniului public. Parcajele vor fi configurate spațial în conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor în localități urbane - **P132/1993** (și proiect nr. 6970/N/1992 - URBANPROIECT) și cu respectarea prevederilor din R.L.U.

Se va respecta **H.C.M.B. 66/06.04/2006 "privind aprobarea normelor, 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."** Parcajele necesare ansamblului se vor asigura atât la sol (a se vedea **Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională, cai de comunicație și restricții tehnice**) cât și prin parcarile subterane amenajate la subsol.

### **SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE**

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor va dispune obligativitatea menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției conform R.L.U.

### **ÎMPREJMUIRI**

împrejmuirile pot fi transparente sau opace. Prescripțiile specifice cu privire la spațiile verzi și împrejmuiri sunt detaliate în prezentul RLU în **Cap. IV, Subcap. 4.3.5, Art. 4.3.10 și 4.3.11.**

## **CAPITOLUL III**

### **ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - UNITĂȚI FUNCȚIONALE**

Funcțiunea terenului reglementat prin P.U.Z. este de **LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI SERVICII**. Prescripțiile specifice pentru această zonă sunt prevăzute în continuare. Regulamentul cuprinde prevederi cu privire la zonă și unitatea teritorială de referință (U.T.R.):

- **Subzona L1a** – Locuințe individuale și colective mici cu max. P+2 nivele;

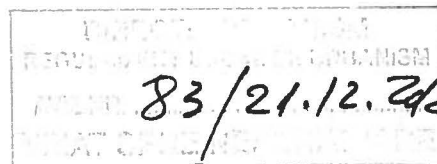
**P.O.T. maxim: 45%**

**C.U.T. max: 1.3**

**RHmaxim: P+2**

- **Subzona V4** - zona de protecție a oglinzilor de apă (Lacul Grivita)

**V4** - pe fâșia de protecție de 50,0 metri (30,0 metri în unele P.U.Z.-uri aprobate anterior) din lungul oglinzilor de apă ale lacurilor, cu funcțiune publică, ecologică și peisagistică, se admit



următoarele: drum de halaj, alei, amenajări de mici dimensiuni pentru odihnă, agrement, joc și sport, debarcadere, anexe sanitare, mici puncte de alimentație publică specifice programului de parc.

**V4** – POT cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale = maxim 15 % cu excepția spațiilor plantate protejate (V1c) care se mențin conform proiectului inițial;

**V4** – CUT maxim 0,2 mp. ADC/ mp. teren, cu excepția spațiilor plantate protejate (V1c) care se mențin conform proiectului inițial.

**CAPITOLUL IV**

**PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚII FUNCȚIONALE — PRESCRIPȚII SPECIFICE**

**4.1 GENERALITAȚI: CARACTERUL ZONEI**

Zona studiată în vederea reglementării terenului care a generat PUZ este situată în partea de nord a Bucureștiului în cadrul unei zone mixte. Zona cuprinde **V4** ce reprezintă spații verzi pentru protecția cursurilor de apă

**CORELARE CU ALTE DOCUMENTATII DE URBANISM**

Terenul analizat a fost reglementat anterior prin PUG Municipiul București aprobat cu H.C.G.M.B. nr.269/2000, prelungit prin H.C.G.M.B. nr.324/17.11.2010 și este încadrat în UTR L1a : Locuințe individuale și colective mici cu max. P+2 nivele, P.O.T. maxim:45% ,C.U.T. max:1.3, RHmaxim: P+2 și subzona V4 zona de protecție a oglinzilor de apă (Lacul Grivita).

- PUZ "str. Coralilor – str. Izbiceni – str Susuita, sector 1, Bucuresti", prin care este încadrat în UTR L1a.

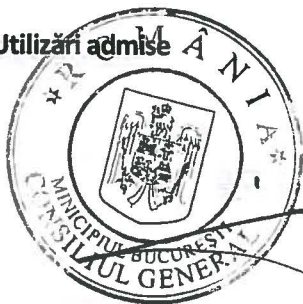
- PUZ "Sos. Straulesti nr. 67-71 - Petrom City - sector 1, Bucuresti", Documentatiile sunt în prezent expirate dar și-au produs efectele prin realizarea unor imobile/sedii de birouri și de locuințe învecinate lotului studiat.

Prezentul studiu de Plan Urbanistic Zonal s-a axat pe :

- Integrarea funcțională și arhitecturală a noii propuneri în cadrul unei zone mixte
- Asigurarea coerenței și calității imaginii urbane
- Asigurarea cerințelor funcționale, a celor de gestionare a calității aerului prin vegetația propusă, precum și a acceselor carosabile și pietonale

**4.2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

**4.2.1 Utilizări admise**



83/21.12.2018

- locuințe individuale
- locuințe colective
- comerț
- servicii - birouri
- parcare
- piscine si alte amenajari destinate agrementului si de loasir (ponton/debarcader) si sportului (terenuri de sport si anexe pe profil)
- spatii plantate amenajate
- circulatii carosabile si pietonale

CONFORM CU ORIGINALUL



Pentru UTR V4 - piscine si alte amenajari destinate agrementului si de loasir (ponton/debarcader) si sportului (terenuri de sport si anexe pe profil)

#### 4.2.2 Utilizări admise cu condiționări

Pentru UTR 1 se admite **conditionat** - locuinta individuala cu RMH de S+P+2M (maxim 13 metri la cornisa) cu conditia dezmembrarii unei suprafete minime de 2500 mp. In acelasi timp se poate asigura accesul la acesta si totodata confortul urban in relatie cu intregul ansamblu reglementat prin PUZ. **Cap. IV, Subcap. 4.3.3.**

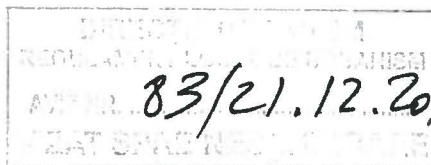
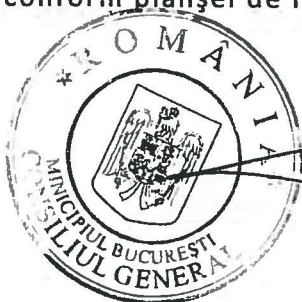
#### 4.2.3 Utilizări interzise

- 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 refofosibile;
- 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.

### 4.3 CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR

#### 4.3.1 Caracteristici ale parcelelor

- conform planșei de reglementări vizată spre neschimbare.



#### 4.3.2 Amplasarea clădirilor față de aliniament

- conform planșei de reglementări vizată spre neschimbare.

#### 4.3.3 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

##### UTR1 - STR. CORALILOR, NR. 81-89, SECTOR 1, BUCURESTI

- clădirile orientate către strada Coralilor vor respecta o retragere minimă de **5.00 metri**, conform planșei de Reglementări Urbanistice - vizată spre neschimbare.
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de **50 metri** (zona de protecție a locului Grivita) – conform PUG BUCURESTI
- retragerea față de limita laterală N-E este de **6.00 metri**, conform planșei de Reglementări Urbanistice - vizată spre neschimbare.
- retragerea locuinței individuale este de **3.30 metri** față de limita S-E, față de limita laterală N-E este de **3.90 metri** iar față de limita S-V retragerea este de minim **12.00 metri**, conform planșei de Reglementări Urbanistice - vizată spre neschimbare.
- se admit rezolvări ale fatadelor cu consolele (maxim **2.00 metri** lățime) și balcoane (minim **0.40 metri** lățime)

##### UTR2 - STR. CORALILOR, NR. 75-77, SECTOR 1, BUCURESTI

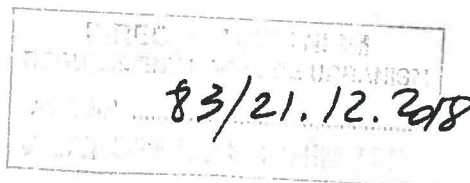
- clădirile orientate către strada Coralilor vor respecta o retragere minimă de **5.00 metri**, conform planșei de Reglementări Urbanistice - vizată spre neschimbare.
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de **5.00 metri**, conform planșei de Reglementări Urbanistice - vizată spre neschimbare.
- retragerea față de limita laterală S-V este de **5.00 metri**, conform planșei de Reglementări Urbanistice - vizată spre neschimbare.
- retragerea față de limita laterală N-E este de **3.50 metri**, conform planșei de Reglementări Urbanistice - vizată spre neschimbare.

#### 4.3.4 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 10,00 metri - conform planșei de reglementări vizată spre neschimbare.

#### 4.3.5 Circulații și accese

- Accesul auto și cel pietonal se vor face din str. Coralilor
- se va asigura un acces carosabil în incintă dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor
- se vor dispune circulațiile de incintă astfel încât să se poată realiza accesul în și din subsolurile propuse



32

16

#### 4.3.6 Staționarea autovehiculelor

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- este obligatorie asigurarea în interiorul parcelei a locurilor de parcare pentru întregul necesar conform R.L.U., și corelat cu H.C.G.M.B. nr.66/2006; acestea vor fi repartizate atât la nivelul solului, cât și în subsolurile propuse;

- **Inălțimea maximă admisă a clădirilor**

#### UTR1 - STR. CORALILOR, NR. 81-89, SECTOR 1, BUCURESTI

Imobile propuse orientate catre strada Coralilor:

RHmax - 2S+D+P+5E / H max - 22.70 m

RHmax - 2S+D+P+5E / H max - 22.70 m

RHmax - 2S+D+P+4E+5R / H max - 22.70m

RHmax - 2S+D+P+2E / H max - 13 m

Imobile propuse orientate catre lacul Grivita:

RHmax - S+P+4E+5R / H max - 21 m

RHmax - S+P+3E+4R / H max - 16 m

Locuinta individuala propusa in imediata apropiere a UTR V4:

RHmax - S+P+2E+M / H max - 13 m

- se poate depasi inaltimea maxima admisa doar cu etaje tehnice destinate adapostirii casei liftului/scarii

#### UTR2 - STR. CORALILOR, NR. 75-77, SECTOR 1, BUCURESTI

Imobilul propus orientat catre strada Coralilor:

RHmax - S+P+4E+5R / H max - 22.70 m

Imobilul propus orientat catre lacul Grivita:

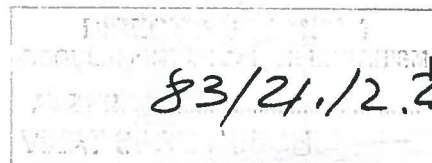
RHmax - S+P+4E+5R / H max - 22.70 m

- se poate depasi inaltimea maxima admisa doar cu etaje tehnice destinate adapostirii casei liftului/scarii

UTR V4 - constructiile nu vor depasi H max - 4 metri

#### 4.3.8 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 străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii, și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene.



CONFORM CU ORIGINALUL

METROPOLITAN INTERNATIONAL ARCHITECTS  
str. Vasile Topliceanu nr. 14, Bl. P39, Sc.B, Ap.39  
Sector 5, Bucuresti  
Telefon: 021 420 2194 Fax: 021 420 7885  
e-mail: miagroup.arh@gmail.com

MIA



#### 4.3.9 Condiții de echipare edilitare

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- 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;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon;
- se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

#### 4.3.10 Spații libere și spații plantate

UTR 1 \_ STRADA CORALILOR NR 81-89, SECTOR 1, BUCURESTI  
SPATIU VERDE 25%

UTR2 \_ STRADA CORALILOR NR 75-77, SECTOR 1, BUCURESTI  
SPATIU VERDE 33%

#### UTR V4

Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă (Lacul Grivita)  
SPATIU VERDE 85%

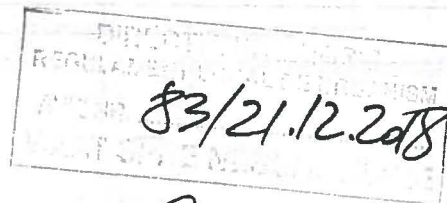
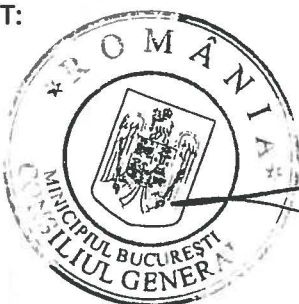
#### 4.3.11 Împrejmuiri

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor prin garduri transparente de 2,00 metri înălțime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu.  
gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de minim 2.20 m.

#### 4.4 POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE și UTILIZARE A TERENULUI

UTR 1 \_ STRADA CORALILOR NR 81-89, SECTOR 1, BUCURESTI

RHMAX: 2S+D+P+5E  
POT: 50 %  
CUT: 2.5



12

34

18



CONFORM CU ORIGINALUL

METROPOLITAN INTERNATIONAL ARCHITECTS  
 str. Vasile Topliceanu nr. 14, Bl. P39, Sc.B, Ap.39  
 Sector 5, Bucuresti  
 Telefon: 021 420 2194 Fax: 021 420 7885  
 e-mail: mia.group.arh@gmail.com

**MIA**

**UTR2 \_ STRADA CORALILOR NR 75-77, SECTOR 1, BUCURESTI**

RHMAX: S+P+4E+5R  
 POT: 50 %  
 CUT: 2.5



**UTR V4\_Zona de protectie a oglinzilor de apa (Lacul Grivita)**

RHMAX: P (Hmax - 4 metri) (x)  
 POT: 15% (x)  
 CUT: 0.2(x)

ZONA/SUBZONA/UTR	P.U.G.		EXISTENT	PROPUȘ			
	V4 STRADA CORALILOR NR 75-77, 81-89	V4 STRADA CORALILOR NR 81-89		UTR 1 STRADA CORALILOR NR 81-89	UTR 2 STRADA CORALILOR NR 75-77	V4 STRADA CORALILOR NR 81-89	
	LOCUINTE INDIVIDUALE	ZONA DE PROTECTIE A OGLINZILOR DE APA (LACUL GRIVITA) 50 M. conform PLUG MB	TEREN NECONSTRUIT	LOCUINTE INDIVIDUALE/LOCUINTE COLECTIVE/SERVICII	LOCUINTE		ZONA DE PROTECTIE A OGLINZILOR DE APA (LACUL GRIVITA) 50 M. conform PLUG MB
SUPRAFATA TEREN:	15647 MP	2806 MP	18453 MP	12730.0 MP	100%	2917.0MP	100%
S CONSTRUITA	-	-	0	5600.0MP	44%	1458.5MP	50%
S DESFASURATA	-	-	0	31825.0 MP	-	7292.5MP	-
POT max	45%	15%	-	50%	-	50%	15%
CUT max mp ADC/mp teren	1.3	0.2	-	2.5	-	2.5	0.2
HMAX (nivel si m)	P+2E	P+2E	-	25+D+P+5E	22.70 m	S+P+4E+5Eretas	22.70 m
SPATIU VERDE:	-	-	-	3182.5 MP	25%	962.5MP	33%
ACCES ALEI	-	-	Suprafata extindere str Coralilor conform PUZ = 1339.91 mp	3947.5 MP	31%	496.0MP	17%
PARCARI	-	-	-	-	-	-	-



83/21.12.2018