



s.c. WESTERN OUTDOOR s.r.l



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel-fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.04.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

fuscu

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL INCHIDERE INEL MEDIAN DE CIRCULATIE LA ZONA NORD/ AUTOSTRADA URBANA. P.U.Z. SI STUDII DE FEZABILITATE- TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA TERITORIUL DE REFERINTA NR. 3

2014



[Handwritten signature]



PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULATIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINTA NR.3. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

[Handwritten signature]



DIRECTIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.04.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

CONTINUT

NOTE privind aplicarea unitară a documentației de urbanism (partea scrisă și parte desenată) elaborată la faza de proiectare P.U.Z. pentru cele șapte Teritorii de referință

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul RLU
2. Baza legală a elaborării RLU
3. Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.
6. Reguli de amplasare a construcțiilor și retrageri minime obligatorii.
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară.
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.
10. Reguli cu privire la amplasarea spațiilor verzi și cu privire la realizarea împrejurimilor.

III. ZONIFICARE FUNCționalĂ

11. Unități și subunități funcționale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ



DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

CAPITOLUL 1

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL RLU

Prezentul Regulament se asociază Planului Urbanistic Zonal și are ca scop explicarea și detalierea sub formă de prescripții (permisiuni și restricții) a prevederilor urbanistice. Regulamentul face parte integrantă din PUZ și se aproba odată cu acesta.

Regulamentul este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenului și de realizare și utilizare a construcțiilor în perimetrul aflat sub incidența Regulamentului, în suprafața de ~174,5ha. Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea execuțiilor construcțiilor în limitele teritoriului studiat în PUZ.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism.

În baza concluziilor și recomandărilor reiesite din analiza situației existente, anexată la prezenta documentație, rezultă ca terenul cuprins în prezentul PUZ este construibil cu condiția încadrării în prevederile Regulamentului local de urbanism aferent prezentului PUZ, inclus în prezentul capitol al documentației.

Prezentul Regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale **Planului Urbanistic Zonal „Închidere Inelul Median de Circulație la Zona Nord/Autostrada Urbana. PUZ și Studii de fezabilitate - Tronson Lacul Morii - Soseaua Colentina” – Teritoriul de referință** 3.

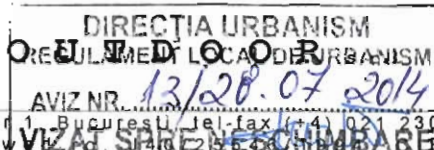
Prin regulamentul menționat s-a urmărit:

- Încurajarea amplasării în zona a unor funcțiuni specifice sectorului terțiar: comerț, servicii, birouri, locuințe colective, servicii, spații verzi.
- Propunerea unei game variate de subzone funcționale specifice acestor tipuri de zone și încercarea delimitării unui POL URBAN (a se vedea definirea în Anexa 2)
- Amenajarea unor spații pentru circulație pietonală, spații verzi, square-uri, care vor răspunde cerințelor unei astfel de zone, contribuind totodată la punerea sa în valoare.
- Sunt propuși o serie de indicatori urbanistici corespunzători fiecărei zone și un bilanț teritorial.

NOTA: PANA LA REACTUALIZAREA PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCURESTI REGLEMENTARILE IMPUSE IN PREZENTUL P.U.Z., RESPECTIV COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI, SE POT MODIFICA PANA LA CUT MAXIM = 4.



s.c. W E S T E R N



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, Bucuresti, tel-fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, VIZAT SI DE NESCOMBARE, RO 6645898

NOTA: DUPA EXPIRAREA TERMENELOR DE VALABILITATE INDIVIDUALE ALE DOCUMENTATIILOR DE URBANISM APROBATE ANTERIOR PENTRU TERITORIILE INCLUSE IN ZONA STUDIATA AFERENTA INELULUI MEDIAN (TERITORIUL DE REFERINTA NR.3), SE VOR INSTAURA REGLEMENTARI NOI, POTRIVIT CARORA COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI VA FI DE MAXIM 4.

NOTA: PENTRU TERENURILE AFECTATE DE Z.S.M. (ZONA DE SIGURANTA A METROULUI) ESTE OBLIGATORIE INTOCMIREA UNEI DOCUMENTATII P.U.D., CU RESPECTAREA CERTIFICATULUI DE URBANISM SI CU OBTINEREA AVIZELOR DE LA METROUL SA, METROREX SI MINISTERUL TRANSPORTURILOR.

NOTA: Pentru terenurile ce fac parte dintr-un pol urban si pe care se vor realiza institutii publice va fi necesara intocmirea unui Plan Urbanistic Zonal, prin care se stabilesc conditiile de amplasare si de functionare a institutiilor publice , dimensiunea spatiilor publice aferente, modalitatea de realizare a serviciilor publice si se pot primi si bonificatii la nivelul indicatorilor urbanistici, respectiv:

- pentru parcele cu suprafata mai mare de 5000 mp se accepta o bonificatie de $CUT=0,5 \text{ mp.ADC/mp.teren}$;
- pentru parcelele cu suprafata mai mica de 5000 mp toate bonificatiile sunt valabile numai pentru comasare;
- pentru parcelele cuprinse in polul urban care rezerva o suprafata minima 1000 mp pentru spatii publice se accepta o bonificatie de $CUT= 0,5 \text{ mp.ADC/mp.teren}$ (la calculul coeficientul se aplica suprafata intreaga de parcela, cu tot cu spatiu public);
- toate bonificatii mai sus mentionate se aplica fara depasirea CUT-ului maxim de 4 mp.ADC/mp.teren impus de legislatia in vigoare. Se poate depasi $CUT=4$ numai prin reglementare la nivel de PUG.

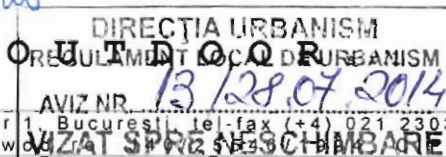
NOTA: SE VA RESPECTA ZONA DE SIGURANTA A INFRASTRUCTURII FEROVIARE PUBLICE (zona de siguranta a infrastructurii feroviare publice cuprinde fasilile de teren, in limita de 20m fiecare, situate de o parte si de alta a axei caii ferate , necesare pentru amplasarea instalatiilor de semnalizare si de siguranta circulatiei si a celorlalte instalatii de conducere operativa a circulatiei terenurilor , precum si a instalatiilor si lucrarilor de protectie a mediului) **SI ZONA DE PROTECTIE A INFRASTRUCTURII FEROVIARE PUBLICE** (zona de protectie a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe, indiferent de proprietar, cu latimea de 100 m masurata de la limita zonei cadastrale CFR, situata de o parte si de alta a caii ferate, precum si terenurile destinate sau care servesc sub orice forma functionarii acesteia). **Construciile si amenajarile amplasate in zona de protectie a infrastructurii feroviare se vor autoriza numai cu avizul R.A. CNCFR si a Ministerului Transporturilor – conform art. 20 din R.G.U. modificat. Conform avizului CNCFR Bucuresti nr. 5/7/35/8/17.12.2012 se admite traseul Inelului Median numai la distante mai mari de 5,0m fata de axul caii ferate.**

In zonele de siguranta si protectie aferente infrastructurii feroviare publice este interzisă (conform OUG nr. 12/1998) autorizarea urmatoarelor lucrari:



s.c. WESTERN

Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, Bucuresti, tel-fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro



construcții, fie și cu caracter temporar; depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei sau a semnalelor feroviare; orice lucrări care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului (inclusiv prin tăierea copacilor sau arbuștilor ori extragerea de materiale de construcții) sau modificarea echilibrului freatic; depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare.

NOTA: Pentru terenurile proprietate privata afectate de Inelul Median de circulatie , rezultand expropieri pentru cauza de utilitate publica in procent mai mare sau egal cu 30% din suprafata totala se admit:

-iesiri in consola la etajele superioare catre domeniul public (respectandu-se o retragere minima de 2,0m a etajelor superioare iesite in consola fata de limita de proprietate rezultata)

-o bonificatie de CUT =0,5 aplicandu-se fara depasirea CUT-ului maxim de 4 mp.ADC/mp.teren impus de legislatia in vigoare.

NOTA: SITUATIA JURIDICA A TERENURILOR LA DATA ELABORARII PROIECTULUI A FOST CONFORM RIDICARII TOPOGRAFICE, A FONDULUI CADASTRAL DIN ARHIVA P.M.B. PE ZONA STUDIATA, CAT SI CONFORM SITUATIEI JURIDICE PUSE LA DISPOZITIE DE CATRE P.M.B.

NOTA: DOCUMENTATIA P.U.Z. ARE LA BAZA SUPTO TOPO CADASTRAL ACTUALIZAT DE SC ESTEREOFOTO SRL SI A FOST AVIZATA A.N.C.P.I. CU AVIZ O.C.P.I. BUCURESTI NR. 1111090 DIN 30.09.2011.

NOTA: TERENUL CARE VA INTRA IN DOMENIUL PUBLIC VA FI STABILIT CU PRECIZIE PRIN RIDICARI TOPOGRAFICE EXECUTATE LA MOMENTUL REALIZARII INVESTITIEI.

NOTA: OCUPAREA TERENURILOR VA FI FACUTA IN CONDITIILE LEGII IN URMA ELABORARII PROIECTULUI DE AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE.

NOTA: MODERNIZAREA SI EXTINDEREA RETELEI DE DRUMURI (ALTELE DECAT CELE DIN CAIETUL DE SARCINI) SE VA FACE RESPECTAND H.C.G.M.B. NR.66/2006 SI CELELALTE REGLEMENTARI IN VIGOARE, TRASEELE PROPUSE FIIND PRELUATE DIN DOCUMENTATIILE DE URBANISM APROBATE DE CATRE C.G.M.B.

NOTA: SOLUTIA TEHNICA PENTRU STR. BARBU VACARESCU (TERITORIUL DE REFERINTA NR. 3) SE POATE MODIFICA IN FUNCTIE DE CONCLUZIILE LUCRARILOR DE SPECIALITATE AFLATE IN STUDIU IN CADRUL PRIMARIEI MUNICIPIULUI BUCURESTI.

NOTA: PREZENTA DOCUMENTATIE DE URBANISM A LUAT IN CONSIDERARE MARCAREA ZONELOR DE PROTECTIE SANITARA CONSTITUITA DE-A LUNGUL APEDUCTELOR DE APA POTABILA ROSU-NORD SI GRIVITA -NORD

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULATIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAU COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINTA NR.3. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



s.c. W E S T E R N

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.2014



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, Bucuresti, Tel: 021 2303898, Fax: 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

CONFORM PREVEDERILOR "NORMELOR SPECIALE PRIVIND CARACTERUL SI MARIMEA ZONELOR DE PROTECTIE SANITARA SI HIDROGEOLOGICA " APROBATE PRIN H.G. 930/2005. La stabilirea traseului Inelului Median s-au avut in vedere prevederile si spiritul normelor speciale de eliminare a "factorului ce reprezinta riscuri de poluare a apei potabile". Precizam ca la proiectele de investitii se va reveni cu cererea de aviz de la operatorul de apa si canalizare S.C. Apa Nova Bucuresti S.A. cand se va stabili de comun acord modul de rezolvare a situatiilor obiective in care inelul de circulatie va traversa sau se va apropia de zona de protectie sanitara a apeductelor , precum si masurile de colectare si indepartarea a apelor pluviale in afara zonelor de protectie sanitara.

NOTA: In cadrul UTR-uri lor, proprietarii terenurilor sunt obligati sa rezerve spatii necesare pentru echiparea edilitara (respectiv pentru Gospodariile de ape pluviale), acolo unde este cazul.

NOTA: Se introduce obligativitatea asigurarii unui procent de 30% spatiu verde in cadrul fiecarui UTR, obligativitate ce se aplica pentru fiecare parcela din cadrul UTR-ului.

NOTA: Pentru documentatiile de urbanism aprobate cu valoarea CUT-ului mai mare de 4 si preluate in prezenta documentatie , dupa expirarea termenelor de valabilitate, se mentin toate reglementarile stabilite (accese, POT, RH, functiuni) cu exceptia CUT-ului ce va fi redus la valoarea plafonului maxim stabilit prin Legea nr. 350/2001, respectiv 4.

NOTA: Pentru toate Unitatile Teritoriale de Referinta, din cadrul Regulamentului Local de Urbanism aferent "PUZ-ului Inchidere Inel Median de circulatie la zona de nord/Autostrada Urbana. PUZ si Studii de fezabilitate- Tronson Lacul Morii – Soseaua Colentina"- Teritoriul de referinta nr.3, pentru parcelele cuprinse in documentatia de urbanism aprobata, pentru care au fost precizate retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, se pot autoriza direct constructii fara o documentatie de urbanism, numai in situatia in care toate celelalte reglementari sunt respectate".

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

La baza elaborarii Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal, sta Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. 14/23.07.2000, ale caror prevederi sunt detaliate in conformitate cu conditiile specifice zonei studiate.

Regulamentul se elaboreaza in conformitate cu alte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

In cadrul Regulamentului local de urbanism pentru se preiau prevederile cuprinse in documentatii de urbanism si proiecte de specialitate intocmite anterior sau concomitent cu elaborarea PUZ-ului.

Prezentul Regulament local de urbanism (RLU) a fost elaborat conform cu:

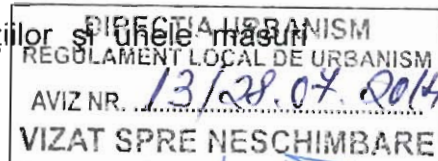


s.c. **W E S T E R N O U T D O O R** s.r.l



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel-fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și a unelor masuri pentru realizarea locuințelor, republicată;
- Legea nr. 350/2001 cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr. 69 privind administrația publică locală, republicată;
- Legea nr. 18 privind fondul funciar, republicată;
- Legea nr. 213 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat cu HG nr. 525/1996;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, aprobat cu ordinul nr. 176/N/2000 al Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;
- Planul Urbanistic General al municipiului București, Regulamentul Local de urbanism, și Studiile de fundamentare a acestora, aprobate cu Hotărârea nr. 269/21.12.2000 a CGMB;



3. DOMENIUL DE APLICARE

Prezentul regulament se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor ce vor fi realizate în perimetrul reglementat prin PUZ. Terenurile sunt situate în perimetrul administrativ al Municipiului București, dar și în perimetrul administrativ al județului Ilfov, respectiv orașul Voluntari. Regulamentul local de urbanism se aproba prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București și prin Hotărârea Consiliului Local al orașului Voluntari și constituie act de autoritate al administrației publice.

VALABILITATE ȘI MODIFICĂRI

Prezentul plan urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent este valabil până la apariția unor reglementări echivalente cu prevederi diferite, cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o și documentația inițială și legislația în vigoare.

Derogările de la prevederile prezentului Regulament se admit în cazuri justificate datorate naturii terenului, unor descoperiri arheologice sau de altă natură. Prevederile regulamentului au caracter obligatoriu la nivelul UTR-urilor. În cadrul PUZ-ului au fost preluate documentații de urbanism aprobate cu indicatori urbanistici specifici (a se vedea tabelul cu UTR-uri de pe planșa de Reglementări urbanistice).

În cazul în care se dorește modificarea uneia din condițiile de construire: POT max, CUT max, H max, aliniere, retrageri laterale, derogarea de la prezentul regulament se va face în condițiile elaborării și aprobării unei noi documentații de urbanism PUZ, PUD conform legislației în vigoare.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR.



s.c. **W E S T E R N O U T D O O R** s.r.l.



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel-fax (+4) 021-2303837, 021-2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/2004/14-URBANISM NO 6645898

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AVIZ NR.

13/28.07.2014

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

- 4.1. Se va proteja plantația compactă de pe bulevardul Barbu Vacarescu și de aliniament - existentă pe amplasament.
- 4.2. După caz, arborii al căror amplasament nu permite realizarea lucrărilor de construire prevăzute și care pot fi transplantați vor fi reamplasați, pe amplasamente noi, în concordanță cu planurile de amenajare piesageră.
- 4.3. Zonele rezidențiale vor fi protejate cu plantații de protecție, realizate cu plantație.
- 4.4. Toate construcțiile și amenajările vor fi racordate la rețele edilitare. Rețelele edilitare vor fi amplasate în subteran la minim 3 m depărtare de arborii ce urmează a fi păstrați.
- 4.5. Parcajele vor fi realizate de regulă cu o suprafață verde de minim 2 m lățime la 5 locuri de parcare între platformele betonate pe care staționează autovehiculele; în spațiul verde astfel realizat se vor planta arbori.
- 4.6. Încălzirea obiectivelor din ansamblu se va realiza cu instalații cu gaz metan sau cu instalații electrice. Sunt interzise sistemele de încălzire cu combustibili care prin ardere pot produce perdele de fum.
- 4.7. Sursele de poluare zonală sunt reprezentate, în special, prin produși de ardere a carburanților în motoarele autovehiculelor (surse mobile trafic rutier) - (oxizi sulf, oxizi azot, monoxid carbon, pulberi în suspensie, aldehyde, hidrocarburi volatile, plumb).
- 4.8. Deseurile 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.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

- 5.1. Toate operațiunile de construire, amenajare și exploatare a obiectivelor ce urmează a fi realizate în cadrul perimetrului PUZ, sunt supuse reglementărilor românești, privitoare la calitatea construcției și la siguranța în exploatare.
- 5.2. În realizarea obiectivelor menționate la pct. 5.1, cât și în exploatarea acestora, vor fi utilizate numai materiale, echipamente, utilaje și tehnologii omologate conform legii.
- 5.3. Prin grija investitorului, se vor rezerva suprafețele de teren necesare realizării lucrărilor de utilitate publică.
- 5.4. Sistemul rutier va fi dimensionat și executat în conformitate cu legislația în vigoare astfel încât să fie facilitat accesul autovehiculelor pentru intervenție și pentru serviciu (se respecta HCGMB nr. 66/2006- a se vedea planșa Reglementari Circulație).

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

- 6.1. Clădirile supraterane, indiferent de conformare, funcțiune, modalitate de

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULATIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINTA NR.3. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



s.c. **W E S T E R N O U T D O O R**

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.2014



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, Bucuresti, Romania
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994 CIF-RO 6645898

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

amplasare pe parcelă, pot fi amplasate pe teren cu o retragere minimă de 3 m față de aliniamentul stradal;

6.2. Clădirile comerciale și pentru servicii pot fi amplasate pe aliniamentul stradal pe un front compact de maxim 50 m lungime.

6.3. Construcțiile subterane pot fi amplasate pe aliniamentul stradal, cu condiția ca toate elementele constructive ale acceselor, pietonale sau carosabile, să se realizeze numai în interiorul parcelei.

6.4. Se va respecta Zona de Siguranță a infrastructurii Metroului conform plansei de Reglementari urbanistice, Precoordonare rețele edilitare.

6.5. Se va respecta Zona de protecție severă a apeductelor conform plansei de Reglementari urbanistice și legislației în vigoare, Precoordonare rețele edilitare.

6.6. Se va respecta zona de siguranță și de protecție aferentă infrastructurii feroviare.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1.. Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

7.2. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

7.3. În toate cazurile se respecta Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr.66/06.04.2006 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei bune funcționări a arterelor de circulație.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

8.1. Toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico edilitare.

8.2. Apele meteorice vor fi preluate de sistemul de canalizare. În cazul clădirilor dispuse pe aliniamentul stradal, apele pluviale vor fi evacuate prin racordare la canalizarea pluvială, pe sub trotuare.

8.3. Toate rețelele și instalațiile tehnico - edilitare vor fi amplasate în subteran, conform normelor în vigoare.

8.4. Puțurile de captare apă potabilă vor fi protejate cu o împrejmuire transparentă, cu o înălțime de min. 1,5 m amplasată pe perimetrul de protecție sanitară, dimensionat conform normelor în vigoare.

8.5. Toate regulile sunt cuprinse în planșa de Precoordonare rețele edilitare și în memoriile de specialitate anexate.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

9.1. În cazul construcțiilor publice, dispuse izolat, terenul va avea o suprafață de cel puțin 500 mp, cu un front la stradă de minim 15,0 m;

9.2. Clădirile pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele

[Handwritten signature]



s.c. W E S T E R N O U T D O O R s.r.l

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.2014



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, România, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, 140/25646/1994, C.F. RO 6645898

asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private.

9.3. În cazul unor zone în care parcelarul are o configurație poligonală neregulată motivată de particularități ale terenului, trasee stradale cu profil complex (trasee curbe, fundături) ș.a.m.d, parcelele pot avea fronturi stradale mai mici decât 12,0 m, respectiv 18,00 m (se considera construibile parcelele ce respecta regulile din Regulamentul Planului Urbanistic General, in functie de specificul zonei).

9.4. În calculul parametrilor urbanistici, in situatia in care aceste viitoare constructii vor adaposti functiuni tehnice precum parcaje, adaposturi de protectie civila, spatii pentru gunoi etc. nu se iau in considerare construcțiile subterane sau cele semiîngropate, care nu depășesc nivelul terenului natural cu mai mult de 1,8 m și a căror suprafață superioară poate fi în parte amenajată peisager; racordarea acestor construcții la terenul natural sistematizat se va putea realiza numai prin amenajări (taluzuri înierbate, jardiniere, aerisiri) situate în interiorul parcelei.

9.5. In calculul suprafetei construite desfasurate nu sunt incluse suprafetele balcoanelor si teraselor deschise precum si a podurilor neutilizabile

9.6. Amplasarea de garaje si functiuni tehnice in subteran este permisa pe intreaga suprafata a parcelei pana la limita propusa pentru domeniu public, cu conditia asigurarii suprafetelor obligatorii de spatii verzi cu un strat de pamant vegetal de minim 2m profunzime (se va respecta HCGMB 347/2008- Programul integrat de gestionare a calitatii aerului in Municipiul Bucuresti).

9.7. Numarul nivelelor din subteran va fi determinat in functie de suprafetele diferitelor functiuni ce se vor amplasa in interiorul acestora, precum si ca urmare a diferitelor modificari ce pot aparea in actele normative ce reglementeaza amplasarea acestor functiuni in subteran.

9.8. In cazul parcelelor ce fac parte din POLUL URBAN se reglementeaza bonificatii de POT si CUT (zona conturata in Plansa U8- Reglementari Urbanistice) si sunt detaliate in capitolul V. Unitati Teritoriale de Referinte.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI ÎMPREJMUIRI ȘI ILUMINAT PUBLIC.

SPAȚII VERZI

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

10.2. Terenul care nu este acoperit cu construcții platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 10 mp;

10.3. În zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

10.4. In toate situatiile se va respecta HCGMB nr. 347/2008- Programul integrat de gestionare a calitatii aerului in Municipiul Bucuresti.

ÎMPREJMUIRI



10



s.c. W. S. C. WESTERN OUTDOOR s.r.l.

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 43/28.07.2014



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, Bucuresti
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

10.5. Se recomandă două categorii de împrejuriri:

a - împrejuriri opace (beton, zidărie, lemn, sau gard viu) pentru protejarea zonei cu caracter privat ($H_{min} = 2.2$ m); împrejurirea opacă va putea fi realizată numai pe limitele laterale ale parcelei, dar numai încapând din planul fațadei principale a clădirii către limita posterioară a parcelei. Limita posterioară a parcelei poate fi protejată cu împrejurire opacă;

b - împrejuriri transparente (fier forjat, zidărie, lemn și garduri vii) pentru celelalte zone care conțin obiective publice ori cu acces public ($H_{min} = 2.2$ m);

Spațiile comerciale și alte servicii, retrase de la aliniament pot fi lipsite de împrejurire și separate cu borduri ori garduri vii, către caile de comunicație.

10.6. Porțile necesare pentru realizarea accesului pe parcelă se vor deschide numai prin translare în planul împrejuririi sau prin rabatare, către interiorul parcelei;

ILUMINATUL PUBLIC

10.7. Iluminatul public stradal și pe parcelă poate fi asigurat cu lămpi amplasate pe stâlpi sau pe construcții și care au fluxul luminos orientat numai spre sol;

10.8. Iluminatul exterior pe parcelă sau iluminatul fațadelor se va putea realiza cu lămpi cu flux luminos redus și astfel orientat încât să nu deranjeze traficul aerian sau rutier.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Terenul studiat prin PUZ (174,5 ha) va cuprinde mai multe subzone funcționale, structurate în concordanță cu prevederile Planului Urbanistic General și a documentațiilor aprobate anterior PUZ.

Pe teritoriul prezentului PUZ s-au reglementat următoarele unități și subunități funcționale:

- UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE PE TERITORIUL MUNICIPIULUI BUCURESTI

- UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE PE TERITORIUL ORASULUI VOLUNTARI

III.1. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE PE TERITORIUL MUNICIPIULUI BUCURESTI

LOCUIREA

- locuirea colectivă

INSTITUTII SI SERVICII

- poli urbani cu funcțiuni de birouri și funcțiuni conexe;
- zone mixte- comerț /servicii;
- zone mixte- comerț /servicii și servicii publice;
- zone mixte- comerț /servicii și locuire colectivă;



s.c. **W E S T E R N O U T D O O R** s.r.l



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel-fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

CAI DE COMUNICATIE

- ☑ baza RATB;
- ☑ Calea ferata;



SPATII PLANTATE, AGREMENT, SPORT

- ☑ spatii verzi adiacente infrastructurii de circulatie;
- ☑ spatii verzi de protectie a infrastructurii edilitare;
- ☑ baza sport si agrement;
- ☑ spatii verzi pentru protectia cursurilor de apa;

GOSPODARIE COMUNALA

- ☑ statie de pompare APANOVA;

INVATAMANT

- ☑ licee, grupuri scolare etc.;

DESTINATIE SPECIALA

- ☑ Muzeul Aviatiei

III.2. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE PE TERITORIUL ORASULUI VOLUNTARI

INSTITUTII SI SERVICII

- ☑ zone mixte- comert /servicii si locuire colectiva;
- ☑ zone mixte- productie si depozitare si comert /servicii;

GOSPODARIE COMUNALA

- ☑ statie electrica ;

III.3. BILANT TERITORIAL





s.c. **W E S T E R N**

O U T D O O R

DIRECTIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
s.r.l.
AVIZ NR. 13/28.07.2014



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, Bucuresti, Romania. Tel: 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

BILANT TERITORIAL

ZONA	EXISTENT		PROPOS	
	ha	%	ha	%
Suprafata P.U.Z.	174,5 ha	100%	174,5 ha	100%
Suprafata U.T.R.	146,1 ha	83,8%	136,3 ha	78,1%
Zone edificabile (cu minim 30% spatii verzi in fiecare incinta)	130,0 ha	74,5%	116,1 ha	66,7%
Zona CF	1,6 ha	1,0%	1,6 ha	1,0%
Spatii verzi publice (amenajate)	0,3 ha	0,2%	3,9 ha	2,9%
Invatamant	3,5 ha	2,0%	4,5 ha	3,3%
Gospodarie comunale	10,5 ha	6,1%	9,67 ha	4,2%
Zona circulatie publica (rutiera si pietonala)	24,7 ha	14,1%	33,63 ha	19,2%
Spatii verzi aliniament, suaruri, pastile	3,7 ha	2,1%	4,57 ha	2,7%
TOTAL	174,5 ha	100%	174,5 ha	100%

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

IV.1. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE PE TERITORIUL MUNICIPIULUI BUCURESTI

LOCUIREA

SUBZONE REGLEMENTATE

- ☞ **UTR 3_21** subzona mixta cu functiune dominanta de locuire colectiva , spatii publice si dotari conexe avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+14;
- ☞ **UTR 3_23** subzona mixta cu functiune dominanta de locuire colectiva ,spatii publice si dotari conexe avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+14.

DOCUMENTATII AVIZATE/APROBATE

- ☞ **UTR 3_50** subzona mixta cu functiune dominanta de locuire colectiva conform PUD aprobat Ansamblu ANL Str. Fabrica de Glucoza aprobat cu HCL Sector 2 nr. 148/22.10.2010.

INSTITUTII SI SERVICII

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULATIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINTA NR.3. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AVIZ NR. 13/28.07.2014

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

fusw

SUBZONE REGLEMENTATE

SUBZONA mixta cu functiuni dominante comert si servicii avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+4

- UTR 3_2 Conf. PUG Municipiul Bucuresti - subzona mixta cu functiuni dominante comert si servicii cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+4;
- UTR 3_41 Conf. PUG Municipiul Bucuresti subzona mixta cu functiuni dominante comert si servicii , cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+4;
- UTR 3_44 Conf. PUG Municipiul Bucuresti subzona mixta cu functiuni dominante comert si servicii , cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+4;

SUBZONA mixta cu functiuni dominante comert si servicii si locuire colectiva joasa avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+4

- UTR 3_5 Conf. PUG Municipiul Bucuresti subzona mixta cu functiuni dominante comert si servicii si locuire colectiva joasa cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+4;
- UTR 3_8 Conf. PUG Municipiul Bucuresti subzona mixta cu functiuni dominante comert si servicii si locuire colectiva joasa cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+4;
- UTR 3_9 Conf. PUG Municipiul Bucuresti subzona mixta cu functiuni dominante comert si servicii si locuire colectiva joasa avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+4 (cu accent inalt existent);
- UTR 3_17 Conf. PUG Municipiul Bucuresti subzona mixta cu functiuni dominante comert si servicii si locuire colectiva joasa , cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+4;
- UTR 3_19 Conf. PUG Municipiul Bucuresti subzona mixta cu functiuni dominante comert si servicii si locuire colectiva joasa , cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+4;
- UTR 3_48 Conf. PUG Municipiul Bucuresti subzona mixta cu functiuni dominante comert si servicii si locuire colectiva joasa, cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+4;

Subzona mixta cu functiune dominanta comert/servicii avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+14

- UTR 3_4 Conf. PUG Municipiul Bucuresti subzona mixta cu functiune dominanta comert/servicii avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+14;
- UTR 3_10 Conf. PUG Municipiul Bucuresti subzona mixta cu functiune dominanta comert/servicii avand regim de construire continuu sau discontinuu



s.c. **W E S T E R N**

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. **13128-07-2014**
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel-fax (+4) 021 2303037, 021 2302898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

- si inaltimi maxime de P+14;
- **UTR 3_11** Conf. PUG Municipiul Bucuresti subzona mixta cu functiune dominanta comert/servicii avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+14;
 - **UTR 3_12** Conf. PUG Municipiul Bucuresti subzona mixta cu functiune dominanta comert/servicii avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+14;
 - **UTR 3_13, 3_14** Conf. PUG Municipiul Bucuresti subzona mixta cu functiune dominanta comert/servicii avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+14;
 - **UTR 3_29** subzona mixta cu functiuni predominant de comert/servicii conform PUD avizat cu aviz CTU-AT nr. 369CA24/6 din 19.12.2006;
 - **UTR 3_30** subzona mixta cu functiuni predominant de comert/servicii conform PUZ Str. Fabrica de Glucoza nr.9-11, Lot 2, sector 2, Bucuresti avizat cu aviz CTU-AT nr. 32/1/44/08.08.2006;
 - **UTR 3_36** Conf. PUG Municipiul Bucuresti subzona mixta cu functiuni dominate comert/servicii avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+14;
 - **UTR 3_43** Conf. PUG Municipiul Bucuresti subzona mixta cu functiuni dominante comert/ servicii cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+14.

Subzona mixta cu functiuni dominante de comert si servicii avand regim de construire continuu sau discontinuu cu accente de inaltime

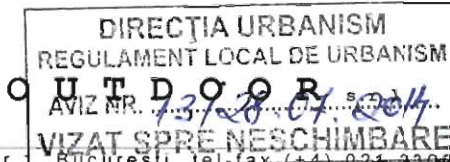
- **UTR 3_20** Conf. PUG Municipiul Bucuresti subzona mixta cu functiuni dominante de comert si servicii cu accente de inaltime;
- **UTR 3_22** Conf. PUG Municipiul Bucuresti subzona mixta cu functiuni dominante de comert si servicii cu accente de inaltime.

Subzona mixta cu functiuni dominante de comert, servicii si locuire colectiva cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+14

- **UTR 3_24** subzona mixta cu funtiuni dominante de locuire colectiva inalta si comert si servicii;
- **UTR 3_25** subzona mixta cu funtiuni dominante de locuire colectiva inalta si comert si servicii;
- **UTR 3_26** subzona mixta cu funtiuni dominante de locuire colectiva inalta si comert si servicii ;
- **UTR 3_27** subzona mixta cu functiuni dominante de comert, servicii si locuire colectiva cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+14; (avizat CTUAT-PUD Hermes Business Campus Bd. Dimitrie Pompei nr.5-7, sector 2, Bucuresti)
- **UTR 3_28** Conf. PUG Municipiul Bucuresti subzona mixta cu functiuni dominante de comert, servicii si locuire colectiva cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+14;
- **UTR 3_40** Conf. PUG Municipiul Bucuresti subzona mixta cu functiuni



s.c. **W E S T E R N**



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 2, Bucuresti, Tel./fax (+4) 021-2300037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

- dominante de comert, servicii si locuire colectiva cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+14;
- **UTR 3_47** Conf. PUG Municipiul Bucuresti subzona mixta cu functiuni dominante de comert, servicii si locuire colectiva cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+14.

Subzona mixta cu functiuni dominante de comert si servicii si servicii publice avand regim de construire continuu sau discontinuu

- **UTR 3_42** Conf. PUG Municipiul Bucuresti subzona mixta cu functiuni dominante de comert, servicii si servicii publice cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+20;
- **UTR 3_53** subzona mixta cu functiuni dominante de comert si servicii si servicii publice cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+20;
- **UTR 3_60** Conf. PUG Municipiul Bucuresti subzona mixta cu functiuni dominante de comert si servicii si servicii publice cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+20;
- **UTR 3_62** Conf. PUG Municipiul Bucuresti subzona mixta cu functiuni dominante de comert si servicii si servicii publice cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+20.
- **UTR 3_56** ansamblu de constructii- comert /servicii (birouri) si infrastructura de transport conform documentatie PUZ cu aviz nr.4 din 6.04.2012 si aprobat cu HCGMB nr. 194 din 31.10.2012 ;

DOCUMENTATII APROBATE

- **UTR 3_3** birouri conform PUZ B-dul Dimitrie Pompei nr. 10A, Sector 2, Bucuresti aprobat cu HCGMB nr. 138/ 19.06.2007
- **UTR 3_31** subzona unitatilor cu functiuni predominant de servicii conform PUD avizat cu aviz CTU-AT nr. 369CA24/6 din 19.12.2006;
- **UTR 3_35** subzona mixta conform PUZ aprobat - PUZ Soseaua Pipera nr. 79-81, Sector 2 aprobat HCGMB nr. 96 din 29.02.2008;
- **UTR 3_54** birouri conform PUZ Sos. Pipera nr.42 avizat cu aviz CTU-AT nr.15/13/7.06.2006 si aprobat cu HCGMB nr. 137/19.06.2007;
- **UTR 3_55** zona multifunctionala conform PUZ Sos. Pipera nr. 44 avizat cu aviz CTU-AT nr. 16/23.09.2010 si aviz CTU AT nr. 12/25.04.2013;
- **UTR 3_57** birouri /servicii conform PUZ aprobat - PUZ str. Gara Herastrau nr. 4B, Sector 2 avizat cu aviz CTU-AT nr. 3/32/1/18.12.2006 si aprobat cu HCGMB nr. 20/17.01.2008;
- **UTR 3_59** birouri /servicii conform PUD aprobat cu HCL Sector 2 nr. 131/2005 si Autorizatia de contruire nr. 688/8H/2006;
- **UTR 3_61** birouri si servicii conform PUZ Str. Gara Herastrau nr. 2A, Sector 2, Bucuresti aprobat cu HCGMB nr. 228/08.05.2008.

DESTINATIE SPECIALA

SUBZONE REGLEMENTATE

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULATIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINTA NR.3. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



s.c. W E S T E R N O U T D O O R s.r.l



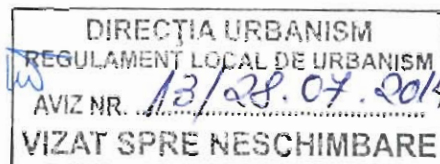
Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel-fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

- ☛ UTR 3_45 Conf. PUG Municipiul Bucuresti subzona cu destinatie speciala.

CAI DE COMUNICATIE

SUBZONE REGLEMENTATE

- ☛ UTR 3_39 - CONF. PUG MUNICIPIUL BUCURESTI, "ZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE";
- ☛ UTR 3_37- CONF. PUG MUNICIPIUL BUCURESTI, "ZONA TRANSPORTURILOR FERROVIARE".



SPATII PLANTATE, AGREMENT

SUBZONE REGLEMENTATE

- ☛ UTR 3_6 conf. PUG Municipiul Bucuresti - subzona spatiilor verzi publice cu acces nelimitat;
- ☛ UTR 3_7 conf. PUG Municipiul Bucuresti - subzona spatiilor verzi publice cu acces nelimitat;
- ☛ UTR 3_16 conf. PUG Municipiul Bucuresti - subzona spatiilor verzi publice cu acces nelimitat;
- ☛ UTR 3_18 conf. PUG Municipiul Bucuresti - subzona spatiilor verzi publice cu acces nelimitat;
- ☛ UTR 3_34 conf. PUG Municipiul Bucuresti - subzona spatiilor verzi publice cu acces nelimitat;
- ☛ UTR 3_38 conf. PUG Municipiul Bucuresti - subzona spatiilor verzi publice cu acces nelimitat;
- ☛ UTR 3_52 conf. PUG Municipiul Bucuresti - subzona spatiilor verzi publice cu acces nelimitat;



GOSPODARIE COMUNALA

SUBZONE REGLEMENTATE

- ☛ UTR 3_1 subzona constructiilor si amenajarilor izolate pentru gospodarie comunală conform PUG Municipiul Bucuresti- statie de pompare Apanova.

INVATAMANT

- ☛ UTR 3_49 subzona mixta cu functiuni predominante de invatamant;
- ☛ UTR 3_51 subzona mixta cu functiuni predominante de invatamant;
- ☛ UTR 3_58 subzona mixta cu functiuni predominante de invatamant;



fuor

IV.2. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE PE TERITORIUL ORASULUI VOLUNTARI

INSTITUTII SI SERVICII

SUBZONE REGLEMENTATE

- ✎ UTR 3_15 subzona mixta cu functiune dominanta productie – depozitare si comert/servicii conform PUG Oras Voluntari;
- ✎ UTR 3_32 subzona mixta cu functiuni predominante comert/servicii si locuire colectiva joasa ce se va detalia odata cu aprobarea PUZ Campul Pipera, Oras Voluntari.

GOSPODARIE COMUNALA

SUBZONE REGLEMENTATE

- ✎ UTR 3_33 subzona constructiilor si amenajarilor izolate pentru gospodarie comunală conform PUG Oras Voluntari – statie electrica;

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

UTR 3_1 - CONFORM PUG MUNICIPIUL BUCURESTI "SUBZONA CONSTRUCȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR IZOLATE PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ" (SUPARAFATA UTR = 8,98 HA) – STATIA DE POMPARE NORD

NOTA: „Pentru terenurile afectate de Z S M (Zona de Siguranta a Metroului) este obligatorie intocmirea unei documentatii P.U.D., cu respectarea Certificatului de Urbanism si cu obtinerea avizelor de la Metroul SA, Metrorex si Ministerul Transporturilor”.

NOTA: “Construcțiile și amenajările amplasate în parcele ce sunt strabatute de zona de siguranta sau protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul C.N.C.F.R. și a Ministerului Transporturilor – conform Art. 20

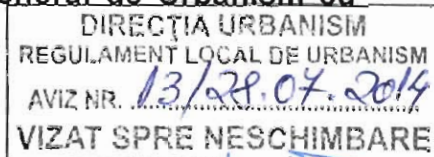


s.c. W E S T E R N O U T D O O R s.r.l.



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel-fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

din H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările ulterioare.”



SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală;
- birouri autonome;
- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, transportul public urban, piețe comerciale, salubritate, întreținerea spațiilor plantate .

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

- pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI).

- pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de 400 mp. și un front la stradă de minim 15 metri.
- pentru incintele tehnice, în funcție de complexitatea impactului funcțiunii în teritoriul înconjurător, se va elabora un Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu și un studiu de impact asupra mediului;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, având o lungime de minim 12.0 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.0 metri pe străzi de categoria a III-a.

Clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune :

- retrase cu 24,0m fata de aliniamentul B-dului Dimitrie Pompei(conform plansei de Regelementari Urbanistice atasata prezentului regulament).

- retrase 16,0 m fata de aliniamentul Sos. Petricani (conform plansei de Regelementari Urbanistice atasata prezentului regulament).

- retrase 8,0 m fata de aliniamentul arterei noi propuse pe latura Vestica a UTR-ului.

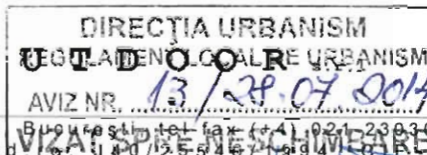
(conform plansei de Regelementari Urbanistice atasata prezentului regulament).

- retrase 8,0 m fata de aliniamentul arterei noi propuse pe latura Estica a UTR-ului.
- (conform plansei de Regelementari Urbanistice atasata prezentului regulament).



s.c. W E S T E R N O U T D O O R

Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1
www.wod.ro, email: office@wod.ro



ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 8.0 metri;
- se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit;
- în cazul în care activitățile constituie o sursă de zgomote și vibrații, în cazul în care au loc procese de producție non-stop (3 schimburi) sau în caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice în vigoare.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.0 metri;
- distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădirile respective și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;-în spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor și a coșurilor; pentru clădirile de tip hală se recomandă o înălțime maximă de 12.0 metri (P+3 etaje).

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte.

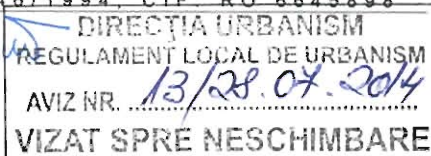


s.c. W E S T E R N O U T D O O R s.r.l



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel-fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.



- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare; în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- piețele comerciale vor fi dotate cu servicii sanitare conform normelor.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de 1.20 metri și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- conform cerintelor APANOVA.

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

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

- **POT maxim = 50%**

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

- **CUT maxim = 1,8 mp ADC / mp.teren**



UTR 3_2- CONF. PUG MUNICIPIUL BUCURESTI - SUBZONA MIXTA CU FUNCȚIUNI PREDOMINANTE DE COMERT / SERVICII CU CLADIRI AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU SI INALTIMI MAXIME DE P+4 (SUPRAFATA UTR = ~ 6,283 HA)

Pentru terenurile afectate de Z S M (Zona de Siguranta a Metroului) este obligatorie intocmirea unei documentatii P.U.D., cu respectarea Certificatului de Urbanism si cu obtinerea avizelor de la Metroul SA, Metrorex si Ministerul



Transporturilor.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ. ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

fuor

- sunt admise următoarele utilizări:
instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier;
sedii ale unor companii și firme (birouri), servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
servicii sociale, colective și personale;
sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
lăcașuri de cult;
comerț;
activități manufacturiere;
depozitare mic-gros;
hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
sport și recreere în spații acoperite;
parcaje la sol și multietajate;
spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
spații plantate - scuaruri;
locuințe cu partiu obișnuit;
locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale :
funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC;
se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare, vegetația existentă, și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata vecinătate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

- se interzic următoarele utilizări:
activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
construcții provizorii de orice natură;

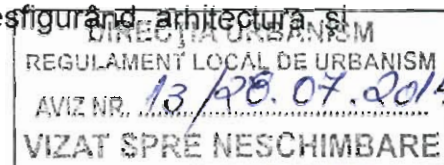


s.c. W E S T E R N O U T D O O R s.r.l



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel./fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, ~~desfigurând arhitectura și~~
deteriorând finisajul acestora;
depozitare en-gros;
stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
curățătorii chimice;
depozitări de materiale refolosibile;
platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
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;
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.



SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- cu următoarele condiționări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere de circulație și pentru zona de extindere:
în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30.00 metri;
pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 12.00 metri, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim 18.00 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;
în cazul parcelarului existent suprafața minimă a parcelei construibile este de 300 mp.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament :
- cu minim 10,0 metri de la aliniamentul Bd-ului Dimitrie Pompei (conform plansei de Reglementari Urbanistice atasata prezentului regulament);
- cu minim 12,0 metri de la aliniamentul Sos. Fabrica de Glucoza(conform plansei de Reglementari Urbanistice atasata prezentului regulament);
- cu minim 24,0 metri de la aliniamentul Sos. Petricani – datorita prezentei conductelor de apa de mari dimensiuni in subteran (conform plansei de Reglementari Urbanistice si Precoordonare retele edilitare atasate prezentului regulament);
- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.



23



s.c. W E S T E R N O U T D O O R s.r.l

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.04.2014



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, Bucuresti, Romania
www.wod.ro, email: office@wod.ro, Tel: 021 2303898, Fax: 021 2303898, C.I.E. RO 6645898

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.0 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.0 metri;
- se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor din zona mixtă cu alte funcțiuni decât locuințe care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele laterale situate la mai puțin de 10.00 metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala încăperilor; în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

ARTICOLUL 7 - 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 6.00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30.00 metri;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu; în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.



s.c. **W E S T E R N O U T D O O R** s.r.l.

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. ...13/28.07.2014...



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, Municipiul București, România
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40725546/1994, CIF. RO 6645898

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;
- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.
- se va respecta HCGMB nr. 66/2006.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- înălțimea maximă admisibilă este de 20,0m , regimul de înălțime = P+4 ;
- în intersecții se admit unul sau două niveluri suplimentare în planul fațadelor pe o lungime de 15 metri de la intersecția aliniamentelor, după care pot urma încă alte două niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și a tangentei la acesta la 45 grade .
- în cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 50,0 metri dacă strada are 6 sau 4 fire de circulație și pe o lungime de 25,0 metri dacă strada are 2 fire de circulație; dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte.
- pentru parcelele cu suprafața mai mare de 1500 mp, pentru care se solicită autorizarea unor clădiri cu altă funcțiune decât locuire (comerț, servicii, birouri și sedii de companii etc.), este admisă o înălțime maximă totală de 35,0m, corespunzătoare unui regim de înălțime de P+6+Et.Teh.

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 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 de "coerență" și "elegantă";
- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- 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;



s.c. **W E S T E R N**

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. **13/28.07.2014**



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, Bucuresti, Romania, Tel: 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, 0407235497, C.F. RO 6645898

- 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.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- se va respecta HCGMB nr. 347/2008

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu 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 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.

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

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **P.O.T. maxim 60%**, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje, etc.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **CUT maxim = 2.5 mp. ADC / mp. teren**

În cazul existenței accentelor peste 50 m CUT maxim se va justifica prin P.U.Z.;

UTR 3_3 - BIROURI/SERVICII CONFORM PUZ B-DUL DIMITRIE POMPEI NR. 10A, SECTOR 2, BUCURESTI APROBAT CU HCGMB NR. 138/ 19.06.2007

(SUPRAFATA U.T.R. = ~ 3,697 HA)

POT=38%



s.c. W E S T E R N O U T D O O R s.r.l



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel-fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

CUT=2,9
RH=P+21 E

fus

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.04.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

NOTA: Pentru documentatiile de urbanism aprobate cu valoarea CUT-ului mai mare de 4 si preluate in prezenta documentatie , dupa expirarea termenelor de valabilitate, se mentin toate reglementarile stabilite (accese, POT, RH, functiuni) cu exceptia CUT-ului ce va fi redus la valoarea plafonului maxim stabilit prin Legea nr. 350/2001, respectiv 4.

UTR 3_4 - BIROURI CONFORM PUZ B-DUL DIMITRIE POMPEI NR. 10B, SECTOR 2, BUCURESTI AVIZAT CU AVIZ CTU-AT NR. 8/3/17.03.2006 SI APROBAT CU HCGMB NR. 97/2006 (SUPRAFATA U.T.R. = ~ 0,679 HA)

P.O.T. = 40%

CUT = 3,6 mp. ADC / mp. teren

RH=P+14E (55M)

NOTA: Pentru documentatiile de urbanism aprobate cu valoarea CUT-ului mai mare de 4 si preluate in prezenta documentatie , dupa expirarea termenelor de valabilitate, se mentin toate reglementarile stabilite (accese, POT, RH, functiuni) cu exceptia CUT-ului ce va fi redus la valoarea plafonului maxim stabilit prin Legea nr. 350/2001, respectiv 4.

UTR 3_5 - CONF. PUG MUNICIPIUL BUCURESTI - SUBZONA MIXTA CU FUNCTIUNI PREDOMINANTE COMERT/SERVICII SI LOCUIRE COLECTIVA JOASA CU CLADIRI AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU SI INALTIMI MAXIME DE P+4 (SUPRAFATA U.T.R. = ~0,3 HA)

NOTA: "Construcțiile și amenajările amplasate în parcele ce sunt strabătute de zona de siguranță sau protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul C.N.C.F.R. și a Ministerului Transporturilor – conform Art. 20 din H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările ulterioare."

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- sunt admise următoarele utilizări:

instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier;

sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare,

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULATIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINTA NR.3. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

[Signature]

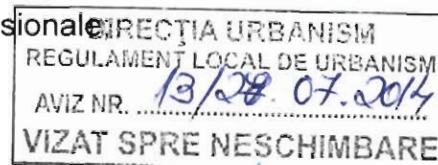


s.c. W E S T E R N O U T D O O R s.r.l



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel-fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
servicii sociale, colective și personale;
sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
lăcașuri de cult;
comerț cu amănuntul;
activități manufacturiere;
depozitare mic-gros;
hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
sport și recreere în spații acoperite;
parcaje la sol și multietajate;
spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
spații plantate - scuaruri;
locuințe cu partiu obișnuit;
locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere.



ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale :
funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC;
se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare, vegetația existentă, și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata vecinătate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

- se interzic următoarele utilizări:
activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
construcții provizorii de orice natură;
dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
depozitare en-gros;
stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
curățătorii chimice;
depozitari de materiale refolosibile;
platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile



s.c. W E S T E R N

Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, Bucuresti, Tel./fax: (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/29.07.2014
VIZAT DE NEACORDARE



publice sau din instituțiile publice;
lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- cu următoarele condiționări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere de circulație și pentru zona de extindere:
în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30.00 metri;
pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 12.00 metri, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcanе laterale și de minim 18.00 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;
în cazul parcelarului existent suprafața minimă a parcelei construibile este de 300 mp.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 - 10 metri
- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.
- în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 metri.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate



s.c. **W E S T E R N**

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
OUTDOOR s.r.l.
AVIZ NR. 13/28.07.2014



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 4, București, România. Tel: 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, C.F. RO 6645898

din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor din zona mixtă cu alte funcțiuni decât locuințe care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele laterale situate la mai puțin de 10.00 metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala încăperilor;
- în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

ARTICOLUL 7 - 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 6.00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30.00 metri;

se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;

în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;

- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

- se va respecta HCGMB NR. 66/2006.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- înălțimea maximă admisibilă este **20,0m**, cu regimul de înălțime = P+4 etaje.

- în intersecții se admit unul sau două niveluri suplimentare în planul fațadelor pe o



S.C. WESTERN

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AVIZ NR. 13/28.07.2014

VIZAT SPRE NESCUMBARE



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 5, București, tel./fax: (+4) 021 23038037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, CTF: RO 6645898

lungime de 15 metri de la intersecția aliniamentelor, după care pot urma încă alte două niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și a tangentei la acesta la 45 grade (conform tabelului anterior);

- în cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 50,0 metri dacă strada are 6 sau 4 fire de circulație și pe o lungime de 25,0 metri dacă strada are 2 fire de circulație; dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte.

- dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 5,0 metri și cu condiția să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe străzile laterale conform aliniatului anterior;

- pentru parcelele cu suprafața mai mare de 1500 mp, pentru care se solicită autorizarea unor clădiri cu altă funcțiune decât locuire (comert, servicii, birouri și sedii de companii etc.), este admisă o înălțime maximă totală de 35,0m, corespunzătoare unui regim de înălțime de P+6+Et.Teh.

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 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 de "coerentă" și "elegantă"; pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- 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.



S.C. WESTERN OUTDOOR S.R.L.



Str. S. Cihoschi nr. 12, etaj 1, Sector 1, București, tel-fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE
- se va respecta HCGMB nr. 347/2008

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu 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 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.

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

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
- P.O.T. maxim 60%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje, etc.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = 2.5 mp. ADC / mp. teren

UTR 3_6 - CONF. PUG MUNICIPIUL BUCUREȘTI - SUBZONA SPAȚIILOR VERZI PUBLICE CU ACCES NELIMITAT (SUPRAFAȚA U.T.R. = ~0,28 HA)

NOTA: "Construcțiile și amenajările amplasate în parcele ce sunt strabătute de zona de siguranță sau protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul C.N.C.F.R. și a Ministerului Transporturilor – conform Art. 20 din H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările ulterioare."

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

-sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în :

- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;

-construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în



s.c. **W E S T E R N O U T D O O R** s.r.l

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AVIZ NR. 13/28.07.2014

VIZAT ȘI PRENESCUMĂRE

Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, România, tel: 021 2303898, 021 2303897, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40725546/1994 CIF: RO 6645898



aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț; (numai cu aviz Apanova în prealabil)

- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- parcaje (numai cu aviz Apanova în prealabil).

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- se admit cu conditionari urmatoarele(numai cu aviz Apanova in prealabil):
- se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, limitate la arealele deja existente conform proiectului inițial și care funcționează în acest scop;
- se admit noi clădiri pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească 15% din suprafața totală a parcului.
- clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.
- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate;
- se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- se interzice ocuparea malurilor între drumul de halaj și oglinda de apă ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența unui P.U.Z. de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor;
- se interzic orice improvizații ale colectării apelor uzate ale construcțiilor lacustre;
- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi.
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI).

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii (și conform cu planșa Reglementari Urbanistice atasata).

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii (și conform cu planșa



s.c. **W E S T E R N**



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, Bucuresti, Tel: (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

Reglementari Urbanistice atasata).

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii (si conform cu planșa Reglementari Urbanistice atasata).

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii (si conform cu planșa Reglementari Urbanistice atasata).

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.
- se va asigura din drumul de halaj accesul direct la lac al mașinilor de pompieri.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

-cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P + 2 niveluri.
(10,0m)

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

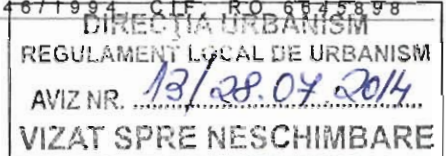
- conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului.

- se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.

-în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității



competente care administrează resursele de apă.



ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime.
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- conform normelor specifice existente; se recomandă în intravilan împrejmuiri transparente de 2,00 metri înălțime din care un soclu opac de 0,60 metri dublate de gard viu.
- spre deosebire de parcuri și grădini, scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0.60 cm. înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,5 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.

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

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

POT cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale = maxim 15%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

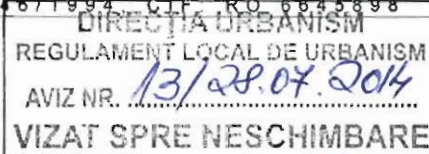
- CUT maxim 0,2 mp. ADC/ mp. Teren.

UTR 3 7- CONF. PUG MUNICIPIUL BUCURESTI - SUBZONA SPATIILOR VERZI PUBLICE CU ACCES NELIMITAT (SUPRAFATA U.T.R. = ~ 0,629 HA)

NOTA: "Construcțiile și amenajările amplasate în parcele ce sunt strabătute de zona de siguranță sau protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul C.N.C.F.R. și a Ministerului Transporturilor – conform Art. 20 din H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările ulterioare."

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULATIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINTA NR.3. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în :
 - spații plantate;
 - circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
 - mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
 - construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț (numai cu aviz Apanova în prealabil).
 - adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere (numai cu aviz Apanova în prealabil).
 - parcaje (numai cu aviz Apanova în prealabil).

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- se admit cu conditionari urmatoarele (numai cu aviz Apanova în prealabil):
- se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, limitate la arealele deja existente conform proiectului inițial și care funcționează în acest scop;
- se admit noi clădiri pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească 15% din suprafața totală a parcului.
- clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

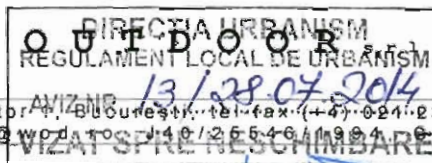
- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.
- se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;
- se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- se interzice ocuparea malurilor între drumul de halaj și oglinda de apă ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența unui P.U.Z. de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor;
- se interzic orice improvizații ale colectării apelor uzate ale construcțiilor lacustre;
- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi.
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.



s.c. **W E S T E R N**

Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 4, Bucuresti, tel: +40 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, fax: +40 021 2303898, F: RO 6645898



ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI).

-conform studiilor de specialitate avizate conform legii si plansei de Reglementari Urbanistice atasata.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii si plansei de Reglementari Urbanistice atasata.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii si plansei de Reglementari Urbanistice atasata.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii si plansei de Reglementari Urbanistice atasata.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.
- se va asigura din drumul de halaj accesul direct la lac al mașinilor de pompieri.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

-parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

-cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P + 2 niveluri (10,0metri).

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

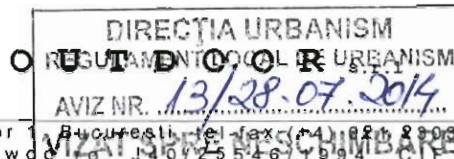
PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULATIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINTA NR.3. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



37



s.c. **W E S T E R N**



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, Bucuresti, tel: fax: (0) 21 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J46/2554671994, RO 6645898

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului.
- se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime.
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- conform normelor specifice existente; se recomandă în intravilan împrejuriri transparente de 2,00 metri înălțime din care un soclu opac de 0,60 metri dublate de gard viu.
- spre deosebire de parcuri și grădini, scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0.60 cm. înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,5 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.

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

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

- **POT cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale = maxim 15 %**

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

- **CUT maxim 0,2 mp. ADC/ mp. Teren.**

UTR 3 8 - CONF. PUG MUNICIPIUL BUCUREȘTI - SUBZONA MIXTA CU FUNCȚIUNI PREDOMINATE COMERT/SERVICII ȘI

s.c. **W E S T E R N**DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/29.07.2014Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, România
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/26546/1994, C.I.F. RO 6645898**LOCUIRE COLECTIVA JOASA CU CLADIRI AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU SI INALTIMI MAXIME DE P+4 (SUPRAFATA U.T.R. = ~2,029 HA)**

NOTA: "Construcțiile și amenajările amplasate în parcele ce sunt strabătute de zona de siguranță sau protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul C.N.C.F.R. și a Ministerului Transporturilor – conform Art. 20 din H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările ulterioare."

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.**

- sunt admise următoarele utilizări:

- servicii și echipamente publice de nivel de sector și de cartier;
- sedii ale unor companii și firme (birouri), servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale :

- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică; în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC;



-se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare, vegetația existentă, și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata vecinătate.



ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

- se interzic următoarele utilizări:
 - activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
 - construcții provizorii de orice natură;
 - dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
 - depozitare en-gros;
 - stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
 - curățătorii chimice;
 - depozitări de materiale re folosibile;
 - platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
 - 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;
 - 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.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- cu următoarele condiționări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere de circulație și pentru zona de extindere:
 - în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30.00 metri;
 - pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 12.00 metri, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcanе laterale și de minim 18.00 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;
 - în cazul parcelarului existent suprafața minimă a parcelei construibile este de 300 mp.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 5,00 metri .
- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de



s.c. **W E S T E R N O U T D O O R s.r.l.**

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. *13/28.07.2014*



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel: 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994 CIP RO 6645898

categorii I, a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categorii a III-a.

- în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 metri față de arterele propuse conform planșei de Reglementari Urbanistice atasate.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor din zona mixtă cu alte funcțiuni decât locuințe care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele laterale situate la mai puțin de 10.00 metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala încăperilor;
- în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

ARTICOLUL 7 - 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 6.00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30.00 metri;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;

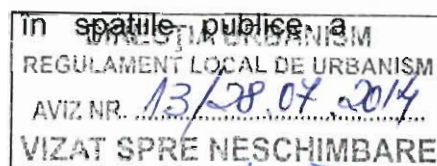


s.c. W E S T E R N O U T D O O R s.r.l



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel-fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.



ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;
- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.
- se va respecta HCGMB nr. 66/2006.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- înălțimea maximă admisibilă este 20,0 metri cu regimul de înălțime = P+4.
- în intersecții se admit unul sau două niveluri suplimentare în planul fațadelor pe o lungime de 15 metri de la intersecția aliniamentelor, după care pot urma încă alte două niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și a tangentei la acesta la 45 grade (conform tabelului anterior);
- în cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 50,0 metri dacă strada are 6 sau 4 fire de circulație și pe o lungime de 25,0 metri dacă strada are 2 fire de circulație; dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte.
- dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 5,0 metri și cu condiția să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe străzile laterale conform aliniatului anterior;
- pentru parcelele cu suprafața mai mare de 1500 mp, pentru care se solicită autorizarea unor clădiri cu altă funcțiune decât locuire (comert, servicii, birouri și sedii de companii etc.), este admisă o înălțime maximă totală de 35,0m, corespunzătoare unui regim de înălțime de P+6+Et.Teh.

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 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 de "coerență" și "eleganță"; pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe ~~anterele principale pe~~ baza unor studii și avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.



- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul ~~autorității~~ *fuor* 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.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- se va respecta HCGMB nr. 347/2008

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de 2,00 metri înălțime din care 0,60 metri solid opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de minim 2,20 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.

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

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **P.O.T. maxim 60%**, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje, etc.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **CUT maxim = 2.5 mp. ADC / mp. teren**



s.c. W E S T E R N O U T D O O R

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel+fax: (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, +4072554671994, C.A.F. RO 6645898

VIZAT ȘI RE-NEGOTIARE

fuorw

**UTR 3 9 - __ CONF. PUG MUNICIPIUL BUCUREȘTI - SUBZONA MIXTA CU FUNCȚIUNI PREDOMINANTE COMERT/SERVICII ȘI LOCUIRE COLECTIVĂ JOASĂ CU CLADIRI AVÂND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU ȘI ÎNĂLȚIMI MAXIME DE P+4
(SUPRAFATA U.T.R. = ~4,526 HA)**

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- sunt admise următoarele utilizări:

servicii și echipamente publice de nivel de sector și de cartier;
sedii ale unor companii și firme (birouri), servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
servicii sociale, colective și personale;
sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
lăcașuri de cult;
comerț;
activități manufacturiere;
depozitare mic-gros;
hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
sport și recreere în spații acoperite;
parcaje la sol și multietajate;
spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
spații plantate - scuaruri;
locuințe cu partiu obișnuit;
locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere.



ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale :
funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC;



se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare, vegetația existentă, și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata vecinătate.



ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

- se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- curățătorii chimice;
- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- 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;
- 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.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

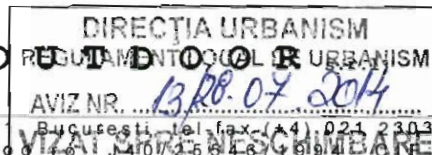
- cu următoarele condiționări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere de circulație și pentru zona de extindere:
 - în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30.00 metri;
 - pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 12.00 metri, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcanе laterale și de minim 18.00 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;
 - în cazul parcelarului existent suprafața minimă a parcelei construibile este de 300 mp.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 10 metri ;
- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de



s.c. **W E S T E R N**



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 4, Bucuresti, Tel./fax: (04) 021 2303898, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro

Bucuresti, Tel./fax: (04) 021 2303898, 021 2303898
VIZA SI INCHIDERE

categoriei I, a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.

-clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20 metri (aliniament posterior).

- în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta:

- o retragere de minim 5.00 metri pe arterele propuse (conform plansei de Reglementari Urbanistice);
- o retragere de minim 10,0 metri pe B- dul Dimitrie Pompei conform (conform plansei de Reglementari Urbanistice);

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;

- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;

-distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;

clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri;

-se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor din zona mixtă cu alte funcțiuni decât locuințe care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele laterale situate la mai puțin de 10.00 metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala încăperilor;

-în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

ARTICOLUL 7 - 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 6.00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

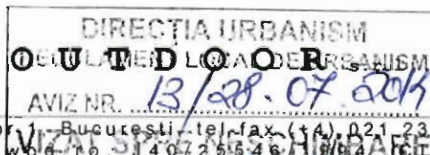
- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

-în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea



s.c. **W E S T E R N**

Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, Bucuresti, tel./fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro



posterioră printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30.00 metri;

- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;
- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.
- se va respecta HCGMB nr. 66/2006.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- înălțimea maximă admisibilă este de 20,0m, iar regimul de înălțime = P+4; în intersecții se admit unul sau două niveluri suplimentare în planul fațadelor pe o lungime de 15 metri de la intersecția aliniamentelor, după care pot urma încă alte două niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și a tangentei la acesta la 45 grade (conform tabelului anterior);
- în cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 50,0 metri dacă strada are 6 sau 4 fire de circulație și pe o lungime de 25,0 metri dacă strada are 2 fire de circulație; dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte.
- dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 5,0 metri și cu condiția să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe străzile laterale conform aliniatului anterior;
- pentru parcelele cu suprafața mai mare de 1500 mp, pentru care se solicită autorizarea unor clădiri cu altă funcțiune decât locuire (comert, servicii, birouri și sedii de companii etc.), este admisă o înălțime maximă totală de 35,0m, corespunzătoare unui regim de înălțime de P+6+Et.Teh.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR



s.c. **W E S T E R N O U T D O O R s.r.l.**

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. B/28.07.2014



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, România
www.wod.ro, email: office@wod.ro, 021 2303897, 021 2303898
CTF: RO 6645898

- 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 de "coerență" și "eleganță"; pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- 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.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- se va respecta HCGMB nr. 347/2008

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu 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 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.

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

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **P.O.T. maxim 60%**, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole,



garaje, etc.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = 2.5 mp. ADC / mp. teren

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

**UTR 3 10 - CONF. PUG MUNICIPIUL BUCURESTI SUBZONA MIXTA
CU FUNCTIUNE DOMINANTA COMERT/SERVICII CU CLADIRI
AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU SI
INALTIMI MAXIME DE P+14 (SUPRAFATA U.T.R. = ~11,069 HA)**

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- sunt admise următoarele utilizări:

servicii și echipamente publice de nivel de sector și de cartier;
sedii ale unor companii și firme (birouri), servicii pentru întreprinderi, proiectare,
cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
servicii sociale, colective și personale;
sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
lăcașuri de cult;
comerț;
activități manufacturiere;
depozitare mic-gros;
hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
sport și recreere în spații acoperite;
parcaje la sol și multietajate;
spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
spații plantate - scuaruri;
locuințe cu partiu obișnuit;
locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere.

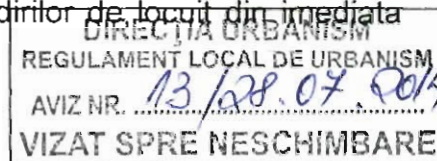
ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale :
funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program
de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;
-se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte
mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze
segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
-se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o
distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția



menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC;

-se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare, vegetația existentă, și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata vecinătate.



ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

- se interzic următoarele utilizări:

activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

construcții provizorii de orice natură;

dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;

depozitare en-gros;

stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;

curățătorii chimice;

depozitări de materiale re folosibile;

platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

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;

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.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- cu următoarele condiționări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere de circulație și pentru zona de extindere:

în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30.00 metri;

-pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 12.00 metri, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcanе laterale și de minim 18.00 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;

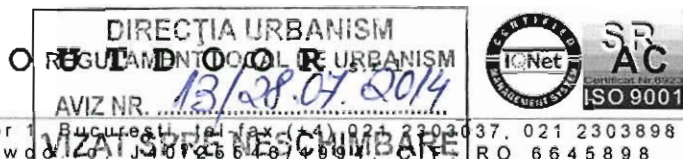
în cazul parcelarului existent suprafața minimă a parcelei construibile este de 300 mp.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 10 metri ;



s.c. W E S T E R N



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, Bucuresti - tel/fax: (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro

- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.
- în cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5.00 metri numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20 metri (aliniament posterior).
- în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta:
 - o retragere de minim 5.00 metri pe strazile nou propuse conform plansei de Reglementari Urbanistice atasata;
 - o retragere de minim 10.00 metri pe B-dul Dimitrie Pompei conform plansei de Reglementari Urbanistice atasata;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor din zona mixtă cu alte funcțiuni decât locuințe care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele laterale situate la mai puțin de 10.00 metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala încăperilor; în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

ARTICOLUL 7 - 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 6.00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care



necesită lumină naturală.

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30.00 metri;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu; în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- se va respecta HCGMB nr. 66/2006

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- înălțimea maximă admisibilă 60,0m cu regimul de înălțime = P+14 etaje.
- dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 5,0 metri și cu condiția să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe străzile laterale conform aliniatului anterior;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

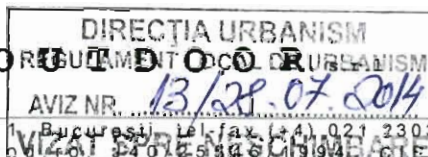
- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general 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 de "coerență" și "elegantă"; pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- 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;



s.c. **W E S T E R N**



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, Bucuresti, Tel/fax: (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, PROIECTAREA SI CONSTRUCTIA: RO 6645898

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.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;
- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime;
- în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu 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 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.

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

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **P.O.T. maxim 70%**, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri);
- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.



s.c. **W E S T E R N**



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, Bucuresti, tel: fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40725546/1994 C.F. RO 6645898

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
- CUT maxim = 3,0 mp. ADC / mp. teren .

fu

**UTR 3 11 - CONF. PUG MUNICIPIUL BUCURESTI SUBZONA MIXTA
CU FUNCTIUNE DOMINANTA COMERT/SERVICII CU CLADIRI
AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU SI
INALTIMI MAXIME DE P+14 (SUPRAFATA U.T.R. = ~3,511 HA)**

**NOTA: „Pentru terenurile afectate de Z S M (Zona de Siguranta a Metroului)
este obligatorie intocmirea unei documentatii P.U.D., cu respectarea
Certificatului de Urbanism si cu obtinerea avizelor de la Metroul SA, Metrorex si
Ministerul Transporturilor”.**

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- sunt admise următoarele utilizări:
servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de
cartier;
sedii ale unor companii și firme (birouri), servicii pentru întreprinderi, proiectare,
cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
servicii sociale, colective și personale;
sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
lăcașuri de cult;
comerț ;
activități manufacturiere;
depozitare mic-gros;
hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
sport și recreere în spații acoperite;
parcaje la sol și multietajate;
spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
spații plantate - scuaruri;
locuințe cu partiu obișnuit;
locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere.



ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale : funcțiuni
care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de
funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se recomandă ca
activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezintemai mult de 30%
din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de
fronturi mai lungi de 40 metri;
-se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULATIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE
FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINTA NR.3. REGULAMENT
LOCAL DE URBANISM



S.C. WESTERN

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 137/28.07.2014



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, Tel: 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, C.F. RO 6645898

distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC;
-se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare, vegetația existentă, și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata vecinătate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

- se interzic următoarele utilizări:
 - activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
 - construcții provizorii de orice natură;
 - dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
 - depozitare en-gros;
 - stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
 - curățătorii chimice;
 - depozitari de materiale refolosibile;
 - platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
 - 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;
- 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.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

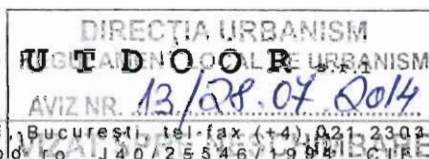
- cu următoarele condiționări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere de circulație și pentru zona de extindere:
 - în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30.00 metri;
 - pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 12.00 metri, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim 18.00 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;
 - în cazul parcelarului existent suprafața minimă a parcelei construibile este de 300 mp.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULATIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINTA NR.3. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



s.c. **W E S T E R N O U T D O O R**



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, Bucuresti, tel-fax (+4) 021 2303057, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1998, C.F. RO 6645898

- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 10,0 metri .
- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.
- în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta :
 - o retragere de minim 5.00 metri pe arterele nou propuse conform plansei de Reglementari Urbanistice.
 - o retragere de minim 10.00 metri pe B-dul Dimitrie Pompei conform plansei de Reglementari Urbanistice.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor din zona mixtă cu alte funcțiuni decât locuințe care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele laterale situate la mai puțin de 10.00 metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala încăperilor; în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

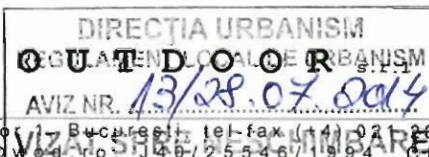
- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal



s.c. **W E S T E R N**



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel-fax (021) 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, CUI: 25546/1994, C.F.: RO 6645898

obținut prin una din proprietățile învecinate;

în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30.00 metri;

se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;

în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- se va respecta HCGMB nr. 66/2006

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- înălțimea maximă admisibilă este 60,0 m, iar regimul de înălțime = P+14

-dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 5,0 metri și cu condiția să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe străzile laterale conform aliniatului anterior;

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 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 de "coerență" și "eleganță"; pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- 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



s.c. **W E S T E R N**

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. **13/29.07.2014**



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, România, Tel: 0372 2303898, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIP: RO 6645898

telefonie mobilă și disponibilitatea 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.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;
în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;
terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;
parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime;
în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu 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 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.

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

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **P.O.T. maxim 70%**, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri);
pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

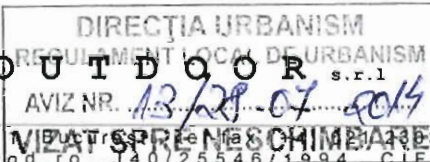
- **CUT maxim = 3,0 mp. ADC / mp. teren**



s.c. WESTERN

OUTDOOR

s.r.l.



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, Bucuresti, Romania
www.wod.ro, email: office@wod.ro, Tel: 021 2303898, Fax: 021 2303898, C.I.F. RO 6645898

**UTR 3 12 - CONF. PUG MUNICIPIUL BUCURESTI SUBZONA MIXTA
CU FUNCTIUNE DOMINANTA COMERT/SERVICII CU CLADIRI
AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU SI
INALTIMI MAXIME DE P+14 (SUPRAFATA U.T.R. = ~3,888 HA)**

fuor

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- sunt admise următoarele utilizări:

servicii și echipamente publice de nivel de sector și de cartier;
sedii ale unor companii și firme (birouri), servicii pentru întreprinderi, proiectare,
cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
servicii sociale, colective și personale;
sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
lăcașuri de cult;
comerț;
activități manufacturiere;
depozitare mic-gros;
hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
sport și recreere în spații acoperite;
parcaje la sol și multietajate;
spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
spații plantate - scuaruri;
locuințe cu partiu obișnuit;
locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale :
funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui
program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se
recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte
mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze
segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
-se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o
distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția
menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC;
-se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția
să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare, vegetația
existentă, și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata
vecinătate.



ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13 / 28.07.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

- se interzic următoarele utilizări:
activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
construcții provizorii de orice natură;
dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și
deteriorând finisajul acestora;
depozitare en-gros;
stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
curățătorii chimice;
depozitari de materiale re folosibile;
platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
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;
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.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

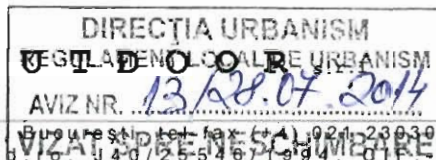
- cu următoarele condiționări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere de circulație și pentru zona de extindere:
- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30.00 metri;
 - pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 12.00 metri, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcanе laterale și de minim 18.00 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;
- în cazul parcelarului existent suprafața minimă a parcelei construibile este de 300 mp.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT

- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 10 metri ;
- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.
- în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta:
 - o retragere de minim 5.00 metri pe latura sudică, vestică și estică a UTR-ului conform planșei de Reglementări Urbanistice atasată.



s.c. W E S T E R N O



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, Bucuresti, tel: 021 2303898, 021 2303899, fax: 021 2303898, 021 2303899, email: office@wod.ro, www.wod.ro

- o retragere de minim 12,00 metri pe Strada Fabrica de Glucoza conform plansei de Reglementari Urbanistice atasata.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 6.00 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor din zona mixtă cu alte funcțiuni decât locuințe care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele laterale situate la mai puțin de 10.00 metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala încăperilor;
- în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

ARTICOLUL 7 - 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 6.00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30.00 metri;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu; în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.



DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 131/28.07.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- se va respecta HCGMB nr. 66/2006

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- înălțimea maximă admisibilă este 60,0m, iar regimul de înălțime se stabilește la P+14 etaje.
- dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 5,0 metri și cu condiția să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe străzile laterale conform aliniatului anterior;

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 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 de "coerență" și "eleganță"; pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- 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.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.00 cm; în cazul



s.c. W E S T E R N

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.04.2016



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, Bucuresti, Romania. Tel: 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, RO 6645898

tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;

- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;

- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;

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

- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime;

În zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu 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 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.

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

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **P.O.T. maxim 70%**, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri);
pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **CUT maxim = 3,0 mp. ADC / mp. Teren.**

UTR 3 13 - CONF. PUG MUNICIPIUL BUCURESTI SUBZONA MIXTA CU FUNCȚIUNE DOMINANTĂ COMERT/SERVICII CU CLADIRI AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU SI ÎNALȚIMI MAXIME DE P+14 (SUPRAFATA U.T.R. = ~6,9083 HA)

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.



s.c. W E S T E R N O U T D O O R s.r.l



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel-fax (+4) 021 2303097, 021 2303098
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25548/1993

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

- sunt admise următoarele utilizări:
servicii și echipamente publice de nivel de sector și de cartier;
sedii ale unor companii și firme (birouri), servicii pentru întreprinderi, proiectare,
cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
servicii sociale, colective și personale;
sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
lăcașuri de cult;
comerț;
activități manufacturiere;
depozitare mic-gros;
hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
sport și recreere în spații acoperite;
parcaje la sol și multietajate;
spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
spații plantate - scuaruri;
locuințe cu partiu obișnuit;
locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale :
funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui
program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se
recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte
mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze
segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
-se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o
distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția
menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC;
-se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția
să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare, vegetația
existentă, și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata
vecinătate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

- se interzic următoarele utilizări:
activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
construcții provizorii de orice natură;
dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și
deteriorând finisajul acestora;
depozitare en-gros;
stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
curățătorii chimice;
depozitari de materiale re folosibile;



s.c. **W E S T E R N**

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.04.2014



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, Bucuresti, Romania
www.wod.ro, email: office@wod.ro, 010/2554611004, C.I.F. RO 6645898

platforme de precollectare a deșeurilor urbane;
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;
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.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- cu următoarele condiționări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere de circulație și pentru zona de extindere:
în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30.00 metri;
pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 12.00 metri, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcanе laterale și de minim 18.00 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;
în cazul parcellarului existent suprafața minimă a parcelei construibile este de 300 mp.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 10,0 metri;
- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.
- în cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5.00 metri numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcanе este obligatorie alipirea la acestea;
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20 metri (aliniament posterior).
- în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta :
 - o retragere de minim 5.00 metri pe artera nou propusa pe latura vestică și estică a UTR-ului conform planșei de Reglementari Urbanistice atasată.

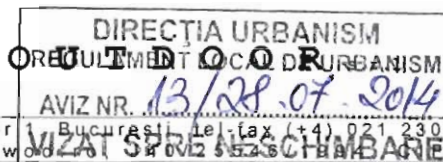
ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULATIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINTA NR.3. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

65



s.c. W E S T E R N



Str. S. Cihoschi nr. 12, etaj 1, Sector 1, Bucuresti, Tel: (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro RO 6645898

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor din zona mixtă cu alte funcțiuni decât locuințe care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele laterale situate la mai puțin de 10.00 metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala încăperilor;
- în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

ARTICOLUL 7 - 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 6.00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

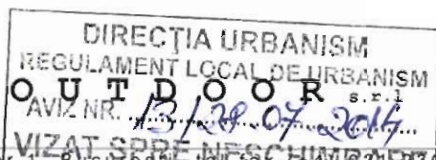
- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30.00 metri;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- se va respecta HCGMB nr. 66/2006



s.c. W E S T E R N



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, Bucuresti, tel: 031 30337, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40725546/1994, CIF: RO 6645898

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- înălțimea maximă admisibilă este 60,0 metri , iar regimul de înaltime se stabileste la P+14 etaje.
- dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 5,0 metri și cu condiția să nu rămână vizibile calcanalele clădirilor învecinate; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe străzile laterale conform aliniatului anterior;

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 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 de "coerență" și "eleganță";
- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- 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 piloneti zăbreliți (tripozi uniți cu grinzii cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;
- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu



s.c. **W E S T E R N**

OUTDOOR

Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, Bucuresti, tel-fax (H4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro J40/25546/1994, CIF: RO 6645898



gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp; se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu 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 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.

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

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **P.O.T. maxim 70%**, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri);

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **CUT maxim = 3,0 mp. ADC / mp. Teren**

UTR 3_14 - CONF. PUG MUNICIPIUL BUCURESTI SUBZONA MIXTA CU FUNCȚIUNE DOMINANTĂ COMERT/SERVICII CU CLADIRI AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU SI INALTIMI MAXIME DE P+14 (SUPRAFATA U.T.R. = ~1,31 HA)

NOTA: „Pentru terenurile afectate de Z S M (Zona de Siguranță a Metroului) este obligatorie întocmirea unei documentații P.U.D., cu respectarea Certificatului de Urbanism și cu obținerea avizelor de la Metroul SA, Metrorex și Ministerul Transporturilor”.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- sunt admise următoarele utilizări:

-servicii și echipamente publice de nivel de sector și de cartier; sedii ale unor companii și firme (birouri), servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; servicii sociale, colective și personale; sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.; lăcașuri de cult; comerț; activități manufacturiere; depozitare mic-gros; hoteluri, pensiuni, agenții de turism; restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.; sport și recreere în spații acoperite; parcaje la sol și multietajate; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații plantate - scuaruri; locuințe cu partiu obișnuit; locuințe cu partiu special pentru profesii liberale.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale :

funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;

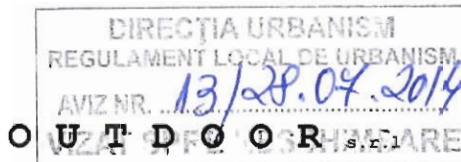
-se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici; pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică; în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

- se interzic următoarele utilizări:



s.c. **W E S T E R N**



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel-fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; construcții provizorii de orice natură; dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora; depozitare en-gros; stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini; curățători chimice; depozități de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; 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; 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.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- cu următoarele condiționări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere de circulație și pentru zona de extindere: - în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30.00 metri; pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 12.00 metri, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcanе laterale și de minim 18.00 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente; - în cazul parcelarului existent suprafața minimă a parcelei construibile este de 300 mp.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 10,0 metri;
- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a; în cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5.00 metri numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcanе este obligatorie alipirea la acestea; clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20 metri (aliniament posterior).
- în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 3-5.00 metri pe artera nou propusă pe latura vestică sau estică a UTR-ului conform planșei de Reglementări Urbanistice atasată și 10.0m pe latura nordică.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 3-5.00 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri; distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor din zona mixtă cu alte funcțiuni decât locuințe care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele laterale situate la mai puțin de 10.00 metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala încăperilor;
- în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

ARTICOLUL 7 - 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



s.r.l. **W E S T E R N**

O U T D O O R s.r.l.

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AVIZ NR. 13/28.07.2014

VIZAT ȘI ÎNREGISTRAT



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel-fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate; în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30.00 metri;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- se va respecta HCGMB nr. 66/2006

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- înălțimea maximă admisibilă este 60,0 metri, iar regimul de înălțime se stabilește la P+14 etaje.
- dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 5,0 metri și cu condiția să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe străzile laterale conform aliniatului anterior;

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 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;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- 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 piloni și zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere; în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte; terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp; se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate; -parcările vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime; în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de minim 2,20 metri;
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu

s.c. **W E S T E R N****O U T D O O R S** s.r.l.DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.2014Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel-fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafelele etc.

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

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **P.O.T. maxim 70%**, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri);

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **CUT maxim = 3,0 mp. ADC / mp. Teren**

UTR 3 16 - CONF. PUG MUNICIPIUL BUCUREȘTI - SUBZONA SPAȚIILOR VERZI PUBLICE CU ACCES NELIMITAT (SUPRAFATA U.T.R. = ~0,531 HA)

NOTA: "Construcțiile și amenajările amplasate în parcele ce sunt strabătute de zona de siguranță sau protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul C.N.C.F.R. și a Ministerului Transporturilor – conform Art. 20 din H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările ulterioare."

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

-sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în :

- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise; mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț (numai cu aviz Apanova în prealabil);
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere (numai cu aviz Apanova în prealabil).

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, limitate la arealele deja existente conform proiectului inițial și care funcționează în acest scop; -se admit noi clădiri pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească 15% din suprafața totală a parcului.-clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.
- se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;
- se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- se interzice ocuparea malurilor între drumul de halaj și oglinda de apă ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor



s.c. **W E S T E R N**

O U T D O O R s.r.l.

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.2014



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, Bucuresti, Romania
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, C.F. RO 6645898

- funcțiuni în absența unui P.U.Z. de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor;
- se interzic orice improvizații ale colectării apelor uzate ale construcțiilor lacustre;
 - se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi.
 - se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI).

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale;
- se va asigura din drumul de halaj accesul direct la lac al mașinilor de pompieri.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- parcagele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P + 2 niveluri (10,0 metri)

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.



12



s.c. **W E S T E R N O U T D O O R** s.r.l



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel-fax (+4) 021 2303037, 021 2303698
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului.
- se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime.
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- conform normelor specifice existente; se recomandă în intravilan împrejmuiți transparente de 2,00 metri înălțime din care un soclu opac de 0,60 metri dublate de gard viu.
- spre deosebire de parcuri și grădini, scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0.60 cm. înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,5 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.

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

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

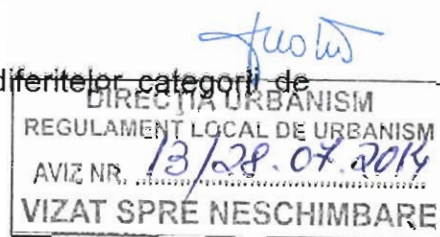
- **POT cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale = maxim 15 %**

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

- **CUT maxim 0,2 mp. ADC/ mp. Teren.**

UTR 3 17- CONF. PUG MUNICIPIUL BUCUREȘTI - SUBZONA

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULATIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINTA NR.3. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



73



s.c. W E S T E R N O

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.2014



SR
AC
ISO 9001

Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, România
www.wod.ro, email: office@wod.ro
PUZ nr. 13/28.07.2014, 021 2303898
J40/258467/1994, C.F. RO 6645898

MIXTA CU FUNCȚIUNI PREDOMINANTE COMERT/SERVICII SI LOCUIRE COLECTIVA JOASA CU CLADIRI AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU SI INALTIMI MAXIME DE P+4 (SUPRAFATA U.T.R. = ~1,588 HA)

NOTA: "Construcțiile și amenajările amplasate în parcele ce sunt strabătute de zona de siguranță sau protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul C.N.C.F.R. și a Ministerului Transporturilor – conform Art. 20 din H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările ulterioare."

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- sunt admise următoarele utilizări:

servicii și echipamente publice de nivel de sector și de cartier;
sedii ale unor companii și firme (birouri), servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
servicii sociale, colective și personale;
sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
lăcașuri de cult;
comerț;
activități manufacturiere;
depozitare mic-gros;
hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
sport și recreere în spații acoperite;
parcaje la sol și multietajate;
spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
spații plantate - scuaruri;
locuințe cu partiu obișnuit;
locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale : funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezint mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;

-se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția

74



menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC;

-se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare, vegetația existentă, și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata vecinătate.



ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

- se interzic următoarele utilizări:

activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

construcții provizorii de orice natură;

dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;

depozitare en-gros;

stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;

curățătorii chimice;

depozitări de materiale refolosibile;

platforme de precolectare a deșeurilor urbane;

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;

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.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- cu următoarele condiționări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere de circulație și pentru zona de extindere: în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30.00 metri;

-pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 12.00 metri, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcanе laterale și de minim 18.00 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;

-în cazul parcellarului existent suprafața minimă a parcelei construibile este de 300 mp.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 10,0 metri;

- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de



s.c. W E S T E R N O U T D O O R s.r.l.

Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel-fax (+40) 021 2606 0378, 021 2603 898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/2554/2006/REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



DIRECȚIA DE PROIECTARE
AVIZ NR. 13/28.07.2014
VIZAT SPRE NESCIMBARE

categorii I, a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categorii a III-a
- în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 metri conform plansei Reglementări Urbanistice atasate.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor din zona mixtă cu alte funcțiuni decât locuințe care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele laterale situate la mai puțin de 10.00 metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala încăperilor;
- în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

ARTICOLUL 7 - 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 6.00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30.00 metri;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;



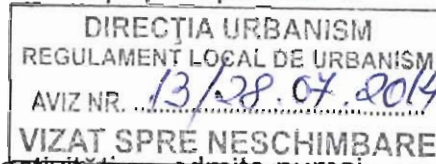
s.c. W E S T E R N O U T D O O R s.r.l



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel-fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.



-staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

-în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normale, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;

-se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

- se va respecta HCGMB nr. 66/2006.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- înălțimea maximă admisibilă este 20,0 metri, iar regimul de înălțime maxim se stabilește la P+4 etaje.

- în intersecții se admit unul sau două niveluri suplimentare în planul fațadelor pe o lungime de 15 metri de la intersecția aliniamentelor, după care pot urma încă alte două niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și a tangentei la acesta la 45 grade (conform tabelului anterior);

-în cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelunge regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 50,0 metri dacă strada are 6 sau 4 fire de circulație și pe o lungime de 25,0 metri dacă strada are 2 fire de circulație; dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte.

- dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 5,0 metri și cu condiția să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe străzile laterale conform aliniatului anterior;

-pentru parcelele cu suprafața mai mare de 1500 mp, pentru care se solicită autorizarea unor clădiri cu altă funcțiune decât locuire (comert, servicii, birouri și sedii de companii etc.), este admisă o înălțime maximă totală de 35,0m, corespunzătoare unui regim de înălțime de P+6+Et.Teh.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

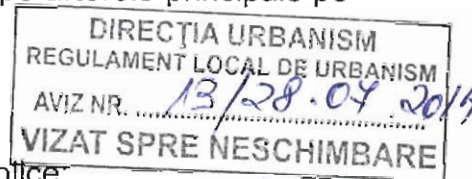
- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general 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 de "coerență" și "eleganță";
pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.



- 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.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- se va respecta HCGMB nr. 347/2008

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu 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 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.

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

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **P.O.T. maxim 60%**, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje, etc.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)



s.c. W E S T E R N O U T D O O R s.r.l



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel-fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, C.I.F. RO 6645898

- CUT maxim = 2.5 mp. ADC / mp. teren

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.04.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

**UTR 3 18 - CONF. PUG MUNICIPIUL BUCUREȘTI - SUBZONA
SPAȚIILOR VERZI PUBLICE CU ACCES NELIMITAT
(SUPRAFATA U.T.R. = ~0,196 HA)**

fuotw

“Construcțiile și amenajările amplasate în parcele ce sunt strabatute de zona de siguranță sau protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul C.N.C.F.R. și a Ministerului Transporturilor – conform Art. 20 din H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările ulterioare.”

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

-sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în :
spații plantate;

circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;

mobiliu urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;

construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț (numai cu aviz Apanova în prealabil).

adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere (numai cu aviz Apanova în prealabil).

parcaje (numai cu aviz Apanova în prealabil).

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

-se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, limitate la arealele deja existente conform proiectului inițial și care funcționează în acest scop;

-se admit noi clădiri pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească 15% din suprafața totală a parcului.

-clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

-se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULAȚIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINTA NR.3. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



[Signature] 79



s.c. WESTERN



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sect. 1, Municipiul Cluj Napoca, Romania
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25646/1004, CIF: RO 6645898

- fuor*
- se interzic orice schimbări ale funcţiunilor spaţiilor verzi publice şi specializate;
 - se interzice conversia grupurilor sanitare în spaţii comerciale;
 - se interzice ocuparea malurilor între drumul de halaj şi oglinda de apă ca şi poziţionarea pe platforme flotante sau pe piloţi în interiorul oglinzii de apă a unor funcţiuni în absenţa unui P.U.Z. de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor;
 - se interzic orice improvizaţii ale colectării apelor uzate ale construcţiilor lacustre;
 - se interzice localizarea tonetelor şi tarabelor prin decuparea abuzivă a spaţiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât şi pe conturul exterior al spaţiilor verzi.
 - se interzice tăierea arborilor fără autorizaţia autorităţii locale abilitate.

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI).

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii si plansei de Reglementari Urbanistice atasata.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii si plansei de Reglementari Urbanistice atasata.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii si plansei de Reglementari Urbanistice atasata.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULAȚIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINTA NR.3. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



80



normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.
- se va respecta HCGMB nr. 66/2006.



ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P + 2 niveluri (10,0metri).

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului.
- se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime.
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- conform normelor specifice existente; se recomandă în intravilan împrejurimi transparente de 2,00 metri înălțime din care un soclu opac de 0,60 metri dublate de gard viu.
- spre deosebire de parcuri și grădini, scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0.60 cm. înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,5 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.



s.c. W E S T E R N O U T D O O R s.r.l



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, Tel: (+4) 021 2303898, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/2014/13.07.2014, RO 6645898

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

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

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

- POT cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale = maxim 15 %

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

- CUT maxim 0,2 mp. ADC/ mp. Teren.

**UTR 3 19- CONF. PUG MUNICIPIUL BUCURESTI - SUBZONA MIXTA CU FUNCȚIUNI PREDOMINANTE COMERT/SERVICII SI LOCUIRE COLECTIVA JOASA CU CLADIRI AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU SI INALTIMI MAXIME DE P+4
(SUPRAFATA U.T.R. = ~0,829 HA)**

NOTA: "Construcțiile și amenajările amplasate în parcele ce sunt strabătute de zona de siguranță sau protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul C.N.C.F.R. și a Ministerului Transporturilor – conform Art. 20 din H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările ulterioare."

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- sunt admise următoarele utilizări:
servicii și echipamente publice de nivel de sector și de cartier;
sedii ale unor companii și firme (birouri), servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
servicii sociale, colective și personale;
sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
lăcașuri de cult;
comerț;
activități manufacturiere;
depozitare mic-gros;
hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
sport și recreere în spații acoperite;
parcaje la sol și multietajate;
spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULAȚIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINTA NR.3. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM





spații plantate - scuaruri;

locuințe cu partiu obișnuit;

locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere.



ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale : funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezint mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;

-se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici; pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică; în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC;

-se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare, vegetația existentă, și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata vecinătate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

- se interzic următoarele utilizări:

activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

construcții provizorii de orice natură;

dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;

depozitare en-gros;

stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;

curățătorii chimice;

depozitari de materiale refolosibile;

platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

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;

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.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME,

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULATIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII BOSEAU/COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINTA NR.3. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



DIMENSIUNI)

- cu următoarele condiționări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere de circulație și pentru zona de extindere:

în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30.00 metri;

pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 12.00 metri, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcanе laterale și de minim 18.00 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;

în cazul parcellarului existent suprafața minimă a parcelei construibile este de 300 mp.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 10,0 metri;
- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.
- în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta :
- o retragere de minim 5.00 metri conform plansei Reglementari Urbanistice atasata.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;

- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;

distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;

- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri;

se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor din zona mixtă cu alte funcțiuni decât locuințe care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele laterale situate la mai puțin de 10.00 metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala încăperilor;

- în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE



DIRECTIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

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 6.00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30.00 metri;
se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;
- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.
- se va respecta HCGMB nr. 66/2006.

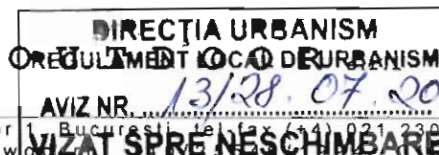
ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- înălțimea maximă admisibilă este de 20,0metri , iar regimul de inaltime se stabilește la P+4 etaje.
- în intersecții se admit unul sau două niveluri suplimentare în planul fațadelor pe o lungime de 15 metri de la intersecția aliniamentelor, după care pot urma încă alte două niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și a tangentei la acesta la 45 grade (conform tabelului anterior);
- în cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 50,0 metri dacă strada are 6 sau 4 fire de circulație și pe o lungime de 25,0 metri dacă strada are 2 fire de circulație; dacă diferența este mai mare de două niveluri,



s.c. W E S T E R N

Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, Bucuresti, tel/fax (+4) 021 2303 037, 021 2303 898
www.wod.ro, email: office@wod.ro



racordarea se va face în trepte.

- dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 5,0 metri și cu condiția să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe străzile laterale conform aliniatului anterior;

- pentru parcelele cu suprafata mai mare de 1500 mp, pentru care se solicita autorizarea unor cladiri cu alta functiune decat locuire (comert, servicii, birouri si sedii de companii etc.), este admisa o inaltime maxima totala de 35,0m, corespunzatoare unui regim de inaltime de P+6+Et.Teh.

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 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 de "coerență" și "eleganță"; pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- 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.

- se va respecta pozitia Statiei de gaze naturale Pipera si se vor respecta retrageri minime obligatorii fata de aceasta conform normelor specifice.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- se va respecta HCGMB nr. 347/2008



ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

fuor

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu 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 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.

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

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **P.O.T. maxim 60%**, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje, etc.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **CUT maxim = 2.5 mp. ADC / mp. teren**

UTR 3 20- SUBZONA MIXTA CU FUNCTIUNE DOMINANTA COMERT/SERVICII CU CLADIRI AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU SI INALTIMI MAXIME DE P+20 CU ACCENTE DE INALTIME (SUPRAFATA U.T.R. = 2,784 HA)

NOTA: "Construcțiile și amenajările amplasate în parcele ce sunt strabatute de zona de siguranță sau protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul C.N.C.F.R. și a Ministerului Transporturilor – conform Art. 20 din H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările ulterioare."

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

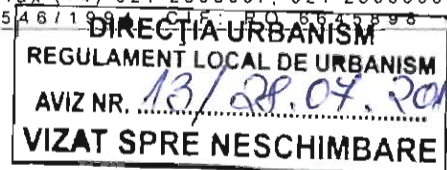
- sunt admise următoarele utilizări:
servicii și echipamente publice de nivel de sector și de cartier;
sedii ale unor companii și firme (birouri), servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
servicii sociale, colective și personale;
sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
lăcașuri de cult;



s.c. W E S T E R N O U T D O O R s.r.l



Str. S. Clhoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel-fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1998 C.F.E. RO 8648898



comerț;
activități manufacturiere;
depozitare mic-gros;
hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
sport și recreere în spații acoperite;
parcaje la sol și multietajate;
spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
spații plantate - scuaruri;
locuințe cu partiu obișnuit;
locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

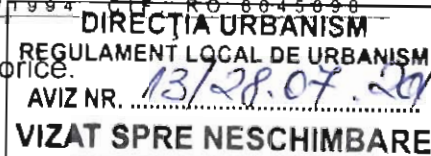
- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale : funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezint mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici; pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică; în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC;
- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare, vegetația existentă, și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata vecinătate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

- se interzic următoarele utilizări:
 - activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
 - construcții provizorii de orice natură;
 - dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
 - depozitare en-gros;
 - stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
 - curățătorii chimice;
 - depozitari de materiale re folosibile;
 - platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
 - 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;
 - 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.



SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- cu următoarele condiționări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere de circulație și pentru zona de extindere:

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30.00 metri;

pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 12.00 metri, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim 18.00 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;

în cazul parcelarului existent suprafața minimă a parcelei construibile este de 300 mp.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 10,0- 25,0 metri pe Sos. Pipera conform plansei Reglementari Urbanistice atasata.

- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.

- în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 metri pe arterele nou propuse conform plansei Reglementari Urbanistice atasata.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;

- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;

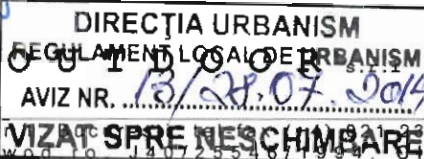
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;

- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri;



s.c. W E S T E R N

Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1
www.wod.ro, email: office@wod.ro



03037, 021 2303898
RO 6645898

se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor din zona mixtă cu alte funcțiuni decât locuințe care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele laterale situate la mai puțin de 10.00 metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala încăperilor;
- în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

ARTICOLUL 7 - 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 6.00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30.00 metri;

se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;

în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- se va respecta HCGMB nr. 66/2006

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- înălțimea maximă admisibilă este 80,0 metri, iar regimul de înălțime se stabilește la P+20 etaje.

-dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 5,0 metri și cu condiția să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe străzile laterale conform aliniatului anterior;

-se admit accente înalte peste 45 metri în localizările precizate pe planul de reglementări.

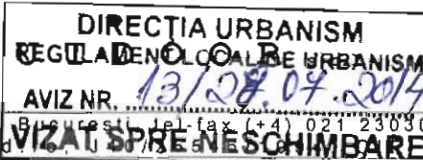
ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULAȚIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINTA NR.3. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



s.c. W E S T E R N O

Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1
www.wod.ro, email: office@wod.ro



- 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 de "coerență" și "eleganță"; pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- 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.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

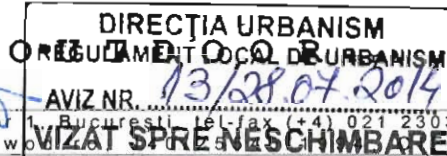
- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;
- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- parcagele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime;
- în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.



s.c. W E S T E R N

Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, Bucuresti, tel. fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro



- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu 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 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.

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

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **P.O.T. maxim 70%**, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri);
pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **CUT maxim = 4,0 mp. ADC / mp. Teren**

UTR 3_21 – SUBZONA MIXTA CU FUNCTIUNE DOMINANTA DE LOCUIRE COLECTIVA INALTA, SPATII PUBLICE SI DOTARI CONEXE CU CLADIRI AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU SI INALTIMI MAXIME DE P+14 (SUPRAFATA U.T.R. = 4,702 HA)

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- sunt admise următoarele utilizări:
locuințe cu partiu obișnuit;
locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere.
servicii sociale, colective și personale;
echipamente aferente locuirii: școala, grădinița, policlinica etc.
hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
sport și recreere în spații acoperite;
parcaje la sol;
spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
spații plantate - scuaruri;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale : funcțiuni



s.c. WESTERN

DIRECȚIA URBANISM

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AVIZ NR. 13/29.07.2014



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, Bucuresti, Romania
www.wod.ro, email: office@wod.ro, Tel: 021 2303898, Fax: 021 2303899, RO 6645898

care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezint mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;

- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici; pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică; în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC;
- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare, vegetația existentă, și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata vecinătate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

- se interzic următoarele utilizări:
 - activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
 - construcții provizorii de orice natură;
 - dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
 - depozitare en-gros;
 - stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
 - curățătorii chimice;
 - depozitari de materiale re folosibile;
 - platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
 - 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;
 - 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.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

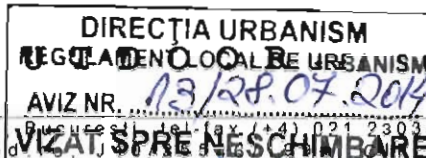
ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- cu următoarele condiționări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere de circulație și pentru zona de extindere:
 - în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30.00 metri;
 - pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 12.00 metri, în cazul construcțiilor



s.c. W E S T E R N O

Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1
www.wod.ro, email: office@wod.ro



înșiruite dintre două calcane laterale și de minim 18.00 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente; în cazul parcelarului existent suprafața minimă a parcelei construibile este de 300 mp.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 10,0 metri;
- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.
- în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 metri, conform plansei de Reglementari Urbanistice atasată prezentului regulament.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor din zona mixtă cu alte funcțiuni decât locuințe care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele laterale situate la mai puțin de 10.00 metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala încăperilor;

ARTICOLUL 7 - 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 6.00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

PUZ ÎNCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULAȚIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAU. COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINȚA NR.3. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM





s.c. W E S T E R N O

Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1
www.wod.ro, email: office@wod.ro

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30.00 metri;
se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- se va respecta HCGMB nr. 66/2006

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- înălțimea maximă admisibilă este 60,0 metri , iar regimul de înaltimă maxim se stabilește la P+14 etaje;
- dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 5,0 metri și cu condiția să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe străzile laterale conform aliniatului anterior;

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 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 de "coerență" și "elegantă";
pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- 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 buranelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;



s.c. WESTERN O. D. O.

Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1,
www.wod.ro, email: office@wod.ro

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13 / 28.07.2014
VIZAT SPRE NESCIMBARE



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.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;
în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;
terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;
parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime;
în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu 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 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.

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

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- P.O.T. maxim 70%

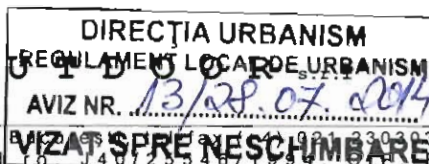
ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = 3,0 mp. ADC / mp. teren.



s.c. **W E S T E R N** O

Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1,
www.wod.ro, email: office@wod.ro



UTR 3_22 - SUBZONA MIXTA CU FUNCTIUNE DOMINANTA DE COMERT/SERVICII CU CLADIRI AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU SI INALTIMI MAXIME DE P+20 CU ACCENTE DE INALTIME (SUPRAFATA U.T.R. = 2,983 HA)

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- sunt admise următoarele utilizări:
servicii și echipamente publice de nivel de sector și de cartier;
sedii ale unor companii și firme (birouri), servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
servicii sociale, colective și personale;
sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
lăcașuri de cult;
comerț cu amănuntul;
activități manufacturiere;
depozitare mic-gros;
hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
sport și recreere în spații acoperite;
parcaje la sol și multietajate;
spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
spații plantate - scuaruri;
locuințe cu partiu obișnuit;
locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale : funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezintemai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC;
se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare, vegetația existentă, și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata vecinătate.



ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

- se interzic următoarele utilizări:
 - activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
 - construcții provizorii de orice natură;
 - dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
 - depozitare en-gros;
 - stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
 - curățătorii chimice;
 - depozitări de materiale refolosibile;
 - platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
 - 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;
 - 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.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- cu următoarele condiționări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere de circulație și pentru zona de extindere:
 - în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30.00 metri;
 - pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 12.00 metri, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcanе laterale și de minim 18.00 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;
 - în cazul parcellarului existent suprafața minimă a parcelei construibile este de 300 mp.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 10,0- 25,0 metri pe Sos. Pipera ;
- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.
- în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se



s.c. W E S T E R N O U T D O O R S.R.L.

Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, Bucuresti
www.wod.ro, email: office@wod.ro

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.2014
VIZAT SPRE NESCIMBARE



va respecta o retragere de minim 5.00 metri pe arterele nou propuse conform plansei de Reglementari Urbanistice atasate.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor din zona mixtă cu alte funcțiuni decât locuințe care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele laterale situate la mai puțin de 10.00 metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala încăperilor;
- în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

ARTICOLUL 7 - 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 6.00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

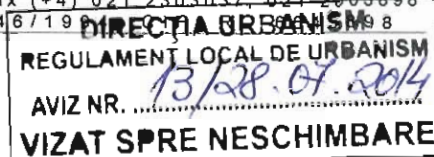
- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30.00 metri;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.



s.c. **W E S T E R N O U T D O O R** s.r.l



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel-fax (+4) 021 2303037, 021 2303096
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/2554/6/1998



ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- se va respecta HCGMB nr. 66/2006

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- înălțimea maximă admisibilă este 80,0 metri, iar regimul de înălțime se stabilește la P+20 metri conform planșei de Reglementari Urbanistice.

- se admit accente înalte peste 45 metri în localizările precizate pe planul de reglementări.

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 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 de "coerență" și "eleganță"; pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- 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.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi



s.c. W E S T E R N O U T D O O R

Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, B
www.wod.ro, email: office@wod.ro

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



prevăzută cu plantații înalte;

terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;

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

parcările vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime;

în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu 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 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.

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

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **P.O.T. maxim 70%**, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri);

pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **CUT maxim = 4,0 mp. ADC / mp. Teren**

UTR 3_23 -SUBZONA MIXTA CU FUNCTIUNE DOMINANTA DE LOCUIRE COLECTIVA , SPATII PUBLICE, DOTARI CONEXE CU CLADIRI AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU SI INALTIMI MAXIME DE P+14 (SUPRAFAȚA U.T.R. = 2,316 HA)

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- sunt admise următoarele utilizări:

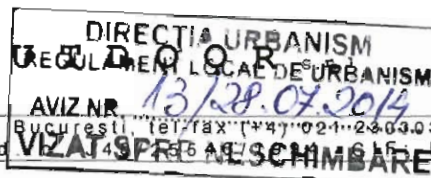
PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULATIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINTA NR.3. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM





s.c. W E S T E R N O U T D O O R

Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, Bucuresti, Tel/fax: 021-2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro



locuințe cu partiu obișnuit;
locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere.
servicii sociale, colective și personale;
sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
echipamente aferente locuirii: scoala, gradinita, policlinica etc.
hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
sport și recreere în spații acoperite;
parcaje la sol ;
spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
spații plantate - scuaruri;

fuor

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale : funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezint mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
-se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici; pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică; în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

- se interzic următoarele utilizări:
activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
construcții provizorii de orice natură;
dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
depozitare en-gros;
stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
curățători chimice;
depozitari de materiale re folosibile;
platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
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;
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.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULATIE LA ZONA DE NORD A AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINTA NR.3. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

[Handwritten signatures and stamps]



s.c. W E S T E R N O U T

Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, Bucuresti
www.wod.ro, email: office@wod.ro



ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- cu următoarele condiționări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere de circulație și pentru zona de extindere:
în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30.00 metri;
pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 12.00 metri, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcanе laterale și de minim 18.00 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;
în cazul parcelarului existent suprafața minimă a parcelei construibile este de 300 mp.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

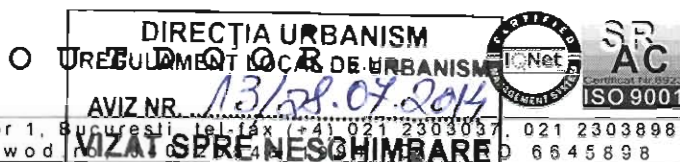
- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 10,0 metri ;
- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.
- în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 metri conform planșei de Reglementari Urbanistice atasată.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor din zona mixtă cu alte funcțiuni decât locuințe care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele laterale situate la mai puțin de 10.00 metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala încăperilor;
- în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.



s.c. **W E S T E R N**



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, Bucuresti, tel./fax (+4) 021 2303057, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro

ARTICOLUL 7 - 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 6.00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30.00 metri;
se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- se va respecta HCGMB nr. 66/2006

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- înălțimea maximă admisibilă este 60,0 metri, iar regimul de înălțime se stabilește la P+14 etaje.
- dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 5,0 metri și cu condiția să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe străzile laterale conform aliniatului anterior;

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 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 de "coerență" și "eleganță";



s.c. W E S T E R N O U T D O O R s.r.l



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel-fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.



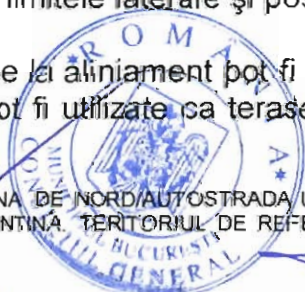
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
- dată fiind intensitatea 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.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;
- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- parcările vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime;
- în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu 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 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.





s.c. W E S T E R N O U T D O O R s.r.l



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel-fax: 021 2303037 - 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994 CC 45898



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

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- P.O.T. maxim 70%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = 3,0 mp. ADC / mp. teren .

UTR 3_24 - SUBZONA MIXTA CU FUNTIUNI DOMINANTE DE LOCUIRE COLECTIVA SI COMERT SI SERVICII AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU SI INALTIMI MAXIME DE P+14

(SUPRAFATA U.T.R. = ~1,047 HA)

NOTA: Pentru documentatiile de urbanism aprobate cu valoarea CUT-ului mai mare de 4 si preluate in prezenta documentatie , dupa expirarea termenelor de valabilitate, se mentin toate reglementarile stabilite (accese, POT, RH, functiuni) cu exceptia CUT-ului ce va fi redus la valoarea plafonului maxim stabilit prin Legea nr. 350/2001, respectiv 4.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- sunt admise următoarele utilizări:
servicii și echipamente publice de nivel de sector și de cartier;
sedii ale unor companii și firme (birouri), servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
servicii sociale, colective și personale;
sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
lăcașuri de cult;
comerț;
activități manufacturiere;
depozitare mic-gros;
hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
sport și recreere în spații acoperite;
parcaje la sol și multietajate;
spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
spații plantate - scuaruri;
locuințe cu partiu obișnuit;

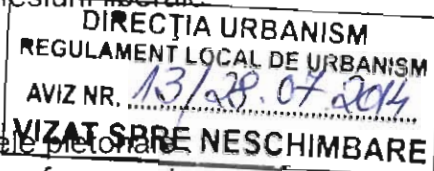
PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULATIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINTA NR.3. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM





locuințe colective cu partiu special care includ spații pentru profesii libere

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.



- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică; în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC;
se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare, vegetația existentă, și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata vecinătate.

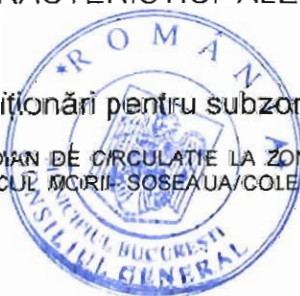
ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

- se interzic următoarele utilizări:
activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
construcții provizorii de orice natură;
dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
depozitare en-gros;
stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
curățătorii chimice;
depozitari de materiale re folosibile;
platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
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;
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.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- cu următoarele condiționări pentru subzona mixtă din lungul principalelor





s.c. W E S T E R N O U T D O O R

Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, Bucuresti
www.wod.ro, email: office@wod.ro



artere de circulație și pentru zona de extindere:
în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30.00 metri;
pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 12.00 metri, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcanе laterale și de minim 18.00 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;
în cazul parcelarului existent suprafața minimă a parcelei construibile este de 300 mp.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 10,0 metri;
- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20 metri (aliniament posterior).
- în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta:
 - o retragere de minim 5.00 metri pe artera nou propusă ;
 - retrageri conform plansei de Reglementari Urbanistice atasată.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 6.00 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor din zona mixtă cu alte funcțiuni decât locuințe care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele laterale situate la mai puțin de 10.00 metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala încăperilor;
- în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.





s.c. W E S T E R N O U T D O O R

Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, Bucuresti
www.wod.ro, email: office@wod.ro



ARTICOLUL 7 - 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 6.00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30.00 metri;
se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- se va respecta HCGMB nr. 66/2006

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- înălțimea maximă admisibilă este 60,0 metri, iar regimul de înălțime se stabilește la P+14 etaje.

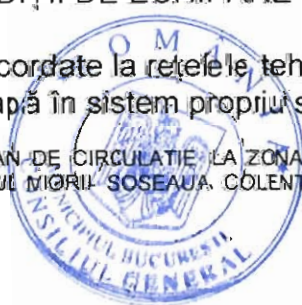
ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- 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 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 de "coerență" și "eleganță";
pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULAȚIE LA ZONA DE NORO/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII SOSEAU. COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINTA NR.3. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



Handwritten signatures and a date stamp '109' at the bottom right of the page.



s.c. **W E S T E R N O U T D O O R**

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
s.r.l.

AVIZ NR. 13/28.07.2014

VIZAT SPRE NESCHIMBARE



SR
AC
SO 9001

Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, Bucuresti
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1004, C.I.F. RO 6645898

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.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;
în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;
terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;
parcările vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime;
în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu 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 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.

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

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **P.O.T. maxim 70%**, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75%

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULAȚIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINTA NR.3. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
110



s.c. W E S T E R N

Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1
www.wod.ro, email: office@wod.ro

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.2014

VIZAT SPRE NESCHIMBARE



021 2303898
RO 6645898

cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri);
pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = 3,0 mp. ADC / mp. Teren

**UTR 3_25 - SUBZONA MIXTA CU FUNTIUNI DOMINANTE DE
LOCUIRE COLECTIVA SI COMERT SI SERVICII AVAND REGIM DE
CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU SI INALTIMI MAXIME
DE P+14
(SUPRAFATA U.T.R. = ~0,504 HA)**

NOTA: Pentru documentatiile de urbanism aprobate cu valoarea CUT-ului mai mare de 4 si preluate in prezenta documentatie , dupa expirarea termenelor de valabilitate, se mentin toate reglementarile stabilite (accese, POT, RH, functiuni) cu exceptia CUT-ului ce va fi redus la valoarea plafonului maxim stabilit prin Legea nr. 350/2001, respectiv 4.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- sunt admise următoarele utilizări:

servicii și echipamente publice de nivel de sector și de cartier;
sedii ale unor companii și firme (birouri), servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
servicii sociale, colective și personale;
sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
lăcașuri de cult;
comerț;
activități manufacturiere;
depozitare mic-gros;
hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
sport și recreere în spații acoperite;
parcaje la sol și multietajate;
spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
spații plantate - scuaruri;
locuințe cu partiu obișnuit;
locuințe colective cu partiu special care includ spații pentru profesii libere.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

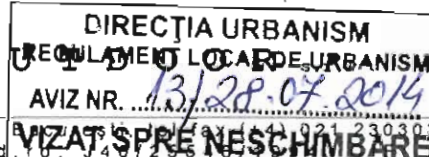
- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale :

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULATIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINTA NR.3. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



s.c. WESTERN O URBANISM

Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1,
www.wod.ro, email: office@wod.ro



funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC;
se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare, vegetația existentă, și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata vecinătate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

- se interzic următoarele utilizări:
activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
construcții provizorii de orice natură;
dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
depozitare en-gros;
stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
curățătorii chimice;
depozitari de materiale re folosibile;
platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
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;
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.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFET, FORME, DIMENSIUNI)

- cu următoarele condiționări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere de circulație și pentru zona de extindere:
în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30.00 metri;
pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 12.00 metri, în cazul construcțiilor



S.C. W E S T E R N O U T D O O R

Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1,
www.wod.ro, email: office@wod.ro

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.2014
VIZAT SPRE ÎNȘURINĂRE



3392037, 021 2303898
RO 6645898

înșiruite dintre două calcane laterale și de minim 18.00 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente; în cazul parcelarului existent suprafața minimă a parcelei construibile este de 300 mp.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 10,0 metri;
- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20 metri (aliniament posterior).
- în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta:
 - o retragere de minim 5.00 metri pe artera nou propusă ;
 - retrageri conform plansei de Reglementari Urbanistice atasată.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 6.00 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor din zona mixtă cu alte funcțiuni decât locuințe care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele laterale situate la mai puțin de 10.00 metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala încăperilor;
- în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

ARTICOLUL 7 - 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 6.00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură



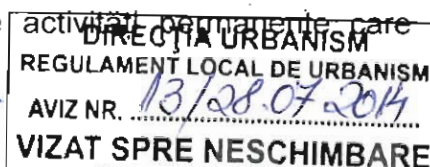
S.C. WESTERN OUTDOOR S.R.L.



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel-fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.



- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30.00 metri;
se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- se va respecta HCGMB nr. 66/2006

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- înălțimea maximă admisibilă este 60,0 metri , iar regimul de înaltime se stabileste la P+14 etaje.

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 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 de "coerență" și "elegantă";
pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

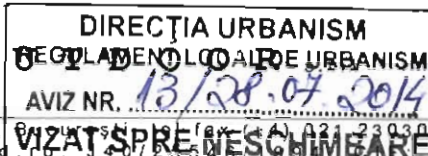
ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- 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



s.c. W E S T E R N O

Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1,
www.wod.ro, email: office@wod.ro



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 piloneti zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;

terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;

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

parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime;

în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu 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 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.

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

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **P.O.T. maxim 70%**, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri);
pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **CUT maxim = 3,0 mp. ADC / mp. Teren**



s.c. **W E S T E R N O U T D O O R** s.r.l



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, Bucuresti, tel. 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25.5.18/1992, C.F. RO 6645898

DIRECTIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

UTR 3_26 - SUBZONA MIXTA CU FUNTIUNI DOMINANTE DE LOCUIRE COLECTIVA SI COMERT SI SERVICII AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU SI INALTIMI MAXIME DE P+14

(SUPRAFATA U.T.R. = ~1,943 HA)

NOTA: Pentru documentatiile de urbanism aprobate cu valoarea CUT-ului mai mare de 4 si preluate in prezenta documentatie , dupa expirarea termenelor de valabilitate, se mentin toate reglementarile stabilite (accese, POT, RH, functiuni) cu exceptia CUT-ului ce va fi redus la valoarea plafonului maxim stabilit prin Legea nr. 350/2001, respectiv 4.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- sunt admise următoarele utilizări:

servicii și echipamente publice de nivel de sector și de cartier;
sedii ale unor companii și firme (birouri), servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
servicii sociale, colective și personale;
sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
lăcașuri de cult;
comert;
activități manufacturiere;
depozitare mic-gros;
hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
sport și recreere în spații acoperite;
parcaje la sol și multietajate;
spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
spații plantate - scuaruri;
locuințe cu partiu obișnuit;
locuințe colective cu partiu special care includ spații pentru profesii libere.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale :
funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o





s.c. W E S T E R N O U T D O O R s.r.l.

Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, Bucuresti
www.wod.ro, email: office@wod.ro

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.2014
VIZAT SPRE NESCIMBARE



021 2303898
J40/25546/4084, C.I.F. RO 6645898

distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC;
se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare, vegetația existentă, și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata vecinătate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

- se interzic următoarele utilizări:
activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
construcții provizorii de orice natură;
dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
depozitare en-gros;
stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
curățătorii chimice;
depozitari de materiale re folosibile;
platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
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;
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.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- cu următoarele condiționări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere de circulație și pentru zona de extindere:
în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30.00 metri;
pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 12.00 metri, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim 18.00 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;
în cazul parcelarului existent suprafața minimă a parcelei construibile este de 300 mp.





s.c. W E S T E R N O

Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, Bucuresti, tel: fax: (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro



ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

fuolw

- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 10,0 metri;
- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20 metri (aliniament posterior).
- în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta:
 - o retragere de minim 5.00 metri pe artera nou propusă ;
 - retrageri conform plansei de Reglementari Urbanistice atasată.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 6.00 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor din zona mixtă cu alte funcțiuni decât locuințe care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele laterale situate la mai puțin de 10.00 metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala încăperilor;
- în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

ARTICOLUL 7 - 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 6.00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

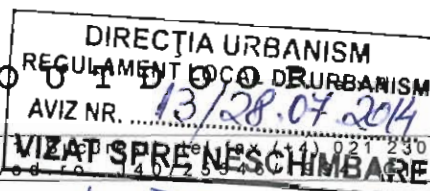
PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULAȚIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINTA NR.3. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM





s.c. W E S T E R N

Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 4, Bucuresti, Romania, tel: 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, 140/255488



- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30.00 metri;
se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- se va respecta HCGMB nr. 66/2006

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- înălțimea maximă admisibilă este 60,0 metri , iar regimul de înălțime se stabilește la P+14 etaje.

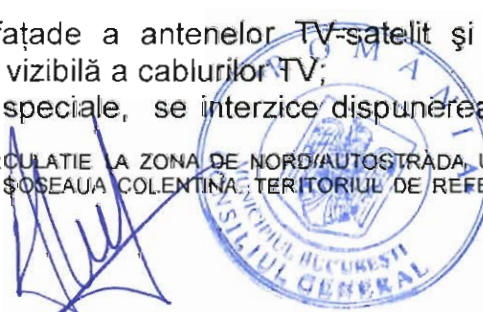
ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- 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 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 de "coerență" și "elegantă";
pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- 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 piloneti zăbreliți





s.r.l. W E S T E R N O U T D O O R s.r.l



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel-fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

(tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor industriale.



ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;
în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;
terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;
parcările vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime;
în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu 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 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.

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

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **P.O.T. maxim 70%**, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri);
pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

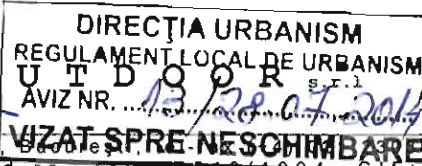
- **CUT maxim = 3,0 mp. ADC / mp. Teren**





s.c. W E S T E R N O U T D O O R s.r.l.

Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, Bucuresti
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40723546/1994 C.F.R.



UTR 3_27 - SUBZONA MIXTA CU FUNCTIUNE DOMINATA COMERT SI SERVICII SI LOCUIRE COLECTIVA INALTA CU CLADIRI AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU SI INALTIMI MAXIME DE P+8 (avizat CTUAT -PUD Hermes Business Campus Bd. Dimitrie Pompei nr.5-7, sector 2, Bucuresti) (SUPRAFATA U.T.R. = ~1,494 HA)

NOTA: Pentru documentatiile de urbanism aprobate cu valoarea CUT-ului mai mare de 4 si preluate in prezenta documentatie , dupa expirarea termenelor de valabilitate, se mentin toate reglementarile stabilite (accese, POT, RH, functiuni) cu exceptia CUT-ului ce va fi redus la valoarea plafonului maxim stabilit prin Legea nr. 350/2001, respectiv 4.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- sunt admise următoarele utilizări:

servicii și echipamente publice de nivel de sector și de cartier;
sedii ale unor companii și firme (birouri), servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
servicii sociale, colective și personale;
sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
lăcașuri de cult;
comerț;
activități manufacturiere;
depozitare mic-gros;
hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
sport și recreere în spații acoperite;
parcaje la sol și multietajate;
spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
spații plantate - scuaruri;
locuințe cu partiu obișnuit;
locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

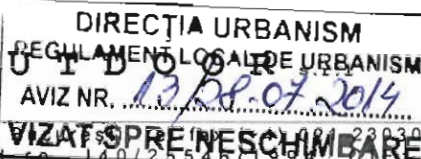
- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale : funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezintemai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
-se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULAȚIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINTA NR.3. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



s.c. W E S T E R N O U T D O O R

Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1,
www.wod.ro, email: office@wod.ro



021 2303898
021 2303898

pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică; în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC;

-se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare, vegetația existentă, și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata vecinătate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

- se interzic următoarele utilizări:

activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

construcții provizorii de orice natură;

dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;

depozitare en-gros;

stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;

curățătorii chimice;

depozitări de materiale refolosibile;

platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

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;

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.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- cu următoarele condiționări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere de circulație și pentru zona de extindere:

în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30.00 metri;

pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 12.00 metri, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim 18.00 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;

în cazul parcelarului existent suprafața minimă a parcelei construibile este de 300 mp.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 10,0 metri;





s.c. W E S T E R N

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AVIZ NR. D/30/D.B. 2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel./fax (021) 621 2303, 037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.

- în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta:

- o retragere de minim 5.00 metri la arterele nou propuse pe latura sudică, vestică și estică a UTR-ului conform planșei de Reglementări Urbanistice atasate.
- o retragere de minim 10,0 metri la B-dul Dimitrie Pompei conform planșei de Reglementări Urbanistice atasate.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;

- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;

distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;

- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri;

se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor din zona mixtă cu alte funcțiuni decât locuințe care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele laterale situate la mai puțin de 10.00 metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala încăperilor;

- în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

ARTICOLUL 7 - 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 6.00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

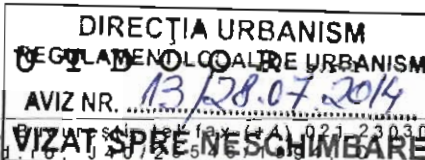
- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal





s.c. W E S T E R N O U T D O O R

Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1,
www.wod.ro, email: office@wod.ro



obținut prin una din proprietățile învecinate;

în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30.00 metri;

se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;

în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- se va respecta HCGMB nr. 66/2006

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- înălțimea maximă admisibilă 40,0 m, iar regimul de înălțime se stabilește la P+8 etaje.

- dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 5,0 metri și cu condiția să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe străzile laterale conform aliniatului anterior;

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 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 de "coerență" și "elegantă"; pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

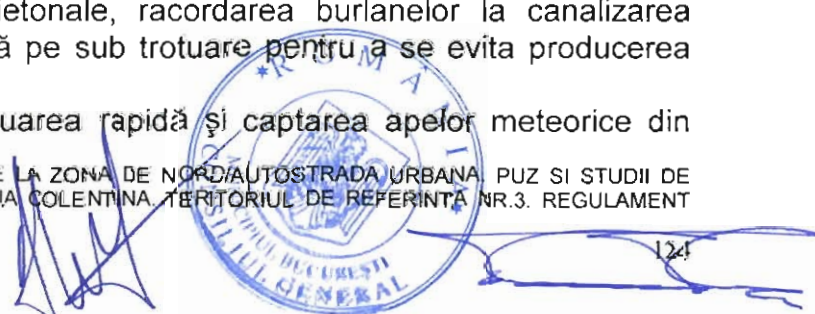
în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității

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





s.c. W E S T E R N O U T D O O R s.r.l.

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, Bucuresti, Romania
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, C.E. RO 6645898

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.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;

terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;

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

parcările vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime;

în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu 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 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.

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

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **P.O.T. maxim 70%** (conform aviz DUAT pentru „PUD Hermes Business Campus Bdul Dimitrie Pompei nr.5-7, Sector 2, Bucuresti”)

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **CUT maxim = 4,5 mp. ADC / mp. Teren**

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULATIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINTA NR.3. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM





s.c. W E S T E R N O U T D O O R

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.2014



SP
AC
ISO 9001

Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București
www.wod.ro, email: office@wod.ro, 021 2303898
021 2303898

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

fuor

**UTR 3 28 - CONF. PUG MUNICIPIUL BUCUREȘTI SUBZONA MIXTA
CU FUNCȚIUNE DOMINANTĂ COMERT/SERVICII ȘI LOCUIRE
COLECTIVĂ ÎNALȚĂ CU CLADIRI AVÂND REGIM DE CONSTRUIRE
CONTINUU SAU DISCONTINUU ȘI ÎNĂLȚIMI MAXIME DE P+14
(SUPRAFATA U.T.R. = ~ 0,22 HA)**

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

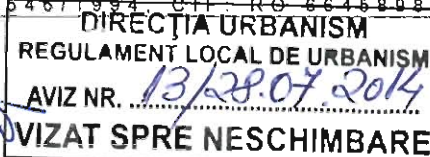
- sunt admise următoarele utilizări:

servicii și echipamente publice de nivel de sector și de cartier;
sedii ale unor companii și firme (birouri), servicii pentru întreprinderi, proiectare,
cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
servicii sociale, colective și personale;
sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
lăcașuri de cult;
comert;
activități manufacturiere;
depozitare mic-gros;
hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
sport și recreere în spații acoperite;
parcage la sol și multietajate;
spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
spații plantate - scuaruri;
locuințe cu partiu obișnuit;
locuințe colective cu partiu special care includ spații pentru profesii libere.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale :
funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui
program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se
recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte
mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze
segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o
distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția
menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC;
se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția
să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare, vegetația
existentă, și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata
vecinătate.





ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

- se interzic următoarele utilizări:
activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
construcții provizorii de orice natură;
dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
depozitare en-gros;
stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
curățătorii chimice;
depozitări de materiale re folosibile;
platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
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;
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.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- cu următoarele condiționări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere de circulație și pentru zona de extindere:
în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30.00 metri;
pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 12.00 metri, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcanе laterale și de minim 18.00 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;
în cazul parcelarului existent suprafața minimă a parcelei construibile este de 300 mp.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 10 ,0 metri;
- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.

- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament





s.c. **W E S T E R N O U T D O O R** s.r.l

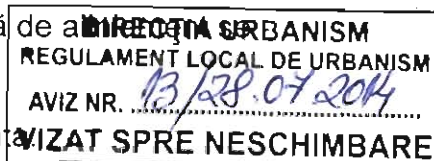


Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel-fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

care nu va depăși 20 metri (aliniament posterior).

- în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament, acestea vor respecta:

- o retragere de minim 5.00 metri pe artera nou propusă ;
- retrageri conform plansei de Reglementări Urbanistice atașate



ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 6.00 metri;

- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;

distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;

- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri;

- se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor din zona mixtă cu alte funcțiuni decât locuințe care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele laterale situate la mai puțin de 10.00 metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala încăperilor;

- în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

ARTICOLUL 7 - 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 6.00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30.00 metri;

se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau





numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiul de parcare a
persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- se va respecta HCGMB nr. 66/2006

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- înălțimea maximă admisibilă este 60,0 metri , iar regimul de înălțime se stabilește la P+14 etaje.

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 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 de "coerență" și "elegantă";
pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- 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.

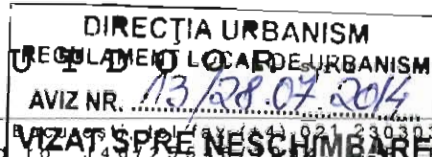
ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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



s.c. **W E S T E R N O U T D O O R**

Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1.
www.wod.ro, email: office@wod.ro



plantate publice din apropiere;
în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;
terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;
parcările vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime;
în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu 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 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.

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

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **P.O.T. maxim 70%**, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri);
pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **CUT maxim = 3,0 mp. ADC / mp. Teren**

**UTR 3_29- SUBZONA CU FUNCȚIUNI DOMINANTE DE COMERT SI SERVICII CU CLADIRI AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU SI INALTIMI MAXIME P+6 (se preiau indicatorii urbanistici din PUD Sos. Fabrica de Glucoza avizat cu aviz CTU-AT nr. 369CA24/6 din 19.12.2006)
(SUPRAFATA U.T.R. = ~1,355 HA)**

NOTA: Pentru documentatiile de urbanism aprobate cu valoarea CUT-ului mai mare de 4 si preluate in prezenta documentatie , dupa expirarea termenelor de valabilitate, se mentin toate reglementarile stabilite (accese, POT, RH,





s.c. W E S T E R N O U T D O O R S.R.L.

Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, Bucuresti
www.wod.ro, email: office@wod.ro

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



funcțiuni) cu excepția CUT-ului ce va fi redus la valoarea plafonului maxim stabilit prin Legea nr. 350/2001, respectiv 4.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- sunt admise următoarele utilizări:
sedii ale unor companii și firme (birouri), servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
servicii sociale, colective și personale;
sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
comerț;
activități manufacturiere;
depozitare mic-gros;
hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
sport și recreere în spații acoperite;
parcaje la sol și multietajate;
spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
spații plantate - scuaruri;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale :
funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC;
se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare, vegetația existentă, și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata vecinătate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

- se interzic următoarele utilizări:
activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
construcții provizorii de orice natură;
dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;





s.c. W E S T E R N O U T D O O R s.r.l



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel-fax (+4) 021-2303037, 021-2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1998

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

depozitare en-gros;
stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
curățătorii chimice;
depozitări de materiale refolosibile;
platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
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;
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.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- cu următoarele condiționări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere de circulație și pentru zona de extindere:
în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30.00 metri;
pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 12.00 metri, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim 18.00 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;
în cazul parcelarului existent suprafața minimă a parcelei construibile este de 300 mp.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform PUD avizat

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULAȚIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA- TERITORIUL DE REFERINȚA NR.3. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM





s.c. W E S T E R N O U T D O O R

Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, Bucuresti
www.wod.ro, email: office@wod.ro

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AVIZ NR. 13/28.07.2014

VIZAT SPRE NESCHIMBARE



021 2303898
021 2303898

distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;

- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri;

se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor din zona mixtă cu alte funcțiuni decât locuințe care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele laterale situate la mai puțin de 10.00 metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala încăperilor;

- în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

ARTICOLUL 7 - 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 6.00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30.00 metri;

se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;

în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- se va respecta HCGMB nr. 66/2006

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- înălțimea maximă admisibilă P+6 etaje conform aviz PUD.

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 străzilor comerciale, de





s.c. W E S T E R N O

Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1,
www.wod.ro, email: office@wod.ro

fuolw
DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.2016
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



021 2303037, 021 2303898
021 2303037, 021 2303898

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 de "coerentă" și "elegantă"; pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- 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 piloneti zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;
- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime;
- în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu 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

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULAȚIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINTA NR.3. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM





s.c. W E S T E R N O U T D O O R s.r.l.

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AVIZ NR. 13/28.08.2014

VIZAT SPRE NESCHIMBARE



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, Bucuresti, tel-fax: 021 2303898, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

și vor avea înălțimea de minim 2,20 metri;

fuok

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

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- P.O.T. maxim 51%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = 3,0 mp. ADC / mp. Teren

**UTR 3_30 – SUBZONA MIXTA CU FUNCTIUNI DOMINANTE COMERT SI SERVICII CU CLADIRI AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU SI INALTIMI MAXIME P+7 (indicatorii urbanistici se preiau din PUZ Str. Fabrica de Glucoza nr.9-11, Lot 2, sector 2, Bucuresti avizat cu aviz CTU-AT nr. 32/1/44/08.08.2006)
(SUPRAFATA U.T.R. = ~0,895 HA)**

NOTA: Pentru documentatiile de urbanism aprobate cu valoarea CUT-ului mai mare de 4 si preluate in prezenta documentatie , dupa expirarea termenelor de valabilitate, se mentin toate reglementarile stabilite (accese, POT, RH, functiuni) cu exceptia CUT-ului ce va fi redus la valoarea plafonului maxim stabilit prin Legea nr. 350/2001, respectiv 4.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- sunt admise următoarele utilizări:

sedii ale unor companii și firme (birouri), servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
servicii sociale, colective și personale;
sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
lăcașuri de cult;
comerț;
activități manufacturiere;
depozitare mic-gros;
hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
sport și recreere în spații acoperite;
parcaje la sol și multietajate;
spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;

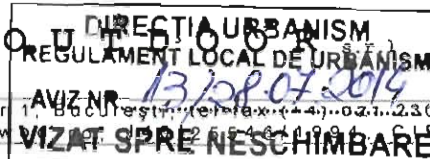
PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULATIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINTA NR.3. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM





s.c. W E S T E R N

Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, Bucuresti, tel: 021 23038037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro



spații plantate - scuaruri;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale : funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC;
se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare, vegetația existentă, și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata vecinătate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

- se interzic următoarele utilizări:
activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
construcții provizorii de orice natură;
dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
depozitare en-gros;
stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
curățătorii chimice;
depozitări de materiale re folosibile;
platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
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;
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.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- cu următoarele condiționări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere de





S.C. WESTERN



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, Bucuresti, Romania
www.wod.ro, email: office@wod.ro, tel: 021 2303898, fax: 021 2303899, RO 6645898

circulație și pentru zona de extindere:

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30.00 metri;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 12.00 metri, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim 18.00 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;
- în cazul parcelarului existent suprafața minimă a parcelei construibile este de 300 mp.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 10,0 metri ;
- se vor respecta retragerile stabilite în PUD-ul avizat .

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- se vor respecta retragerile stabilite în PUD-ul avizat .

ARTICOLUL 7 - 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 6.00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30.00 metri;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- se va respecta HCGMB nr. 66/2006.





s.c. W E S T E R N O U T D O O R s.r.l



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel-fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25548/1994, CLE: RO 5845898

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
ANZ NR. 13/28.07.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă admisibilă 35,0 m, iar regimul de înălțime se stabilește la P+7etaje, conform cu PUD-ul avizat.

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 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 de "coerență" și "elegantă"; pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- 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.

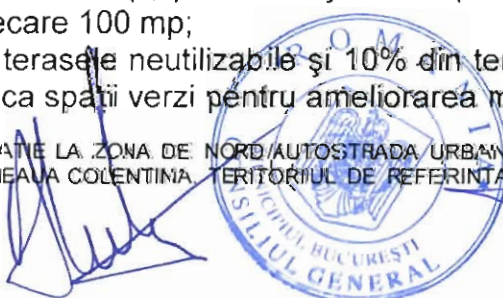
ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;

terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;

se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și





s.c. **W E S T E R N O U T D O O R**

Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, Bucuresti
www.wod.ro, email: office@wod.ro

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. **13/28.07.2014**

AVIZAT SPRE NESCIMBARE



021 2303898
0140255467-894 C.I.F. RO 6645898

a imaginii oferite către clădirile învecinate;
parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime;
în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu 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 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.

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

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **P.O.T. maxim 80%**

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **CUT maxim = 4,0 mp. ADC / mp. Teren** (s-a diminuat CUT-ul avizat de la 5,2 la CUT= 4 pentru a respecta legislatia in vigoare)

UTR 3_31 - SUBZONA MIXTA CU FUNCTIUNI DOMINANTE DE COMERT/SERVICII SI LOCUIRE COLECTIVA INALTA CU CLADIRI AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU SI INALTIMI MAXIME P+16 CONFORM PUD APROBAT CU AVIZ CTU-AT NR. 369CA24/6 DIN 19.12.2006 (SUPRAFATA U.T.R. = ~1,369 HA)

POT= 70%

CUT=3

RH=P+16

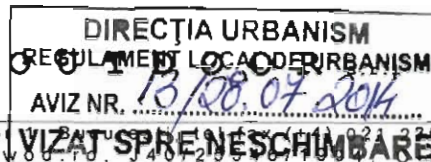
NOTA: Pentru documentatiile de urbanism aprobate cu valoarea CUT-ului mai mare de 4 si preluate in prezenta documentatie , dupa expirarea termenelor de valabilitate, se mentin toate reglementarile stabilite (accese, POT, RH, functiuni) cu exceptia CUT-ului ce va fi redus la valoarea plafonului maxim stabilit prin Legea nr. 350/2001, respectiv 4.





s.c. W E S T E R N

Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 6, Bucuresti
www.wod.ro, email: office@wod.ro



021 2303898
RO 6645898

UTR 3 34 - CONF. PUG MUNICIPIUL BUCURESTI - SUBZONA SPATIILOR VERZI PUBLICE CU ACCES NELIMITAT (SUPRAFATA U.T.R. = ~0,317 HA)

fuok

NOTA: "Construcțiile și amenajările amplasate în parcele ce sunt strabătute de zona de siguranță sau protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul C.N.C.F.R. și a Ministerului Transporturilor – conform Art. 20 din H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările ulterioare."

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în :
 - spații plantate;
 - circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
 - mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
 - construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț;
 - adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
 - parcaje.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

-se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, limitate la arealele deja existente conform proiectului inițial și care funcționează în acest scop;

- se admit noi clădiri pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească 15% din suprafața totală a parcului.
- clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

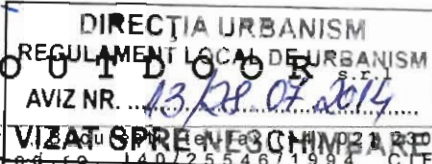
- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.
- se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;
- se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;





s.c. W E S T E R N

Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, Bucuresti
www.wod.ro, email: office@wod.ro



037, 021 2303898
RO 6645898

- se interzice ocuparea malurilor între drumul de halaj și oglinda de apă ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența unui P.U.Z. de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor;
- se interzic orice improvizații ale colectării apelor uzate ale construcțiilor lacustre;
- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi.
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI).

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile --(pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.
- se va asigura din drumul de halaj accesul direct la lac al mașinilor de pompieri.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P + 2 niveluri (10,0 metri)

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULAȚIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII SOSEALA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINȚA NR.3. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

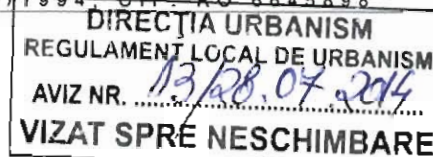




s.c. W E S T E R N O U T D O O R s.r.l



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel-fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, OIF: RO 6645898



ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului.
- se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime.
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- conform normelor specifice existente; se recomandă în intravilan împrejmuiri transparente de 2,00 metri înălțime din care un soclu opac de 0,60 metri dublate de gard viu.
- spre deosebire de parcuri și grădini, scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0.60 cm. înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,5 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.

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

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

- **POT cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale = maxim 15 %**

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULATIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINTA NR.3. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM





s.c. W E S T E R N O U T D O O R s.r.l



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel-fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim 0,2 mp. ADC/ mp. Teren.

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

UTR 3_35 – SUBZONA MIXTA CU FUNCȚIUNI DOMINATE COMERT SI SERVICII CU CLADIRI AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU SI INALTIMI MAXIME P+14E CONFORM P.U.Z. SOSEAUA PIPERA NR. 79-81, SECTOR 2 APROBAT CU H.C.G.M.B. NR. 96 DIN 29.02.2008.

(SUPRAFATA U.T.R. = ~0,794 HA)

POT=70%

CUT=3

RH = P+14

NOTA: Pentru documentatiile de urbanism aprobate cu valoarea CUT-ului mai mare de 4 si preluate in prezenta documentatie , dupa expirarea termenelor de valabilitate, se mentin toate reglementarile stabilite (accese, POT, RH, functiuni) cu exceptia CUT-ului ce va fi redus la valoarea plafonului maxim stabilit prin Legea nr. 350/2001, respectiv 4.

“Construcțiile și amenajările amplasate în parcele ce sunt strabătute de zona de siguranță sau protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul C.N.C.F.R. și a Ministerului Transporturilor – conform Art. 20 din H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările ulterioare.”

UTR 3_36 - CONF. PUG MUNICIPIUL BUCURESTI SUBZONA MIXTA CU FUNCȚIUNE DOMINANTA COMERT/SERVICII CU CLADIRI AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU SI INALTIMI MAXIME DE P+14

(SUPRAFATA U.T.R. = ~0,928 HA)

NOTA: “Construcțiile și amenajările amplasate în parcele ce sunt strabătute de zona de siguranță sau protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul C.N.C.F.R. și a Ministerului Transporturilor – conform Art. 20 din H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările ulterioare.”

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULAȚIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA TERITORIUL DE REFERINȚA NR.3. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



s.c. W E S T E R N O U T D O O R s.r.l



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel-fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994.

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

- sunt admise următoarele utilizări:
servicii și echipamente publice de nivel de sector și de cartier;
sedii ale unor companii și firme (birouri), servicii pentru întreprinderi, proiectare,
cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
servicii sociale, colective și personale;
sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
lăcașuri de cult;
comerț cu amănuntul;
activități manufacturiere;
depozitare mic-gros;
hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
sport și recreere în spații acoperite;
parcaje la sol și multietajate;
spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
spații plantate - scuaruri;
locuințe cu partiu obișnuit;
locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale.

fuclw

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale :
funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui
program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;
-se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte
mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze
segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
-se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o
distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția
menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC;
-se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția
să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare, vegetația
existentă, și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata
vecinătate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

- se interzic următoarele utilizări:
activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
construcții provizorii de orice natură;
dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și
deteriorând finisajul acestora;
depozitare en-gros;
stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
curățătorii chimice;
depozitari de materiale refolosibile;





s.c. W E S T E R N O U T D O O R

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AVIZ NR. 13/28.07.2014

AVIZAT ÎN PRINȚIP PENTRU NESCIMBARE



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București
www.wod.ro, email: office@wod.ro

RO 140/26648/1994, CIE: RO 6645898

platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
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;
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.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- cu următoarele condiționări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere de circulație și pentru zona de extindere:
- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30.00 metri;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 12.00 metri, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcanе laterale și de minim 18.00 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;
- în cazul parcelarului existent suprafața minimă a parcelei construibile este de 300 mp.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 10,0 metri ;
- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.
- în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta:
- o retragere de minim 5.00 metri de la artera nouă propusă pe latura de N a UTR-ului conform planșei de Reglementari Urbanistice.
- O retragere de minim 10,00 metri de la profilul propus pentru Inelul Median conform planșei de Reglementari Urbanistice atasată.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULAȚIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANĂ. PUZ ȘI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAVA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINȚĂ NR.3. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM





s.c. W E S T E R N

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.2014



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, Bucuresti, Romania
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1004, C.I.F. RO 6645898

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor din zona mixtă cu alte funcțiuni decât locuințe care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele laterale situate la mai puțin de 10.00 metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala încăperilor;
în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

ARTICOLUL 7 - 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 6.00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30.00 metri;
se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- se va respecta HCGMB nr. 66/2006

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- înălțimea maximă admisibilă este 60,0 metri, iar regimul de înălțime se stabilește la P+14 etaje.
- dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 5,0 metri și cu condiția să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe străzile laterale conform aliniatului anterior;

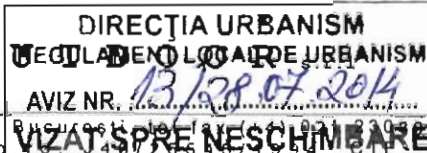
ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR





s.c. **W E S T E R N O**

Str. S. Cihoșchi nr.12, etaj 1, Sector 1.
www.wod.ro, email: office@wod.ro



- 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 de "coerență" și "eleganță";
pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- 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 piloneti zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;
- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- parcările vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime;
- în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

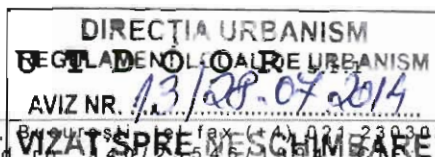
ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și





s.c. WESTERN OUTDOOR



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, Bucuresti, tel: 021 2303897, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, tel: 021 2303897, 021 2303898

bisericilor cu 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 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.

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

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **P.O.T. maxim 70%**, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri);
pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **CUT maxim = 3,0 mp. ADC / mp. teren**

UTR 3 37- CONF. PUG BUCURESTI, "ZONA TRANSPORTURILOR FEROVIARE"- ZONA C.F. (SUPRAFATA U.T.R. = ~1,589 HA)

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

-stații de călători, de mărfuri și de triaj cu instalații, construcții, depozite și amenajări necesare funcționării serviciilor feroviare;
servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor feroviare;
amenajări, lucrări de terasamente și infrastructură, spații necesare funcțional și pentru asigurarea securității transportului feroviar;
lucrări de protecție împotriva poluării (ziduri antifonice etc.).

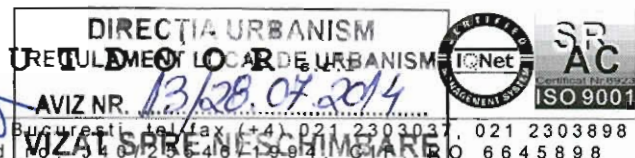
- Spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic;
parcaje pentru salariați și pentru călători.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele / acordurile de protecție specificate prin R.G.U. și legislația în vigoare.
-spațiile de parcare se vor dimensiona și amplasa conform prevederilor din:
R.G.U. - art. 33 și Anexa Nr. 5, normativul pentru proiectarea parcajelor de



s.c. W E S T E R N O U T D O O R



autoturisme în localități urbane – Indicativ P 132-93; normativul pentru proiectarea, execuția, exploatarea și postutilizarea parcajelor etajate pentru autoturisme – indicativ NP 24 – 1997;

-parcajele publice vor fi plantate și înconjurate de gard viu de minim 1,20 m înălțime.

-construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii feroviare se vor autoriza numai cu avizul R.A. SNCFR și a Ministerului Transporturilor – conform art. 20 din R.G.U. modificat;

-zona de protecție a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale CFR, situată de o parte și de alta a căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă funcționării acestora;

depozitele și anexele C.F. vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie;

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE.

– se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;

-se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:

lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse, lărgirea arterei de centură și completarea traseului acesteia, realizarea sistemului de autostrăzi (de centură și penetrațiile în municipiu);

modernizarea intersecțiilor;

realizarea pasajelor supra și subterane;

realizarea spațiilor de parcare;

modernizarea / realizarea traseelor de cale ferată și a stațiilor C.F. aferente;

modernizarea /realizarea podurilor aferente căii ferate;

modernizarea /extinderea aeroporturilor existente;

-se interzic pe terenurile vizibile din circulațiile publice rutiere, feroviare și aeriene (inclusiv în aria vizibilă la aterizare și decolare): depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;

Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinde faziile de teren, în limita de 20m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate , necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației terenurilor , precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.

- în zonele de siguranță și protecție aferente infrastructurii feroviare publice este interzisă (conform OUG nr. 12/1998) autorizarea următoarelor lucrări:

construcții, fie și cu caracter temporar;

depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei sau a semnalelor feroviare;

orice lucrări care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului (inclusiv prin tăierea copacilor sau arbuștilor ori extragerea de materiale de construcții) sau modificarea echilibrului freatic;

depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca



s.c. **W E S T E R N**

O U T D O O R

DIRECȚIA URBANISM

URUBUAMONT OICR DE URBANISM

AVIZ NR.

13/28.07.2014

VIZAT SPRE NESCIMBARE



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, Bucuresti
www.wod.ro, email: office@wod.ro

Bucuresti tel/fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
ro 021 2303037, 021 2303898

degradarea infrastructurii feroviare.

- se interzice:

cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere sau feroviare;
amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și / sau prezintă risc de incendiu / explozie.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR.

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI).

- pentru construcțiile de birouri, parcela minimă construibilă este de 400 mp, cu un front la stradă de minim 15 metri;
pentru noi incinte și pentru extinderi ale incintelor tehnice se vor elabora Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu conform normelor specifice.

- conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

- conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

- distanța față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,0 metri.
- conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.
- pentru clădiri de birouri sau pentru incinte pentru care nu sunt norme specifice, distanța minimă dintre clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.0 metri; distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente.

- conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

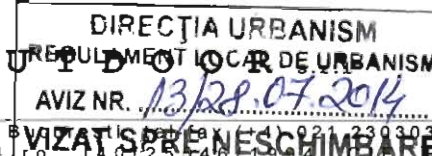
PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULAȚIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII - BOSEALJA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINTA NR.3. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM





s.c. **W E S T E R N**

O



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, Bucuresti, Romania
www.wod.ro, email: office@wod.ro, Tel: 021 2303037, 021 2303898, 021 2303898, 021 2303898

- staționarea autovehiculelor se va asigura în afara circulațiilor publice;
în cazul străzilor cu transport în comun și a arterelor de penetrare în Municipiu, staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
în spațiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și clienților.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul ca acestea pot fi percepute din clădirile înconjurătoare mai înalte;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și platforme exterioare;
în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

– în limitele standardelor tehnice de siguranță a circulației, utilizarea spațiilor libere și amenajarea peisagistică a plantațiilor din aceste subzone, atât în intravilan cât și în extravilan (până la linia de centură), se subordonează exigențelor de calitate a imaginii Capitalei, fiind "porțile" reprezentative de intrare.

- orice parte a terenului incintelor sau culoarelor vizibile din circulațiile publice, inclusiv de pe calea ferată și din aeronave la decolare și aterizare, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității;
suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp. și tratate peisagistic.

- conform studiilor de specialitate.

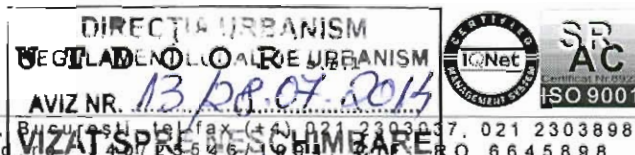
ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI





s.c. **W E S T E R N** O

Str. S. Cihoschi nr. 12, etaj 1, Sector 1, Bucuresti
www.wod.ro, email: office@wod.ro



- împrejuririle spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 2,00 metri, din care un soclu opac de 0.60 m. și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare, se recomandă dublarea spre interior, la 2,50 m distanță, cu un al doilea gard transparent, sau de opacitatea necesară, de 2,20 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști;
- porțile de intrare în incinte vor fi tratate simplu, similar cu împrejurirea.
- terenul aferent căilor ferate va fi îngădit pe ambele laturi ale culoarelor în limitele intravilanului pe baza unor modele standard;
- oriunde distanța dintre calea ferată și locuințe este mai mică de 15 metri se vor realiza în loc de garduri, ziduri de protecție antifonică de minim 4.0 metri înălțime.

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

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

- POT maxim = 50%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

- C.U.T. maxim = 1 mp.ADC / mp. teren

UTR 3_38 - CONF. PUG MUNICIPIUL BUCURESTI - SUBZONA SPATIILOR VERZI PUBLICE CU ACCES NELIMITAT (SUPRAFATA U.T.R. = ~ 0,934 HA)

NOTA: "Construcțiile și amenajările amplasate în parcele ce sunt strabătute de zona de siguranță sau protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul C.N.C.F.R. și a Ministerului Transporturilor – conform Art. 20 din H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările ulterioare."

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în :
 - spații plantate;
 - circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor - plantate și accesul la activitățile permise;
 - mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
 - construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț (numai cu aviz prealabil APANOVA).
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere (numai cu aviz prealabil APANOVA).
- parcaje (numai cu aviz prealabil APANOVA).



s.c. W E S T E R N O U T D O O R s.r.l



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel-fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994 C.I.F. RO 6845898

fus
DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. *13/28.07.2014*
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- se admit construcții (numai cu aviz prealabil APANOVA) pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, limitate la arealele deja existente conform proiectului inițial și care funcționează în acest scop;
- se admit noi clădiri pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească 15% din suprafața totală a parcului.
- clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.
- se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;
- se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- se interzic orice improvizații ale colectării apelor uzate ale construcțiilor lacustre;
- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi.
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI).

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.





- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.
- se va asigura din drumul de halaj accesul direct la lac al mașinilor de pompieri.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P + 2 niveluri (10,0 metri)

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului.

- se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime.
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice.





DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- conform normelor specifice existente; se recomandă în intravilan împrejmuiri transparente de 2,00 metri înălțime din care un soclu opac de 0,60 metri dublate de gard viu.
- spre deosebire de parcuri și grădini, scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0.60 cm. înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,5 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.

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

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

- POT cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale = maxim 15 %

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

- CUT maxim 0,2 mp. ADC/ mp. Teren.

UTR 3_39 - CONF. PUG BUCUREȘTI, "ZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE" – AUTOBAZA RATB (SUPRAFATA U.T.R. = ~4,442 HA)

Zona Platformei Pipera conține unul dintre cei mai importanți poli strategici de dezvoltare a Municipiului situate în afara zonei centrale, care vor putea conferi Capitalei un nou prestigiu, o echilibrare funcțională și noi calități estetic-configurative, în condițiile unei oferte diversificate și parțial imediat accesibile investitorilor.

NOTA: Pentru terenurile ce fac parte dintr-un pol urban și pe care se vor realiza institutii publice va fi necesara întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal, prin care se stabilesc condițiile de amplasare și de funcționare a institutiilor publice , dimensiunea spațiilor publice aferente, modalitatea de realizare a serviciilor publice și se pot primi și bonificatii la nivelul indicatorilor urbanistici, respectiv:

- pentru parcele cu suprafata mai mare de 5000 mp se accepta o bonificatie de CUT=0,5 mp.ADC/mp.teren;
- pentru parcelele cu suprafata mai mica de 5000 mp toate bonificatiile sunt valabile numai pentru comasare;
- pentru parcelele cuprinse in polul urban care rezerva o suprafata minima 1000 mp pentru spatii publice se accepta o bonificatie de CUT= 0,5 mp.ADC/mp.teren(la calculul coeficientul se aplica suprafata intreaga de parcela, cu tot cu spatiu public);
- toate bonificatie mai sus mentionate se aplica fara depasirea CUT-ului maxim de 4 mp.ADC/mp.teren impus de legislatia in vigoare. Se poate



depasi CUT=4 numai prin reglementare la nivel de PUG

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

"Construcțiile și amenajările amplasate în parcele ce sunt strabătute de zona de siguranță sau protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul C.N.C.F.R. și a Ministerului Transporturilor – conform Art. 20 din H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările ulterioare."

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- activități legate de transporturi la distanță pe căi rutiere pentru călători și mărfuri;
- autogări și alte construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere cu tonaj și gabarit admis pe străzile din Municipiu, pentru transportul de călători și mărfuri, precum și serviciile anexe aferente;
- Spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic;
- parcaje pentru salariați și pentru călători.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

– pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele / acordurile de protecție specificate prin R.G.U. și legislația în vigoare.

-spațiile de parcare se vor dimensiona și amplasa conform prevederilor din:

- R.G.U. - art. 33 și Anexa Nr. 5;
 - normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane – Indicativ P 132-93;
 - normativul pentru proiectarea, execuția, exploatarea și postutilizarea parcajelor etajate pentru autoturisme – indicativ NP 24 – 1997;
- parcajele publice vor fi plantate și înconjurare de gard viu de minim 1,20 m înălțime.

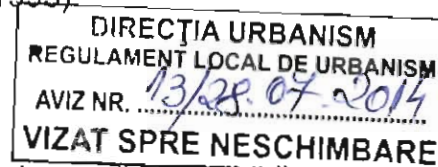
- lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:

- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petoliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
- să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
- să respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului, funcție de categoria acestuia:
 - autostrăzi - 50 m.;
 - drumuri naționale - 22 m.;
 - drumuri județene - 20 m.;



- drumuri comunale - 18 m.;
- elementele căilor de comunicație în zona obiectivelor speciale să respecte legislația în vigoare (Ordin MLPAT, MAPN, MI și SRI din 1995).

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE.



- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;

-se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru: lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse, lărgirea arterei de centură și completarea traseului acesteia, realizarea sistemului de autostrăzi (de centură și penetrațiile în municipiu);

modernizarea intersecțiilor;

realizarea pasajelor supra și subterane;

realizarea spațiilor de parcare;

modernizarea / realizarea traseelor de cale ferată și a stațiilor C.F. aferente;

modernizarea /realizarea podurilor aferente căii ferate;

modernizarea /extinderea aeroporturilor existente;

-se interzic pe terenurile vizibile din circulațiile publice rutiere,: depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;

-în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor și autostrăzilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:

-construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;

-panouri independente de reclamă publicitară.

-se interzice:

- cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere sau feroviare;

- amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și / sau prezintă risc de incendiu / explozie.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR.

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI).

- pentru construcțiile de birouri, parcela minimă construibilă este de 400 mp, cu un front la stradă de minim 15 metri;

- pentru noi incinte și pentru extinderi ale incintelor tehnice se vor elabora Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu conform normelor specifice.





s.c. W E S T E R N O U T D O O R s.r.l

Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel-fax (+4) 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1999



ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile noi se vor retrage la o distanță de minim 10,0 metri de la Sos. Pipera;
- clădirile noi se vor retrage la o distanță de minim 10,0 metri de la artera nou propusă pe latura vestică a UTR-ului conform planșei Reglementări Urbanistice atasate.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

- distanța față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 5,0-10,0 metri în funcție de planșa de Reglementări Urbanistice atasată.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.
- pentru clădiri de birouri sau pentru incinte pentru care nu sunt norme specifice, distanța minimă dintre clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 10,0 metri; distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- staționarea autovehiculelor se va asigura în afara circulațiilor publice;
- în cazul străzilor cu transport în comun și a arterelor de penetrare în Municipiu, staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- în spațiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și clienților.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- înălțimea maximă admisibilă este 30,0 metri, iar regimul de înălțime se stabilește la P+6 etaje.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;





s.c. **W E S T E R N O U T D O O R** s.r.l.

Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, Bucuresti
www.wod.ro, email: office@wod.ro, 140/25546/1994, C.F. RO 6645898

fuor
DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. *13/28.07.2014*



AVIZAT SPRE NESCHIMBARE

- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul ca acestea pot fi percepute din clădirile înconjurătoare mai înalte;
- în cazul autogărilor noi din proximitatea locuințelor, zonelor comerciale și a polilor urbani, se recomandă soluționări care să permită acoperirea și închiderea spațiilor de parcare și îmbarcare în autobuze pentru reducerea disconfortului utilizatorilor clădirilor învecinate;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- în limitele standardelor tehnice de siguranță a circulației, utilizarea spațiilor libere și amenajarea peisagistică a plantațiilor din aceste subzone, atât în intravilan cât și în extravilan (până la linia de centură), se subordonează exigențelor de calitate a imaginii Capitalei, fiind "porțile" reprezentative de intrare.
- orice parte a terenului incintelor sau culoarelor vizibile din circulațiile publice, inclusiv de pe calea ferată și din aeronave la decolare și aterizare, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp. și tratate peisagistic.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 2,00 metri, din care un soclu opac de 0.60 m. și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare, se recomandă dublarea spre interior, la 2,50 m distanță, cu un al doilea gard transparent, sau de opacitatea necesară, de 2,20 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști;
- porțile de intrare în incinte vor fi tratate simplu, similar cu împrejmuirea.

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

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULAȚIE LA ZONA DE NOD/AUTOSTRADA URBANA PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAVA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINTA NR.3. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

[Signature]





s.c. W E S T E R N O U T D O O R s.r.l



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel-fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645698

- POT maxim = 70 %

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- C.U.T. maxim = 2,4 mp.ADC / mp. teren

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

fuor

**UTR 3 40 - CONF. PUG MUNICIPIUL BUCURESTI SUBZONA MIXTA
CU FUNCTIUNE DOMINANTA COMERT/SERVICII SI LOCUIRE
COLECTIVA INALTA CU CLADIRI AVAND REGIM DE CONSTRUIRE
CONTINUU SAU DISCONTINUU SI INALTIMI MAXIME DE P+14
(SUPRAFATA U.T.R. = ~ 1,885 HA)**

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- sunt admise următoarele utilizări:
servicii și echipamente publice de nivel de sector și de cartier;
sedii ale unor companii și firme (birouri), servicii pentru întreprinderi, proiectare,
cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
servicii sociale, colective și personale;
sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
lăcașuri de cult;
comert;
activități manufacturiere;
depozitare mic-gros;
hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
sport și recreere în spații acoperite;
parcaje la sol și multietajate;
spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
spații plantate - scuaruri;
locuințe cu partiu obișnuit;
locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale :
funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui
program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se
recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte
mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze
segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULAȚIE LA ZONA DE NORD AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE
FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSELA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINȚĂ NR.3. REGULAMENT
LOCAL DE URBANISM

[Signature]

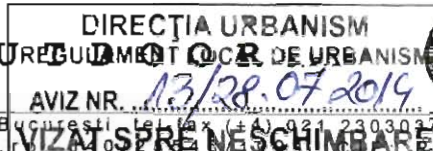


[Signature]



s.c. **W E S T E R N**

O U R E G U L A M E N T L O C A L D E U R B A N I S M



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, Bucuresti, Tel: (+4) 021 2303027, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, Tel: (+4) 021 2303027, 021 2303898

distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC;
se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare, vegetația existentă, și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata vecinătate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

- se interzic următoarele utilizări:
activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
construcții provizorii de orice natură;
dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
depozitare en-gros;
stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
curățătorii chimice;
depozitari de materiale refolosibile;
platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
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;
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.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- cu următoarele condiționări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere de circulație și pentru zona de extindere:
în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30.00 metri;
pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 12.00 metri, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcanе laterale și de minim 18.00 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;
în cazul parcelarului existent suprafața minimă a parcelei construibile este de 300 mp.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULATIE LA ZONA DE NORO/AUTOSTRADA URBANA, PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINTA, NR.3. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

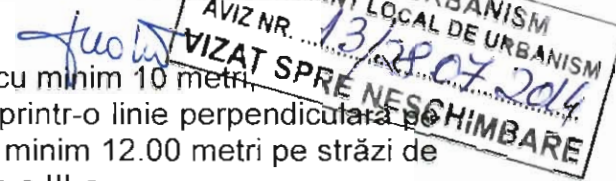




s.c. WESTERN OUTDOOR s.r.l



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel-fax (+4) 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994



- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 10 metri;
- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.
- în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta:
 - o retragere de minim 5.00 metri de la artera propusa pe latura Sudica si Estica a UTR-ului ;
 - o retragere de minim 10,0 metri de la Sos. Pipera conform plansei de Reglementari Urbanistice.
 - O retragere de minim 20,0 metri de la artera nou propusa pe latura Vestica a UTR-ului conform plansei de Reglementari Urbanistice.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri; se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor din zona mixtă cu alte funcțiuni decât locuințe care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele laterale situate la mai puțin de 10.00 metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala încăperilor;
- în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

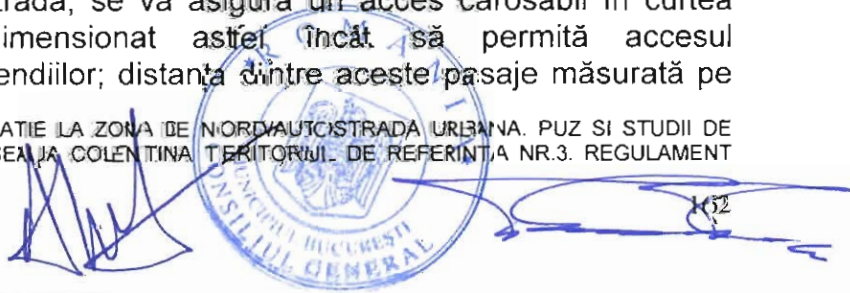
ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

- 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 6.00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULAȚIE LA ZONA DE NORD-EST A STRĂZII URBANE. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEA JA COLENTINA TERITORIUL DE REFERINȚA NR.3. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

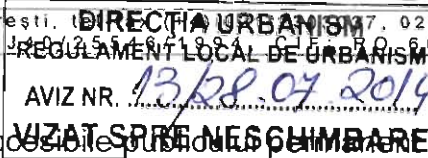




s.c. **W E S T E R N O U T D O O R** s.r.l.



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, Tel: 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J. 25.5.2014, C. 5.8.0.6845898



aliniament nu va depăși 30.00 metri;

se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu; în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- se va respecta HCGMB nr. 66/2006

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- înălțimea maximă admisibilă este **60,0 metri**, iar regimul de înălțime se stabilește la P+14 etaje.

- dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 5,0 metri și cu condiția să nu rămână vizibile calcanalele clădirilor învecinate; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe străzile laterale conform aliniatului anterior;

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 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 de "coerență" și "eleganță"; pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- 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 piloni zăbreliți

163



s.c. **W E S T E R N O U T D O O R** s.r.l



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel-fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

(tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE



- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;
în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;
terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;
parcările vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime;
în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu 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 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.

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

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **P.O.T. maxim 70%**, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri);
pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **CUT maxim = 3,0 mp. ADC / mp. teren**

UTR 3 41- CONF. PUG MUNICIPIUL BUCUREȘTI- SUBZONA MIXTA CU FUNCȚIUNI PREDOMINANTE COMERT/ SERVICII CU

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULATIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ ȘI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINȚA NR.3. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



s.c. W E S T E R N O U T D O O R s.r.l



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel-fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

CLADIRI AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU SI INALTIMI MAXIME DE P+4 (SUPRAFATA U.T.R. = ~4,494 HA)

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- sunt admise următoarele utilizări:

servicii și echipamente publice de nivel de sector și de cartier;
sedii ale unor companii și firme (birouri), servicii pentru întreprinderi, proiectare,
cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
servicii sociale, colective și personale;
sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
lăcașuri de cult;
comerț;
activități manufacturiere;
depozitare mic-gros;
hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
sport și recreere în spații acoperite;
parcaje la sol și multietajate;
spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
spații plantate - scuaruri;
locuințe cu partiu obișnuit;
locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale :
funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui
program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se
recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte
mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze
segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o
distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția
menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC;
se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția
să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare, vegetația
existentă, și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata
vecinătate.





s.c. **W E S T E R N O U T D O O R** s.r.l



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel-fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6646898

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR.13/98.07.2019
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

- se interzic următoarele utilizări:
activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
construcții provizorii de orice natură;
dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
depozitare en-gros;
stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
curățătorii chimice;
depozitări de materiale refolosibile;
platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
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;
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.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- cu următoarele condiționări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere de circulație și pentru zona de extindere:
în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30.00 metri;
pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 12.00 metri, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcani laterale și de minim 18.00 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;
în cazul parcelarului existent suprafața minimă a parcelei construibile este de 300 mp.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 10,0- 20,0 metri ;
- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.
- în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta:
- o retragere de minim 5.00 metri pe arterele propuse pe latura Nordica, Estica și Sudica a UTR-ului , conform planșei de Reglementări Urbanistice atasată.





S.C. W E S T E R N O

DIRECTIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AVIZ NR. 13/28-07-2014

Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, Bucuresti, tel./fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro

VIZAT SPRE NESCIMBARE



- o retragere de minim 20.00 metri pe artera propusa pe latura Vestica a UTR-ului , conform plansei de Reglementari Urbanistice atasata.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;

- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;

distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;

clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri;

se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor din zona mixtă cu alte funcțiuni decât locuințe care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele laterale situate la mai puțin de 10.00 metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala încăperilor;

în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

ARTICOLUL 7 - 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 6.00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30.00 metri;

se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;

în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.





ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28-07-2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;
- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- înălțimea maximă admisibilă este 20,0 metri, iar regimul de înălțime se stabilește la P+4 etaje.

În intersecții se admit unul sau două niveluri suplimentare în planul fațadelor pe o lungime de 15 metri de la intersecția aliniamentelor, după care pot urma încă alte două niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și a tangentei la acesta la 45 grade (conform tabelului anterior);

În cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 50,0 metri dacă strada are 6 sau 4 fire de circulație și pe o lungime de 25,0 metri dacă strada are 2 fire de circulație; dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte.

- dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 5,0 metri și cu condiția să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe străzile laterale conform aliniatului anterior;

- pentru parcelele cu suprafața mai mare de 1500 mp, pentru care se solicită autorizarea unor clădiri cu altă funcțiune decât locuire (comert, servicii, birouri și sedii de companii etc.), este admisă o înălțime maximă totală de 35,0m, corespunzătoare unui regim de înălțime de P+6+Et.Teh.

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 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 de "coerență" și "elegantă"; pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe



s.c. **W E S T E R N O U T D O O R** s.r.l



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel-fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

baza unor studii și avize suplimentare.

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- 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.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- se va respecta HCGMB nr. 347/2008

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu 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 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.

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

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **P.O.T. maxim 60%**, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje, etc.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **CUT maxim = 2.5 mp. ADC / mp. teren**

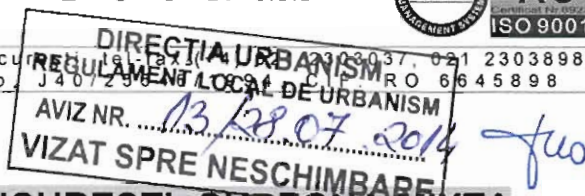
PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULATIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA, PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINTA NR.3. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM





s.c. W E S T E R N O U T D O O R s.r.l.

Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, Bucuresti
www.wod.ro, email: office@wod.ro



**UTR 3 42 - CONF. PUG MUNICIPIUL BUCURESTI SUBZONA MIXTA
CU FUNCTIUNI DOMINANTE DE COMERT ,SERVICII SI SERVICII
PUBLICE CU CLADIRI AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU
SAU DISCONTINUU SI INALTIMI MAXIME DE P+20
(SUPRAFATA U.T.R. = ~2,719 HA)**

**NOTA: „Pentru terenurile afectate de Z S M (Zona de Siguranta a Metroului)
este obligatorie intocmirea unei documentatii P.U.D., cu respectarea
Certificatului de Urbanism si cu obtinerea avizelor de la Metroul SA, Metrorex si
Ministerul Transporturilor”.**

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

- instituții și servicii publice supramunicipale și municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale;
servicii financiar-bancare și de asigurări, poșta și telecomunicații (releu infostructură), servicii avansate manageriale, tehnice și profesionale (sedii de companii și firme în clădiri specializate); cercetare-dezvoltare, edituri, servicii pentru media; centre de informare, bibliotecă / mediatecă; activități asociative diverse; servicii profesionale, colective și personale, hoteluri pentru turismul de afaceri și alte spații de recepție, restaurante cofetării, cafenele, baruri, comerț, expoziții, recreere (cazino, dancing, cinema, centre de recreere, sport în spații acoperite), săli de conferințe, spectacole și cinema de diferite capacități cu serviciile anexe, locuințe cu partiu special pentru profesii libere, învățământ superior și de formare continuă;
unități mici și mijlocii specializate în activități de producție abstractă și concretă în domenii de vârf; activități manufacturiere și depozitare mic-gros legate de funcționarea polului terțiar, parcaje multietajate;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- întrucât realizarea acestor obiective se va derula în timp, se recomandă ca prin P.U.Z. terenul rămas neafectat în prima etapă și păstrat în rezervă să fie amenajat sumar ca un spațiu plantat accesibil locuitorilor, vegetația importantă urmând să facă parte din amenajarea definitivă a zonei.

– se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap motor.

– se vor asigura circulații și piațete pietonale, precum și scuaruri atractive pentru recreere în cadru urban, în pondere de minim 10% din suprafața de teren.

– în proximitatea aeroporturilor se va respecta avizul autorității aeronautice privind condițiile impuse de culoarului de zbor.

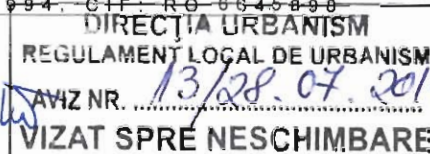




s.c. **W E S T E R N O U T D O O R** s.r.l



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel-fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645890



ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic:

orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;
activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
construcții provizorii de orice natură;
depozitare en-gros;
depozități de materiale refolosibile;
platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;
orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

– în zonele constituite, parcelele sunt considerate construibile direct dacă respectă următoarele condiții:

clădiri sub P+4 niveluri
pentru funcțiunea de birouri până la P+4 niveluri = 200 metri;
front minim la stradă = 8,0 metri;
raportul între laturile parcelei nu depășește raportul 1/3;
clădiri peste P+4 niveluri
pentru funcțiunea de birouri – suprafața minimă = 350 metri;
front minim la stradă = 12,0 metri;
raportul între laturile parcelei nu depășește raportul 1/3;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- în zonele constituite retragerea de la aliniament va fi de minim 10.0 metri de la aliniament de la B-dul Dimitrie Pompei și de minim 5,0 metri de la arterele nou propuse conform planșei de Reglementari Urbanistice atasate;
pentru zonele destructurate în reconstrucție, pentru operațiuni pe terenuri libere sau cu statut juridic mixt, retragerea clădirilor publice va fi de 10.0 metri.
clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime maximă față de aliniament care nu va depăși 20.0 metri.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile se vor retrage de la limitele laterale la o distanță egală cu 1/3 din înălțime, dar nu cu mai puțin de 5,0 metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULAȚIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA, PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSELA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINȚA NR.3. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM





s.c. **W E S T E R N**

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AVIZ NR. 13/28.07.2016

VIZAT SPRE NESCHIMBARE



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București tel-fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 metri;
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și cea posterioară ale parcelei este de minim 10.0 metri;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele;
distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6,0 metri numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente ce necesită lumină naturală;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică;
în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje, măsurată pe aliniament, nu va depăși 30.0 metri.
în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în construcții supra / subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20 m. înălțime;
în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare, ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj comun multietajat; aceste parcaje vor fi situate la distanța de maxim 150 metri.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisibilă este 80,0 metri, iar regimul de înălțime se stabilește la P+20 etaje, conform planșei de Reglementări Urbanistice atasată.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor (similar unui centru de afaceri), cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

PUZ ÎNCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULAȚIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANĂ. PUZ ȘI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUĂ COLENTINĂ. TERITORIUL DE REFERINȚĂ NR.3. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



s.c. **W E S T E R N O U T D O O R** s.r.l



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel-fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994

fuor
DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. *13/28.04.2014*
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fire optice;
în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice 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;
dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

ARTICOLUL 13 – SPAȚII PLANTATE

- se va respecta HCGMB nr.347/2008

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de 2,00 metri, vor avea un soclu opac de circa 0,60 m., partea superioară fiind realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor fi dublate de gard viu; pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri.

–spre trotuare și circulații pietonale nu sunt obligatorii garduri, dar se va putea prevedea marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, terase etc.

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

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

– **POT maxim 70%** cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 80 % cu clădiri cu maxim 2 niveluri (H. maxim = 8 metri) pentru diferite utilizări;

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **CUT maxim = 4,0 mp.ADC/mp.teren**

UTR 3_43_- CONF. PUG MUNICIPIUL BUCURESTI SUBZONA MIXTA CU FUNCȚIUNE DOMINANTA COMERT/SERVICII AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU SI ÎNĂLȚIMI MAXIME

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULAȚIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUĂ COLENTINĂ. TERITORIUL DE REFERINȚĂ NR.3. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



**DE P+14 (SUPRAFATA U.T.R. = ~1,585 HA)**

DIRECTOR URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.04.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

NOTA: „Pentru terenurile afectate de Z S M (Zona de Siguranță a Metroului) este obligatorie întocmirea unei documentații P.U.D., cu respectarea Certificatului de Urbanism și cu obținerea avizelor de la Metroul SA, Metrorex și Ministerul Transporturilor”.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.**

- sunt admise următoarele utilizări:
servicii și echipamente publice de nivel de sector și de cartier;
sedii ale unor companii și firme (birouri), servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
servicii sociale, colective și personale;
sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
lăcașuri de cult;
comerț;
activități manufacturiere;
depozitare mic-gros;
hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
sport și recreere în spații acoperite;
parcaje la sol și multietajate;
spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
spații plantate - scuaruri;
locuințe cu partiu obișnuit;
locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale :
funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC;
se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare, vegetația existentă, și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata

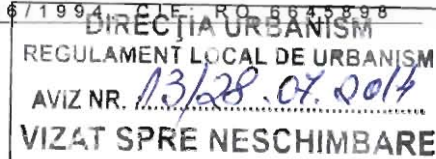


s.c. W E S T E R N O U T D O O R s.r.l



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel-fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, CLE RO 8645898

vecinătate.



ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

- se interzic următoarele utilizări:
activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
construcții provizorii de orice natură;
dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
depozitare en-gros;
stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
curățătorii chimice;
depozitări de materiale re folosibile;
platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
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;
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.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

- cu următoarele condiționări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere de circulație și pentru zona de extindere:
în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30.00 metri;
pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 12.00 metri, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcanе laterale și de minim 18.00 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;
în cazul parcelarului existent suprafața minimă a parcelei construibile este de 300 mp.

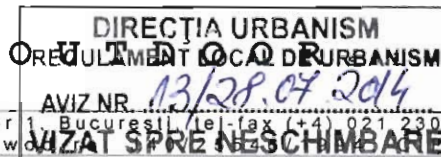
ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 10 metri;
- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a;
- în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta:





s.c. W E S T E R N



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, Bucuresti / tel-fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro

037. 021 2303898
RO 6645898

- o retragere de minim 5.00 metri de la artera propusa pe latura Sudica si Vestica a UTR-ului, conform plansei de Reglementari Urbanistice atasata;
- o retragere de minim 10,0 metri de la aliniamentul B-dului Dimitrie Pompei, conform plansei de Reglementari Urbanistice atasata;
- pe aliniament pe artera propusa cu profil de 14,0 metri carosabil pe latura Estica a UTR-ului, conform plansei de Reglementari Urbanistice atasata;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
 - distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor din zona mixtă cu alte funcțiuni decât locuințe care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele laterale situate la mai puțin de 10.00 metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala încăperilor;
- în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

ARTICOLUL 7 - 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 6.00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30.00 metri;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.



ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- se va respecta HCGMB nr. 66/2006

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- înălțimea maximă admisibilă este de 60,0 metri , iar regimul de înălțime se stabilește la P+14 etaje.
- dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 5,0 metri și cu condiția să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe străzile laterale conform aliniatului anterior;

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 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 de "coerență" și "elegantă";
- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- 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.

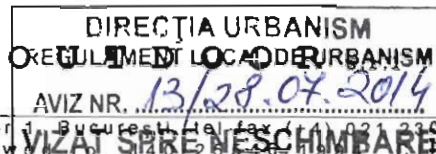
ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți



s.c. **W E S T E R N**

Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, Bucuresti, tel: fax (01) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro



existenți având peste 4.00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;
în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;
terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;
parcările vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime;
în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu 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 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.

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

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **P.O.T. maxim 70%**, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri);
pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **CUT maxim = 3,0 mp. ADC / mp. Teren**

UTR 3 44 - CONF. PUG MUNICIPIUL BUCURESTI - SUBZONA MIXTA CU FUNCTIUNI PREDOMINANTE COMERT/SERVICII CU CLADIRI AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU SI INALTIMI MAXIME DE P+4 (SUPRAFATA U.T.R. = ~0,789 HA)





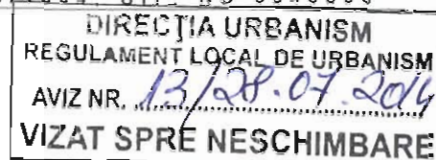
s.c. **W E S T E R N O U T D O O R** s.r.l



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel-fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, C.I.F.: RO 6645898

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.



- sunt admise următoarele utilizări:
servicii și echipamente publice de nivel de sector și de cartier;
sedii ale unor companii și firme (birouri), servicii pentru întreprinderi, proiectare,
cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
servicii sociale, colective și personale;
sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
lăcașuri de cult;
comerț ;
activități manufacturiere;
depozitare mic-gros;
hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
sport și recreere în spații acoperite;
parcaje la sol și multietajate;
spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
spații plantate - scuaruri;
locuințe cu partiu obișnuit;
locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale :
funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui
program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se
recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte
mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze
segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o
distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția
menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC;
se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția
să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare, vegetația
existentă, și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata
vecinătate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

- se interzic următoarele utilizări:
activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
construcții provizorii de orice natură;
dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și
deteriorând finisajul acestora;

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULATIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE
FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINTA NR.3. REGULAMENT
LOCAL DE URBANISM





s.c. **W E S T E R N O U T D O O R** s.r.l



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel-fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

depozitare en-gros;
stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
curățătorii chimice;
depozitări de materiale refolosibile;
platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
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;
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.

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

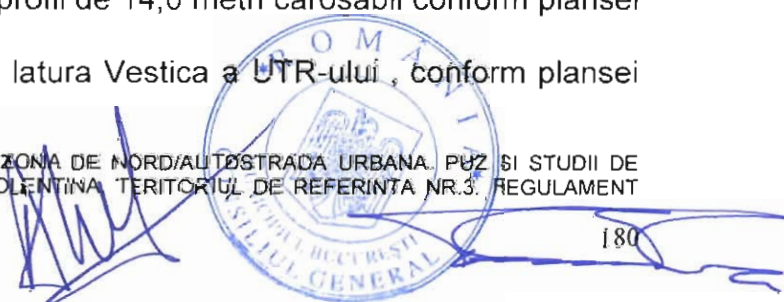
ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- cu următoarele condiționări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere de circulație și pentru zona de extindere:
în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30.00 metri;
pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 12.00 metri, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim 18.00 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;
în cazul parcelarului existent suprafața minimă a parcelei construibile este de 300 mp.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 10,0 metri;
- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.
- în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta:
- o retragere de minim 5.00 metri de la artera propusa pe latura Nordica a UTR-ului, conform plansei de Reglementari Urbanistice atasata;
- o retragere de minim 12,0 metri de la Str. Fabrica de Glucoza conform plansei de Reglementari Urbanistice atasata;
- pe aliniament la artera propusa cu profil de 14,0 metri carosabil conform plansei de Reglementari Urbanistice atasata;
- pe aliniament la strada propusa pe latura Vestica a UTR-ului, conform plansei de Reglementari Urbanistice atasata;

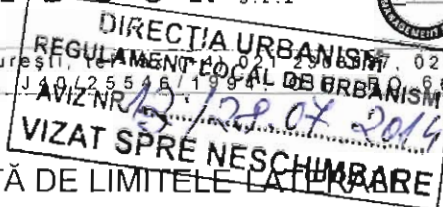
PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULATIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ ȘI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINTA NR.3. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM





s.c. **W E S T E R N O U T D O O R** s.r.l.

Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, România, tel: 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J 40/25546/19.07.2014



ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;

- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;

clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri;

se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor din zona mixtă cu alte funcțiuni decât locuințe care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele laterale situate la mai puțin de 10.00 metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala încăperilor;

în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

ARTICOLUL 7 - 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 6.00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30.00 metri;

se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;

în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normale, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare





s.c. W E S T E R N O U T D O O R s.r.l.

DIRECTIA URBANISM



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, Bucuresti
www.wod.ro, email: office@wod.ro

AVIZ NR. 13/20.07.2014
VIZAT SPRE NESCHEMATARE
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
PUZ NR. 3/2007
C.I.F. RO58645898

ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, acestea vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;

se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități va respecta HCGMB nr. 66/2006.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- înălțimea maximă admisibilă este de 20,0 metri, iar regimul de înălțime se stabilește la P+4 etaje.

- în intersecții se admit unul sau două niveluri suplimentare în planul fațadelor pe o lungime de 15 metri de la intersecția aliniamentelor, după care pot urma încă alte două niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și a tangentei la acesta la 45 grade (conform tabelului anterior);

- în cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 50,0 metri dacă strada are 6 sau 4 fire de circulație și pe o lungime de 25,0 metri dacă strada are 2 fire de circulație; dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte.

- dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 5,0 metri și cu condiția să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe străzile laterale conform aliniatului anterior;

- pentru parcelele cu suprafața mai mare de 1500 mp, pentru care se solicită autorizarea unor clădiri cu altă funcțiune decât locuire (comert, servicii, birouri și sedii de companii etc.), este admisă o înălțime maximă totală de 35,0m, corespunzătoare unui regim de înălțime de P+6+Et.Teh.

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 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 de "coerență" și "eleganță"; pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.





S.C. WESTERN OUTDOOR S.R.L



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel-fax (+4) 021 2300 615, RO 0845898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.2014
VIZAT ȘEF DE SECȚIE

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul
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.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- se va respecta HCGMB nr. 347/2008

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și
bisericii cu 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 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.

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

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **P.O.T. maxim 60%**, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75%
cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole,
garaje, etc.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **CUT maxim = 2.5 mp. ADC / mp. teren**

UTR 3_45 – CONFORM P.U.G. MUNICIPIUL BUCUREȘTI SUBZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ – MUZEUL AVIAȚIEI

PUZ ÎNCHIDERE ÎNELUL MEDIAN DE CIRCULAȚIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANĂ. PUZ ȘI STUDII DE
FEZABILITATE, TRONSON LACUL MORII- SOSEAUĂ COLENTINĂ. TERITORIUL DE REFERINȚĂ NR.3. REGULAMENT
LOCAL DE URBANISM



**(SUPRAFATA U.T.R. = ~5,12 HA)****DIRECȚIA URBANISM**
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

NOTA: „Pentru terenurile afectate de Z S M (Zona de Siguranță a Metroului) este obligatorie întocmirea unei documentații P.U.D., cu respectarea Certificatului de Urbanism și cu obtinerea avizelor de la Metroul SA, Metrorex și Ministerul Transporturilor”.

- subzona cu destinație specială cu caracter urban formată din:
 - unități militare ;
 - unități aparținând serviciilor speciale;
 - penitenciare;
 - unități de protecție civilă și de pază contra incendiilor;
 - unități de poliție;
 - biserica destinată unităților militare.

Eliberarea autorizațiilor de construire se va face cu respectarea normelor specifice și cu avizele ministerelor tutelare conform legilor în vigoare pe baza documentațiilor PUD sau PUZ și ținând cont de încadrarea Ordinului Nr. 2.709 din 17 noiembrie 2011 ce clasează în Lista monumentelor istorice, categoria Ansamblu, grupa valorică "B", imobilul Muzeului Aviației, din str. Fabrica de Glucoză nr. 2 - 4, sectorul 2, București (Publicat în: Monitorul Oficial Nr. 8 din 5 ianuarie 2012)

Imobilul Muzeul Aviației, din str. Fabrica de Glucoză nr. 2 - 4, sectorul 2, București, se clasează ca monument istoric, categoria Ansamblu, grupa valorică "B", cod în Lista monumentelor istorice B-II-a-B-21033, cu următoarele componente:

- clădirea administrativă, cod B-II-m-B-21033.01;
- clădirea principală a muzeului, cod B-II-m-B-21033.02;
- biblioteca, cod B-II-m-B-21033.03;
- hangarul nr. 2, cod B-II-m-B-21033.04;
- hangarul nr. 3, cod B-II-m-B-21033.05.

Coordonatele punctelor de contur ale zonei de protecție a monumentului istoric sunt prevăzute în anexa care face parte integrantă din prezentul ordin.

Din considerente urbanistice se recomandă ca unitățile care necesită o protecție specială în privința vizibilității incintei să fie înconjurate spre stradă cu un gard transparent cu înălțimea de maxim 2.20 metri și minim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.40 metri, dublat spre interior la circa 2.50 metri de un al doilea gard de înălțimea și opacitatea necesară, între cele două garduri fiind dispuse plantații dense de arbori și arbuști.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 – 3 – fără precizări.

- se admit orice funcțiuni ce nu intra în conflict cu funcțiunea actuală .

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

PUZ ÎNCHIDERE ÎNELUL MEDIAN DE CIRCULAȚIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANĂ. PUZ ȘI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAVA COLENTINA TERITORIUL DE REFERINȚĂ NR.3. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



s.c. W E S T E R N O U T D O O R s.r.l



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel-fax (+4) 021 2302032, 021 2302888
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, C.F.P. RO 6645899

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

ARTICOLUL 4 – 9 – fără precizări.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- Înălțimea maximă admisă este 20,0 metri, iar regimul de înălțime se stabilește la P+4 etaje.

ARTICOLUL 11 – 13 - fără precizări.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 2.20 metri și minim 1.80 metri, din care un soclu opac de 0,60 metri și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare conform unor norme specifice, se recomandă dublarea spre interior, la 2.50 – 5,00 metri distanță, cu un al doilea gard conform normelor, între cele două garduri fiind plantați în mod compact arbori și arbuști;
- Împrejmuirile către parcelele laterale și posterioare vor fi opace, de 2,50 metri înălțime sau vor fi în conformitate cu normele specifice.

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

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

- POT maxim = 50 %.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

- CUT maxim = 1,8 mp. ADC / mp. teren.





s.c. **W E S T E R N**

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
s.r.l.
AVIZ NR. 13/28.07.2014



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 4, București
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1004, CIE RO 6645898

VIZĂ SPRE NEȘCHIMBARE

**UTR 3 47 - CONF. PUG MUNICIPIUL BUCUREȘTI SUBZONA MIXTA
CU FUNCȚIUNE DOMINANTĂ LOCUIRE COLECTIVĂ ÎNALȚĂ,
COMERT/SERVICII CU CLADIRI AVÂND REGIM DE CONSTRUIRE
CONTINUU SAU DISCONTINUU ȘI ÎNĂLȚIMI MAXIME DE P+14
(SUPRAFAȚA U.T.R. = ~1,678 HA)**

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- sunt admise următoarele utilizări:

servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier;
sedii ale unor companii și firme (birouri), servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
servicii sociale, colective și personale;
sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
lăcașuri de cult;
comert;
activități manufacturiere;
depozitare mic-gros;
hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
sport și recreere în spații acoperite;
parcaje la sol și multietajate;
spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
spații plantate - scuaruri;
locuințe cu partiu obișnuit;
locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale :
funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC;
se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare, vegetația



s.c. W E S T E R N

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel-fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/26546/1994, CIF: RO 6645898

existentă, și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata vecinătate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

- se interzic următoarele utilizări:

activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
construcții provizorii de orice natură;
dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
depozitare en-gros;
stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
curățătorii chimice;
depozități de materiale refolosibile;
platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
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;
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.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

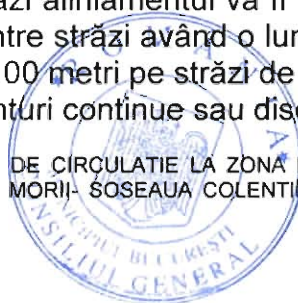
ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- cu următoarele condiționări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere de circulație și pentru zona de extindere:

în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30.00 metri;
pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 12.00 metri, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcanе laterale și de minim 18.00 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;
în cazul parcelarului existent suprafața minimă a parcelei construibile este de 300 mp.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 10,0 metri;
- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.
- în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se





S.C. W E S T E R N O

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AVIZ NR.

13/28.07.2014

VIZAT DE

Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel: (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/994, CIF: RO 6645898

va respecta :

- o retragere de minim 5.00 metri pe arterele propuse conform plansei de Reglementari Urbanistice atasata;
- o retragere de minim 10,0 metri de la Sos. Pipera conform plansei de Reglementari Urbanistice atasata;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
 - clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor din zona mixtă cu alte funcțiuni decât locuințe care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele laterale situate la mai puțin de 10.00 metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala încăperilor; în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

ARTICOLUL 7 - 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 6.00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30.00 metri;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULAȚIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINTA NR.3. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM





s.c. W E S T E R N O

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AVIZ NR. 13/28.07.2014

VIZAT PRE DESCHIMBARE



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel./fax: (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/999, CIF: RO 6645898

- se va respecta HCGMB nr. 66/2006

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- înălțimea maximă admisibilă este de 60,0 metri , iar regimul de înălțime se stabilește la p+14 etaje.
- dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 5,0 metri și cu condiția să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe străzile laterale conform aliniatului anterior;

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 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 de "coerență" și "eleganță";
- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- 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 piloneti zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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



[Signature]

[Signature]



S.C. WESTERN O UVIDSPROESENHIMBARE

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AVIZ NR. 13/28.07.2014

Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel: +40 21 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

plantate publice din apropiere;
în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;
terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;
parcările vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime;
în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu 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 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.

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

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **P.O.T. maxim 70%**, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri);
pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **CUT maxim = 3,0 mp. ADC / mp. Teren**

**UTR 3 48- CONF. PUG MUNICIPIUL BUCURESTI - SUBZONA MIXTA CU FUNCTIUNI PREDOMINANTE COMERT/ SERVICII SI LOCUIRE COLECTIVA JOASA CU CLADIRI AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU SI INALTIMI MAXIME DE P+6
(SUPRAFATA U.T.R. = ~2,138 HA)**

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULATIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINTA NR.3. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM





s.c. W E S T E R N O U T D O O R s.r.l



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel-fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- sunt admise următoarele utilizări:

servicii și echipamente publice de nivel de sector și de cartier;
sedii ale unor companii și firme (birouri), servicii pentru întreprinderi, proiectare,
cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
servicii sociale, colective și personale;
sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
lăcașuri de cult;
comerț;
activități manufacturiere;
depozitare mic-gros;
hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
sport și recreere în spații acoperite;
parcaje la sol și multietajate;
spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
spații plantate - scuaruri;
locuințe cu partiu obișnuit;
locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale :
funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui
program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se
recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte
mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze
segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o
distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția
menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC;
se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția
să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare, vegetația
existentă, și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata
vecinătate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

- se interzic următoarele utilizări:

activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
construcții provizorii de orice natură;
dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și
deteriorând finisajul acestora;
depozitare en-gros;





S.C. W E S T E R N O U T D O O R S.R.L



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel-fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, C.I.E. RO 6845898

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
curățătorii chimice;
depozitări de materiale refolosibile;
platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
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;
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.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- cu următoarele condiționări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere de circulație și pentru zona de extindere:
în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30.00 metri;
pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 12.00 metri, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcanе laterale și de minim 18.00 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;
în cazul parcelarului existent suprafața minimă a parcelei construibile este de 300 mp.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 10,0 metri;
- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.
- în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta :
- o retragere de minim 5.00 metri conform plansei de Reglementari Urbanistice atasata.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;



s.c. **W E S T E R N O**

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AVIZ NR. 13/28.07.2014

U I Z A T S P E N E S C H I M B A R E



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel: 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25586/1994, CIF: RO 6645898

- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor din zona mixtă cu alte funcțiuni decât locuințe care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele laterale situate la mai puțin de 10.00 metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala încăperilor;
în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

ARTICOLUL 7 - 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 6.00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30.00 metri;
se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;
se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- înălțimea maximă admisibilă este 20.0 metri, iar regimul de înălțime se stabilește la



[Handwritten signature]



s.c. W E S T E R N O U

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AVIZ NR.

13/28.04.2014

VIZA SPRE RESCHIMBARE



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel-fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

P+4 etaje.

- în intersecții se admit unul sau două niveluri suplimentare în planul fațadelor pe o lungime de 15 metri de la intersecția aliniamentelor, după care pot urma încă alte două niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și a tangentei la acesta la 45 grade (conform tabelului anterior);

în cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 50,0 metri dacă strada are 6 sau 4 fire de circulație și pe o lungime de 25,0 metri dacă strada are 2 fire de circulație; dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte.

- dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 5,0 metri și cu condiția să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe străzile laterale conform aliniatului anterior;

- pentru parcelele cu suprafața mai mare de 1500 mp, pentru care se solicita autorizarea unor clădiri cu altă funcțiune decât locuire (comert, servicii, birouri și sedii de companii etc.), este admisă o înălțime maximă totală de 35,0m, corespunzătoare unui regim de înălțime de P+6+Et.Teh.

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 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 de "coerență" și "elegantă";

pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- 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



s.c. W E S T E R N O U T D O O R s.r.l



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel-fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

(tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- se va respecta HCGMB nr. 347/2008

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu 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 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.

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

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **P.O.T. maxim 60%**, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje, etc.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **CUT maxim = 2.5 mp. ADC / mp. teren**

UTR 3_49 – SUBZONA CU FUNCȚIUNI PREDOMINANTE DE INVATĂMANT – LICEUL INDUSTRIAL DE ELECTRONICA BUCUREȘTI (SUPRAFATA U.T.R. = ~1,996 HA)

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

- săli de conferințe;
- învățământ superior și centru de formare-informare cuprinzând o grupare de săli de seminarii și conferințe formare continuă;
- unități mici și mijlocii specializate în activități de producție abstractă și concretă în domenii de vârf; activități manufacturiere și depozitare mic-gros legate de funcționarea polului terțiar, parcaje multietajate;
- cercetare – dezvoltare;



Handwritten signature in blue ink.



s.c. W E S T E R N O U A T E N D O O R

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
13/28.07.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel-fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

- spații pentru învățământ superior, auditoriu academic, servicii universitare, bibliotecă / mediatecă, cămine, restaurante, birouri și ateliere de întreținere, spații sociale și medicale pentru studenți, spații acoperite și descoperite pentru sport și recreere, locuințe pentru profesori și profesori-vizitatori, club profesori, comerț, servicii personale, parcaje;
- arhivă, centru de conservare și restaurare de carte veche, spații pentru traduceri, editare de facsimile și de noi publicații, ateliere de reproducere pe diferiți suporturi a materialelor destinate schimburilor internaționale, centru de perfecționare, librărie, grădină, parcaje

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- extinderile și schimbările de profil se admit cu condiția să nu incomodeze prin poluare și trafic funcțiunile învecinate;
- se admite comerț cu vânzarea cu amănuntul numai pentru mărfurile prezentate în scop promoțional în perioada expozițiilor.

– SE VA ASIGURA ÎN TOATE LOCURILE PUBLICE ACCESUL PERSOANELOR CU HANDICAP MOTOR.

- se vor asigura circulații și piațete pietonale, precum și scuaruri atractive pentru recreere în cadru urban, în pondere de minim 10% din suprafața de teren.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic:
 - orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;
 - activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
 - construcții provizorii de orice natură;
 - depozitare en-gros;
 - depozități de materiale re folosibile;
 - platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
 - lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;
 - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

- se vor rezerva terenuri pentru instituții în module având suprafața minimă de 1000 mp. și un front la strada de minim 30.0 metri;

– ÎN ZONELE CONSTITUITE, PARCELELE SUNT CONSIDERATE CONSTRUIBILE

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULAȚIE LA ZONA DE NORȘI AUTOSTRADA URBANĂ. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINȚA NR.3. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



[Handwritten signature]



s.c. W E S T E R N O U T D O O R s.r.l



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel-fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, C.I.F.: RO 6645898

DIRECT DACĂ RESPECTĂ URMĂTOARELE CONDIȚII:

CLĂDIRI SUB P+4 NIVELURI

- PENTRU FUNCȚIUNEA DE BIROURI PÂNĂ LA P+4 NIVELURI;
METRI;
- FRONT MINIM LA STRADĂ = 8,0 METRI;
- RAPORTUL ÎNTRE LATURILE PARCELEI NU DEPĂȘEȘTE RAPORTUL 1/3;

CLĂDIRI PESTE P+4 NIVELURI

- PENTRU FUNCȚIUNEA DE BIROURI – SUPRAFAȚA MINIMĂ = 350 METRI;
- FRONT MINIM LA STRADĂ = 12,0 METRI;
- RAPORTUL ÎNTRE LATURILE PARCELEI NU DEPĂȘEȘTE RAPORTUL 1/3;

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.04.2014
ANEXA 1 - DESCHIMBARE

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- serviciile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 10,0 metri sau vor fi retrase cu minim 5,0 metri dacă situația din teren nu permite altfel;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile se vor retrage de la limitele laterale la o distanță egală cu 1/3 din înălțime, dar nu cu mai puțin de 5,0 metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 metri;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele;
- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6,0 metri numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente ce necesită lumină naturală;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică;
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje, măsurată pe aliniament, nu va depăși 30,0 metri.
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.
- circulațiile carosabile din campusuri și subzonele de cercetare vor fi prevăzute cu denivelări transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor.



s.c. **W E S T E R N O U T D O O R** s.r.l



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel-fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25548/1998

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în construcții supra / subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20 m. înălțime;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare, ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj comun multietajat; aceste parcaje vor fi situate la distanța de maxim 150 metri.
- în toate situațiile se va respecta HCGMB nr. 66/2006.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- conform planșa Reglementari Urbanistice atasată prezentului Regulament.
- Se permit accente verticale de 80,0m (P+20 etaje) .

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fire optice;

ARTICOLUL 13 – SPAȚII PLANTATE

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.0 cm.; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul propriu sau în spațiile plantate publice din proximitate;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

—spre trotuare și circulații pietonale nu sunt obligatorii garduri, dar se va putea prevedea marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, terase etc.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI





s.c. **W E S T E R N O U T D O O R** s.r.l



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel-fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- POT maxim = 70%

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. *13/28.07.2014*
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = 4,0 mp.ADC/mp.teren

fuor

UTR 3_50 – SUBZONA MIXTA CU FUNCȚIUNE DOMINANTĂ DE LOCUIRE COLECTIVĂ ÎNALȚĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE CONFORM PUD APROBAT ANSAMBLU ANL STR. FABRICA DE GLUCOZA NR. 2-4, SECTOR 2 - APROBAT CU HCL SECTOR 2 NR. 148/22.10.2010.

(SUPRAFAȚA U.T.R. = ~ 4,324 HA)

POT=22%

CUT=2,4

RH=P+10E

NOTA: Pentru documentațiile de urbanism aprobate cu valoarea CUT-ului mai mare de 4 și preluate în prezenta documentație, după expirarea termenelor de valabilitate, se mențin toate reglementările stabilite (accese, POT, RH, funcțiuni) cu excepția CUT-ului ce va fi redus la valoarea plafonului maxim stabilit prin Legea nr. 350/2001, respectiv 4.

UTR 3_51– SUBZONA CU FUNCȚIUNI PREDOMINANTE DE ÎNVĂȚĂMÂNT

(SUPRAFAȚA U.T.R. = ~ 1,298 HA)

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

- săli de conferințe;
- învățământ superior și centru de formare-informare cuprinzând o grupare de săli de seminarii și conferințe formare continuă;
- unități mici și mijlocii specializate în activități de producție abstractă și concretă în domeniul de vârf; activități manufacturiere și depozitare mic-gros legate de funcționarea polului terțiar, parcaje multietajate;
- cercetare – dezvoltare;
- spații pentru învățământ superior, auditoriu academic, servicii universitare, bibliotecă / mediatecă, cămine, restaurante, birouri și ateliere de întreținere, spații sociale și medicale pentru studenți, spații acoperite și descoperite pentru





s.c. WESTERN O

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AVIZ NR. 13/28.04.2014

VIZIT DPO ORCHIMBARE



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel-fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

sport și recreere, locuințe pentru profesori și profesori-vizitatori, club profesori, comerț, servicii personale, parcaje;

- arhivă, centru de conservare și restaurare de carte veche, spații pentru traduceri, editare de facsimile și de noi publicații, ateliere de reproducere pe diferiți suporturi a materialelor destinate schimburilor internaționale, centru de perfecționare, librărie, grădină, parcaje

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- extinderile și schimbările de profil se admit cu condiția să nu incomodeze prin poluare și trafic funcțiunile învecinate;
- se admite comerț cu vânzarea cu amănuntul numai pentru mărfurile prezentate în scop promoțional în perioada expozițiilor.

– SE VA ASIGURA ÎN TOATE LOCURILE PUBLICE ACCESUL PERSOANELOR CU HANDICAP MOTOR.

– se vor asigura circulații și piațete pietonale, precum și scuaruri atractive pentru recreere în cadru urban, în pondere de minim 10% din suprafața de teren.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic:
 - orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;
 - activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
 - construcții provizorii de orice natură;
 - depozitare en-gros;
 - depozități de materiale refolosibile;
 - platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
 - lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;
 - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- se vor rezerva terenuri pentru instituții în module având suprafața minimă de 1000 mp. și un front la strada de minim 30.0 metri;

– ÎN ZONELE CONSTITUITE, PARCELELE SUNT CONSIDERATE CONSTRUIBILE DIRECT DACĂ RESPECTĂ URMĂTOARELE CONDIȚII:

CLĂDIRI SUB P+4 NIVELURI

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULAȚIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANĂ. PUZ ȘI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUĂ COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINȚĂ NR.3. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



s.c. W E S T E R N O U T D O O R

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.04.2014
VIZAT SPRE NESCĂMBARE



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel-fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

- PENTRU FUNCȚIUNEA DE BIROURI PÂNĂ LA P+4 NIVELURI = 200 METRI;
- FRONT MINIM LA STRADĂ = 8,0 METRI;
- RAPORTUL ÎNTRE LATURILE PARCELEI NU DEPĂȘEȘTE RAPORTUL 1/3;

CLĂDIRI PESTE P+4 NIVELURI

- PENTRU FUNCȚIUNEA DE BIROURI – SUPRAFAȚA MINIMĂ = 350 METRI;
- FRONT MINIM LA STRADĂ = 12,0 METRI;
- RAPORTUL ÎNTRE LATURILE PARCELEI NU DEPĂȘEȘTE RAPORTUL 1/3;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile se vor retrage fata de aliniament conform cu planșa de Reglementari Urbanistice atasata.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile se vor retrage de la limitele laterale la o distanță egală cu 1/3 din înălțime, dar nu cu mai puțin de 5,0 metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 metri;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele;
- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6,0 metri numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente ce necesită lumină naturală;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică;
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje, măsurată pe aliniament, nu va depăși 30.0 metri.
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.
- circulațiile carosabile din campusuri și subzonele de cercetare vor fi prevăzute cu denivelări transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULAȚIE LA ZONA DE NORDAUTOSTRADA URBANĂ. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA TERITORIUL DE REFERINȚĂ NR.3. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM





s.c. W E S T E R N O

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.2019
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel-fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în construcții supra / subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20 m. înălțime;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare, ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj comun multietajat; aceste parcaje vor fi situate la distanța de maxim 150 metri.
- în toate situațiile se va respecta HCGMB nr. 66/2006.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- conform planșa Reglementari Urbanistice atasată prezentului Regulament.
- Se permit accente verticale de 80,0m (P+20 etaje).

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fire optice;

ARTICOLUL 13 – SPAȚII PLANTATE

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.0 cm.; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul propriu sau în spațiile plantate publice din proximitate;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

—spre trotuare și circulații pietonale nu sunt obligatorii garduri, dar se va putea prevedea marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, terase etc.

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

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULAȚIE LA ZONA DE NORD ALIUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUJA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINȚA NR.3. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM





s.c. W E S T E R N O U T D O O R

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.2014
VIZAT SPRE NESCĂMBARE



SR
AC
ISO 9001

Str. S. Cihoschi nr. 12, etaj 1, Sector 1, București, tel-fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

- POT maxim = 70%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = 4,0 mp.ADC/mp.teren

UTR 3 52- CONF. PUG MUNICIPIUL BUCURESTI - SUBZONA SPATIILOR VERZI PUBLICE CU ACCES NELIMITAT- PARC PRIVAT (SUPRAFATA U.T.R. = ~ 1,106 HA)

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în :
spații plantate;
circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
mobiliu urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț;
adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
parcaje.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, limitate la arealele deja existente conform proiectului inițial și care funcționează în acest scop;
- se admit noi clădiri pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească 15% din suprafața totală a parcului.
- clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.
- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate;





s.c. W E S T E R N

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.2014
UZAT PORESCHE



Str. S. Cihoschi nr. 12, etaj 1, Sector 1, București, tel-fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/26548/1994, CIF: RO 6645898

- se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- se interzice ocuparea malurilor între drumul de halaj și oglinda de apă ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența unui P.U.Z. de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor;
- se interzic orice improvizații ale colectării apelor uzate ale construcțiilor lacustre;
- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi.

- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI).

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.
- se va asigura din drumul de halaj accesul direct la lac al mașinilor de pompieri.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.





s.c. W E S T E R N O U T D O O R s.r.l.

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



Str. S. Cihoschi nr. 12, etaj 1, Sector 1, București, tel-fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P + 2 niveluri (10,0 metri)

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului.
- se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurat de un gard viu de 1,20 metri înălțime.
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- conform normelor specifice existente; se recomandă în intravilan împrejmuiri transparente de 2,00 metri înălțime din care un soclu opac de 0,60 metri dublate de gard viu.
- spre deosebire de parcuri și grădini, scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0.60 cm. înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,5 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.

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



s.c. W E S T E R N O U

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel-fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

- POT cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale =maxim 15 %

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

- CUT maxim 0,2 mp. ADC/ mp. Teren.

UTR 3 53- CONF. P.U.G. MUNICIPIUL BUCURESTI SUBZONA MIXTA CU FUNCTIUNI DOMINANTE DE COMERT ,SERVICII SI SERVICII PUBLICE CU CLADIRI AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU SI REGIM DE INALTIME P+20 (SUPRAFATA U.T.R. = ~ 1,386 HA)

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

- instituții și servicii publice supramunicipale și municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale;

servicii financiar-bancare și de asigurări, poșta și telecomunicații (releu infostructură), servicii avansate manageriale, tehnice și profesionale (sedii de companii și firme în clădiri specializate); cercetare-dezvoltare, edituri, servicii pentru media; centre de informare, bibliotecă / mediatecă; activități asociative diverse; servicii profesionale, colective și personale, hoteluri pentru turismul de afaceri și alte spații de recepție, restaurante cofetării, cafenele, baruri, comerț, expoziții, recreere (cazino, dancing, cinema, centre de recreere, sport în spații acoperite), săli de conferințe, spectacole și cinema de diferite capacități cu serviciile anexe, locuințe cu partiu special pentru profesii libere, învățământ superior și de formare continuă;

unități mici și mijlocii specializate în activități de producție abstractă și concretă în domenii de vârf; activități manufacturiere și depozitare mic-gros legate de funcționarea polului terțiar, parcaje multietajate;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- întrucât realizarea acestor obiective se va derula în timp, se recomandă ca prin P.U.Z. terenul rămas neafectat în prima etapă și păstrat în rezervă să fie amenajat sumar ca un spațiu plantat accesibil locuitorilor, vegetația importantă urmând să facă parte din amenajarea definitivă a zonei.

- se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap motor.

- se vor asigura circulații și piațete pietonale, precum și scuaruri atractive pentru recreere în cadru urban, în pondere de minim 10% din suprafața de teren.



s.c. W E S T E R N O U T D O O R

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.2014
AVIZ DE PROIECTARE ȘI
PROIECTARE



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel-fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

– în proximitatea aeroporturilor se va respecta avizul autorității aeronautice privind condițiile impuse de culoarului de zbor.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic:

orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;
activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
construcții provizorii de orice natură;
depozitare en-gros;
depozități de materiale refolosibile;
platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;
orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

– în zonele constituite, parcelele sunt considerate construibile direct dacă respectă următoarele condiții:

clădiri sub P+4 niveluri

pentru funcțiunea de birouri până la P+4 niveluri = 200 metri;

front minim la stradă = 8,0 metri;

raportul între laturile parcelei nu depășește raportul 1/3;

clădiri peste P+4 niveluri

pentru funcțiunea de birouri – suprafața minimă = 350 metri;

front minim la stradă = 12,0 metri;

raportul între laturile parcelei nu depășește raportul 1/3;

pentru reconstruirea zonelor destructurate, pentru terenuri libere sau cu statut juridic mixt se vor întocmi documentații P.U.Z., cu recomandarea unei lotizări cu parcele de minim 800 mp. și un front la strada de minim 18.0 metri în cazul fronturilor continue și de minim 24.0 metri în cazul fronturilor discontinue.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- retragerea de la aliniament va fi de minim 10.0 metri de la Sos. Pipera și minim 5,0 metri de la artera nou propusă conform planșei Reglementari Urbanistice atasată prezentului RLU;

- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime maximă față de aliniament care nu va depăși 20.0 metri.

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULAȚIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANĂ. PUZ ȘI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUĂ COLENTINĂ. TERITORIUL DE REFERINȚĂ NR.3. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



207



s.c. W E S T E R N

fuor

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
WIZTR.D. 13/12804/2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel-fax (+4) 021-2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile se vor retrage de la limitele laterale la o distanță egală cu 1/3 din înălțime, dar nu cu mai puțin de 5,0 metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 metri;
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și cea posterioară ale parcelei este de minim 10.0 metri;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele;
- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6,0 metri numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente ce necesită lumină naturală;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- conform P.U.Z. cu următoarele condiții:
parcelele este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică;
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje, măsurată pe aliniament, nu va depăși 30.0 metri.
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în construcții supra / subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20 m. înălțime;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare, ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj comun multietajat; aceste parcaje vor fi situate la distanța de maxim 150 metri.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea clădirilor se stabilește la 80,0 metri (P+20 etaje)



[Signature]



S.C. W E S T E R N O U T D O O R

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel-fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor (similar unui centru de afaceri), cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fire optice;
în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice 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;
dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

ARTICOLUL 13 – SPAȚII PLANTATE

- se va respecta HCGMB nr.347/2008

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de 2,00 metri, vor avea un soclu opac de circa 0,60 m., partea superioară fiind realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor fi dublate de gard viu; pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri.

—spre trotuare și circulații pietonale nu sunt obligatorii garduri, dar se va putea prevedea marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, terase etc.

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

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

– **POT maxim 70%** cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 80 % cu clădiri cu maxim 2 niveluri (H. maxim = 8 metri) pentru diferite utilizări;

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)



[Handwritten signature]
209



s.c. W E S T E R N O U T D O O R s.r.l



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel-fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, 01.01.1998

- CUT maxim = 4,0 mp.ADC/mp.teren

fuor
DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

UTR 3_54 – BIROURI CONFORM PUZ SOS. PIPERA NR.42, SECTOR 2- AVIZAT CU AVIZ CTU-AT NR.15/13/7.06.2006 SI APROBAT CU HCGMB NR. 137/19.06.2007;

(SUPRAFATA U.T.R. = ~ 0,365 HA)

POT=60%

CUT=6 MP.ADC/MP.TEREN

RH=P+15E

NOTA: Pentru documentatiile de urbanism aprobate cu valoarea CUT-ului mai mare de 4 si preluate in prezenta documentatie , dupa expirarea termenelor de valabilitate, se mentin toate reglementarile stabilite (accese, POT, RH, functiuni) cu exceptia CUT-ului ce va fi redus la valoarea plafonului maxim stabilit prin Legea nr. 350/2001, respectiv 4.

UTR 3_55 – SUBZONA MIXTA CU FUNCTIUNI PREDOMINATE DE COMERT/ SERVICII SI SERVICII PUBLICE CU CLADIRI AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU SI REGIM DE INALTIME P+25E CONFORM PUZ „SOS. PIPERA NR. 44, SECTOR 2 “ AVIZAT CU AVIZ CTU-AT NR. 16/23.09.2010;
(SUPRAFATA U.T.R. = ~ 0,656 HA)

NOTA: Pentru documentatiile de urbanism aprobate cu valoarea CUT-ului mai mare de 4 si preluate in prezenta documentatie , dupa expirarea termenelor de valabilitate, se mentin toate reglementarile stabilite (accese, POT, RH, functiuni) cu exceptia CUT-ului ce va fi redus la valoarea plafonului maxim stabilit prin Legea nr. 350/2001, respectiv 4.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

- instituții și servicii publice supramunicipale și municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale;

servicii financiar-bancare și de asigurări, poșta și telecomunicații (releu infostructură), servicii avansate manageriale, tehnice și profesionale (sedii de companii și firme în clădiri specializate); cercetare-dezvoltare, edituri, servicii pentru media; centre de

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULAȚIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUĂ COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINȚA NR.3. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM





s.c. W E S T E R N O

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
13/28.07.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel-fax (+4) 021 2303087, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

informare, bibliotecă / mediatecă; activități asociative diverse; servicii profesionale, colective și personale, hoteluri pentru turismul de afaceri și alte spații de recepție, restaurante cofetării, cafenele, baruri, comerț, expoziții, recreere (cazino, dancing, cinema, centre de recreere, sport în spații acoperite), săli de conferințe, spectacole și cinema de diferite capacități cu serviciile anexe, locuințe cu partiu special pentru profesii libere, învățământ superior și de formare continuă; unități mici și mijlocii specializate în activități de producție abstractă și concretă în domenii de vârf; activități manufacturiere și depozitare mic-gros legate de funcționarea polului terțiar, parcaje multietajate;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- întrucât realizarea acestor obiective se va derula în timp, se recomandă ca prin P.U.Z. terenul rămas neafectat în prima etapă și păstrat în rezervă să fie amenajat sumar ca un spațiu plantat accesibil locuitorilor, vegetația importantă urmând să facă parte din amenajarea definitivă a zonei.

– se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap motor.

– se vor asigura circulații și piațete pietonale, precum și scuaruri atractive pentru recreere în cadru urban, în pondere de minim 10% din suprafața de teren.

– în proximitatea aeroporturilor se va respecta avizul autorității aeronautice privind condițiile impuse de culoarului de zbor.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic:

orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;

activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

construcții provizorii de orice natură;

depozitare en-gros;

depozitari de materiale re folosibile;

platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;

orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

– în zonele constituite, parcelele sunt considerate construibile direct dacă respectă

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULAȚIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINȚĂ NR.3. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM





următoarele condiții:

clădiri sub P+4 niveluri

pentru funcțiunea de birouri până la P+4 niveluri = 200 metri;

front minim la stradă = 8,0 metri;

raportul între laturile parcelei nu depășește raportul 1/3;

clădiri peste P+4 niveluri

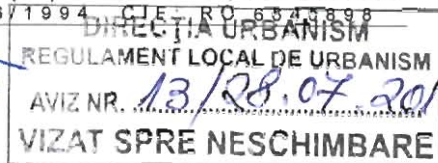
pentru funcțiunea de birouri – suprafața minimă = 350 metri;

front minim la stradă = 12,0 metri;

raportul între laturile parcelei nu depășește raportul 1/3;

pentru reconstruirea zonelor destructurate, pentru terenuri libere sau cu statut juridic mixt se vor întocmi documentații P.U.Z., cu recomandarea unei lotizări cu parcele de minim 800 mp. și un front la strada de minim 18.0 metri în cazul fronturilor continue și de minim 24.0 metri în cazul fronturilor discontinue.

fuor



ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform plansei de Reglementari Urbansitice atasata;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- conform plansei de Reglementari Urbansitice atasata;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele;
- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6,0 metri numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente ce necesită lumină naturală;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

– conform P.U.Z. cu următoarele condiții:

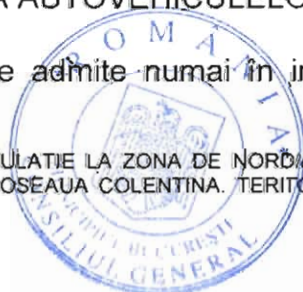
parcelele este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică;

- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje, măsurată pe aliniament, nu va depăși 30.0 metri.

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;



[Signature]



s.c. **W E S T E R N O U T D O O R**

fuor

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
s.r.l.

AVIZ NR. 13/28.07.2014



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București
www.wod.ro, email: office@wod.ro, 140/25546/1994, C.I.F. RO 6645898

locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în construcții supra / subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20 m. înălțime; în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare, ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj comun multietajat; aceste parcaje vor fi situate la distanța de maxim 150 metri.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea clădirilor se stabilește la 120,0 metri (P+25 etaje)

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor (similar unui centru de afaceri), cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fire optice;
în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice 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;
dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

ARTICOLUL 13 – SPAȚII PLANTATE

- se va respecta HCGMB nr.347/2008

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de 2,00 metri, vor avea un soclu opac de circa 0,60 m., partea superioară fiind realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor fi dublate de gard viu; pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri.

—spre trotuare și circulații pietonale nu sunt obligatorii garduri, dar se va putea prevedea marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri



[Handwritten signature]



s.c. WESTERN OUTDOOR S.R.L.

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel-fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

vii, terase etc.

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

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

– **POT maxim 60%** cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 80 % cu clădiri cu maxim 2 niveluri (H. maxim = 8 metri) pentru diferite utilizări;

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **CUT maxim = 4,0 mp.ADC/mp.teren**

UTR 3_56- SUBZONA MIXTA ANSAMBLU DE CONSTRUCTII - SUPERMAGAZIN ,SERVICII (BIROURI) SI INFRASTRUCTURA DE TRANSPORT AFERENTA CONFORM PUZ STR. GARA HERASTRAU NR. 4, SECTOR 2 AVIZAT CU AVIZ DTUAT NR. 4/6.04.2012 SI APROBAT HCGMB NR. 194 DIN 31.10.2012;
(SUPRAFATA U.T.R. = ~ 1,463 HA)

POT = 60 %

CUT = 4,0 mp. ADC / mp. Teren

RH=P+15E

NOTA: Pentru documentatiile de urbanism aprobate cu valoarea CUT-ului mai mare de 4 si preluate in prezenta documentatie , dupa expirarea termenelor de valabilitate, se mentin toate reglementarile stabilite (accese, POT, RH, functiuni) cu exceptia CUT-ului ce va fi redus la valoarea plafonului maxim stabilit prin Legea nr. 350/2001, respectiv 4.

UTR 3_57 – BIROURI / SERVICII CONFORM PUZ STR. GARA HERASTRAU NR. 4B, SECTOR 2 - AVIZAT CU AVIZ CTU-AT nr. 3/32/1/18.12.2006 SI APROBAT CU H.C.G.M.B. nr. 20/17.01.2008;
(SUPRAFATA U.T.R. = ~0,245 HA)

POT=50%

CUT=5

RH= 45M

NOTA: Pentru documentatiile de urbanism aprobate cu valoarea CUT-ului mai mare de 4 si preluate in prezenta documentatie , dupa expirarea termenelor de valabilitate, se mentin toate reglementarile stabilite (accese, POT, RH,





s.c. W E S T E R N

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.2014
VIZAT ȘI PRINDEȘCHIMBARE



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel-fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

funcțiuni) cu excepția CUT-ului ce va fi redus la valoarea plafonului maxim stabilit prin Legea nr. 350/2001, respectiv 4.

UTR 3_58 – SUBZONA CU FUNCȚIUNI PREDOMINANTE DE INVATAMANT (SUPRAFATA U.T.R. = ~1,247 HA)

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

- săli de conferințe;
- învățământ superior și centru de formare-informare cuprinzând o grupare de săli de seminarii și conferințe formare continuă;
- unități mici și mijlocii specializate în activități de producție abstractă și concretă în domenii de vârf; activități manufacturiere și depozitare mic-gros legate de funcționarea polului terțiar, parcaje multietajate;
- cercetare – dezvoltare;
- spații pentru învățământ superior, auditoriu academic, servicii universitare, bibliotecă / mediatecă, cămine, restaurante, birouri și ateliere de întreținere, spații sociale și medicale pentru studenți, spații acoperite și descoperite pentru sport și recreere, locuințe pentru profesori și profesori-vizitatori, club profesori, comerț, servicii personale, parcaje;
- arhivă, centru de conservare și restaurare de carte veche, spații pentru traduceri, editare de facsimile și de noi publicații, ateliere de reproducere pe diferiți suporturi a materialelor destinate schimburilor internaționale, centru de perfecționare, librărie, grădină, parcaje

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

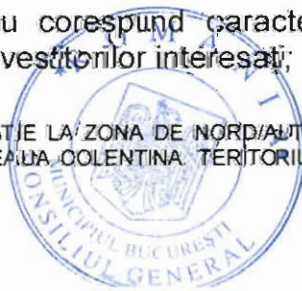
- extinderile și schimbările de profil se admit cu condiția să nu incomodeze prin poluare și trafic funcțiunile învecinate;
- se admite comerț cu vânzarea cu amănuntul numai pentru mărfurile prezentate în scop promoțional în perioada expozițiilor.

– SE VA ASIGURA ÎN TOATE LOCURILE PUBLICE ACCESUL PERSOANELOR CU HANDICAP MOTOR.

– se vor asigura circulații și piațete pietonale, precum și scuaruri atractive pentru recreere în cadru urban, în pondere de minim 10% din suprafața de teren.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic:
 - orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;





s.c. **W E S T E R N**

O

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. *13/28.07.2014*
UZZAT DPRE DESCHIMBARE



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel-fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- se vor rezerva terenuri pentru instituții în module având suprafața minimă de **1000 mp.** și un front la strada de minim **30.0 metri**;

- ÎN ZONELE CONSTITUITE, PARCELELE SUNT CONSIDERATE CONSTRUIBILE DIRECT DACĂ RESPECTĂ URMĂTOARELE CONDIȚII:

CLĂDIRI SUB P+4 NIVELURI

- PENTRU FUNCȚIUNEA DE BIROURI PÂNĂ LA P+4 NIVELURI = 200 METRI;
- FRONT MINIM LA STRADĂ = 8,0 METRI;
- RAPORTUL ÎNTRE LATURILE PARCELEI NU DEPĂȘEȘTE RAPORTUL 1/3;

CLĂDIRI PESTE P+4 NIVELURI

- PENTRU FUNCȚIUNEA DE BIROURI – SUPRAFAȚA MINIMĂ = 350 METRI;
- FRONT MINIM LA STRADĂ = 12,0 METRI;
- RAPORTUL ÎNTRE LATURILE PARCELEI NU DEPĂȘEȘTE RAPORTUL 1/3;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform plansei de Reglementari Urbanistice atasata;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile se vor retrage de la limitele laterale la o distanță egală cu 1/3 din înălțime, dar nu cu mai puțin de **5,0 metri**;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **5,0 metri**;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULAȚIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINȚĂ NR.3. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM





s.c. W E S T E R N O

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.2014
VIZAT DE RECHIMBARE



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel-fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

ACEEAȘI PARCELĂ.

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele;
- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **6,0 metri** numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente ce necesită lumină naturală;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- conform P.U.Z. cu următoarele condiții:
 - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică;
 - în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje, măsurată pe aliniament, nu va depăși **30.0 metri**.
 - în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.
- circulațiile carosabile din campusuri și subzonele de cercetare vor fi prevăzute cu denivelări transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în construcții supra / subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20 m. înălțime;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare, ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj comun multietajat; aceste parcaje vor fi situate la distanța de maxim 150 metri.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- conform planșa Reglementari Urbanistice atasată prezentului Regulament.
- Se permit accente verticale de 80,0m (P+20 etaje)

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ





s.c. **W E S T E R N O U T D O O R** s.r.l



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel-fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 5645898

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fire optice;

ARTICOLUL 13 – SPAȚII PLANTATE

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**.
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4.0** metri înălțime și diametrul tulpinii peste **15.0** cm.; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți **10** arbori în perimetrul propriu sau în spațiile plantate publice din proximitate;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

—spre trotuare și circulații pietonale nu sunt obligatorii garduri, dar se va putea prevedea marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, terase etc.

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

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 70%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 4,0 mp.ADC/mp.teren

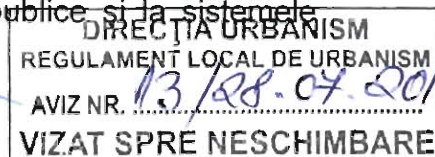
UTR 3_59 - SUBZONA MIXTA CU FUNCTIUNI PREDOMINATE BIROURI / SERVICII CONFORM PUD AVIZAT CU AVIZ CTUAT NR. 340 CA 18/26 DIN 27.10.2005 SI APROBAT CU HCL SECTOR 22 NR. 131/08.11.2005 (SUPRAFATA U.T.R. = ~0,27 HA)

POT=35%

CUT=2,4

RH=P+7E+E Tehnic (35m)

NOTA: Pentru documentatiile de urbanism aprobate cu valoarea CUT-ului mai mare de 4 si preluate in prezenta documentatie , dupa expirarea termenelor de valabilitate, se mentin toate reglementarile stabilite (accese, POT, RH, functiuni) cu exceptia CUT-ului ce va fi redus la valoarea plafonului maxim stabilit prin Legea nr. 350/2001, respectiv 4.





s.c. W E S T E R N O U T D O O R s.r.l

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, România
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

UTR 3_60 - CONF. PUG MUNICIPIUL BUCUREȘTI SUBZONA MIXTA CU FUNCȚIUNI DOMINANTE DE COMERT, SERVICII ȘI SERVICII PUBLICE CU CLADIRI AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU SI INALTIMI MAXIME P+20 (SUPRAFATA U.T.R. = ~3,44 HA)

NOTA: „Pentru terenurile afectate de Z S M (Zona de Siguranta a Metroului) este obligatorie intocmirea unei documentatii P.U.D., cu respectarea Certificatului de Urbanism si cu obtinerea avizelor de la Metroul SA, Metrorex si Ministerul Transporturilor”.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

- instituții și servicii publice supramunicipale și municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale;
servicii financiar-bancare și de asigurări, poșta și telecomunicații (releu infostructură), servicii avansate manageriale, tehnice și profesionale (sedii de companii și firme în clădiri specializate); cercetare-dezvoltare, edituri, servicii pentru media; centre de informare, bibliotecă / mediatecă; activități asociative diverse; servicii profesionale, colective și personale, hoteluri pentru turismul de afaceri și alte spații de recepție, restaurante cofetării, cafenele, baruri, comerț, expoziții, recreere (cazino, dancing, cinema, centre de recreere, sport în spații acoperite), săli de conferințe, spectacole și cinema de diferite capacități cu serviciile anexe, locuințe cu partiu special pentru profesii libere, învățământ superior și de formare continuă;
unități mici și mijlocii specializate în activități de producție abstractă și concretă în domeniul de vârf; activități manufacturiere și depozitare mic-gros legate de funcționarea polului terțiar, parcaje multietajate;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- întrucât realizarea acestor obiective se va derula în timp, se recomandă ca prin P.U.Z. terenul rămas neafectat în prima etapă și păstrat în rezervă să fie amenajat sumar ca un spațiu plantat accesibil locuitorilor, vegetația importantă urmând să facă parte din amenajarea definitivă a zonei.

– se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap motor.

– se vor asigura circulații și piațete pietonale, precum și scuaruri atractive pentru recreere în cadru urban, în pondere de minim 10% din suprafața de teren.

– în proximitatea aeroporturilor se va respecta avizul autorității aeronautice privind condițiile impuse de culoarul de zbor.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE





s.c. W E S T E R N O

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.04.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel-fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

- se interzic:

orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;
activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
construcții provizorii de orice natură;
depozitare en-gros;
depozități de materiale refolosibile;
platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;
orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- în zonele constituite, parcelele sunt considerate construibile direct dacă respectă următoarele condiții:

clădiri sub P+4 niveluri

pentru funcțiunea de birouri până la P+4 niveluri = 200 metri;

front minim la stradă = 8,0 metri;

raportul între laturile parcelei nu depășește raportul 1/3;

clădiri peste P+4 niveluri

pentru funcțiunea de birouri – suprafața minimă = 350 metri;

front minim la stradă = 12,0 metri;

raportul între laturile parcelei nu depășește raportul 1/3;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- în zonele constituite retragerea de la aliniament va fi de minim 5.0 metri de la aliniament, conform plansei de Reglementari Urbanistice atasata;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

-clădirile se vor retrage de la limitele laterale la o distanță egală cu 1/3 din înălțime, dar nu cu mai puțin de 5,0 metri;

clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 metri;

distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și cea posterioară ale parcelei este de minim 10.0 metri;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai





s.c. W E S T E R N O

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
13/28.07.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel-fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

înalte dintre ele;

distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6,0 metri numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente ce necesită lumină naturală;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică;

în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje, măsurată pe aliniament, nu va depăși 30.0 metri.

în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în construcții supra / subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20 m. înălțime;

în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare, ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj comun multietajat; aceste parcaje vor fi situate la distanța de maxim 150 metri.

- în toate situațiile se va respecta HCGMB nr. 66/2006.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea clădirilor se stabilește la 80,0 m (P+20 etaje);

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

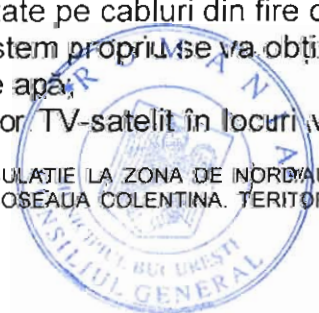
- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor (similar unui centru de afaceri), cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fire optice;

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

se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și



221



s.c. WESTERN O

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.04.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel-fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

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;
dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

ARTICOLUL 13 – SPAȚII PLANTATE

- se va respecta HCGMB nr.347/2008

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de 2,00 metri, vor avea un soclu opac de circa 0,60 m., partea superioară fiind realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor fi dublate de gard viu; pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri.

—spre trotuare și circulații pietonale nu sunt obligatorii garduri, dar se va putea prevedea marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, terase etc.

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

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

– **POT maxim 70%** cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 80 % cu clădiri cu maxim 2 niveluri (H. maxim = 8 metri) pentru diferite utilizări;

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **CUT maxim = 4,0 mp.ADC/mp.teren**

UTR 3_61 – BIROURI SI SERVICII CONFORM PUZ STR. GARA HERASTRAU NR. 2A, SECTOR 2, BUCURESTI APROBAT CU HCGMB NR. 228/08.05.2008 (SUPRAFATA U.T.R. = ~ 0,573 HA)

POT= 50%

CUT=4

RH=P+8-P+14E

NOTA: Pentru documentatiile de urbanism aprobate cu valoarea CUT-ului mai mare de 4 si preluate in prezenta documentatie, dupa expirarea termenelor de valabilitate, se mentin toate reglementarile stabilite (accese, POT, RH,

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULATIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINTA NR.3. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



Handwritten signature and the number 222.



s.c. W E S T E R N

O

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.2014



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel-fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

funcțiuni) cu excepția CUT-ului ce va fi redus la valoarea plafonului maxim stabilit prin Legea nr. 350/2001, respectiv 4.

**UTR 3_62- CONF. PUG MUNICIPIUL BUCUREȘTI SUBZONA MIXTA
CU FUNCȚIUNI DOMINANTE DE COMERT ,SERVICII SI SERVICII
PUBLICE CU CLADIRI AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU
SAU DISCONTINUU SI REGIM DE INALTIME P+20
(SUPRAFATA U.T.R. = ~ 1,783 HA)**

**NOTA: „Pentru terenurile afectate de Z S M (Zona de Siguranță a Metroului)
este obligatorie întocmirea unei documentații P.U.D., cu respectarea
Certificatului de Urbanism și cu obținerea avizelor de la Metroul SA, Metrorex și
Ministerul Transporturilor”.**

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

- instituții și servicii publice supramunicipale și municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale;
servicii financiar-bancare și de asigurări, poșta și telecomunicații (releu infostructură), servicii avansate manageriale, tehnice și profesionale (sedii de companii și firme în clădiri specializate); cercetare-dezvoltare, edituri, servicii pentru media; centre de informare, bibliotecă / mediatecă; activități asociative diverse; servicii profesionale, colective și personale, hoteluri pentru turismul de afaceri și alte spații de recepție, restaurante cofetării, cafenele, baruri, comerț, expoziții, recreere (cazino, dancing, cinema, centre de recreere, sport în spații acoperite), săli de conferințe, spectacole și cinema de diferite capacități cu serviciile anexe, locuințe cu partiu special pentru profesioniști libere, învățământ superior și de formare continuă;
unități mici și mijlocii specializate în activități de producție abstractă și concretă în domenii de vârf; activități manufacturiere și depozitare mic-gros legate de funcționarea polului terțiar, parcaje multietajate;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- întrucât realizarea acestor obiective se va derula în timp, se recomandă ca prin P.U.Z. terenul rămas neafectat în prima etapă și păstrat în rezervă să fie amenajat sumar ca un spațiu plantat accesibil locuitorilor, vegetația importantă urmând să facă parte din amenajarea definitivă a zonei.
– se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap motor.
– se vor asigura circulații și piațete pietonale, precum și scuaruri atractive pentru recreere în cadru urban, în pondere de minim 10% din suprafața de teren.
– în proximitatea aeroporturilor se va respecta avizul autorității aeronautice privind condițiile impuse de culoarului de zbor.





s.c. W E S T E R N

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.04.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel-fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic:

orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;
activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
construcții provizorii de orice natură;
depozitare en-gros;
depozitari de materiale refolosibile;
platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;
orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

– în zonele constituite, parcelele sunt considerate construibile direct dacă respectă următoarele condiții:

clădiri sub P+4 niveluri

pentru funcțiunea de birouri până la P+4 niveluri = 200 metri;

front minim la stradă = 8,0 metri;

raportul între laturile parcelei nu depășește raportul 1/3;

clădiri peste P+4 niveluri

pentru funcțiunea de birouri – suprafața minimă = 350 metri;

front minim la stradă = 12,0 metri;

raportul între laturile parcelei nu depășește raportul 1/3;

pentru reconstruirea zonelor destructurate, pentru terenuri libere sau cu statut juridic mixt se vor întocmi documentații P.U.Z., cu recomandarea unei lotizări cu parcele de minim 800 mp. și un front la strada de minim 18.0 metri în cazul fronturilor continue și de minim 24.0 metri în cazul fronturilor discontinue.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- în zonele constituite retragerea de la aliniament va fi de minim 5,0 metri fata de B-dul Dimitrie Pompei

- retragerea de la aliniament va fi de minim 5- 20 m fata de artera nou propusa in functie de conditiile din teren.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile se vor retrage de la limitele laterale la o distanță egală cu 1/3 din înălțime, dar nu cu mai puțin de 5,0 metri;

- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULAȚIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINȚA NR.3. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM





s.c. W E S T E R N O U

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.2014

VIZAT DE PREȘEDINTE



S.R. AC
ISO 9001

Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel-fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 metri;
distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și cea posterioară ale parcelei este de minim 10.0 metri;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele;
distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6,0 metri numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente ce necesită lumină naturală;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică;
în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje, măsurată pe aliniament, nu va depăși 30.0 metri.
în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în construcții supra / subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20 m. înălțime;
în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare, ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj comun multietajat; aceste parcaje vor fi situate la distanța de maxim 150 metri.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea clădirilor se stabilește la 80,0 metri (P+20 etaje).

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor (similar unui centru de afaceri), cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;



225



s.c. W E S T E R N O

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.2014
VIZAT ȘI ÎNREGISTRAT



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel-fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fire optice;
în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice 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;
dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

ARTICOLUL 13 – SPAȚII PLANTATE

- se va respecta HCGMB nr.347/2008

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de 2,00 metri, vor avea un soclu opac de circa 0,60 m., partea superioară fiind realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor fi dublate de gard viu; pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri.

–spre trotuare și circulații pietonale nu sunt obligatorii garduri, dar se va putea prevedea marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, terase etc.

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

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

– **POT maxim 70%** cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 80 % cu clădiri cu maxim 2 niveluri (H. maxim = 8 metri) pentru diferite utilizări;

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **CUT maxim = 4,0 mp.ADC/mp.teren**





s.c. W E S T E R N O

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AVIZ NR. 13/28.07.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel-fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE PE TERITORIUL ORASULUI VOLUNTARI

INSTITUTII SI SERVICII

SUBZONE REGLEMENTATE

- UTR 3_15 subzona functiuni mixte – productie/depozitare de mica dimensiune cu profil nepoluant, comert si servicii, cu caracter compact, in structuri obtinute prin reconversie functionala conform PUG Oras Voluntari;
- UTR 3_32 subzona functiuni mixte - servicii, comert, locuire conform PUG Oras Voluntari.

GOSPODARIE COMUNALA

SUBZONE REGLEMENTATE

- UTR 3_33 subzona constructiilor si amenajarilor izolate pentru gospodarie comunală conform PUG Oras Voluntari – statie electrica;

INSTITUTII SI SERVICII

SUBZONE REGLEMENTATE

**UTR 3_15 - SUBZONA FUNCTIUNI MIXTE - PRODUCTIE-DEPOZITARE DE MICA DIMENSIUNE CU PROFIL NEPOLUANT, COMERT SI SERVICII, CU CARACTER COMPACT, IN STRUCTURI OBTINUTE PRIN RECONVERSIE FUNCTIONALA CONFORM PUG ORAS VOLUNTARI
(SUPRAFATA U.T.R. = ~ 4,298 HA)**

NOTA: "Construcțiile și amenajările amplasate în parcele ce sunt strabătute de zona de siguranță sau protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul C.N.C.F.R. și a Ministerului Transporturilor – conform Art. 20 din H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările ulterioare."

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULAȚIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUĂ COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINȚĂ NR.3. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



Handwritten signatures in blue ink.



s.c. **W E S T E R N**

fuor
DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.2014
UZAT SPRE NEȘCHIMBARE



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel-fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

- sunt admise următoarele utilizări:
- instituții, servicii și echipamente publice de nivel de cartier;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale :
- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC;
- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare, vegetația existentă, și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata vecinătate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

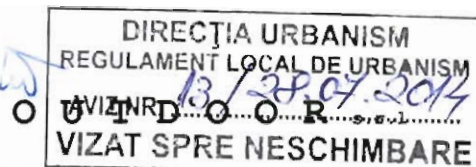
- se interzic următoarele utilizări:
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacități de peste 5 mașini;
- curățătorii chimice;

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULAȚIE LA ZONA DE NORD, AUTOSTRADA URBANĂ. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUĂ COLENTINĂ. TERITORIUL DE REFERINȚĂ NR.3. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM





S.C. WESTERN



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel-fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- 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;
- 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.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- în zonele existente se vor menține caracteristicile parcellarului din tesutul existent cu următoarele condiționări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere de circulație și pentru zona de extindere:
- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30.00 metri;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 12.00 metri, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcanе laterale și de minim 18.00 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;
- în cazul parcellarului existent suprafața minimă a parcelei construibile este de 300 mp.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- se va respecta caracterul zonelor existente prin menținerea tipului tradițional de raportare la aliniament și se va respecta o retragere de minim 5,0 metri;
- retragerea față de Inelul Median de circulație va fi de minim 10,0 metri conform planșei de Reglementări Urbanistice atasată;
- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 10,0 metri;
- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.0 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.0 metri pe străzi de categoria a III-a.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- se vor respecta retragerile din planșa de Reglementări urbanistice, parte componentă a prezentei documentații.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULAȚIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANĂ. PUZ ȘI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINȚĂ NR.3. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



s.c. **W E S T E R N****O U T D O O R**DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AVIZ NR. 13/28.07.2016

Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel-fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

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 6.00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30.00 metri;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;
- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- în zona cu tesut traditional se va respecta alinierea cornişelor existente; în cazul unor volume care depășesc înălțimea vecinătăților imediate pentru acordarea autorizației se vor prezenta justificări suplimentare privind înscrierea în zona protejată și relațiile cu monumentele existente (sau propuse a fi declarate) care sunt situate în limita de 100 metri, precum și privind impactul noii volumetrii asupra siluetei interioare și generale a Bucureștilor;

- înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade;

s.c. **W E S T E R N****O U**DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AVIZ NR. 13/28.07.2014

VIZAT DE PRESCHIMBARE

Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel-fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

Lățimea străzii între aliniamente(metri) <i>/ profile standard actuale</i>	Înălțime a maximă admisă (metri)	Număr niveluri convenționale (3.0 metri)	Număr niveluri suplimentare admise *): (A) retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta la 45 ° la acesta (B) în planul fațadei la clădirile de colț pe o lungime de maxim 15 metri, apoi retrase (A)
Sub 9 metri	7 - 10	P+1+M, P+2	(A) - 1 nivel; (B) - 1 nivel
9,01 – 11,00 Carosabil - 7 m. + trotuare 2x1,5 m. =10 metri (categoria III)	11	P+2 +M	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
11,01 – 13,00 Carosabil 7 m. + trotuare 2x 3m =13 metri (categoria III)	13	P+3	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
13,01 – 16,00	16	P+4	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel

*) în toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea.

- în intersecții se admit unul sau două niveluri suplimentare în planul fațadelor pe o lungime de 15 metri de la intersecția aliniamentelor, după care pot urma încă alte două niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și a tangentei la acesta la 45 grade (conform tabelului anterior);

- în cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 50,0 metri dacă strada are 6 sau 4 fire de circulație și pe o lungime de 25,0 metri dacă strada are 2 fire de circulație; dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte.

- dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 5,0 metri și cu condiția să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe străzile laterale conform aliniatului anterior;

-pentru parcelele cu suprafata mai mare de 1500 mp, pentru care se solicita autorizarea unor cladiri cu alta functiune decat locuire (comerț, servicii, birouri si sedii de companii etc.), este admisa o inaltime maxima totala de 35,0m, corespunzatoare unui regim de inaltime de P+6+Et.Teh.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- orice intervenții vor necesita studii de inserție avizate conform legii;
- se interzice modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare sau acoperirea cu firme a

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULAȚIE LA ZONA DE NORD AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINȚA NR.3. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM





S.C. WESTERN

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.2014



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 4, București
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

parapetului ferestrelor de la primul nivel;

- 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 de "coerență" și "eleganță";
- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- 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.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;
- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurare cu un gard viu de 1,20 metri înălțime;
- în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULAȚIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANĂ. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUĂ COLENTINĂ. TERITORIUL DE REFERINȚĂ NR.3. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM





s.c. W E S T E R N O

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.2014
VIZAT ȘI REVERȘIMBARE



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel-fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

- se va respecta tipul existent de împrejurări cu condiția ca acestea să fie transparente și să aibă un soclu opac de maxim 0,60 metri către stradă; în cazul unificării funcțiunilor interioare a mai multor clădiri se va menține prin tratarea terenului amprenta parcelarului tradițional.

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu 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 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.

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

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

P.O.T. maxim 40%,

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 2,2 mp. ADC / mp. teren

**UTR 3_32 - SUBZONA MIXTA CU FUNCȚIUNI PREDOMINANTE COMERT, SERVICII ȘI LOCUIRE COLECTIVĂ JOASĂ CU CLĂDIRI AVÂND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU ȘI ÎNĂLȚIMI MAXIME P+4
(SUPRAFAȚA U.T.R. = ~ 1,087 HA)**

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- sunt admise următoarele utilizări:
- instituții, servicii și echipamente publice de nivel de cartier;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;





s.c. W E S T E R N

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.2014
VIZAT SPRE ÎNSOȘIRE



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel-fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, C.I.F. RO 6645898

- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale :
- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC;
- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare, vegetația existentă, și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata vecinătate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

- se interzic următoarele utilizări:
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- 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;
- 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



s.c. W E S T E R N

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel-fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- în zonele existente se vor menține caracteristicile parcelarului din tesutul existent cu următoarele condiționări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere de circulație și pentru zona de extindere:
- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30.00 metri;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 12.00 metri, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcanе laterale și de minim 18.00 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;
- în cazul parcelarului existent suprafața minimă a parcelei construibile este de 300 mp.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- se va respecta caracterul zonelor existente prin menținerea tipului tradițional de raportare la aliniament și se va respecta o retragere de minim 5,0 metri;
- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 10,0 metri;
- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.0 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.0 metri pe străzi de categoria a III-a.
- în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 metri conform planșei de Reglementari Urbanistice atasată.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- se vor respecta retragerile din planșa de Reglementari urbanistice, parte componentă a prezentei documentații.

ARTICOLUL 7 - 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 6.00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcanе sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.





s.c. W E S T E R N O U T D O O R s.r.l.

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



Str. S. Cihoschi nr. 12, etaj 1, Sector 1, București, tel-fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30.00 metri;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;
- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- în zona cu țesut tradițional se va respecta alinierea cornișelor existente; în cazul unor volume care depășesc înălțimea vecinătăților imediate pentru acordarea autorizației se vor prezenta justificări suplimentare privind înscrierea în zona protejată și relațiile cu monumentele existente (sau propuse a fi declarate) care sunt situate în limita de 100 metri, precum și privind impactul noii volumetrii asupra siluetei interioare și generale a Bucureștilor;
- înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade;



[Handwritten signature]
236



s.c. W E S T E R N O U T D O O R S C H M B A R E

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AVIZ NR. 13/28.07.2014

VIZAT SPRE REȘCHIMBARE

SR
AC
ISO 9001Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel-fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

Lățimea străzii între aliniamente(metri) / profile standard actuale	Înălțime a maximă admisă (metri)	Număr niveluri convențional e (3.0 metri)	Număr niveluri suplimentare admise *): (A) retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta la 45 ° la acesta (B) în planul fațadei la clădirile de colț pe o lungime de maxim 15 metri, apoi retrase (A)
Sub 9 metri	7 - 10	P+1+M, P+2	(A) - 1 nivel; (B) - 1 nivel
9,01 – 11,00 Carosabil - 7 m. + trotuare 2x1,5 m. =10 metri (categoria III)	11	P+2 +M	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
11,01 – 13,00 Carosabil 7 m. + trotuare 2x 3m =13 metri (categoria III)	13	P+3	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
13,01 – 16,00	16	P+4	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel

*) în toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea.

- în intersecții se admit unul sau două niveluri suplimentare în planul fațadelor pe o lungime de 15 metri de la intersecția aliniamentelor, după care pot urma încă alte două niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și a tangentei la acesta la 45 grade (conform tabelului anterior);

- în cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 50,0 metri dacă strada are 6 sau 4 fire de circulație și pe o lungime de 25,0 metri dacă strada are 2 fire de circulație; dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte.

- dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 5,0 metri și cu condiția să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe străzile laterale conform aliniatului anterior;

- pentru parcelele cu suprafața mai mare de 1500 mp, pentru care se solicita autorizarea unor clădiri cu altă funcțiune decât locuire (comerț, servicii, birouri și sedii de companii etc.), este admisă o înălțime maximă totală de 35,0m, corespunzătoare unui regim de înălțime de P+6+Et.Teh.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- orice intervenții vor necesita studii de inserție avizate conform legii;
- se interzice modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare sau acoperirea cu firme a

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULATIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINTA NR.3. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM





s.c. W E S T E R N O

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
13/28.07.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel-fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

parapetului ferestrelor de la primul nivel;

- 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 de "coerență" și "elegantă";
- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- 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.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;
- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime;
- în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULAȚIE LA ZONA DE ÎNCRĂȘTINĂRI ALE STRĂZILOR URBANE. PUZ ȘI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII. SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINȚĂ NR.3. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



[Handwritten signatures and initials]



s.c. W E S T E R N O U T D O O R

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AVIZ NR. 13/28.07.2014
VIZAT SPRE NESCIMBARE



ISO 9001

Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel-fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

- se va respecta tipul existent de împrejurii cu condiția ca acestea să fie transparente și să aibă un soclu opac de maxim 0,60 metri către stradă; în cazul unificării funcțiunilor interioare a mai multor clădiri se va menține prin tratarea terenului amprenta parcelarului tradițional.
- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu 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 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.

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

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

P.O.T. maxim 40%,

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 2,2 mp. ADC / mp. teren

GOSPODARIE COMUNALA

SUBZONE REGLEMENTATE

UTR 3_33 – SUBZONA CONSTRUCTIILOR SI AMENAJARILOR IZOLATE PENTRU GOSPODARIE COMUNALA CONFORM PUG ORAS VOLUNTARI – STATIE ELECTRICA (SUPRAFATA U.T.R. = ~0,777 HA)

NOTA: “Construcțiile și amenajările amplasate în parcele ce sunt strabătute de zona de siguranță sau protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul C.N.C.F.R. și a Ministerului Transporturilor – conform Art. 20 din H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările ulterioare.”

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală:

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULATIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINTA NR.3. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM





s.c. **W E S T E R N O U T D O O R** s.r.l.

fuor
DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AVIZ NR. *13/28.07.2014*
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



SR AC
ISO 9001

Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel-fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

- birouri autonome;
- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, transportul public urban, piețe comerciale, salubritate, întreținerea spațiilor plantate (tratate în R.L.U. la capitolul V – Spații verzi);

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

-se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

- pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI).

- pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de 400 mp. și un front la stradă de minim 15 metri.
- pentru incintele tehnice, în funcție de complexitatea impactului funcțiunii în teritoriul înconjurător, se va elabora un Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu și un studiu de impact asupra mediului;
- pentru piețele comerciale se vor elabora documentații de urbanism P.U.Z. avizate conform legii.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, având o lungime de minim 12.0 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.0 metri pe străzi de categoria a III-a.
- clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situație, sau se vor retrace la o distanță de minim 6.0 metri în cazul în care majoritatea fronturilor dominante noi sunt retrase de la stradă;
- în cazul incintelor tehnice situate în zone de activități industriale, de servicii și depozitare, se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim 10.0 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a și de minim 8.0 metri pe străzile de categoria a III-a.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULAȚIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINȚĂ NR.3. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM





S.C. WESTERN OUTDOOR S.R.L.

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AVIZ NR. 13/28.07.2017

VIZAT SPRE NESCHIMBARE



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel-fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

- distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.0 metri;
- se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit;
- în cazul în care activitățile constituie o sursă de zgomote și vibrații, în cazul în care au loc procese de producție non-stop (3 schimburi) sau în caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice în vigoare.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.0 metri;
- distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădirile respective și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;
- în spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor și a coșurilor; pentru clădirile de tip hală se recomandă o înălțime maximă de 12.0 metri (P+3 etaje)

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.





S.C. W E S T E R N O U T D O O R

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AVIZ NR. 13/28.07.2014

VIZAT SPRE NESCHIMBARE



SR
AC
ISO 9001

Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel-fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- piețele comerciale vor fi dotate cu servicii sanitare conform normelor.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de 1.20 metri și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim 2.00 metri din care un soclu de 0.60 m., și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanță cu un al doilea gard transparent de 2.50 metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- în scopul de a nu incomoda circulația pe drumurile publice cu trafic intens și cu transport în comun, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă.

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

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

POT maxim = 50%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

CUT maxim = 1,8 mp ADC / mp.teren



Arh. Bogdan Branescu



Verificat,
Arh. Sorin Gabrea

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULATIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINTA NR.3. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM.



S.C. W E S T E R N O U T D O O R S.R.L.

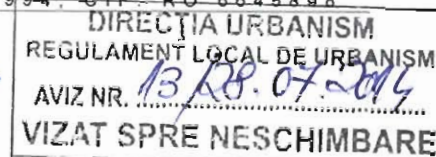


Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel-fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, C.I.F. RO 6645898

ANEXA 1:

Ministerul Culturii și Patrimoniului Național

fuor



**ORDIN Nr. 2.709
din 17 noiembrie 2011**

privind clasarea în Lista monumentelor istorice, categoria Ansamblu, grupa valorică "B", a imobilului Muzeul Aviației, din str. Fabrica de Glucoză nr. 2 - 4, sectorul 2, București

Publicat în: Monitorul Oficial Nr. 8 din 5 ianuarie 2012

În conformitate cu dispozițiile art. 16 alin. (2) din Normele metodologice de clasare și inventariere a monumentelor istorice, aprobate prin Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.260/2008, cu modificările și completările ulterioare,

în temeiul prevederilor art. 13 alin. (1), pct. 2 lit. d) și alin. (3) și ale art. 33 alin. (1) lit. d) din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările ulterioare, precum și ale art. 11 alin. (1) și (4) din Hotărârea Guvernului nr. 90/2010 privind organizarea și funcționarea Ministerului Culturii și Patrimoniului Național, cu modificările și completările ulterioare,

ministrul culturii și patrimoniului național emite prezentul ordin.

Art. 1 - (1) Imobilul Muzeul Aviației, din str. Fabrica de Glucoză nr. 2 - 4, sectorul 2, București, se clasează ca monument istoric, categoria Ansamblu, grupa valorică "B", cod în Lista monumentelor istorice B-II-a-B-21033, cu următoarele componente:

- clădirea administrativă, cod B-II-m-B-21033.01;
- clădirea principală a muzeului, cod B-II-m-B-21033.02;
- biblioteca, cod B-II-m-B-21033.03;
- hangarul nr. 2, cod B-II-m-B-21033.04;
- hangarul nr. 3, cod B-II-m-B-21033.05.

(2) Coordonatele punctelor de contur ale zonei de protecție a monumentului istoric sunt prevăzute în anexa care face parte integrantă din prezentul ordin.

Art. 2 - Direcția patrimoniu cultural din cadrul Ministerului Culturii și Patrimoniului Național comunică prezentul ordin Direcției pentru Cultură și Patrimoniul Național a Municipiului București, pentru ducere la îndeplinire.

Art. 3 - Direcția pentru Cultură și Patrimoniul Național a Municipiului București va îndeplini procedurile de comunicare în termen de cel mult 30 de zile de la data publicării prezentului ordin.

Art. 4 - Prezentul ordin se publică în Monitorul Oficial al României, Partea I.

**Ministrul culturii și patrimoniului național,
Kelemen Hunor**




**Zona de protecție a monumentului istoric Muzeul Aviației, din str. Fabrica de
 Glucoză nr. 2 - 4, sectorul 2, București**
Coordonatele punctelor de contur

Nr. pct.	Coordonate stereo local București	
	N (m)	E (m)
-		
1.	557161,31	342347,53
2.	557185,13	342360,29
3.	557381,48	342471,20
4.	557388,03	342475,28
5.	557437,46	342494,16
6.	557454,05	342500,24
7.	557523,49	342527,19
8.	557513,04	342550,35
9.	557515,01	342551,33
10.	557510,11	342561,48
11.	557517,97	342565,38
12.	557496,71	342612,03
13.	557494,44	342615,43
14.	557442,50	342591,73
15.	557442,70	342590,67
16.	557433,22	342586,54
17.	557404,86	342642,30
18.	557399,39	342639,96
19.	557372,00	342699,89
20.	557356,89	342733,10
21.	557356,02	342735,25
22.	557321,65	342720,70
23.	557061,26	342634,49
24.	557129,54	342510,67
25.	557157,04	342461,16
26.	557170,38	342437,16
27.	557171,69	342435,04
28.	557171,25	342434,92
29.	557171,89	342430,58
30.	557170,33	342425,08
31.	557167,30	342420,73
32.	557139,92	342403,54
33.	557135,42	342410,72
34.	557129,27	342407,62
35.	557121,41	342402,60
36.	557122,81	342400,03
37.	557120,29	342398,18
38.	557118,40	342394,61

 DIRECTIA URBANISM
 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
 AVIZ NR. 13/10.07.2014
 VIZAT SPRE NESCHIMBARE



39.	557117,38	342396,45
40.	557113,79	342390,06
41.	557096,58	342375,62
42.	557060,33	342345,21
43.	557073,66	342329,12
44.	557126,99	342335,56
45.	557139,09	342338,25
46.	557144,54	342340,06

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

fuot

ANEXA NR. 2

DEFINIȚII ALE UNOR TERMENI UTILIZAȚI ÎN

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

În prezentul Regulament Local de Urbanism, au fost utilizați o serie de termeni în plus față de cei conținuți în "Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea regulamentului local de urbanism", aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996 - , sau a fost nuanțat înțelesul unora dintre aceștia, astfel:

- ACTIVITĂȚI TERȚIARE = activități de servicii de toate categoriile conform Clasificării Activităților din Economia Națională - Comisia Națională de Statistică, 1992.
- ALINIAMENT = linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată. Se utilizează în reglementări și aliniamentul "de fund" care stabilește linia până la care pot fi dispuse clădirile spre interiorul terenului, în scopul de a se proteja o mai bună posibilitate de utilizare a interiorului insulei.
- ALINIAREA CLĂDIRILOR = linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este **non aedificandi**, cu excepția împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.
- ANEXE ALE LOCUINȚELOR = clădiri de mici dimensiuni realizate pe o parcelă independent de clădirea principală, destinate pentru gararea a 1-2 mașini sau pentru agrement (umbrare, pergole acoperite, sere); suprafața acestora nu se ia în considerare în calculul indicilor urbanistici POT și CUT; nu sunt admise în



s.c. W E S T E R N O U T D O O R

DIRECȚIA DE URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AVIZ NR. 13/28.07.2014
VIZAT ȘI PUS ÎN APLICARE



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel-fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

Capitală anexele de tip rural pentru adăpostirea animalelor și produselor agricole pentru subzistență sau comercializare.

- CENTRU COMERCIAL ȘI DE AFACERI = parte a zonei centrale care grupează cele mai importante servicii manageriale, tehnice și profesionale (grupate în clădiri specializate pentru birouri multietajate, dar recomandabil nu peste P+6 niveluri conform celor mai recente studii de marketing), servicii financiar-bancare, servicii profesionale pentru persoane fizice și juridice, poștă și telecomunicații, agenții diverse (imobiliare, de turism etc.), edituri, centre media, centre și galerii de artă, expoziții, hoteluri, restaurante, comerț general, specializat și de lux, servicii colective și personale, activități ale diverselor organizații politice, economice, patronale și profesionale, recreere și sport în spații acoperite, mici activități productive manufacturiere specializate sau necesare pentru funcționarea altor activități din centrul de afaceri, depozite mic-gros, locuințe cu partiu special, în care sunt incluse spații pentru profesii libere (birouri de avocatură cabinete medicale, birouri de consultanță financiar - contabilă etc.), străzi și piațete pietonale, parcaje multietajate. Instituțiile și serviciile publice pot fi localizate în centrul de afaceri dar nu participă la definirea acestuia, nici funcțional, nici ca indici urbanistici utilizați pentru delimitare (CUT exclusiv pentru comerț și servicii - mai mare de 1,0). Centrele de afaceri constituie în prezent principala concentrare de locuri de muncă cu calificare medie și superioară din localitate.
- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei. În calculul suprafeței construite desfășurate nu sunt incluse suprafața garajelor și a spațiilor tehnice amplasate în subteran, suprafețele balcoanelor și teraselor deschise precum nici cea a podurilor neutilizabile. În cazul mansardelor se consideră convențional o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului curent.
- COMERȚ – structura actuală a marilor spații comerciale este următoarea:
 - centre comerciale regionale
 - supermagazine / hipermagazine
 - mari magazine
 - centre comerciale locale
 - magazine populare
 - comerț specializat
 - stații – service
 - alte spații comerciale
- COMERȚ EN GROS = societăți comerciale care se ocupă cu achiziționarea, depozitarea, reambalarea și distribuirea mărfurilor către comercianții detaiști.
- COMERȚ / DEPOZITE MIC-GROS = filieră intermediară de depozite în care intră mărfuri în ambalaje de comercializare, în cantități reduse și cu rulaj rapid pentru aprovizionarea magazinelor, care se localizează în zona centrală, în zona mixtă și în centrele de cartier; astfel de depozite pot asigura și aprovizionarea la domiciliu a clienților.



s.c. W E S T E R N O U T D O O R s.r.l



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel-fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

- I.M.M. = întreprinderi mici și mijlocii compuse din:
 - unități micro – sub 10 angajați;
 - unități mici – între 10 și 100 angajați;
 - unități mijlocii – între 100 și 500 angajați.

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR - exprimă în metri și număr de niveluri convenționale înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișe sau limita superioară a parapetului terasei.
- PLATFORME LOGISTICE – grupări funcționale de importanță regională / internațională, cuprinzând servicii, distribuție și producție, situate în exteriorul localităților în punctele de conexiune a mai multor tipuri de transporturi (rutiere, feroviare, navale) pe rute internaționale.
- POLI URBANI / TERȚIARI = grupări complexe de activități predominant din sectorul terțiar care au rol strategic în dezvoltarea localității, se situează în locuri privilegiate ca sit și ca accesibilitate, atât din exteriorul localității cât și din zona centrală și compensează lipsa spațiilor din centrul de afaceri. Activitățile specifice polilor urbani principali sunt:
 - servicii manageriale, tehnice, profesionale (specializate pentru întreprinderi), servicii financiar-bancare, societăți de asigurări care sunt dispuse în clădiri specializate de birouri, în general înalte dar, recomandat prin studii recente de marketing, a nu depăși P+6 niveluri;
 - servicii și instituții publice sau care nu au legături directe cu publicul dar care fac parte din "industria terțiarului" de culegere, prelucrare, stocare și difuzare a informației prin mijloace moderne de telecomunicații (birouri teritoriale pentru impozite etc.);
 - servicii profesionale (pentru persoane fizice și juridice), recomandabil a fi amplasate peste spații comerciale sau în clădiri de maxim P+3 niveluri;
 - centre de conferințe;
 - edituri, centre media;
 - centre și galerii de artă, expoziții;
 - unități de cercetare-dezvoltare și învățământ superior;
 - centre de formare și perfecționare;
 - unități productive cu tehnologii de vârf, nepoluante și fără transporturi grele;
 - unități productive mici manufacturiere pentru produse necesare altor unități și persoanelor care se află în cuprinsul polului terțiar;
 - comerț (mari magazine, comerț specializat atât de lux cât și de proximitate pentru locuitorii din zonă);
 - servicii diverse - personale colective și sociale;
 - restaurante de toate tipurile;
 - recreere în spații acoperite (spectacole, cinema, sport, cazino etc.);
 - hoteluri pentru afaceri;
 - locuințe cu partiu special, închiriate de către firme pe termen lung sau care includ spații pentru profesii libere;
 - mari parcaje multietajate și la sol, stații service;

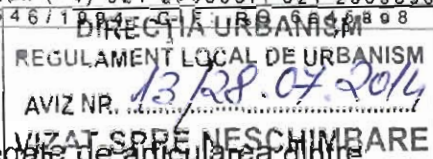




S.C. WESTERN OUTDOOR S.R.L.



Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, Bucuresti, tel-fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994-G-1-866898



- diverse alte activități compatibile.

- POLI / ZONE DE TRANSFER – concentrări de activități legate de articularea dintre marile fluxuri de mărfuri de pe rute internaționale cu cele locale, destinate transferului mărfurilor de pe mijloacele grele de transport pe cele admise pe străzile localității; astfel de activități includ: depozitarea în spații acoperite și descoperite (cu vânzare numai pentru mărfuri aflate în campanii promoționale și mărfuri care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul personal), producție, montaj, facilități pentru transportatori, vamă, telecomunicații etc.)

- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) - reprezintă raportul dintre proiecția la sol a construcției ridicată deasupra cotei terenului natural și suprafața parcelei. În calculul proiecției nu vor fi incluse ieșindurile în consolă în afara planului fațadei a balcoanelor închise sau deschise și nici elementele cu rol decorativ sau de protecție ca streșini, copertine etc. Curțile de aerisire cu suprafața până la 2,0 mp. inclusiv, intră în suprafața construită.

Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

- SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE = serviciile publice care sunt finanțate de la buget, se stabilesc prin norme și sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul de echipamente publice se refera la serviciile publice structurate în rețea la nivel de zona rezidențială și de cartier – creșe, dispensare, grădinițe, școli, licee, biblioteci de cartier etc.

- SERVICII DE INTERES GENERAL (SAU SERVICII COMERCIALE) = societăți, companii, firme, asociații care asigură, contra cost sau în sistem non-profit, o largă gamă de servicii profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale.

