

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

fuor

P.U.Z. „INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULATIE LA ZONA
NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE- TRONSON
LACUL MORII - SOSEAUA COLENTINA”

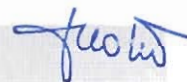
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM TERITORIUL DE REFERINTA NR. 4

2014



[Signature]

DIRECTIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/29.04.2014
VIZAT SPRE NESCIMBARE



BENEFICIAR: PRIMARIA BUCURESTI

PROIECTANTI ASOCIATI: S.C.Proiect Bucuresti S.R.L., S.C.Ecoterra S.R.L.,
S.C. Metroul S.A., S.C.Western Outdoor S.R.L., S.C.Alpha Studio S.R.L.

CONTRACT NR.: 78/09.03.2011

2014

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

P.U.Z. „INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULATIE LA ZONA NORD / AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE - TRONSON LACUL MORII - SOSEAUA COLENTINA” – TERITORIUL DE REFERINTA NR. 4

CUPRINS :

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL RLU
2. BAZA LEGALA A ELABORARII
3. DOMENIUL DE APLICARE

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT
5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC
6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII
7. REGULI CU PRIVIRE LA ACCESELOR OBLIGATORII
8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA
9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII
10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

11. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE





alpha studio
architecture & urban planning

B-dul Kiseleff nr. 55b, vila 3, et. 1, ap 2, sect. 1, Bucuresti
Reg. Com. - J 40/10321/2000 / CIF: RO13516624
Tel/fax 021.529.77.56/57
e-mail: office@alphastudio.ro
web: www.alphastudio.ro



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

fuokw

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

VI. ANEXE



3/205

[Handwritten signature]

fuca

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL RLU

In abordarea sistemica a analizei perimetrului studiat s-a avut in vedere corelarea reglementarilor propuse - privind regimul juridic, economic si tehnic, cu reglementarile din P.U.G. (de ordin general si local), aplicandu-se normele in vigoare din domeniul urbanismului si constructiilor.

Autorizarea lucrarilor de construire in perimetrul studiat se va face de catre Administratia publica locala in conditiile legii, cu respectarea reglementarilor instituite prin P.U.Z.

Normele cuprinse in prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executiilor constructiilor in limitele teritoriului studiat in PUZ.

Prezentul Regulament Local de Urbanism expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale **Planului Urbanistic Zonal „Inchidere Inelul Median de Circulatie la Zona Nord. Autostrada urbana. PUZ si studii de fezabilitate - Tronson Lacul Morii - Soseaua Colentina” – Teritoriul de referinta 4.**

Prezenta documentatie serveste la stabilirea regulilor de ocupare a terenurilor si de servire edilitara si a amenajarilor aferente acestora pe o suprafata totala de ~282ha, suprafata care a generat studiul si este compusa din terenuri situate in Sectorul 1, cat si in Sectorul 2 al Municipiului Bucuresti.

Prin regulamentul mentionat s-a urmarit:

- Incurajarea amplasarii in zona a unor functiuni specifice: comert, locuinte colective, servicii, spatii verzi.
- Amenajarea unor spatii pentru circulatie pietonala, spatii verzi, scuaruri care vor raspunde cerintelor unei astfel de zone, contribuind totodata la punerea sa in valoare.
- Sunt propusi o serie de indicatori urbanistici caracteristici fiecarei zone si un bilant teritorial.

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: 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.

NOTA: Pentru terenurile afectate DE ZSM (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: Se va respecta zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice, 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) și zona de protecție a infrastructurii feroviare publice (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). 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. **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.**

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 degradarea infrastructurii feroviare.

NOTA: Pentru terenurile proprietate privată afectate de Inelul Median de circulație, rezultând exproprieri pentru cauza de utilitate publică în procent mai mare sau egal cu 30% din suprafața totală se admit:

- iesiri în consola la etajele superioare către domeniul public (respectându-se o retragere minimă de 2,0m a etajelor superioare iesite în consola față de limita de proprietate rezultată)
- o bonificație de CUT = 0,5 aplicându-se fără depășirea CUT-ului maxim de 4 mp.ADC/mp.teren impus de legislația în vigoare.

NOTA: Reglementările cuprinse în prezentul P.U.Z. pot fi folosite pentru autorizarea lucrărilor de construire a obiectivelor de utilitate publică și de amenajare a domeniului public.

NOTA: Situația juridică a terenurilor la data elaborării proiectului a fost conform ridicării topografice, a fondului cadastral din arhiva P.M.B. pe zona studiată, cât și conform situației juridice puse la dispoziție de către P.M.B.

NOTA: Documentația P.U.Z. are la baza suport topo cadastral actualizat de SC Estereofoto SRL și a fost avizată A.N.C.P.I. cu aviz O.C.P.I. Bucuresti nr. 1111090 din 30.09.2011.

NOTA: Terenul care va intra în domeniul public va fi stabilit cu precizie prin ridicări topografice executate la momentul realizării investiției.



alpha studio
architecture & urban planning

B-dul Kiseleff nr. 55b, vila 3, et. 1, ap 2, sect. 1, Bucuresti
Reg. Com. - J 40/10321/2007 CIF: ROJ3516624
Tel/fax 021.529.77.56/57
e-mail: office@alphastudio.ro
web: www.alphastudio.ro

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



NOTA: Ocuparea terenurilor va fi facuta in conditiile legii in urma elaborarii proiectului de autorizatie de construire.

fuost

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 inclus in teritoriul de referinta nr. 3, adiacent limitei teritoriului nr. 4, 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 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-urilor 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 UTR-urile traversate de tunelul propus (amplasamentul exact se va stabili la faza Studiu de Fezabilitate), datorita prezentei instalatiilor la nivelul solului proprietarii / detinatorii de terenuri din aceste zone sunt obligati sa puna la dispozitie teren.

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

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. 4, la *Articolul 6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelor*, se adauga afirmatia: „ **Pentru parcelele cuprinse in documentatia de urbanism aprobata, pentru care au fost prezadate 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**”.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

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 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:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată;
- Legea nr. 350/2001 cu completarile si modificarile 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

Reglementarile cuprinse in prezentul p.u.z. pot fi folosite pentru autorizarea lucrarilor de construire a obiectivelor de utilitate publica si de amenajare a domeniului public.

Terenurile sunt situate in perimetrul administrativ al Municipiului Bucuresti. Regulamentul local de urbanism se aproba prin Hotarea Consiliului General al Municipiului Bucuresti si constituie act de autoritate al administratiei publice.

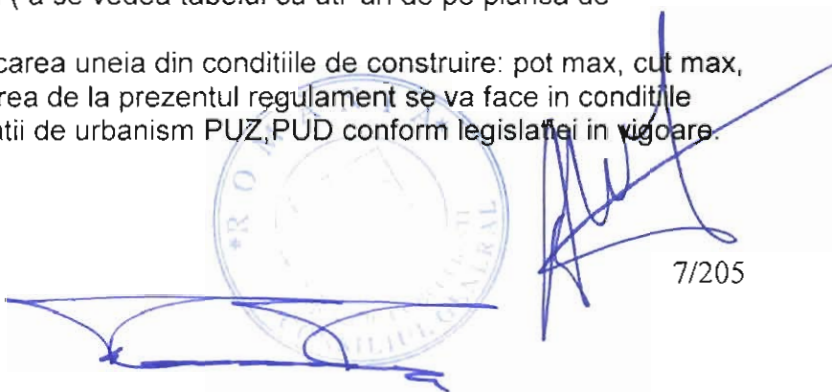
Documentatiile de urbanism aprobate anterior incluse in teritoriul de referinta sunt preluate in cadrul PUZ-ului Inelul Median, pana la expirarea termenelor de valabilitate individuale. Ulterior teritoriile vor fi subiectul unor noi reglementari, in care coeficientul de utilizare a terenului este limitat la maxim CUT 4. Se vor pastra incadrările functionale, majoritatea reglementarilor, exceptie facand indicatorii urbanistici care se vor modifica in consecinta pentru a pastra conditionarea de CUT maxim 4.

VALABILITATE SI MODIFICARI

Prezentul Plan Urbanistic Zonal si Regulamentul Local de Urbanism aferent este valabil pana la aparitia unor reglementari echivalente cu prevederi diferite, cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o si documentatia initiala si legislatia in vigoare.

Derogarile de la prevederile prezentului regulament se admit in cazuri justificate datorate naturii terenului, unor descoperiri arheologice sau de alta natura. Prevederile regulamentului au caracter obligatoriu la nivelul utr-urilor. In cadrul puz-ului au fost preluate documentatii de urbanism aprobate cu indicatori urbanistici specifici (a se vedea tabelul cu utr-uri de pe plansa de reglementari urbanistice).

In cazul in care se doreste modificarea uneia din conditiile de construire: pot max, cut max, h max, aliniere, retrageri laterale ,derogarea de la prezentul regulament se va face in conditiile elaborarii si aprobarii unei noi documentatii de urbanism PUZ,PUD conform legislatiei in vigoare.



fuștu

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

4.1. După caz, arborii al caror amplasament nu permite realizarea lucrurilor de construire prevăzute și care pot fi transplantați vor fi reamplasați, pe amplasamente noi, în concordanță cu planurile de amenajare peisajera.

4.2. Toate construcțiile și amenajările vor fi racordate la rețele edilitare. Rețelele edilitare vor fi amplasate în subteran la minim 3,00 m departare de arborii ce urmează a fi pastrați.

4.3. Incalzirea obiectivelor din ansamblu se va realiza cu instalatii cu gaz metan sau cu instalatii electrice. Sunt interzise sistemele de incalzire cu combustibili care prin ardere pot produce perdele de fum.

4.4. Sursele de poluare zonala sunt reprezentate, în special, prin produși de ardere a carburantilor în motoarele autovehiculelor (surse mobile trafic rutier) - (oxizi sulf, oxizi azot, monoxid carbon, pulberi în suspensie, aldehide, hidrocarburi volatile, plumb).

4.5. 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.

4.6. 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.

4.7. Zonele rezidențiale vor fi protejate cu plantații de protecție, realizate cu plantație.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1. Toate operațiunile de construire, amenajare și exploatare a obiectivelor ce urmează a fi realizate 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 lucrurilor de utilitate publica.

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.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII



[Handwritten signature]



alpha studio
architecture & urban planning

B-dul Kiseleff nr. 55b, vila 3, et. 1, ap 2, sect. 1, Bucuresti
Reg. Com. - J 40/10321/2006 + CIF: RO13516624
Tel/fax 021.529.77.56/57
e-mail: office@alphastudio.ro
web: www.alphastudio.ro

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.2019
VIZAT SPRE NESCIMBARE



- 6.1. Cladirile supraterrane, indiferent de conformare, functiune, modalitate de amplasare pe parcela, pot fi amplasate pe teren cu o retragere minima de 3 m fata de aliniamentul stradal;
- 6.2. Cladirile comerciale si pentru servicii pot fi amplasate pe aliniamentul stradal pe un front compact de maxim 50 m lungime.
- 6.3. Constructiile subterane pot fi amplasate pe aliniamentul stradal, cu conditia ca toate elementele constructive ale acceselor, pietonale sau carosabile, sa se realizeze numai in interiorul parcelei.
- 6.4. Se va respecta Zona de Siguranta a infrastructurii Metroului conform plansei de reglementari urbanistice, respectiv Precoordonare retele edilitare.
- 6.5. Se va respecta zona de protectie severa a apeductelor conform plansei de reglementari urbanistice si a legislatiei in vigoare, respectiv Precoordonare retele edilitare.
- 6.6. Se va respecta zona de siguranta si de protectie aferenta infrastructurii feroviare.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ACCESELE OBIGATORII

- 7.1. Parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate.
- 7.2. In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare.
- 7.3. In toate cazurile se respecta hotararea Consiliului General al Municipiului Bucuresti nr.66/06.04.2006 privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru noile constructii si amenajari autorizate pe teritoriul Municipiului Bucuresti si a prospectelor necesare unei bune functionari a arterelor de circulatie.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

- 8.1. Toate cladirile vor fi racordate la retele tehnico edilitare.
- 8.2. Apele meteorice vor fi preluate de sistemul de canalizare. In cazul cladirilor dispuse pe aliniamentul stradal, apele pluviale vor fi evacuate prin racordare la canalizarea pluviala, pe sub trotuare.
- 8.3. Toate retelele si instalatiile tehnico - edilitare vor fi amplasate in subteran, conform normelor in vigoare.
- 8.4. Puturile de captare apa potabila vor fi protejate cu o imprejmuire transparenta, cu o inaltime de min. 1,5m amplasata in perimetrul de protectie sanitara, dimensionat conform normelor in vigoare.
- 8.5. Toate regulile sunt cuprinse in planșa de Precoordonare retele edilitare si in memoriile de specialitate anexate.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII



9/205

9.1. In cazul constructiilor publice, dispuse izolat, terenul va avea o suprafata de cel putin 500mp, cu un front la strada de minim 15,0 m;

9.2. Cladirile pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu avand acces direct dintr-o circulatie publica sau pot fi grupate pe un teren utilizat in comun cu accesele asigurate din circulatia publica prin intermediul unor circulatii private.

9.3. In cazul unor zone in care parcelarul are o configuratie poligonala neregulata motivata de particularitati ale terenului, trasee stradale cu profil complex (trasee curbe, fundaturi) s.a.m.d.

9.4. In calculul parametrilor urbanistici in situatia in care acestea viitoarele constructii vor adaposti functiuni tehnice precum parcaje, adaposturi de protectie civila, spatii pentru gunoi etc. Nu se iau in considerare constructiile subterane sau cele semiingropate, care nu depasesc nivelul terenului natural cu mai mult de 1,8 m si a caror suprafata superioara poate fi in parte amenajata peisager; racordarea acestor constructii la terenul natural sistematizat se va putea realiza numai prin amenajari (taluzuri inierbate, jardiniere, aerisiri) situate in 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.

9.7. Numarul nivelurilor 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.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

10.1. Spatii verzi

10.1.1. Se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4.00 metri inaltime si diametrul tulpinii peste 15.00 cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere;

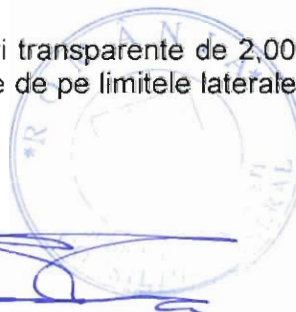
10.1.2. Terenul care nu este acoperit cu constructii platforme si circulatii va fi acoperit cu gazon si plantat cu un arbore la fiecare 10 mp;

10.1.3. In zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de radacina pot mari sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

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

10.2. Imprejmuiri

10.2.1. - se recomanda separarea spre strada cu garduri transparente de 2,00 metri inaltime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale si posterioare vor fi opace si vor avea inaltimea de minim 2,20 metri;



spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

10.2.2. Portile necesare pentru realizarea accesului pe parcela se vor deschide numai prin translare in planul imprejmuirii sau prin rabatare, catre interiorul parcelei;

10.3. Iluminatul public

10.3.1. Iluminatul public stradal si pe parcela poate fi asigurat cu lampi amplasate pe stalpi sau pe constructii si care au fluxul luminos orientat numai spre sol;

10.3.2. Iluminatul exterior pe parcela sau iluminatul fatadelor se va putea realiza cu lampi cu flux luminos redus si astfel orientat incat sa nu deranjeze traficul aerian sau rutier.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

11. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

Terenul studiat PUZ va cuprinde mai multe subzone functionale, structurate in concordanta cu prevederile Planului Urbanistic General si a documentatiilor aprobate anterior PUZ.

Pe teritoriul prezentului PUZ s-au reglementat urmatoarele unitati sau subunitati functionale:

Unitati functionale	Subunitati functionale	Suprafata (ha)	Procent
Zona mixta		68.05	24.21%
Zona locuinte	locuinte individuale si colective mici	36.33	12.92%
	locuinte colective medii	40.61	14.45%
	locuinte colective inalte	6.99	2.49%
Zona verde	culoar de protectie	5.72	2.03%
	zone verzi	34.66	12.33%
Spatii publice	servicii publice dispersate	22.95	8.16%
Piata publica	piata publica	0.58	0.21%
Cimitire	cimitire	5.35	1.90%
Transport feroviar		3.60	1.28%
Zona circulatii publice		56.26	20.01%

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

Suprafata totala	281.10	100.00%
------------------	--------	---------

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

- Zona mixta**

Zona mixta se caracterizeaza printr-o mare flexibilitate in acceptarea diferitelor functiuni de interes general si public, formand in mod continuu linearitati comerciale si de servicii de-a lungul arterelor principale din aria cuprinsa in inelul principal de circulatie si segmente de linearitati formate din diverse categorii de activitati comerciale, servicii si de productie concreta si abstracta, in lungul principalelor artere de penetratie in oras si al inelelor exterioare de circulatie. Totodata, zona mixta prelungeste zona centrala si principalii poli urbani, contureaza mai puternic punctele de concentrare a locuitorilor (gari, autogari, zone de activitati etc.) si completeaza functiunea centrelor de cartier.

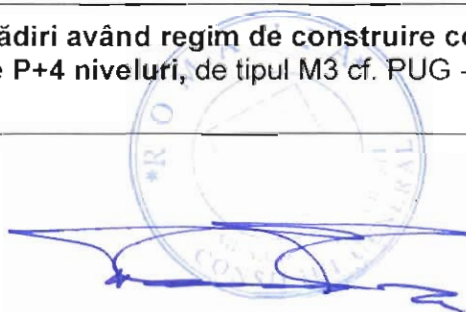
Formata, ca fond construit, in mare parte din cladiri colective de locuit medii si inalte, cu sau fara parter comercial, zona mixta permite conversia locuintelor in alte functiuni, in contrast cu zona de locuit (L), in care acest lucru este limitat. Conversia locuintelor in alte functiuni este conditionata de mentinerea ponderii acestora de cel putin 30% din ADC.

Zona este constituita din institutii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective si personale, comert, hoteluri, restaurante, recreere), mici activitati productive manufacturiere si locuinte.

Zona se compune din urmatoarele subzone si **unitati teritoriale de referinta**:

4_2	subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+14 niveluri cu accente inalte peste 45m, cf. PUZ SOSEAUA PIPERA 79-81, aprobat cu HCGMB 96/2008
4_4	subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+14 niveluri cu accente inalte peste 45m, cf. PUZ SOSEAUA PIPERA 79-81, aprobat cu HCGMB 96/2008
4_9	subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+14 niveluri cu accente inalte peste 45m, de tipul M2 cf. PUG - MB aprobat cu HCGMB 269/2000
4_10	subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+14 niveluri cu accente inalte peste 45m, de tipul M2 cf. PUG - MB aprobat cu HCGMB 269/2000
4_11	locuinte colective inalte, birouri, servicii si comert, cu acces public cf. PUZ STR. AVIONULUI - SOS. PIPERA aprobat cu HCGMB 162/2008
4_12	subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+4 niveluri, de tipul M3 cf. PUG - MB aprobat cu HCGMB 269/2000

4_13	subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+4 niveluri, de tipul M3 cf. PUG - MB aprobat cu HCGMB 269/2000
4_14	subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri, cu accente înalte", de tipul M2 cf. PUG - MB aprobat cu HCGMB 269/2000
4_15	subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+4 niveluri, cf. PUZ HENRI COANDA aprobat cu HCL VOLUNTARI 90/2002, HCL al Sectorului 1 nr. 23/30.1.2013 si HCGMB nr. 213/2005.
4_18	subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+4 niveluri, de tipul M3 cf. PUG - MB aprobat cu HCGMB 269/2000
4_21	subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+6-7 retras, cf. PUZ SOS. NORDULUI / B-DUL FICUSULUI / B-DUL AEROGARII / HORIA MACELARIU / ALEXANDRU SERBANESCU / SCOALA HERASTRAU, aprobat cu HCGMB 262/2008
4_22	subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+4-5 retras, cf. PUZ SOS. NORDULUI / B-DUL FICUSULUI / B-DUL AEROGARII / HORIA MACELARIU / ALEXANDRU SERBANESCU / SCOALA HERASTRAU, aprobat cu HCGMB 262/2008
4_23	subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+6-7 retras, cf. PUZ SOS. NORDULUI / B-DUL FICUSULUI / B-DUL AEROGARII / HORIA MACELARIU / ALEXANDRU SERBANESCU / SCOALA HERASTRAU, aprobat cu HCGMB 262/2008
4_24	subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+6-7 retras, cf. PUZ SOS. NORDULUI / B-DUL FICUSULUI / B-DUL AEROGARII / HORIA MACELARIU / ALEXANDRU SERBANESCU / SCOALA HERASTRAU, aprobat cu HCGMB 262/2008
4_27	subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+4-5 retras, cf. PUZ SOS. NORDULUI / B-DUL FICUSULUI / B-DUL AEROGARII / HORIA MACELARIU / ALEXANDRU SERBANESCU / SCOALA HERASTRAU, aprobat cu HCGMB 262/2008
4_28	subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+14 niveluri, de tipul M2 cf. PUG - MB aprobat cu HCGMB 269/2000
4_29	subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+14 niveluri, de tipul M2 cf. PUG - MB aprobat cu HCGMB 269/2000
4_33	subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri, de tipul M3 cf. PUG - MB aprobat cu HCGMB 269/2000





4_36	subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+14 niveluri cu accente inalte peste 45m, de tipul M2 cf. PUG - MB aprobat cu HCGMB 269/2000
4_37	subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si accente de peste 45m, cf. PUZ AVIATOR SERBANESCU - GAFENCU, aprobat cu HCGMB 268/2008
4_38	subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+4 niveluri, de tipul M3 cf. PUG - MB aprobat cu HCGMB 269/2000
4_39	subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si accente de peste 45m, cf. PUZ AVIATOR SERBANESCU - GAFENCU, aprobat cu HCGMB 268/2008
4_40	subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+14 niveluri cu accente inalte peste 45m, de tipul M2 cf. PUG - MB aprobat cu HCGMB 269/2000
4_42	subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+29 niveluri cf. PUZ CALEA FLOREASCA 167B aprobat cu HCGMB 242/2008
4_43	subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+6 niveluri, de tipul M3 cf. PUG - MB aprobat cu HCGMB 269/2000
4_48	subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+6 niveluri, cf. PUZ STR. MUSETESTI 29, aprobat cu HCGMB 153/2009
4_49	UTR 4_49- subzona mixta cu functiuni predominante comert/ servicii si locuire colectiva inalta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+8
4_52	subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+4 niveluri, de tipul M3 cf. PUG - MB aprobat cu HCGMB 269/2000
4_53	subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+4 niveluri, de tipul M3 cf. PUG - MB aprobat cu HCGMB 269/2000
4_54	subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+4 niveluri, cf. PUZ STR. MUSETESTI 18, aprobat cu HCGMB 28/2011
4_58	subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+6 niveluri, cf. PUZ SIRIULUI 33-35, aprobat cu HCGMB 213/2005

4_59	subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+4 niveluri, de tipul M3 cf. PUG - MB aprobat cu HCGMB 269/2000
4_61	subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+4 niveluri, de tipul M3 cf. PUG - MB aprobat cu HCGMB 269/2000
4_62	subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+4 niveluri, de tipul M3 cf. PUG - MB aprobat cu HCGMB 269/2000
4_65	subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+6 niveluri, cf. PUZ CALEA FLOREASCA 264A, aprobat cu HCGMB 32/2012
4_66/1	subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+30 niveluri, cf. PUZ CENTRU COMERCIAL SI DE SERVICII - CALEA FLOREASCA, aprobat cu HCGMB 85/2006
4_66/2	subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+35 niveluri, cf. PUZ CENTRU COMERCIAL SI DE SERVICII - CALEA FLOREASCA, aprobat cu HCGMB 85/2006
4_66/3	subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+15 niveluri, cf. PUZ CENTRU COMERCIAL SI DE SERVICII - CALEA FLOREASCA, aprobat cu HCGMB 85/2006
4_66/4	subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+30 niveluri, cf. PUZ CENTRU COMERCIAL SI DE SERVICII - CALEA FLOREASCA, aprobat cu HCGMB 85/2006
4_85	subzona mixta cu functiuni dominante de locuire colectiva inalta si comert/servicii cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+9 cf. PUZ STR. ZAGAZULUI 13-19 si 21-25 aprobat cu HCGMB nr. 89/2010 si HCGMB nr. 213/2005
4_87	subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+4 niveluri cf. PUZ STR. NICOLAE CARAMFIL NR.22 aprobat cu HCGMB 23/2009
4_86	subzona mixta cu functiuni dominante de locuire colectiva inalta si comert/servicii cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+15 niveluri
4_88	subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+4 niveluri cf. PUZ STR. NICOLAE CARAMFIL NR.22 aprobat cu HCGMB 23/2009

- Zona locuinte

Zona se compune din urmatoarele subzone si unitati teritoriale de referinta



fuolw

4_3	subzona locuintelor colective medii cu P+3-4 niveluri situate in ansambluri preponderent rezidentiale cf. PUZ SOSEAUA PIPERA 79-81, aprobat cu HCGMB 96/2008
4_19	locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție de tipul L1a cf. PUZ HENRI COANDA aprobat cu HCL VOLUNTARI 90/2002
4_20	locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție de tipul L1a cf. PUG - MB aprobat cu HCGMB 269/2000
4_30	subzona locuințelor colective medii cu P+3 - P+4 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate de tipul L3a cf. PUG - MB aprobat cu HCGMB 269/2000
4_31	subzona locuințelor colective medii cu P+3 - P+4 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate de tipul L3a cf. PUG - MB aprobat cu HCGMB 269/2000
4_35	subzona locuințelor colective inalte cu P+14-15 retras, cf. PUD STR. GRIGORE GAFENCU 49-57, avizat cu AVIZ NR. 3/8/02.02.2010
4_47	locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție de tipul L1a cf. PUG - MB aprobat cu HCGMB 269/2000
4_50	locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție de tipul L1a cf. PUG - MB aprobat cu HCGMB 269/2000
4_51	subzona locuințelor colective medii cu P+3 - P+4 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate de tipul L3a cf. PUG - MB aprobat cu HCGMB 269/2000
4_55	subzona locuintelor colective medii cu P+4 niveluri situate in ansambluri preponderent rezidentiale, cf. PUZ SOLDAT BUCIUMAT GH SIRIULUI, aprobat cu HCGMB 131/2008
4_56	subzona locuintelor colective medii cu P+4 niveluri situate in ansambluri preponderent rezidentiale, cf. PUZ SOLDAT BUCIUMAT GH SIRIULUI, aprobat cu HCGMB 131/2008
4_57	subzona locuintelor colective medii cu P+4 niveluri situate in ansambluri preponderent rezidentiale cf. PUZ SOLDAT BUCIUMAT GH SIRIULUI, aprobat cu HCGMB 131/2008
4_60	subzona locuințelor colective medii cu P+3 - P+4 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate de tipul L3a cf. PUG - MB aprobat cu HCGMB 269/2000

[Handwritten signatures and stamps]

4_63	subzona locuințelor colective medii cu P+3 - P+4 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate de tipul L3a cf. PUG - MB aprobat cu HCGMB 269/2000
4_64	subzona locuințelor colective medii cu P+4 niveluri situate în ansambluri preponderent rezidențiale cf. PUZ STR. SMARANDA BRAESCU 42 aprobat cu HCGMB 24/2009
4-66/5	locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție de tipul L1a cf. PUZ CENTRU COMERCIAL SI DE SERVICII - CALEA FLOREASCA, aprobat cu HCGMB 85/2006
4_67	locuințe colective mici cu P-P+2E - <i>Kinderdorf</i>
4_70	subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim discontinuu și un procent crescut de spații verzi cf. PUZ INTRAREA VALULUI - STR. TARMULUI 1A aprobat cu HCGMB 213/2005
4_72	subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în zona culoarelor plantate propuse pentru ameliorarea climatului Capitalei cf. PUZ INTRAREA VALULUI - STR. TARMULUI 1A aprobat cu HCGMB 213/2005
4_73	locuințe individuale mici cu parcele cu POT<20% situate în zona culoarelor plantate propuse pentru ameliorarea climatului Capitalei de tip L1d cf. PUG - MB aprobat cu HCGMB 269/2000
4_77	locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări anterioare cu P - P+2 niveluri situate în afara zonei protejate, de tipul L2a cf. PUG - MB aprobat cu HCGMB 269/2000
4_81	locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări anterioare cu P - P+2 niveluri situate în afara zonei protejate, de tipul L2a cf. PUG - MB aprobat cu HCGMB 269/2000
4_82	locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări anterioare cu P - P+2 niveluri situate în afara zonei protejate, de tipul L2a cf. PUZ STR. ZAGAZULUI 4E aprobat cu HCGMB 257/2007
4_83	locuințe individuale și colective mici, situate în afara zonei protejate, cf. PUZ STR. ZAGAZULUI 10-12 aprobat cu HCGMB 371/2008
4_84	locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări anterioare cu P - P+2 niveluri situate în afara zonei protejate, de tipul L2a cf. PUG - MB aprobat cu HCGMB 269/2000
4_89	subzona locuințelor colective medii cu P+3 - P+4 niveluri, situate în afara zonei protejate de tipul L3a cf. PUG - MB aprobat cu HCGMB 269/2000
4_90	subzona locuințelor colective înalte cu P+5-10 niveluri, cu amenajări aferente, situate în afara zonei protejate, cf. PUZ STR. NICOLAE CARAMFIL aprobat cu HCGMB 64/2008

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

• Zona spatii verzi

Zona cuprinde culoare de protecție, spații verzi publice cu acces nelimitat sau specializate de interes supramunicipal și municipal, spații pentru sport și agrement cu acces limitat de apartenență la cluburi sau contra cost, spații plantate de protecție și păduri de diferite tipuri.

Zona se compune din următoarele subzone și **unități teritoriale de referință**:

4_5	spații verzi pentru protecția cursurilor de apă de tip V4 cf. PUG - MB aprobat cu HCGMB 269/2000
4_6	parcuri, grădini și scuaruri publice orașenești și fâșii plantate publice de tipul V1a cf. PUG - MB aprobat cu HCGMB 269/2000
4_7	parcuri, grădini și scuaruri publice orașenești și fâșii plantate publice de tipul V1a cf. PUG - MB aprobat cu HCGMB 269/2000
4_8	parcuri, grădini și scuaruri publice orașenești și fâșii plantate publice de tipul V1a cf. PUG - MB aprobat cu HCGMB 269/2000
4_17	culoare de protecție față de infrastructura tehnică de tipul V5 cf. PUZ HENRI COANDA aprobat cu HCL VOLUNTARI 90/2002
4_34	culoare de protecție față de infrastructura tehnică de tipul V5 cf. PUG - MB aprobat cu HCGMB 269/2000
4_41	culoare de protecție față de infrastructura tehnică de tipul V5 cf. PUG - MB aprobat cu HCGMB 269/2000
4_44	parcuri, grădini și scuaruri publice orașenești și fâșii plantate publice de tipul V1a cf. PUG - MB aprobat cu HCGMB 269/2000
4_45	parcuri, grădini și scuaruri publice orașenești și fâșii plantate publice de tipul V1a cf. PUG - MB aprobat cu HCGMB 269/2000
4_46	parcuri, grădini și scuaruri publice orașenești și fâșii plantate publice de tipul V1a cf. PUG - MB aprobat cu HCGMB 269/2000
4_68	complexe și baze sportive de tipul V3b cf. PUG - MB aprobat cu HCGMB 269/2000
4_69	spații verzi pentru protecția cursurilor de apă de tip V4 cf. PUG - MB aprobat cu HCGMB 269/2000
4_71	baze de agrement, parcuri de distracții, poli de agrement de tip V3a cf. PUG - MB aprobat cu HCGMB 269/2000
4_78	complexe și baze sportive de tipul V3b cf. PUG - MB aprobat cu HCGMB 269/2000

4_79	spații verzi pentru protecția cursurilor de apă de tip V4 cf. PUG - MB aprobat cu HCGMB 269/2000
------	--

justa

- **Servicii publice dispersate**

Zona se compune din urmatoarele subzone si unitati teritoriale de referinta:

4_25	servicii publice dispersate existente în afara zonelor protejate, cf.PUZ SOS.NORDULUI / B-DUL FICUSULUI / B-DUL AEROGARII / HORIA MACELARIU /ALEXANDRU SERBANESCU / SCOALA HERASTRAU, aprobat cu HCGMB 262/2008
4_26	servicii publice dispersate existente în afara zonelor protejate, cf.PUZ SOS.NORDULUI / B-DUL FICUSULUI / B-DUL AEROGARII / HORIA MACELARIU /ALEXANDRU SERBANESCU / SCOALA HERASTRAU, aprobat cu HCGMB 262/2008
4_74	servicii publice dispersate existente în afara zonelor protejate, de tipul CB1 cf. PUG - MB aprobat cu HCGMB 269/2000
4_75	servicii publice dispersate existente în afara zonelor protejate, de tipul CB1 cf. PUZ CALEA FLOREASCA 169A aprobat cu HCGMB 261/2007

- **Piata publica**

Spatiu public amenajat si constructii ce adapostesc functiuni cu acces public nelimitat

4_76	piata publica
------	---------------

- **Subzona cimitire**

Zona se compune din urmatoarele subzone si unitati teritoriale de referinta:

4_16	subzona cimitirelor de tipul G2a cf. PUG - MB aprobat cu HCGMB 269/2000
4_32	subzona cimitirelor de tipul G2a cf. PUG - MB aprobat cu HCGMB 269/2000
4_80	subzona cimitirelor de tipul G2a cf. PUG - MB aprobat cu HCGMB 269/2000

- **Zona transport feroviar**

Zona se compune din urmatoarele subzone si unitati teritoriale de referinta:

4_1	zona transporturi feroviare, de tip subzona T2 cf. PUG - MB aprobat cu HCGMB 269/2000
-----	---



V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

UTR 4_1 – Zona transporturi feroviare

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.

Pentru UTR-urile traversate de tunelul propus (amplasamentul exact se va stabili la faza Studiu de Fezabilitate), datorită prezentei instalațiilor la nivelul solului proprietarii / detinatorii de terenuri din aceste zone sunt obligați să pună la dispoziție teren.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- stații de călători și amenajări necesare funcționării serviciilor feroviare;
- servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor feroviare;
- amenajări, lucrări de terasamente și infrastructura, 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 - UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONARI.

- 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, executia, exploatarea și postutilizarea parcajelor etajate pentru autoturisme – indicativ NP 24 – 1997;
- parcajele publice vor fi plantate și înconjurată 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 publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea 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 – UTILIZARI 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 acestora, 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 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 CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- pentru construcțiile de birouri, parcela minimă construibilă este de 400 mp, cu un front la strada 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 CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT.

- cladirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament in cazul in care pe strada respectiva majoritatea cladirilor mai noi se afla in aceasta situatie, sau se vor retrage la o distanta de minim 6,0 metri in cazul in care fronturile dominante noi sunt retrase de la strada.

- in cazul incintelor tehnice se impun retrageri ale cladirilor de la aliniament la o distanta de minim 10.0 metri pe strazile de categoria I si II si de minim 8.0 metri pe strazile de categoria III.

- conform studiilor de specialitate.

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

- distanta fata de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,0 metri.
- conform studiilor de specialitate.

fus

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

- in toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.
- pentru cladiri de birouri sau pentru incinte pentru care nu sunt norme specifice, distanta minima dintre cladiri va fi egala cu jumătate din înălțimea la cornisa a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.0 metri; distanta de mai sus dintre cladiri se poate reduce la jumătate dacă pe fatadele opuse nu sunt accese in cladire si nu sunt ferestre care lumineaza incaperi in care se desfasoara activitati permanente.
- conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE.

- se va asigura accesul in incinte numai direct dintr-o circulatie publica.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- stationarea autovehiculelor se va asigura in afara circulatiilor publice;
- in cazul strazilor cu transport in comun si a arterelor de penetrare in Municipiu, stationarea autovehiculelor pentru admiterea in incinta se va asigura in afara spatiului circulatiei publice;
- in spatiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariatilor si clientilor.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLTİMEA MAXİMA ADMİSİBILA A CLADIRILOR.


- înălțimea clădirilor in planul fatadei nu va depasi distanta dintre aliniamente si nici înălțimea maxima admisa in unitatile de referinta adiacente, cu exceptia instalatiilor tehnice.
- conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR.

- volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;
- fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala;
- tratarea acoperirii clădirilor va tine seama de faptul ca acestea pot fi percepute din clădirile inconjuratoare mai înalte;

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulatii si platforme exterioare;
- in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa.





ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- in limitele standardelor tehnice de siguranta a circulatiei, utilizarea spatiilor libere si amenajarea peisagistica a plantatiilor din aceste subzone, atat in intravilan cat si in extravilan (pana la linia de centura), se subordoneaza exigentelor de calitate a imaginii Capitalei, fiind "portile" reprezentative de intrare.

- orice parte a terenului incintelor sau culoarelor vizibile din circulatiile publice, inclusiv de pe calea ferata si din aeronave la decolare si aterizare, vor fi astfel amenajate incat sa nu altereze aspectul general al localitatii;
- suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim 40% formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei;
- suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp. si tratate peisagistic.

- conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- imprejmuirile spre strada vor fi transparente cu inaltime de maxim 2,00 metri, din care un soclu opac de 0.60 m. si vor fi dublate cu gard viu; in cazul necesitatii unei protectii suplimentare, se recomanda dublarea spre interior, la 2,50 m distanta, cu un al doilea gard transparent, sau de opacitatea necesara, de 2,20 m inaltime, intre cele doua garduri fiind plantati dens arbori si arbusti;
- portile de intrare in incinte vor fi tratate simplu, similar cu imprejmuirea.
- terenul aferent cailor ferate va fi ingradit pe ambele laturi ale culoarelor in limitele intravilanului pe baza unor modele standard;
- oriunde distanta dintre calea ferata si locuinte este mai mica de 15 metri se vor realiza in loc de garduri, ziduri de protectie antifonica de minim 4.0 metri inaltime.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT maxim - 80%

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

C.U.T. maxim - 2.4mp.ADC / mp. teren

UTR 4_2 – Subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+14 niveluri cu accente inalte peste 45m

Reglementarile detaliate aferente acestei unitati teritoriale de referinta sunt conform cu PUZ SOSEAUA PIPERA 79-81, aprobat cu HCGMB 96/2008.

POT max=70%

CUT max= 3

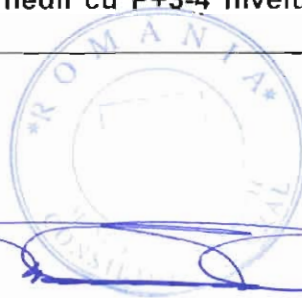
RHmax=P+14

UTR 4_3 – Subzona locuintelor colective medii cu P+3-4 niveluri situate in ansambluri preponderent rezidentiale

POT max=30%

CUT max= 1,3

RHmax=P+3-4ETAJE





alpha studio
architecture & urban planning

B-dul Kiseleff nr. 55b, vila 3, et. 1, ap 2, sect. 1, Bucuresti
Reg. Com. - J 40/10321/2000 / CIF: RO13516624
Telfax 021.529.77.56/57
e-mail: office@alphastudio.ro
web: www.alphastudio.ro

fuos

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



Reglementările detaliate aferente acestei unități teritoriale de referință sunt conform cu PUZ SOSEAUĂ PIPERA 79-81, aprobat cu HCGMB 96/2008.

UTR 4_4 – Subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+14 niveluri cu accente inalte peste 45m

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.

POT max=40%

CUT max= 3

RHmax=P+14 cu accente

Reglementările detaliate aferente acestei unități teritoriale de referință sunt conform cu PUZ SOSEAUĂ PIPERA 79-81, aprobat cu HCGMB 96/2008.

UTR 4_5 – Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE.

Pe fașia de protecție din lungul oglinzilor de apă ale lacurilor, cu funcțiune publică, ecologică și peisagistică, se admit următoarele: drum de halaj, alei, amenajări de mici dimensiuni pentru odihnă, agrement, joc și sport, debarcadere, anexe sanitare, mici puncte de alimentare publică specifice programului de parc.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONARI.

nu este cazul

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE.

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

se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

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

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

conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

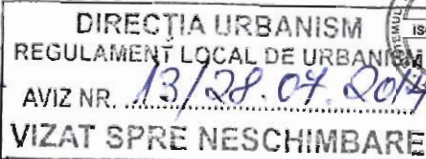
ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT.

conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FAȚA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.



[Signature]



conform studiilor de specialitate avizate conform legii

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

conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE.

conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

se va asigura accesul din circulatiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru intretinere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.

se va asigura din drumul de halaj accesul direct la lac al masinilor de pompieri.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR.

parcajele se vor dimensiona si dispune in afara circulatiilor publice conform normelor specifice si proiectelor de specialitate legal aprobate.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR.

cu exceptia instalatiilor, inaltimea maxima a cladirilor nu va depasi P + 2 niveluri.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR.

conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

se recomanda adecvarea arhitecturii cladirilor la caracterul diferitelor categorii de spatii plantate.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.

conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apa, colectarea apelor uzate, telefonie fixa si iluminat public conform cerintelor functionale ale fiecarei categorii de spatiu plantat in care este admis accesul publicului.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE.

plantatiile inalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spatii plantate;

toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel putin un arbore la patru locuri de parcare si vor fi inconjurate de un gard viu de 1,20 metri inaltime.

se recomanda, din considerente ecologice si de economisire a cheltuielilor de intretinere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate conditiilor climatice si favorabile faunei antropofile specifice.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI.

conform normelor specifice existente; se recomanda in intravilan imprejmuiri transparente de 2,00 metri inaltime din care un soclu opac de 0,60 metri dublate de gard viu.

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

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

POT cu constructii, platforme, circulatii carosabile si pietonale = maxim 15 %

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

CUT maxim 0,2 mp. ADC/ mp. teren.

UTR 4_6 – Parcuri, gradini si scuaruri publice orasenesti si fasii plantate publice

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 FUNCTIONALA.

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE.

- spatii plantate;
- circulatii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate si accesul la activitatile permise;
- mobilier urban, amenajari pentru sport, joc si odihna;
- constructii pentru expozitii, activitati culturale (spatii pentru spectacole si biblioteci in aer liber, pavilioane cu utilizare flexibila sau cu diferite tematici), activitati sportive, alimentatie publica si comert;
- adaposturi, grupuri sanitare, spatii pentru administrare si intretinere;
- parcaje.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI.

- se admit constructii pentru expozitii, activitati culturale (spatii pentru spectacole si biblioteci in aer liber, pavilioane cu utilizare flexibila sau cu diferite tematici), activitati sportive, alimentatie publica si comert, limitate la arealele deja existente conform proiectului initial si care functioneaza in acest scop;
- se admit noi cladiri pentru cultura, sport, recreere si anexe, cu conditia ca suprafata acestora insumata la suprafata construita existenta si mentinuta, la cea a circulatiilor de toate categoriile si a platformelor mineralizate, sa nu depaseasca 15% din suprafata totala a parcului.
- cladirile si amenajarile pentru diferite activitati din parcurile si gradinile publice se admit cu conditia de a nu avea separari fizice care sa impuna interdictia liberei circulatii.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE.

- se interzic orice interventii care contravin legilor si normelor in vigoare.
- se interzic orice schimbari ale functiunilor spatiilor verzi publice si specializate;
- se interzice conversia grupurilor sanitare in spatii comerciale;
- se interzice ocuparea malurilor intre drumul de halaj si oglinda de apa ca si pozitionarea pe platforme flotante sau pe piloti in interiorul oglinzii de apa a unor functiuni in absenta unui P.U.Z. de ansamblu al amenajarii peisagistice a malurilor;
- se interzic orice improvizatii ale colectarii apelor uzate ale constructiilor lacustre;
- se interzice localizarea tonetelor si tarabelor prin decuparea abuziva a spatiilor verzi adiacente trotuarelor, atat in interior, cat si pe conturul exterior al spatiilor verzi.

- se interzice taierea arborilor fara autorizatia autoritatii locale abilitate.

SECTIUNEA II : CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR.

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI).
conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT.

conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE.

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

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- parcajele se vor dimensiona si dispune in afara circulatiilor publice conform normelor specifice si proiectelor de specialitate legal aprobate.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR.

cu exceptia instalatiilor, inaltimea maxima a cladirilor nu va depasi P + 2 niveluri.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR.

conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

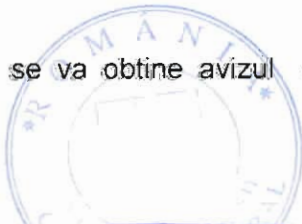

se recomanda adecvarea arhitecturii cladirilor la caracterul diferitelor categorii de spatii plantate.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.

conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apa, colectarea apelor uzate, telefonie fixa si iluminat public conform cerintelor functionale ale fiecarei categorii de spatiu plantat in care este admis accesul publicului.

se recomanda extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice in bazine decorative pentru a fi utilizate pentru intretinerea spatiilor plantate.

in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE.

- plantatiile inalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spatii plantate;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare si vor fi inconjurate de un gard viu de 1,20 metri inaltime.
- se recomanda, din considerente ecologice si de economisire a cheltuielilor de intretinere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate conditiilor climatice si favorabile faunei antropofile specifice, cu exceptia segmentelor decorative cu caracter special.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI.

conform normelor specifice existente; se recomanda in intravilan imprejmuiri transparente de 2,00 metri inaltime din care un soclu opac de 0,60 metri dublate de gard viu.

spre deosebire de parcuri si gradini, scuarurile si fasiile plantate nu vor fi ingradite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0.60 cm. inaltime, fie prin borduri in lungul carora, pe o distanta de minim 0,5 metri terenul va fi coborat cu minim 0,10 metri sub nivelul partii superioare a bordurii pentru a impiedica poluarea cu praf provocata de scurgerea pamantului pe trotuare.

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

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

POT cu constructii, platforme, circulatii carosabile si pietonale = maxim 15 %

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

CUT maxim 0,2 mp. ADC/ mp. teren

UTR 4_7 – Parcuri, gradini si scuaruri publice orasenesti si fasii plantate publice

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.

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA.

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE.

- spatii plantate;
- circulatii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate si accesul la activitatile permise;
- mobilier urban, amenajari pentru sport, joc si odihna;
- constructii pentru expozitii, activitati culturale (spatii pentru spectacole si biblioteci in aer liber, pavilioane cu utilizare flexibila sau cu diferite tematici), activitati sportive, alimentatie publica si comert;
- adaposturi, grupuri sanitare, spatii pentru administrare si intretinere;
- parcaje.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI.

- se admit constructii pentru expozitii, activitati culturale (spatii pentru spectacole si biblioteci in aer liber, pavilioane cu utilizare flexibila sau cu diferite tematici), activitati sportive;

alimentatie publica si comert, limitate la arealele deja existente conform proiectului initial si care functioneaza in acest scop;

- se admit noi cladiri pentru cultura, sport, recreere si anexe, cu conditia ca suprafata acestora insumata la suprafata construita existenta si mentinuta, la cea a circulatiilor de toate categoriile si a platformelor mineralizate, sa nu depaseasca 15% din suprafata totala a parcului.
- cladirile si amenajarile pentru diferite activitati din parcurile si gradinile publice se admit cu conditia de a nu avea separari fizice care sa impuna interdictia liberei circulatii.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE.

- se interzic orice interventii care contravin legilor si normelor in vigoare.
- se interzic orice schimbari ale functiunilor spatiilor verzi publice si specializate;
- se interzice conversia grupurilor sanitare in spatii comerciale;
- se interzice ocuparea malurilor intre drumul de halaj si oglinda de apa ca si pozitionarea pe platforme flotante sau pe piloti in interiorul oglinzii de apa a unor functiuni in absenta unui P.U.Z. de ansamblu al amenajarii peisagistice a malurilor;
- se interzic orice improvizatii ale colectarii apelor uzate ale constructiilor lacustre;
- se interzice localizarea tonetelor si tarabelor prin decuparea abuziva a spatiilor plantate adiacente trotuarelor, atat in interior, cat si pe conturul exterior al spatiilor verzi.
- se interzice taierea arborilor fara autorizatia autoritatii locale abilitate.

SECTIUNEA II : CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR.

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI),
conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT.

conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

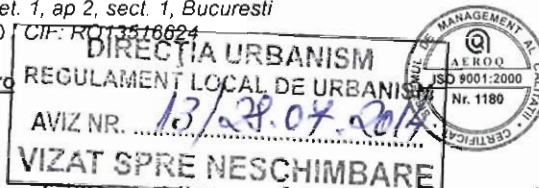
ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE.

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

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR.



29/205



- parcajele se vor dimensiona si dispune in afara circulatiilor publice conform normelor specifice si proiectelor de specialitate legal aprobate.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR.

cu exceptia instalatiilor, inaltimea maxima a cladirilor nu va depasi P + 2 niveluri.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- se recomanda adecvarea arhitecturii cladirilor la caracterul diferitelor categorii de spatii plantate.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apa, colectarea apelor uzate, telefonie fixa si iluminat public conform cerintelor functionale ale fiecarei categorii de spatiu plantat in care este admis accesul publicului.
- se recomanda extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice in bazine decorative pentru a fi utilizate pentru intretinerea spatiilor plantate.
- in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE.

- plantatiile inalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spatii plantate;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel putin un arbore la patru locuri de parcare si vor fi inconjurate de un gard viu de 1,20 metri inaltime.
- se recomanda, din considerente ecologice si de economisire a cheltuielilor de intretinere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate conditiilor climatice si favorabile faunei antropofile specifice, cu exceptia segmentelor decorative cu caracter special.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI.

- conform normelor specifice existente; se recomanda in intravilan imprejmuiiri transparente de 2,00 metri inaltime din care un soclu opac de 0,60 metri dublate de gard viu.
- spre deosebire de parcuri si gradini, scuarurile si fasiile plantate nu vor fi ingradite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0.60 cm. inaltime, fie prin borduri in lungul carora, pe o distanta de minim 0,5 metri terenul va fi coborat cu minim 0,10 metri sub nivelul partii superioare a bordurii pentru a impiedica poluarea cu praf provocata de scurgerea pamantului pe trotuare.

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

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

POT cu constructii, platforme, circulatii carosabile si pietonale = maxim 15 %

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



alpha studio
architecture & urban planning

B-dul Kiseleff nr. 55b, vila 3, et. 1. ap 2, sect. 1, Bucuresti
Reg. Com. – J 40/10321/2000 / CIF: RO13516624
Tel/fax 021.529.77.56/57
e-mail: office@alphastudio.ro
web: www.alphastudio.ro



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

fuca

CUT maxim 0,2 mp. ADC/ mp. teren

UTR 4_8 – Parcuri, gradini si scuaruri publice orasenesti si fasii plantate publice

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 FUNCTIONALA.

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE.

- spatii plantate;
- circulatii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate si accesul la activitatile permise;
- mobilier urban, amenajari pentru sport, joc si odihna;
- constructii pentru expozitii, activitati culturale (spatii pentru spectacole si biblioteci in aer liber, pavilioane cu utilizare flexibila sau cu diferite tematici), activitati sportive, alimentatie publica si comert;
- adaposturi, grupuri sanitare, spatii pentru administrare si intretinere;
- parcaje.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI.

- se admit constructii pentru expozitii, activitati culturale (spatii pentru spectacole si biblioteci in aer liber, pavilioane cu utilizare flexibila sau cu diferite tematici), activitati sportive, alimentatie publica si comert, limitate la arealele deja existente conform proiectului initial si care functioneaza in acest scop;
- se admit noi cladiri pentru cultura, sport, recreere si anexe, cu conditia ca suprafata acestora insumata la suprafata construita existenta si mentinuta, la cea a circulatiilor de toate categoriile si a platformelor mineralizate, sa nu depaseasca 15% din suprafata totala a parcului.
- cladirile si amenajarile pentru diferite activitati din parcurile si gradinile publice se admit cu conditia de a nu avea separari fizice care sa impuna interdictia liberei circulatii.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE.

- se interzic orice interventii care contravin legilor si normelor in vigoare.
- se interzic orice schimbari ale functiunilor spatiilor verzi publice si specializate;
- se interzice conversia grupurilor sanitare in spatii comerciale;
- se interzice ocuparea malurilor intre drumul de halaj si oglinda de apa ca si pozitionarea pe platforme flotante sau pe piloti in interiorul oglinzii de apa a unor functiuni in absenta unui P.U.Z. de ansamblu al amenajarii peisagistice a malurilor;
- se interzic orice improvizatii ale colectarii apelor uzate ale constructiilor lacustre;
- se interzice localizarea tonetelor si tarabelor prin decuparea abuziva a spatiilor plantate adiacente trotuarelor, atat in interior, cat si pe conturul exterior al spatiilor verzi.
- se interzice taierea arborilor fara autorizatia autoritatii locale abilitate.

SECȚIUNEA II : CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR.

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

[Handwritten signatures and stamps]

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



conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT.

conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE.

conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

se va asigura accesul din circulatiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru intretinere, aprovizionare) care vor fi tratate ca alei principale.
se va asigura din drumul de halaj accesul direct la lac al masinilor de pompieri.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- parcajele se vor dimensiona si dispune in afara circulatiilor publice conform normelor specifice si proiectelor de specialitate legal aprobate.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR.

cu exceptia instalatiilor, inaltimea maxima a cladirilor nu va depasi P + 2 niveluri.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR.

conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

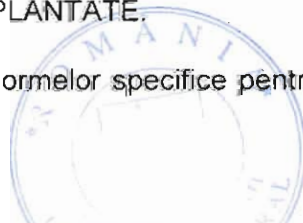
se recomanda adecvarea arhitecturii cladirilor la caracterul diferitelor categorii de spatii plantate.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apa, colectarea apelor uzate, telefonie fixa si iluminat public conform cerintelor functionale ale fiecarei categorii de spatiu plantat in care este admis accesul publicului.
- se recomanda extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice in bazine decorative pentru a fi utilizate pentru intretinerea spatiilor plantate.
- in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE.

- plantatiile inalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spatii plantate;



- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare si vor fi inconjurate de un gard viu de 1,20 metri inaltime.
- se recomanda, din considerente ecologice si de economisire a cheltuielilor de intretinere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate conditiilor climatice si favorabile faunei antropofile specifice, cu exceptia segmentelor decorative cu caracter special .

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI.

- conform normelor specifice existente; se recomanda in intravilan imprejmuiri transparente de 2,00 metri inaltime din care un soclu opac de 0,60 metri dublate de gard viu.
- spre deosebire de parcuri si gradini, scuarurile si fasiile plantate nu vor fi ingradite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0.60 cm. inaltime, fie prin borduri in lungul carora, pe o distanta de minim 0,5 metri terenul va fi coborat cu minim 0,10 metri sub nivelul partii superioare a bordurii pentru a impiedica poluarea cu praf provocata de scurgerea pamantului pe trotuare.

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

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

POT cu constructii, platforme, circulatii carosabile si pietonale = maxim 15 %

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

CUT maxim 0,2 mp. ADC/ mp. teren

UTR 4_9 – Subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+14 niveluri cu accente inalte peste 45m

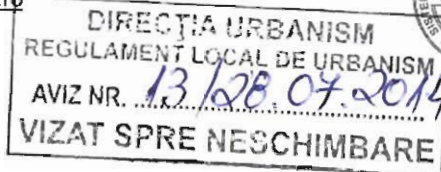
Construcțiile și amenajările amplasate în parcele ce sunt strabătute de zona de siguranță sau protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul C.N.C.F.R. și a Ministerului Transporturilor – conform art. 20 din H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu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

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA.

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE.

- institutii, servicii si echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector si de cartier;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective si personale;
- sedii ale unor organizatii politice, profesionale etc.;
- lacasuri de cult;
- comert cu amanuntul;
- activitati manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc.;
- sport si recreere in spatii acoperite;
- parcaje la sol si multietajate;
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;





- spatii plantate - scuaruri;
- locuinte cu partiu obisnuit;
- ocuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI.

fuor

- cladirile vor avea la parterul orientat spre strada si spre traseele pietonale ;
- functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific si vor fi prevazute cu vitrine luminate noaptea; se recomanda ca activitatile in care accesul publicului nu este liber sa nu reprezintemai mult de 30% din lungimea strazii incluse in zona mixta si sa nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 100 metri de servicii si echipamente publice si de biserici;
- pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice si de zonare seismica;
- in zonele existente se admite conversia locuintelor in alte functiuni, cu conditia mentinerii ponderii locuintelor in proportie de minim 30 % din ADC;
- se admite completarea cu cladiri comerciale in interspatiile dintre blocuri cu conditia sa se mentina accesele carosabile si trecerile pietonale necesare, vegetatia existenta, si sa se respecte cerintele de protectie a cladirilor de locuit din imediata vecinatate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE.

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- statii de intretinere auto cu capacitate de peste 5 masini;
- curatorii chimice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

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

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

- cu urmatoarele conditionari pentru subzona mixta din lungul principalelor artere de circulatie si pentru zona de extindere:
- in cazul constructiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp, cu un front la strada de minim 30.00 metri;
- pentru celelalte categorii de functiuni, se recomanda lotizarea terenului in parcele avand minim 500 mp si un front la strada de minim 12.00 metri, in cazul constructiilor insiruite dintre doua calcane laterale si de minim 18.00 metri in cazul constructiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; in functie de necesitati vor putea fi concesionate sau cumparate una sau mai multe parcele adiacente;

- in cazul parcelarului existent suprafaata minima a parcelei constructibile este de 300 mp.
- terenul liber dintre constructiile existente pe care se poate realiza insertia unor cladiri comerciale se va delimita printr-un P.U.Z. elaborat pentru tot tronsonul strazii pentru constructii amplasate pe arterele majore sau PUD pentru cele amplasate pe strazi secundare, prin care se va asigura coerenta cadrului construit, respectarea distantelor minime fata de cladirile existente, evitarea blocarii acceselor carosabile si pietonale existente, conservarea arborilor existenti.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 10 metri
- in cazul strazilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile cladiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplaseaza pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5.00 metri numai cu conditia ca cladirile adiacente sa fie retrase fata de limitele laterale ale parcelelor si sa prezinte fatade laterale; in cazul in care cladirile de pe parcelele adiacente prezinta calcane este obligatorie alipirea la acestea;
- cladirile care alcatuiesc fronturi continue vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi 20 metri (aliniament posterior).

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

- cladirile publice se vor amplasa in regim izolat, retragerea fata de limitele laterale vor fi de minim jumatate din inaltimea la cornise, dar nu mai putin de 5.00 metri, retragerea fata de limitele posterioare va fi de minim jumatate din inaltimea la cornise, dar nu mai putin de 6.00 metri;
- cladirile se vor alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanta de maxim 20.00 metri de la aliniament;
- in cazul in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre, noua cladire se va alipi de calcanul existent, iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 3.00 metri; in cazul in care aceasta limita separa zona rezidentiala, de o functiune publica sau de o biserica, distanta se majoreaza la 5.00 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta constituie linia de separatie dintre zona mixta si zona rezidentiala, o functiune publica sau o biserica, cazuri in care se admite realizarea noilor cladiri numai cu o retragere fata de limitele laterale ale parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornise, dar nu mai putin de 5.00 metri;
- distanta dintre cladirea unei biserici ortodoxe si limitele laterale si posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornisa, dar nu mai putin de 5.00 metri;
- se recomanda ca, pentru respectarea intimitatii locuintelor, parapetul ferestrelor de pe fatadele laterale ale cladirilor din zona mixta cu alte functiuni decat locuinte care sunt orientate spre locuintele de pe parcelele laterale situate la mai putin de 10.00 metri, sa aiba parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala incaperilor;
- in cazul cladirilor comerciale si de productie se admite regimul compact de construire cu conditia respectarii celorlalte prevederi ale regulamentului.

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




35/205

cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea celei mai inalte; distanta se poate reduce la jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 6.00 metri, numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati permanente care necesita lumina naturala.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE.

parcelele este construibile numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;
in cazul fronturilor continuate la strada, se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanta dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi 30.00 metri;
se pot realiza pasaje si curti comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare precum si pentru accese de serviciu;
in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR.

stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate in cadrul centrului de cartier sau in zona adiacenta la o distanta de maxim 250 metri;
se recomanda ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol sa se faca in suprafete dimensionate si dispuse astfel incat sa permita ulterior, odata cu cresterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR.

inaltimea maxima admisibila este de 57 metri, echivalentul a P+14 Etaje.
inaltimea maxima admisibila in planul fatadei nu va depasi distanta dintre aliniamente; pot fi adaugate suplimentar unul sau doua niveluri in functie de volumetria caracteristica strazii, cu conditia retragerii acestora in limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade
daca inaltimea cladirii depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se poate retrage de la aliniament cu o distanta minima egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta intre aliniamentele strazii, dar nu cu mai putin de 5,0 metri si cu conditia sa nu ramana vizibile calcanele cladirilor invecinate; fac exceptie de la aceasta regula numai intoarcerile si racordarile de inaltime ale cladirilor pe strazile laterale conform aliniatului anterior;
se admit accente inalte peste 45 metri in localizarile precizate pe planul de reglementari.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor, dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor comerciale, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;
aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta";
pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe arterele principale pe baza unor studii si avize suplimentare.

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

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.

toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa;
se va asigura posibilitatea racordarii la sistemele moderne de telecomunicatii;
data fiind intensitatea circulatiei pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate si din spatiile plantate cu gazon;
se interzice dispunerea pe fatade a antenelor TV-satelit si a antenelor pentru telefonie mobila si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
cu exceptia telecomunicatiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneti zabreliti (tripozi uniti cu grinzi cu zabrele) pe terasele cladirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

suprafata obligatorie de spatii verzi impermeabilizabile este de 20% din suprafata parcelei.
se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4.00 metri inaltime si diametrul tulpinii peste 15.00 cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere;
in gradinile de fatada ale echipamentelor publice minim 40% din suprafata va fi prevazuta cu plantatii inalte;
terenul care nu este acoperit cu constructii, platforme si circulatii va fi acoperit cu gazon si plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
se recomanda ca minim 75% din terasele neutilizabile si 10% din terasele utilizabile ale constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si a imaginii oferite catre cladirile invecinate;
parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu un gard viu de 1,20 metri inaltime;
in zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de radacina pot mari sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI.

se recomanda separarea spre strada a terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri transparente de 2,00 metri inaltime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale si posterioare vor fi opace si vor avea inaltimea de minim 2,20 metri;
spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafelele etc.

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

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

P.O.T. maxim 70%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului in proportie de 75% cu cladiri cu maxim 2 niveluri (8 metri);

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

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




37/205

UTR 4_10 – Subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+14 niveluri cu accente inalte peste 45m

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 - UTILIZARI ADMISE.

- institutii, servicii si echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector si de cartier;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective si personale;
- sedii ale unor organizatii politice, profesionale etc.;
- lacasuri de cult;
- comert cu amanuntul;
- activitati manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc.;
- sport si recreere in spatii acoperite;
- parcaje la sol si multietajate;
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spatii plantate - scuaruri;
- locuinte cu partiu obisnuit;
- ocuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITII.

- cladirile vor avea la parterul orientat spre strada si spre traseele pietonale :
- functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific si vor fi prevazute cu vitrine luminate noaptea; se recomanda ca activitatile in care accesul publicului nu este liber sa nu reprezintemai mult de 30% din lungimea strazii incluse in zona mixta si sa nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 100 metri de servicii si echipamente publice si de biserici;
- pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice si de zonare seismica;
- in zonele existente se admite conversia locuintelor in alte functiuni, cu conditia mentinerii ponderii locuintelor in proportie de minim 30 % din ADC;
- se admite completarea cu cladiri comerciale in interspatiile dintre blocuri cu conditia sa se mentina accesele carosabile si trecerile pietonale necesare, vegetatia existenta si sa se respecte cerintele de protectie a cladirilor de locuit din imediata vecinatate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE.

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;





- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- statii de intretinere auto cu capacitate de peste 5 masini;
- curatatorii chimice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

fuota

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

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

- cu urmatoarele conditionari pentru subzona mixta din lungul principalelor artere de circulatie si pentru zona de extindere:
- in cazul constructiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp, cu un front la strada de minim 30.00 metri;
- pentru celelalte categorii de functiuni, se recomanda lotizarea terenului in parcele avand minim 500 mp si un front la strada de minim 12.00 metri, in cazul constructiilor insiruite dintre doua calcane laterale si de minim 18.00 metri in cazul constructiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; in functie de necesitati vor putea fi concesionate sau cumparate una sau mai multe parcele adiacente;
- in cazul parcelarului existent suprafata minima a parcelei construibile este de 300 mp.
- terenul liber dintre constructiile existente pe care se poate realiza insertia unor cladiri comerciale se va delimita printr-un P.U.Z. elaborat pentru tot tronsonul strazii pentru constructii amplasate pe arterele majore sau PUD pentru cele amplasate pe strazi secundare, prin care se va asigura coerenta cadrului construit, respectarea distantelor minime fata de cladirile existente, evitarea blocarii acceselor carosabile si pietonale existente, conservarea arborilor existenti.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 10 metri
- in cazul strazilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile cladiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplaseaza pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5.00 metri numai cu conditia ca cladirile adiacente sa fie retrase fata de limitele laterale ale parcelelor si sa prezinte fatade laterale; in cazul in care cladirile de pe parcelele adiacente prezinta calcane este obligatorie alipirea la acestea;
- cladirile care alcatuiesc fronturi continue vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi 20 metri (aliniament posterior).

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



[Handwritten signature]

- cladirile publice se vor amplasa in regim izolat, retragerea fata de limitele laterale vor fi de minim jumătate din inaltimea la cornise, dar nu mai puțin de 5.00 metri, retragerea fata de limitele posterioare va fi de minim jumătate din inaltimea la cornise, dar nu mai puțin de 6.00 metri;
- cladirile se vor alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanta de maxim 20.00 metri de la aliniament;
- in cazul in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre, noua cladire se va alipi de calcanul existent, iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumătate din inaltime, dar nu mai puțin de 3.00 metri; in cazul in care aceasta limita separa zona rezidentiala, de o functiune publica sau de o biserica, distanta se majoreaza la 5.00 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta constituie linia de separatie dintre zona mixta si zona rezidentiala, o functiune publica sau o biserica, cazuri in care se admite realizarea noilor cladiri numai cu o retragere fata de limitele laterale ale parcelei egala cu jumătate din inaltimea la cornise, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- distanta dintre cladirea unei biserici ortodoxe si limitele laterale si posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel puțin jumătate din inaltimea cladirii masurata la cornisa, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- se recomanda ca, pentru respectarea intimitatii locuintelor, parapetul ferestrelor de pe fatadele laterale ale cladirilor din zona mixta cu alte functiuni decat locuinte care sunt orientate spre locuintele de pe parcelele laterale situate la mai puțin de 10.00 metri, sa aiba parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala incaperilor;
- in cazul cladirilor comerciale si de productie se admite regimul compact de construire cu conditia respectarii celorlalte prevederi ale regulamentului.

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

cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumătate din inaltimea celei mai inalte; distanta se poate reduce la jumătate din inaltime, dar nu mai puțin de 6.00 metri, numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura lumina de incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati permanente care necesita lumina naturala.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE.

parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;

in cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanta dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi 30.00 metri;

se pot realiza pasaje si curti comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare precum si pentru accese de serviciu;

in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR.

stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;

in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj in cooperare ori concesionarea locurilor

fuotw

DIRECTIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/29.07.2014
VIZAT SPRE NESCUMBARE



necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate in cadrul centrului de cartier sau in zona adiacenta la o distanta de maxim 250 metri;
se recomanda ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol sa se faca in suprafete dimensionate si dispuse astfel incat sa permita ulterior, odata cu cresterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR.

inaltimea maxima admisibila este de 57 metri, echivalentul a P+14 Etaje.

inaltimea maxima admisibila in planul fatadei nu va depasi distanta dintre aliniamente; pot fi adaugate suplimentar unul sau doua niveluri in functie de volumetria caracteristica strazii, cu conditia retragerii acestora in limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade

daca inaltimea cladirii depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se poate retrage de la aliniament cu o distanta minima egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta intre aliniamentele strazii, dar nu cu mai putin de 5,0 metri si cu conditia sa nu ramana vizibile calcanele cladirilor invecinate; fac exceptie de la aceasta regula numai intoarcerile si racordarile de inaltime ale cladirilor pe strazile laterale conform aliniatului anterior;

se admit accente inalte peste 45 metri in localizarile precizate pe planul de reglementari.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor, dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor comerciale, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;

aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta";

pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe arterele principale pe baza unor studii si avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.

toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;

in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa;

se va asigura posibilitatea racordarii la sistemele moderne de telecomunicatii;

data fiind intensitatea circulatiei pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;

se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate si din spatiile plantate cu gazon;

se interzice dispunerea pe fatade a antenelor TV-satelit si a antenelor pentru telefonie mobila si dispunerea vizibila a cablurilor TV;

cu exceptia telecomunicatiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneti zabreliti (tripozi uniti cu grinzi cu zabrele) pe terasele cladirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

suprafata obligatorie de spatii verzi impermeabilizabile este de 20% din suprafata parcele;

se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4.00 metri inaltime si diametrul tulpinii peste 15.00 cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere;

in gradinile de fatada ale echipamentelor publice minim 40% din suprafata va fi prevazuta cu plantatii inalte;

terenul care nu este acoperit cu constructii, platforme si circulatii va fi acoperit cu gazon si plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
se recomanda ca minim 75% din terasele neutilizabile si 10% din terasele utilizabile ale constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si a imaginii oferite catre cladirile invecinate;
parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu un gard viu de 1,20 metri inaltime;
in zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de radacina pot mari sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI.

se recomanda separarea spre strada a terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri transparente de 2,00 metri inaltime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale si posterioare vor fi opace si vor avea inaltimea de minim 2,20 metri;
spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafelele etc.

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

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

P.O.T. maxim 70%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului in proportie de 75% cu cladiri cu maxim 2 niveluri (8 metri);

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

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

UTR 4_11 – locuinte colective inalte, birouri, servicii si comert, cu acces public

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

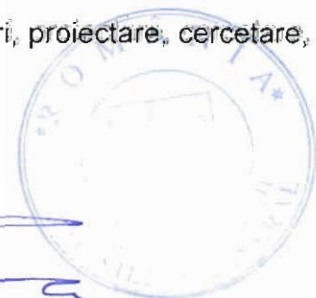
Reglementarile aferente acestei unitati teritoriale de referinta sunt conform cu PUZ STR. AVIONULUI - SOS. PIPERA aprobat cu HCGMB 162/2008

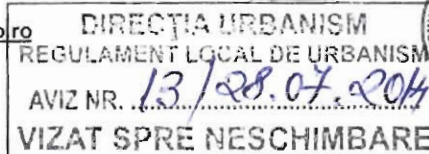
UTR 4_12 – Subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+4 niveluri

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA.

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE.

- institutii, servicii si echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector si de cartier;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective si personale;
- sedii ale unor organizatii politice, profesionale etc.;





- lacasuri de cult;
- comert cu amanuntul;
- activitati manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc.;
- sport si recreere in spatii acoperite;
- parcaje la sol si multietajate;
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spatii plantate - scuaruri;
- locuinte cu partiu obisnuit;
- locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI.

- cladirile vor avea la parterul orientat spre strada si spre traseele pietonale :
- functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific si vor fi prevazute cu vitrine luminate noaptea; se recomanda ca activitatile in care accesul publicului nu este liber sa nu reprezintemai mult de 30% din lungimea strazii incluse in zona mixta si sa nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 100 metri de servicii si echipamente publice si de biserici;
- pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice si de zonare seismica;
- in zonele existente se admite conversia locuintelor in alte functiuni, cu conditia mentinerii ponderii locuintelor in proportie de minim 30 % din ADC;
- se admite completarea cu cladiri comerciale in interspatiile dintre blocuri cu conditia sa se mentina accesesele carosabile si trecerile pietonale necesare, vegetatia existenta, si sa se respecte cerintele de protectie a cladirilor de locuit din imediata vecinatate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE.

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- statii de intretinere auto cu capacitate de peste 5 masini;
- curatatorii chimice;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiil publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

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

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

cu urmatoarele conditionari pentru subzona mixta din lungul principalelor artere de circulatie si pentru zona de extindere:

in cazul constructiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp, cu un front la strada de minim 30.00 metri;

pentru celelalte categorii de functiuni, se recomanda lotizarea terenului in parcele avand minim 500 mp si un front la strada de minim 12.00 metri, in cazul constructiilor insiruite dintre doua calcane laterale si de minim 18.00 metri in cazul constructiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; in functie de necesitati vor putea fi concesionate sau cumparate una sau mai multe parcele adiacente;

in cazul parcelarului existent suprafata minima a parcelei construibile este de 300 mp.

- terenul liber dintre constructiile existente pe care se poate realiza insertia unor cladiri comerciale se va delimita printr-un P.U.Z. elaborat pentru tot tronsonul strazii pentru constructii amplasate pe arterele majore sau PUD pentru cele amplasate pe strazi secundare, prin care se va asigura coerenta cadrului construit, respectarea distantelor minime fata de cladirile existente, evitarea blocarii acceselor carosabile si pietonale existente, conservarea arborilor existenti.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 10 metri sau vor fi dispuse pe aliniament in functie de caracterul strazii, de profilul activitatii si de normele existente;

- la intersectia dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre strazi avand o lungime de minim 12.00 metri.

- in cazul strazilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile cladiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplaseaza pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5.00 metri numai cu conditia ca cladirile adiacente sa fie retrase fata de limitele laterale ale parcelelor si sa prezinte fatade laterale; in cazul in care cladirile de pe parcelele adiacente prezinta calcane este obligatorie alipirea la acestea;

cladirile care alcatuiesc fronturi continue vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi 20 metri (aliniament posterior).

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

cladirile publice se vor amplasa in regim izolat, retragerea fata de limitele laterale vor fi de minim jumătate din inaltimea la cornise, dar nu mai puțin de 5.00 metri, retragerea fata de limitele posterioare va fi de minim jumătate din inaltimea la cornise, dar nu mai puțin de 6.00 metri;

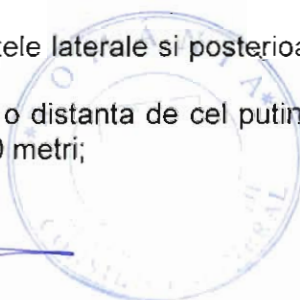
cladirile se vor alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanta de maxim 20.00 metri de la aliniament;

in cazul in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre, noua cladire se va alipi de calcanul existent, iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumătate din inaltime, dar nu mai puțin de 3.00 metri; in cazul in care aceasta limita separa zona rezidentiala, de o functiune publica sau de o biserica, distanta se majoreaza la 5.00 metri;

se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta constituie linia de separatie dintre zona mixta si zona rezidentiala, o functiune publica sau o biserica, cazuri in care se admite realizarea noilor cladiri numai cu o retragere fata de limitele laterale ale parcelei egala cu jumătate din inaltimea la cornise, dar nu mai puțin de 5.00 metri;

distanta dintre cladirea unei biserici ortodoxe si limitele laterale si posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;

cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel puțin jumătate din inaltimea cladirii masurata la cornisa, dar nu mai puțin de 5.00 metri;



se recomanda ca, pentru respectarea intimitatii locuintelor, parapetul ferestrelor de pe fatadele laterale ale cladirilor din zona mixta cu alte functiuni decat locuinte care sunt orientate spre locuintele de pe parcelele laterale situate la mai putin de 10.00 metri, sa aiba parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala incaperilor;
in cazul cladirilor comerciale si de productie se admite regimul compact de construire cu conditia respectarii celorlalte prevederi ale regulamentului.

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

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea celei mai inalte; distanta se poate reduce la jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 6.00 metri, numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati permanente care necesita lumina naturala.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE.

parcelele este construibile numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;
in cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanta dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi 30.00 metri;
se pot realiza pasaje si curti comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare precum si pentru accese de serviciu;
in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR.

stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate in cadrul centrului de cartier sau in zona adiacenta la o distanta de maxim 250 metri;
se recomanda ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol sa se faca in suprafete dimensionate si dispuse astfel incat sa permita ulterior, odata cu cresterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR.

inaltimea maxima admisibila este de 20 metri, echivalentul a P+4 Etaje.
inaltimea maxima admisibila in planul fatadei nu va depasi distanta dintre aliniamente; pot fi adaugate suplimentar unul sau doua niveluri in functie de volumetria caracteristica strazii, cu conditia retragerii acestora in limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade;
in intersectii se admit unul sau doua niveluri suplimentare in planul fatadelor pe o lungime de 15 metri de la intersectia aliniamentelor, dupa care pot urma inca alte doua niveluri retrase in interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri si a tangentei la acesta la 45 grade
- daca inaltimea cladirii depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se poate retrage de la aliniament cu o distanta minima egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta intre aliniamentele strazii, dar nu cu mai putin de 5,0 metri si cu conditia sa nu ramana vizibile



alpha studio
architecture & urban planning

B-dul Kiseleff nr. 55b, vila 3, et. 1, ap 2, sect. 1, Bucuresti
Reg. Com. - J 40/10321/2000 / CIF: RO13516624
Tel/fax 021.529.77.56/57
e-mail: office@alphastudio.ro
web: www.alphastudio.ro

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



calceanele cladirilor invecinate; fac exceptie de la aceasta regula numai intoarcerile si racordarile de inaltime ale cladirilor pe strazile 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 CLADIRILOR

aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor, dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor comerciale, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;
aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta";
pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe arterele principale pe baza unor studii si avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.

toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa;
se va asigura posibilitatea racordarii la sistemele moderne de telecomunicatii;
data fiind intensitatea circulatiei pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate si din spatiile plantate cu gazon;
se interzice dispunerea pe fatade a antenelor TV-satelit si a antenelor pentru telefonie mobila si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
cu exceptia telecomunicatiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneti zabreliti (tripozi uniti cu grinzi cu zabrele) pe terasele cladirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

suprafata obligatorie de spatii verzi impermeabilizabile este de 20% din suprafata parcelei.
se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4.00 metri inaltime si diametrul tulpinii peste 15.00 cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere;
in gradinile de fatada ale echipamentelor publice minim 40% din suprafata va fi prevazuta cu plantatii inalte;
terenul care nu este acoperit cu constructii, platforme si circulatii va fi acoperit cu gazon si plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
se recomanda ca minim 75% din terasele neutilizabile si 10% din terasele utilizabile ale constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si a imaginii oferite catre cladirile invecinate;
parcagele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu un gard viu de 1,20 metri inaltime;
in zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de radacina pot mari sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI.



[Handwritten signature]

46/205

se recomanda separarea spre strada a terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri transparente de 2,00 metri inaltime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale si posterioare vor fi opace si vor avea inaltimea de minim 2,20 metri; spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

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

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

P.O.T. maxim 60%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului in proportie de 75% cu cladiri cu maxim 2 niveluri (8 metri) pentru activitati comerciale, sali de spectacole, garaje, etc. pentru functiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

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

CUT maxim = 2.5 mp. ADC / mp. teren
in cazul existentei accentelor peste 50 m CUT maxim se va justifica prin P.U.Z.;
pentru functiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

UTR 4_13 – Subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+4 niveluri

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA.

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE.

- institutii, servicii si echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector si de cartier;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective si personale;
- sedii ale unor organizatii politice, profesionale etc.;
- lacasuri de cult;
- comert cu amanuntul;
- activitati manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc.;
- sport si recreere in spatii acoperite;
- parcaje la sol si multietajate;
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spatii plantate - scuaruri;
- locuinte cu partiu obisnuit;
- locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI.

- cladirile vor avea la parterul orientat spre strada si spre traseele pietonale :
- functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific si vor fi prevazute cu vitrine luminate noaptea; se recomanda ca activatatile in care accesul publicului nu este liber sa nu reprezintemai mult de 30% din



lungimea strazii incluse in zona mixta si sa nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;

- se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 100 metri de servicii si echipamente publice si de biserici;
- pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice si de zonare seismica;
- in zonele existente se admite conversia locuintelor in alte functiuni, cu conditia mentinerii ponderii locuintelor in proportie de minim 30 % din ADC;
- se admite completarea cu cladiri comerciale in interspatiile dintre blocuri cu conditia sa se mentina accesesele carosabile si trecerile pietonale necesare, vegetatia existenta, si sa se respecte cerintele de protectie a cladirilor de locuit din imediata vecinatate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE.

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- statii de intretinere auto cu capacitate de peste 5 masini;
- curatatorii chimice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiul public si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

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

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

- cu urmatoarele conditionari pentru subzona mixta din lungul principalelor
- artere de circulatie si pentru zona de extindere:
- in cazul constructiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp, cu un front la strada de minim 30.00 metri;
- pentru celelalte categorii de functiuni, se recomanda lotizarea terenului in parcele avand minim 500 mp si un front la strada de minim 12.00 metri, in cazul constructiilor insiruite dintre doua calcane laterale si de minim 18.00 metri in cazul constructiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; in functie de necesitati vor putea fi concesionate sau cumparate una sau mai multe parcele adiacente;
- in cazul parcelarului existent suprafata minima a parcelei construibile este de 300 mp.

- terenul liber dintre constructiile existente pe care se poate realiza insertia unor cladiri comerciale se va delimita printr-un P.U.Z. elaborat pentru tot tronsonul strazii pentru constructii amplasate pe arterele majore sau PUD pentru cele amplasate pe strazi secundare, prin care se va asigura coerenta cadrului construit, respectarea distantelor minime fata de cladirile existente, evitarea blocarii acceselor carosabile si pietonale existente, conservarea arborilor existenti.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

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

- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 10 metri sau vor fi dispuse pe aliniament in functie de caracterul strazii, de profilul activitatii si de normele existente;
- la intersectia dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre strazi avand o lungime de minim 12.00 metri.
- in cazul strazilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile cladiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplaseaza pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5.00 metri numai cu conditia ca cladirile adiacente sa fie retrase fata de limitele laterale ale parcelelor si sa prezinte fatade laterale; in cazul in care cladirile de pe parcelele adiacente prezinta calcane este obligatorie alipirea la acestea;
- cladirile care alcatuiesc fronturi continue vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi 20 metri (aliniament posterior).

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

cladirile publice se vor amplasa in regim izolat, retragerea fata de limitele laterale vor fi de minim jumătate din inaltimea la cornise, dar nu mai puțin de 5.00 metri, retragerea fata de limitele posterioare va fi de minim jumătate din inaltimea la cornise, dar nu mai puțin de 6.00 metri;

cladirile se vor alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanta de maxim 20.00 metri de la aliniament;

in cazul in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre, noua cladire se va alipi de calcanul existent, iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumătate din inaltime, dar nu mai puțin de 3.00 metri; in cazul in care aceasta limita separa zona rezidentiala, de o functiune publica sau de o biserica, distanta se majoreaza la 5.00 metri;

se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta constituie linia de separatie dintre zona mixta si zona rezidentiala, o functiune publica sau o biserica, cazuri in care se admite realizarea noilor cladiri numai cu o retragere fata de limitele laterale ale parcelei egala cu jumătate din inaltimea la cornise, dar nu mai puțin de 5.00 metri;

distanta dintre cladirea unei biserici ortodoxe si limitele laterale si posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;

cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel puțin jumătate din inaltimea cladirii masurata la cornisa, dar nu mai puțin de 5.00 metri;

se recomanda ca, pentru respectarea intimitatii locuintelor, parapetul ferestrelor de pe fatadele laterale ale cladirilor din zona mixta cu alte functiuni decat locuinte care sunt orientate spre locuintele de pe parcelele laterale situate la mai puțin de 10.00 metri, sa aiba parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala incaperilor;

in cazul cladirilor comerciale si de productie se admite regimul compact de construire cu conditia respectarii celorlalte prevederi ale regulamentului.

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

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumătate din inaltimea celei mai inalte; distanta se poate reduce la jumătate din inaltime, dar nu mai puțin de 6.00 metri, numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati permanente care necesita lumina naturala.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE.



fuca

VIZAT SPRE NESCIMBARE

parceta este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;

in cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanta dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi 30.00 metri;

se pot realiza pasaje si curti comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare precum si pentru accese de serviciu;

in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR.

stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;

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

se recomanda ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol sa se faca in suprafete dimensionate si dispuse astfel incat sa permita ulterior, odata cu cresterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR.

inaltimea maxima admisibila este de 20 metri, echivalentul a P+4 Etaje.

inaltimea maxima admisibila in planul fatadei nu va depasi distanta dintre aliniamente; pot fi adaugate suplimentar unul sau doua niveluri in functie de volumetria caracteristica strazii, cu conditia retragerii acestora in limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade;

in intersectii se admit unul sau doua niveluri suplimentare in planul fatadelor pe o lungime de 15 metri de la intersectia aliniamentelor, dupa care pot urma inca alte doua niveluri retrase in interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri si a tangentei la acesta la 45 grade (conform tabelului anterior);

- daca inaltimea cladirii depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se poate retrage de la aliniament cu o distanta minima egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta intre aliniamentele strazii, dar nu cu mai putin de 5,0 metri si cu conditia sa nu ramana vizibile calcanele cladirilor invecinate; fac exceptie de la aceasta regula numai intoarcerile si racordarile de inaltime ale cladirilor pe strazile laterale conform aliniatului anterior;

- in cazul racordarii 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 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 CLADIRILOR



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor, dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor comerciale, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate; aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta"; pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe arterele principale pe baza unor studii si avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.

toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa;
se va asigura posibilitatea racordarii la sistemele moderne de telecomunicatii;
data fiind intensitatea circulatiei pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate si din spatiile plantate cu gazon;
se interzice dispunerea pe fatade a antenelor TV-satelit si a antenelor pentru telefonie mobila si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
cu exceptia telecomunicatiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneti zabreliti (tripozi uniti cu grinzi cu zabrele) pe terasele cladirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

suprafata obligatorie de spatii verzi impermeabilizabile este de 20% din suprafata parcelei.
se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4.00 metri inaltime si diametrul tulpinii peste 15.00 cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere;
in gradinile de fatada ale echipamentelor publice minim 40% din suprafata va fi prevazuta cu plantatii inalte;
terenul care nu este acoperit cu constructii, platforme si circulatii va fi acoperit cu gazon si plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
se recomanda ca minim 75% din terasele neutilizabile si 10% din terasele utilizabile ale constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si a imaginii oferite catre cladirile invecinate;
parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu un gard viu de 1,20 metri inaltime;
in zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de radacina pot mari sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI.

se recomanda separarea spre strada a terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri transparente de 2,00 metri inaltime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale si posterioare vor fi opace si vor avea inaltimea de minim 2,20 metri;
spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

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

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

P.O.T. maxim 60%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului in proportie de 75% cu cladiri cu maxim 2 niveluri (8 metri) pentru activitati comerciale, sali de spectacole, garaje, etc. pentru functiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

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

CUT maxim = 2.5 mp. ADC / mp. teren
in cazul existentei accentelor peste 50 m CUT maxim se va justifica prin P.U.Z.;
pentru functiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

UTR 4_14 – Subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+4 niveluri

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA.

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE.

instituti, servicii si echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector si de cartier;
sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
servicii sociale, colective si personale;
sedii ale unor organizatii politice, profesionale etc.;
lacasuri de cult;
comert cu amanuntul;
activitati manufacturiere;
depozitare mic-gros;
hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc.;
sport si recreere in spatii acoperite;
parcaje la sol si multietajate;
spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
spatii plantate - scuaruri;
locuinte cu partiu obisnuit;
locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI.

cladirile vor avea la parterul orientat spre strada si spre traseele pietonale :
functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific si vor fi prevazute cu vitrine luminate noaptea; se recomanda ca activitatile in care accesul publicului nu este liber sa nu reprezintemai mult de 30% din lungimea strazii incluse in zona mixta si sa nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 100 metri de servicii si echipamente publice si de biserici;
pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice si de zonare seismica;
in zonele existente se admite conversia locuintelor in alte functiuni, cu conditia mentinerii ponderii locuintelor in proportie de minim 30 % din ADC;
se admite completarea cu cladiri comerciale in interspatiile dintre blocuri cu conditia sa se mentina accesele carosabile si trecerile pietonale necesare, vegetatia existenta, si sa se respecte cerintele de protectie a cladirilor de locuit din imediata vecinatate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE.



52/205



alpha studio
architecture & urban planning

B-dul Kiseleff nr. 55b, vila 3, et. 1, ap 2, sect. 1, Bucuresti
Reg. Com. - J 40/10321/2000 / CIF: RO13516624
Tel/fax 021.529.77.56/57
e-mail: office@alphastudio.ro
web: www.alphastudio.ro

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.2013
VIZAT SPRE NESCIMBARE



activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
construcții provizorii de orice natura;
dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora;
depozitare en-gros;
statii de intretinere auto cu capacitate de peste 5 masini;
curatatorii chimice;
depozitari de materiale re folosibile;
platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiil publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

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

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

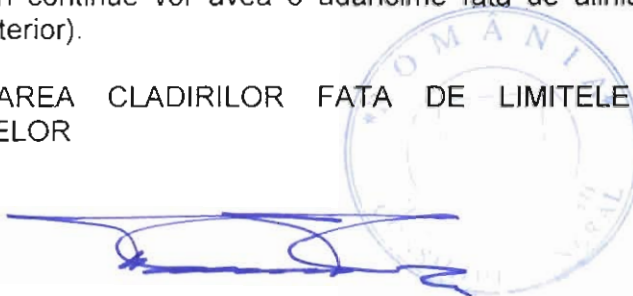
cu urmatoarele conditionari pentru subzona mixta din lungul principalelor artere de circulatie si pentru zona de extindere:
in cazul constructiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp, cu un front la strada de minim 30.00 metri;
pentru celelalte categorii de functiuni, se recomanda lotizarea terenului in parcele avand minim 500 mp si un front la strada de minim 12.00 metri, in cazul constructiilor insiruite dintre doua calcane laterale si de minim 18.00 metri in cazul constructiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; in functie de necesitati vor putea fi concesionate sau cumparate una sau mai multe parcele adiacente;
in cazul parcelarului existent suprafata minima a parcelei construibile este de 300 mp.

- terenul liber dintre constructiile existente pe care se poate realiza insertia unor cladiri comerciale se va delimita printr-un P.U.Z. elaborat pentru tot tronsonul strazii pentru constructii amplasate pe arterele majore sau PUD pentru cele amplasate pe strazi secundare, prin care se va asigura coerenta cadrului construit, respectarea distantelor minime fata de cladirile existente, evitarea blocarii acceselor carosabile si pietonale existente, conservarea arborilor existenti.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 10 metri sau vor fi dispuse pe aliniament in functie de caracterul strazii, de profilul activitatii si de normele existente;
- la intersectia dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre strazi avand o lungime de minim 12.00 metri.
- in cazul strazilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile cladiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplaseaza pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5.00 metri numai cu conditia ca cladirile adiacente sa fie retrase fata de limitele laterale ale parcelelor si sa prezinte fatade laterale; in cazul in care cladirile de pe parcelele adiacente prezinta calcane este obligatorie alipirea la acestea;
cladirile care alcatuiesc fronturi continue vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi 20 metri (aliniament posterior).

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



53/205

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

cladirile publice se vor amplasa in regim izolat, retragerea fata de limitele laterale vor fi de minim jumătate din inaltimea la cornise, dar nu mai puțin de 5.00 metri, retragerea fata de limitele posterioare va fi de minim jumătate din inaltimea la cornise, dar nu mai puțin de 6.00 metri; cladirile se vor alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanta de maxim 20.00 metri de la aliniament;

in cazul in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre, noua cladire se va alipi de calcanul existent, iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumătate din inaltime, dar nu mai puțin de 3.00 metri; in cazul in care aceasta limita separa zona rezidentiala, de o functiune publica sau de o biserică, distanta se majoreaza la 5.00 metri;

se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta constituie linia de separatie dintre zona mixta si zona rezidentiala, o functiune publica sau o biserică, cazuri in care se admite realizarea noilor cladiri numai cu o retragere fata de limitele laterale ale parcelei egala cu jumătate din inaltimea la cornise, dar nu mai puțin de 5.00 metri;

distanta dintre cladirea unei biserici ortodoxe si limitele laterale si posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;

cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel puțin jumătate din inaltimea cladirii masurata la cornisa, dar nu mai puțin de 5.00 metri;

se recomanda ca, pentru respectarea intimitatii locuintelor, parapetul ferestrelor de pe fatadele laterale ale cladirilor din zona mixta cu alte functiuni decat locuinte care sunt orientate spre locuintele de pe parcelele laterale situate la mai puțin de 10.00 metri, sa aiba parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala incaperilor;

in cazul cladirilor comerciale si de productie se admite regimul compact de construire cu conditia respectarii celorlalte prevederi ale regulamentului.

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

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumătate din inaltimea celei mai inalte; distanta se poate reduce la jumătate din inaltime, dar nu mai puțin de 6.00 metri, numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura lumina de incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati permanente care necesita lumina naturala.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE.

parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;

in cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanta dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi 30.00 metri;

se pot realiza pasaje si curti comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare precum si pentru accese de serviciu;

in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR.

stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;

in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normale, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj in cooperare ori concesionarea locurilor

necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate in cadrul centrului de cartier sau in zona adiacenta la o distanta de maxim 250 metri;
se recomanda ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol sa se faca in suprafete dimensionate si dispuse astfel incat sa permita ulterior, odata cu cresterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR.

inaltimea maxima admisibila este de 20 metri, echivalentul a P+4 Etaje.

inaltimea maxima admisibila in planul fatadei nu va depasi distanta dintre aliniamente; pot fi adaugate suplimentar unul sau doua niveluri in functie de volumetria caracteristica strazii, cu conditia retragerii acestora in limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade;

in intersectii se admit unul sau doua niveluri suplimentare in planul fatadelor pe o lungime de 15 metri de la intersectia aliniamentelor, dupa care pot urma inca alte doua niveluri retrase in interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri si a tangentei la acesta la 45 grade (conform tabelului anterior);

- daca inaltimea cladirii depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se poate retrage de la aliniament cu o distanta minima egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta intre aliniamentele strazii, dar nu cu mai putin de 5,0 metri si cu conditia sa nu ramana vizibile calcanele cladirilor invecinate; fac exceptie de la aceasta regula numai intoarcerile si racordarile de inaltime ale cladirilor pe strazile laterale conform aliniatului anterior;

- in cazul racordării între străzi cu lăţimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălţime, 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 circulaţie şi pe o lungime de 25,0 metri dacă strada are 2 fire de circulaţie; dacă diferenţa este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte.

- 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 CLADIRILOR

aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor, dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor comerciale, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;

aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta";

pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe arterele principale pe baza unor studii si avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.

toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;

in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa;

se va asigura posibilitatea racordarii la sistemele moderne de telecomunicatii;

data fiind intensitatea circulatiei pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;

se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate si din spatiile plantate cu gazon;

se interzice dispunerea pe fatade a antenelor TV satelit si a antenelor pentru telefonie mobila si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
cu exceptia telecomunicatiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneti zabreliti (tripozi uniti cu grinzi cu zabrele) pe terasele cladirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

suprafata obligatorie de spatii verzi impermeabilizabile este de 20% din suprafata parcelei.
se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4.00 metri inaltime si diametrul tulpinii peste 15.00 cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere;
in gradinile de fatada ale echipamentelor publice minim 40% din suprafata va fi prevazuta cu plantatii inalte;
terenul care nu este acoperit cu constructii, platforme si circulatii va fi acoperit cu gazon si plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
se recomanda ca minim 75% din terasele neutilizabile si 10% din terasele utilizabile ale constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si a imaginii oferite catre cladirile invecinate;
parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu un gard viu de 1,20 metri inaltime;
in zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de radacina pot mari sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI.

se recomanda separarea spre strada a terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri transparente de 2,00 metri inaltime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale si posterioare vor fi opace si vor avea inaltimea de minim 2,20 metri;
spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

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

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

P.O.T. maxim 60%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului in proportie de 75% cu cladiri cu maxim 2 niveluri (8 metri) pentru activitati comerciale, sali de spectacole, garaje, etc.
pentru functiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

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

CUT maxim = 2.5 mp. ADC / mp. teren
in cazul existentei accentelor peste 50 m CUT maxim se va justifica prin P.U.Z.;
pentru functiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

UTR 4_15 – Subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+4 niveluri

Reglementarile aferente acestei unitati teritoriale de referinta sunt conform cu PUZ HENRI COANDA, aprobat cu HCL VOLUNTARI nr. 90/2002 si HCL al Sectorului 1 nr. 23/30.01.2003 si PUZ Nisipoasa nr. 53-63, Sector 1 avizat cu nr. 3CA21/2 din 22.12.2014

si sunt detaliate in Plansa de Reglementari Urbanistice aferenta Teritoriului de Referinta nr. 4, parte componenta a prezentului PUZ.

UTR 4_16 – Subzona cimitirelor

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE.

- cimitire si cladiri anexa;
- cimitire;
- capela mortuara;
- mausoleu - osuar;
- circulatii carosabile;
- parcaje;
- circulatii pietonale;
- plantatii;
- pavilion pentru administratie, depozitare si anexe sanitare.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI.

se va asigura, conform normelor, o zona de protectie de 50.0 metri;
se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusa a locurilor de veci (intre 7.5 si 10,0 mp.teren brut pentru un loc de veci), circulatii carosabile si pietonale civilizate si o pondere mai ridicata a vegetatiei potrivit rolului de reculegere si respectului cuvenit.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE.

- se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor si distrugerea vegetatiei din lungul acestora sau a celei perimetrare.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR.

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

nu este cazul

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT.

nu este cazul

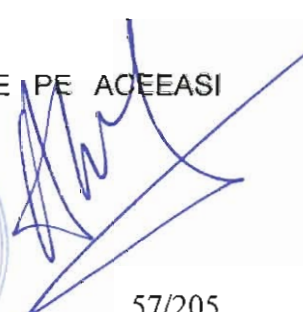
ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

nu este cazul

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

nu este cazul

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE.



fuor

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



se vor asigura circulatiile carosabile si pietonale in pondere de circa 15 % din suprafata totala a cimitirului;

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR.

parcajele se vor asigura in afara circulatiei publice si vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR.

nu este cazul

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- se va tine seama de caracterul sobru al functiunii.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.

- se vor asigura puncte de apa din retea publica sau in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa;
- se va asigura un punct sanitar;
- se va asigura un spatiu de depozitare a florilor ofilite si a altor deseuri;
- se va asigura colectarea si evacuarea rapida la reseaua publica de canalizare a apelor meteorice.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

se vor asigura plantatii inalte pe aleile principale si la limita exterioara a incintei in proportie de minim 5 % din suprafata totala a cimitirului.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI.

imprejmuirile spre strada vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural in mod discret, potrivit functiunii, avand inaltimi de maxim 2,00 metri;
se va acorda atentie modului de tratare arhitecturala a accesului.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

suprafata totala pentru un loc de veci va fi de 7.5 - 10 mp., din care 15 % circulatii carosabile si pietonale, 5 % plantatii si 1 % constructii.

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

CUT maxim = 0,15 mp ADC / mp.teren

UTR 4_17 - Culoare de protectie fata de infrastructura tehnica de tipul V5

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



alpha studio
architecture & urban planning

B-dul Kiseleff nr. 55b, vila 3, et. 1, ap 2, sect. 1, Bucuresti
Reg. Com. – J 40/10321/2000 L.C.I.E. RO13516624
Tel/fax 021.529.77.56/57
e-mail: office@alphastudio.ro
web: www.alphastudio.ro

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AVIZ NR. 13 / 28.07.2014

AVIZAT SPRE NESCHIMBARE



Ministerului Transporturilor – conform art. 20 din H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificarile ulterioare.

Reglementarile aferente acestei unitati teritoriale de referinta sunt conform cu PUZ HENRI COANDA, aprobat cu HCL VOLUNTARI 90/2002

UTR 4_18 – subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+4 niveluri

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 modificarile ulterioare.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE.

- institutii, servicii si echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector si de cartier;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective si personale;
- sedii ale unor organizatii politice, profesionale etc.;
- lacasuri de cult;
- comert cu amanuntul;
- activitati manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc.;
- sport si recreere in spatii acoperite;
- parcaje la sol si multietajate;
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spatii plantate - scuaruri;
- locuinte cu partiu obisnuit;
- locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI.

- cladirile vor avea la parterul orientat spre strada si spre traseele pietonale :
- functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific si vor fi prevazute cu vitrine luminate noaptea; se recomanda ca activitatile in care accesul publicului nu este liber sa nu reprezintemai mult de 30% din lungimea strazii incluse in zona mixta si sa nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 100 metri de servicii si echipamente publice si de biserici;
- pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice si de zonare seismica;
- in zonele existente se admite conversia locuintelor in alte functiuni, cu conditia mentinerii ponderii locuintelor in proportie de minim 30 % din ADC;

59/205



- se admite completarea cu cladiri comerciale in interspatiile dintre blocuri cu conditia sa se mentina accesele carosabile si trecerile pietonale necesare, vegetatia existenta, si sa se respecte cerintele de protectie a cladirilor de locuit din imediata vecinatate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE.

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- statii de intretinere auto cu capacitate de peste 5 masini;
- curatatorii chimice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

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

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

- cu urmatoarele conditionari pentru subzona mixta din lungul principalelor
- artere de circulatie si pentru zona de extindere:
- in cazul constructiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp, cu un front la strada de minim 30.00 metri;
- pentru celelalte categorii de functiuni, se recomanda lotizarea terenului in parcele avand minim 500 mp si un front la strada de minim 12.00 metri, in cazul constructiilor insiruite dintre doua calcane laterale si de minim 18.00 metri in cazul constructiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; in functie de necesitati vor putea fi concesionate sau cumparate una sau mai multe parcele adiacente;
- in cazul parcelarului existent suprafata minima a parcelei construibile este de 300 mp.

- terenul liber dintre constructiile existente pe care se poate realiza insertia unor cladiri comerciale se va delimita printr-un P.U.Z. elaborat pentru tot tronsonul strazii pentru constructii amplasate pe arterele majore sau PUD pentru cele amplasate pe strazi secundare, prin care se va asigura coerenta cadrului construit, respectarea distantelor minime fata de cladirile existente, evitarea blocarii acceselor carosabile si pietonale existente, conservarea arborilor existenti.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 10 metri sau vor fi dispuse pe aliniament in functie de caracterul strazii, de profilul activitatii si de normele existente;
- la intersectia dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre strazi avand o lungime de minim 12.00 metri.
- in cazul strazilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile cladiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplaseaza pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5.00 metri numai cu conditia ca cladirile adiacente sa fie retrase fata de limitele laterale ale parcelelor si sa



prezinte fatade laterale; in cazul in care cladirile de pe parcelele adiacente prezinta calcane este obligatorie alipirea la acestea;
cladirile care alcatuiesc fronturi continue vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi 20 metri (aliniament posterior).

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

- cladirile publice se vor amplasa in regim izolat, retragerea fata de limitele laterale vor fi de minim jumatate din inaltimea la cornise, dar nu mai putin de 5.00 metri, retragerea fata de limitele posterioare va fi de minim jumatate din inaltimea la cornise, dar nu mai putin de 6.00 metri;
- cladirile se vor alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanta de maxim 20.00 metri de la aliniament;
- in cazul in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre, noua cladire se va alipi de calcanul existent, iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 3.00 metri; in cazul in care aceasta limita separa zona rezidentiala, de o functiune publica sau de o biserica, distanta se majoreaza la 5.00 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta constituie linia de separatie dintre zona mixta si zona rezidentiala, o functiune publica sau o biserica, cazuri in care se admite realizarea noilor cladiri numai cu o retragere fata de limitele laterale ale parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornise, dar nu mai putin de 5.00 metri;
- distanta dintre cladirea unei biserici ortodoxe si limitele laterale si posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornisa, dar nu mai putin de 5.00 metri;
- se recomanda ca, pentru respectarea intimitatii locuintelor, parapetul ferestrelor de pe fatadele laterale ale cladirilor din zona mixta cu alte functiuni decat locuinte care sunt orientate spre locuintele de pe parcelele laterale situate la mai putin de 10.00 metri, sa aiba parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala incaperilor;
- in cazul cladirilor comerciale si de productie se admite regimul compact de construire cu conditia respectarii celorlalte prevederi ale regulamentului.

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

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea celei mai inalte; distanta se poate reduce la jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 6.00 metri, numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati permanente care necesita lumina naturala.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE.

- parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;
- in cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanta dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi 30.00 metri;
- se pot realiza pasaje si curti comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare precum si pentru accese de serviciu;

- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate in cadrul centrului de cartier sau in zona adiacenta la o distanta de maxim 250 metri;
- se recomanda ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol sa se faca in suprafete dimensionate si dispuse astfel incat sa permita ulterior, odata cu cresterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR.

- inaltimea maxima admisibila este de 20 metri, echivalentul a P+4 Etaje.
- inaltimea maxima admisibila in planul fatadei nu va depasi distanta dintre aliniamente; pot fi adaugate suplimentar unul sau doua niveluri in functie de volumetria caracteristica strazii, cu conditia retragerii acestora in limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade;
- in intersectii se admit unul sau doua niveluri suplimentare in planul fatadelor pe o lungime de 15 metri de la intersectia aliniamentelor, dupa care pot urma inca alte doua niveluri retrase in interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri si a tangentei la acesta la 45 grade ;
-
- daca inaltimea cladirii depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se poate retrage de la aliniament cu o distanta minima egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta intre aliniamentele strazii, dar nu cu mai putin de 5,0 metri si cu conditia sa nu ramana vizibile calcanele cladirilor invecinate; fac exceptie de la aceasta regula numai intoarcerile si racordarile de inaltime ale cladirilor pe strazile laterale conform aliniatului anterior;
- in 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 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 CLADIRILOR

aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor, dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor comerciale, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate; aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta"; pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe arterele principale pe baza unor studii si avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.

toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa;
se va asigura posibilitatea racordarii la sistemele moderne de telecomunicatii;
data fiind intensitatea circulatiei pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate si din spatiile plantate cu gazon;
se interzice dispunerea pe fatade a antenelor TV-satelit si a antenelor pentru telefonie mobila si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
cu exceptia telecomunicatiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneti zabreliti (tripozi uniti cu grinzi cu zabrele) pe terasele cladirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

suprafata obligatorie de spatii verzi impermeabilizabile este de 20% din suprafata parcelei.
se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4.00 metri inaltime si diametrul tulpinii peste 15.00 cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere;
in gradinile de fatada ale echipamentelor publice minim 40% din suprafata va fi prevazuta cu plantatii inalte;
terenul care nu este acoperit cu constructii, platforme si circulatii va fi acoperit cu gazon si plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
se recomanda ca minim 75% din terasele neutilizabile si 10% din terasele utilizabile ale constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si a imaginii oferite catre cladirile invecinate;
parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu un gard viu de 1,20 metri inaltime;
in zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de radacina pot mari sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI.

se recomanda separarea spre strada a terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri transparente de 2,00 metri inaltime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale si posterioare vor fi opace si vor avea inaltimea de minim 2,20 metri;
spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafelele etc.

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

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

P.O.T. maxim 60%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului in proportie de 75% cu cladiri cu maxim 2 niveluri (8 metri) pentru activitati comerciale, sali de spectacole, garaje, etc.
pentru functiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

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

CUT maxim = 2.5 mp. ADC / mp. teren
in cazul existentei accentelor peste 50 m CUT maxim se va justifica prin P.U.Z.;

pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

UTR 4_19 – Subzona locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție de tipul L1a

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.

Reglementările aferente acestei unități teritoriale de referință sunt conform cu PUZ HENRI COANDA, aprobat cu HCL VOLUNTARI 90/2002

UTR 4_20 – Locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție

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.

Pentru UTR-urile traversate de tunelul propus (amplasamentul exact se va stabili la faza Studiu de Fezabilitate), datorită prezentei instalațiilor la nivelul solului proprietarii / detinatorii de terenuri din aceste zone sunt obligați să pună la dispoziție teren.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (insiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat);
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- scuaruri publice.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250 mp. se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD;
- în zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care în majoritatea lor indeplinesc condițiile de construibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații PUD (după caz).

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE



- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 250 mp ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, produc poluare;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate prelungit dupa orele 22.00;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- constructii provizorii;
- instalarea in curti a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- statii de betoane;
- autobaze;
- statii de intretinere auto cu capacitatea peste 3 masini;
- spalatorii chimice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

- dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minima in cazul concesiunii terenului*		Dimensiune minima in zone protejate		Dimensiune minima in alte zone constituite	
	Suprafata mp.	Front m.	Suprafata mp.	Front m.	Suprafata mp.	Front m.
Insiuit	150	8	250	10	150	8
Cuplat	200	12	350	12	250	10
Izolot	200	12	350	14	350 **	14 ***
Parcela de colt	-	-	Reducere cu 50 mp.	Reducere front cu 25% pentru fiecare fatada	Reducere cu 50 mp.	Reducere front cu 25% pentru fiecare fatada

(2) - adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Cladirile vor fi dispuse la minim 3,0 metri fata de aliniament, exceptie facand cele cu aliniamentul la Strada Berca, unde vor trebui retrase cu minim 10,0 metri.

cladirile se dispun in functie de caracterul strazii;

in cazul regimului de construire continuu (insiruit) cladirile se dispun fata de aliniament:

pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice strazii respective, cu conditia sa nu se lase calcane vizibile;

retras fata de aliniament cu minim 3,0 metri in cazul lotizarilor existente cu parcele care indeplinesc in majoritate conditiile de constructibilitate si echipare edilitare, iar strazile au profile minime de 6,0 metri carosabil cu trotuare de 1,5 metri;

distantele se pot majora in cazul protejarii unor arbori sau in cazul alipirii la o cladire existenta situata mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;

se recomanda retrageri fata de aliniament de minim 4,0 metri pe strazi de categoria III si 10,0 metri pe strazi de categoria II si I;

banda de constructibilitate a cladirilor cu regim de construire continuu nu va depasi adancimea de 15.0 metri de la alinierea cladirilor.

in fasia *non aedificandi* dintre aliniament si linia de retragere a alinierii cladirilor nu se permite nici o constructie cu exceptia imprejmuirilor, aleilor de acces si platformelor de maxim 0,40 metri inaltime fata de cota terenului anteriora lucrarilor de terasament.

in cazul regimului de construire discontinuu (cuplat, izolat) cladirile se dispun fata de aliniament:

pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice strazii respective;

retras fata de aliniament cu minim 4,0 metri pe strazi de categoria III si 5.0 metri pe strazi de categoria II si I;

retras fata de aliniament cu minim 3,0 metri in cazul lotizarilor existente cu parcele care indeplinesc in majoritate conditiile de constructibilitate si echipare edilitare, iar strazile au profile minime de 6,0 metri carosabil cu trotuare de 1,5 metri;

distantele se pot majora in cazul protejarii unor arbori sau in cazul alipirii la o cladire existenta situata mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;

se recomanda retrageri fata de aliniament de minim 4,0 metri pe strazi de categoria III si 5,0 metri pe strazi de categoria II si I;

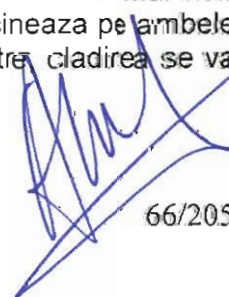

in fasia *non aedificandi* dintre aliniament si linia de retragere a alinierii cladirilor nu se permite nici o constructie cu exceptia imprejmuirilor, aleilor de acces si platformelor de maxim 0,40 metri inaltime fata de cota terenului anteriora lucrarilor de terasament.

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

- cladirile construite in regim insiruit se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele invecinate pe o adancime de maxim 15.0 metri, cu exceptia celor de colt care vor intoarce fatade spre ambele strazi;

in cazul segmentarii insiruirii, spre interspatiu se vor intoarce fatade care vor fi retrase de la limita proprietatii la o distanta de cel putin jumătate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri; se va respecta aceeași prevedere și in cazul in care insiruirea este invecinata cu o functiune publica sau cu o unitate de referinta, avand regim de construire discontinuu;

cladirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distanta de cel puțin jumătate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri; in cazul in care parcela se invecineaza pe ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita proprietatii avand fatade cu ferestre, cladirile se va realiza in regim izolat;



cladirile izolate se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornisa, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri;

retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumătate din înălțimea la cornisa, măsurată în punctul cel mai înalt fata de teren, dar nu mai puțin de 5.0 metri.

în cazul loturilor puțin adanci se accepta construirea cladirilor pe latura posterioara a parcelei numai în cazul în care pe aceasta limita exista deja calcanul unei cladiri principale de locuit, iar adosarea respecta înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabila în cazul unor anexe și garaje;

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

distanța minima dintre cladirile de pe aceeași parcela va fi egala cu înălțimea la cornisa a cladirii celei mai înalte pentru fatadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 4.0 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

parcela este construibila numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietatile învecinate;
locuințele înșiruite vor avea asigurat un acces în partea posterioara a parcelei de minim 2,5 metri.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

înălțimea maxima a cladirilor va fi P+2E (12 metri); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperisului, în suprafața de maxim 60% din aria construită;

se admite un nivel suplimentar la construcțiile de colț în cazul intersecțiilor în care cel puțin una dintre străzi este de categoria a II-a (14 metri)

se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

cladirile noi sau modificările / reconstrucțiile de cladiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu cladirile învecinate ca arhitectura și finisaje;

se interzice realizarea unor mansarde false;

garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;

se interzice folosirea azbocimentului și a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor și anexelor;

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

toate cladirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;





alpha studio
architecture & urban planning

B-dul Kiseleff nr. 55b, vila 3, et. 1, ap 2, sect. 1, Bucuresti
Reg. Com. - J 40/10321/2000 / C.I.E. - RO13516624
Tel/fax 021.529.77.56/57
e-mail: office@alphastudio.ro
web: www.alphastudio.ro

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



fulda

VIZAT SPRE NESCIMBARE

la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burhanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in rețeaua de canalizare;
toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV;

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi plantate cu gazon si cu un arbore la fiecare 100 mp;
se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

imprejmurile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.60 si o parte transparenta dublata cu gard viu;
gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu inaltime de maxim 2.50 metri.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT maxim = 45%

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

CUT maxim pentru inaltime P+1 = 0,9 mp. ADC/mp. teren
CUT maxim pentru inaltime P+2 = 1,3 mp. ADC/mp. teren
- in cazul mansardelor, se admite o depasire a CUT proportional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC.

UTR 4_21 – Subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+6-7 retras

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.

Pentru UTR-urile traversate de tunelul propus (amplasamentul exact se va stabili la faza Studiu de Fezabilitate), datorita prezentei instalatiilor la nivelul solului proprietarii / detinatorii de terenuri din aceste zone sunt obligati sa puna la dispozitie teren.

Reglementarile aferente acestei unitati teritoriale de referinta sunt conform cu PUZ SOS.NORDULUI / B-DUL FICUSULUI / B-DUL AEROGARII / HORIA MACELARIU /ALEXANDRU SERBANESCU / SCOALA HERASTRAU, aprobat cu HCGMB 262/2008

UTR 4_22 – Subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+4-5 retras

Handwritten signatures and stamps



alpha studio
architecture & urban planning

B-dul Kiseleff nr. 55b, vila 3, et. 1, ap 2, sect. 1, Bucuresti
Reg. Com. – J 40/10321/2000 / CIF: RO13516624
Tel/fax 021.529.77.56/57
e-mail: office@alphastudio.ro
web: www.alphastudio.ro



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

Construcțiile și amenajările amplasate în parcele ce sunt străbatute 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.

Reglementările aferente acestei unități teritoriale de referință sunt conform cu PUZ SOS.NORDULUI / B-DUL FICUSULUI / B-DUL AEROGARII / HORIA MACELARIU / ALEXANDRU SERBANESCU / SCOALA HERASTRAU, aprobat cu HCGMB 262/2008

UTR 4_23 – Subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+6-7 retras

Reglementările aferente acestei unități teritoriale de referință sunt conform cu PUZ SOS.NORDULUI / B-DUL FICUSULUI / B-DUL AEROGARII / HORIA MACELARIU / ALEXANDRU SERBANESCU / SCOALA HERASTRAU, aprobat cu HCGMB 262/2008.

UTR 4_24 – Subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+6-7 retras

Pentru UTR-urile traversate de tunelul propus (amplasamentul exact se va stabili la faza Studiu de Fezabilitate), datorită prezentei instalațiilor la nivelul solului proprietarii / detinatorii de terenuri din aceste zone sunt obligați să pună la dispoziție teren.

Reglementările aferente acestei unități teritoriale de referință sunt conform cu PUZ SOS.NORDULUI / B-DUL FICUSULUI / B-DUL AEROGARII / HORIA MACELARIU / ALEXANDRU SERBANESCU / SCOALA HERASTRAU, aprobat cu HCGMB 262/2008

UTR 4_25 – Servicii publice dispersate existente in afara zonelor protejate

Reglementările aferente acestei unități teritoriale de referință sunt conform cu PUZ SOS.NORDULUI / B-DUL FICUSULUI / B-DUL AEROGARII / HORIA MACELARIU / ALEXANDRU SERBANESCU / SCOALA HERASTRAU, aprobat cu HCGMB 262/2008

UTR 4_26 – Servicii publice dispersate existente in afara zonelor protejate

Construcțiile și amenajările amplasate în parcele ce sunt străbatute 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.

Pentru UTR-urile traversate de tunelul propus (amplasamentul exact se va stabili la faza Studiu de Fezabilitate), datorită prezentei instalațiilor la nivelul solului proprietarii / detinatorii de terenuri din aceste zone sunt obligați să pună la dispoziție teren.

Reglementările aferente acestei unități teritoriale de referință sunt conform cu PUZ "Sos. Nordului- Bdul Ficusului- Bdul Aerogarii- Strada Horia Macelariu- Strada Alexandru Serbanescu- Scoala Herastrau, Sector 1", aprobat prin HCGMB nr. 262/2008. Se stabilește ca pentru toate terenurile cuprinse între strada Ocna Sibiului, strada Biciurești și strada Berca (propusă la nord de calea ferată București – Constanța), să se aplice reglementările aferente UTR-ului M3m din "P.U.Z. Sos. Nordului- Bdul Ficusului - Bdul Aerogarii- Strada Horia Macelariu- Strada Alexandru

69/205



alpha studio
architecture & urban planning

B-dul Kiseleff nr. 55b, vila 3, et. 1, ap 2, sect. 1, Bucuresti

Reg. Com. - J 40/10321/2000 / C.I. B013516624

Tel/fax 021.529.77.56/57

e-mail: office@alphastudio.ro

web: www.alphastudio.ro

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



Serbanescu- Scoala Herastrau, Sector 1", aprobat prin HCGMB nr. 262/2008, respectiv M3m- subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+4+5retras. Aceasta reglementare se aplica diferentiat, astfel: pentru parcele cu dimensiunea sub 150mp este posibila construirea doar prin comasare, pentru parcele cu dimensiunea intre 150mp-500mp se accepta Rh max=P+2E, pentru parcele cu dimensiunea mai mare de 500mp se accepta Rh max=P+4E. UTR-ul M3m din "P.U.Z. Sos. Nordului- Bdul Ficusului- Bdul Aerogarii- Strada Horia Macelariu- Strada Alexandru Serbanescu- Scoala Herastrau, Sector 1" este notat in PUZ Inchidere Inel Median drept UTR 4_27.

UTR 4_28 – Subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+14 niveluri

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

Pentru UTR-urile traversate de tunelul propus (amplasamentul exact se va stabili la faza Studiu de Fezabilitate), datorita prezentei instalatiilor la nivelul solului proprietarii / detinatorii de terenuri din aceste zone sunt obligati sa puna la dispozitie teren.

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. ;
comerț;
activități manufacturiere;
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;
locuire colectiva inalta cu partiu obișnuit;
locuire colectiva inalta cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

-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.

[Handwritten signatures and stamps]

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

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 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 metri;
- 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 nou propuse
o retragere de minim 10,00 metri la Soseaua Elena Văcărescu 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 3.00 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 3.00 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 egala cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 3.00 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 3.00 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.

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 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 50%
- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

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

- CUT maxim = 3,8 mp. ADC / mp. Teren

Pentru terenurile proprietate privata afectate de Inelul Median de circulatie , rezultand exproprieri 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



alpha studio
architecture & urban planning

B-dul Kiseleff nr. 55b, vila 3, et. 1, ap 2, sect. 1, Bucuresti
Reg. Com. - J 40/10321/2000 L.C.I.E. RO13516624
Tel/fax 021 529.77.56/57
e-mail: office@alphastudio.ro
web: www.alphastudio.ro

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.2013
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



(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

UTR 4_29 – Subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+14 niveluri

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

Pentru UTR-urile traversate de tunelul propus (amplasamentul exact se va stabili la faza Studiu de Fezabilitate), datorita prezentei instalatiilor la nivelul solului proprietarii / detinatorii de terenuri din aceste zone sunt obligati sa puna la dispozitie teren.

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.;
- comerț;
- activități manufacturiere;
- 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;
- locuire colectiva inalta cu partiu obișnuit;
- locuire colectiva inalta cu partiu special care includ spații pentru profesioni libérale.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- 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;



74/205



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

- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 10,0 metri;
- 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 nou propuse
o retragere de minim 10,00 metri la Soseaua Elena Văcărescu 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 3.00 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 3.00 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 3.00 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 3.00 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 construcție cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.



alpha studio
architecture & urban planning

B-dul Kiseleff nr. 55b, vila 3, et. 1, ap 2, sect. 1, Bucuresti
Reg. Com. - J 40/10321/2000 / CIF: RO13516624
Tel/fax 021 529.77.56/57
e-mail: office@alphastudio.ro
web: www.alphastudio.ro



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

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR ÎN LINEA FAȚA 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.

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 (trapozi umfiți 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 50%
- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

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

- CUT maxim = 3,8 mp. ADC / mp. Teren

Pentru terenurile proprietate privata afectate de Inelul Median de circulatie , rezultand exproprieri 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)

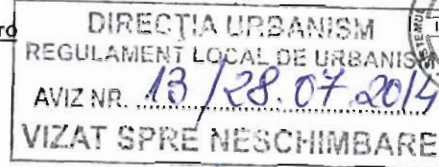
bonificatie de CUT =0,5

UTR 4_30 – Subzona locuintelor colective medii cu P+3 - P+4 niveluri, formand ansambluri preponderent rezidentiale situate in afara zonei protejate

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE





locuinte in proprietate privata;
constructii aferente echiparii tehnico-edilitare;
amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejmuiuri.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

locuintele din cladiri colective medii pot fi de standard mediu sau ridicat;
locuintele sociale nu vor depasi 20%-30% din numarul total al locuintelor dintr-o operatiune urbanistica si nu vor distona in nici o privinta in raport cu locuintele in proprietate privata;
in cazul existentei unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se recomanda:
dispensarele de la parterul blocurilor sa aiba un acces separat de cel al locatarilor;
cresele si gradinitile sa aiba un acces separat de cel al locatarilor si sa dispuna in utilizare exclusiva de o suprafata minima de teren de 100 mp. pentru jocul copiilor;

conform DPG nr. 1431 / 2000:

se permite schimbarea destinatiei apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de functiuni cuprinzand activitati pentru servicii specializate si practica profesionala private cu grad redus de perturbare a locuirii si program de activitate de 12 ore pe zi (intre 8 si 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatura, notariale, consultanta, asigurari, proiectare, reprezentante, agentii imobiliare etc.;

se permite schimbarea destinatiei apartamentelor de la parterul locuintelor pentru categoriile descrise mai sus, precum si pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comert cu produse alimentare si nealimentare, farmacii, librarii, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.;

lucrari ample de remodelare a fatadelor, acceselor sau spatiilor publice pot fi aprobate numai in conditiile promovarii unor proiecte vizand transformarea functionala a parterului unui intreg tronson de cladire, respectiv apartamentele deservite de cel putin o scara comuna;

se admit spatii pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privata, eventual cu locuinta administratorului / portarului angajat permanent:

in cazul existentei unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se recomanda:

dispensarele de la parterul blocurilor sa aiba un acces separat de cel al locatarilor;
cresele si gradinitile sa aiba un acces separat de cel al locatarilor si sa dispuna in utilizare exclusiva de o suprafata minima de teren de 100 mp. pentru jocul copiilor;

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

se interzice schimbarea destinatiei apartamentelor pentru activitati generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi functiuni de productie, alimentatie publica, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfa, ateliere de reparatii etc.;

se interzice schimbarea destinatiei spatiilor comune ale imobilelor avand functiunea de circulatie, holuri, accese, culoare, ganguri, curti interioare, casele scarilor etc.;

se interzic la nivelul ansamblului urmatoarele activitati si lucrari:

curatorii chimice;

constructii provizorii de orice natura;

depozitare en-gros sau mic-gros;

depozitari de materiale refolosibile;

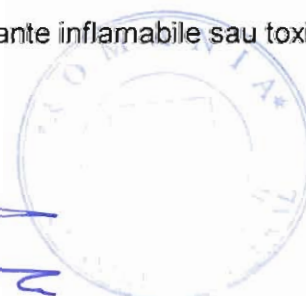
platforme de precolectare a deseurilor urbane;

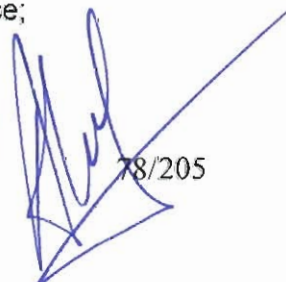
depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;

autobaze;

statii de intretinere auto peste 5 masini;

statii de betoane;




78/205



alpha studio
architecture & urban planning

B-dul Kiseleff nr. 55b, vila 3, et. 1, ap 2, sect. 1, Bucuresti
Reg. Com. - J 40/10321/2000 / CIF: RO13516624
Tel/fax 021.529.77.56/57
e-mail: office@alphastudio.ro
web: www.alphastudio.ro

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



lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatii publice si constructiile invecinate;
orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.

SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

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

cladirile colective de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu avand acces direct dintr-o circulatie publica sau pot fi grupate pe un teren utilizat in comun cu accesele asigurate din circulatia publica prin intermediul unor circulatii private.
in cazul unor repuneri in posesie, posibilitatea construirii pe astfel de parcele poate fi precizata numai in urma elaborarii si aprobarii unei documentatii PUD. Documentatiile vor fi supuse avizarii numai in cazul in care suprafata parcelelor rezultate este de peste 300 mp., nu afecteaza retelele, circulatiile, parcajele si localizarile prevazute in planul ansamblului pentru echipamente publice si pentru spatii plantate publice.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

cladirile se vor retrage de la aliniament cu minim 3.0 metri pe strada Ficusului, strada Belizarie
cladirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4.0 metri pe strada Macelariul Horia
cladirile se vor retrage de la aliniament cu minim 5.0 metri pe strada Elena Vacarescu
in cazul situarii la intersectia unor strazi avand situari diferite ale cladirilor fata de aliniament, noile cladiri vor asigura racordarea prin intoarcerea retragerii de la aliniament si pe strada avand cladirile dispuse pe aliniament pe o distanta egala cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu conditia sa nu ramana calcane vizibile.

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

cladirile izolate vor avea fatade laterale si se vor retrage de la limitele parcelei la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren;
cladirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adancime de maxim 15.0 metri de la aliniament, fiind retrase fata de cealalta limita laterala cu o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren;
cladirile care se inscriu in regim de construire continuu se alipesc pe o adancime de maxim 15.0 metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu exceptia parcelelor de colt unde se va intoarce fatada in conditiile de aliniere ale strazii laterale;
retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi cel putin egala cu inaltimea cladirii;
retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de 5.0 metri.

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

intre fatadele inspre care sunt orientate camere de locuit distanta va fi egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte; distanta se poate reduce la jumatate in cazul in care pe fatadele opuse sunt numai ferestre ale dependintelor si ale casei scarii.

79/205



alpha studio
architecture & urban planning

B-dul Kiseleff nr. 55b, vila 3, et. 1, ap 2, sect. 1, Bucuresti
Reg. Com. - J 40/10321/2000 / CIF: RO13516624
Tel/fax 021.529.77.56/57
e-mail: office@alphastudio.ro
web: www.alphastudio.ro



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

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

cladirile vor avea asigurat in mod obligatoriu accesul dintr-o circulatie publica fie direct, fie, in cazul utilizarii terenului in comun de catre mai multe cladiri, prin intermediul unei strazi private.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

stationarea autovehiculelor va fi asigurata in afara spatiilor publice.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

inaltimea maxima admisibila este egala cu 19.0 metri, echivalentul a P+4 Etaje.

-inaltimea maxima admisibila este egala cu distanta dintre aliniamente; in cazul in care inaltimea depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament la o distanta egala cu diferenta dintre acestea, dar nu mai putin de 4.00 metri;

-se admite depasirea cu maxim doua niveluri numai cu conditia ca acestea sa fie retrase in interiorul unui arc de cerc si a tangentei la acesta, la 45 grade.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

conditia este de integrare in particularitatile zonei si armonizare cu vecinatatile imediate;

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice;

se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locurile vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

terenul liber ramas in afara circulatiilor, parcajelor si trotuarelor, va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;

terenul amenajat ca spatii de joc, de odihna si gradini de fatada decorative va reprezenta cel putin 50% din suprafata totala a terenului liber;

in orice operatiune efectuata pe un teren mai mare de 5000 mp, se va prevedea ca din aceste spatii minim 10% sa fie destinate folosintei in comun.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- in cazul cladirilor izolate sau cuplate retrase de la strada, gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim 2,20m si minim 1.50m, din care soclu opac de 0.40m, partea superioara fiind realizata din fier sau plasa metalica si dublate de un gard viu; imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidarie sau lemn, vor avea inaltimea de 2.20m, iar panta de scurgere va fi orientata spre parcela proprietarului imprejmuirii.

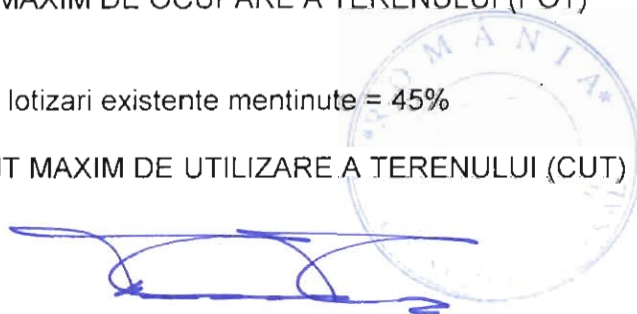
SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT maxim P+3-4 = 30%

POT maxim pentru enclave de lotizari existente mentinute = 45%

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





alpha studio
architecture & urban planning

B-dul Kiseleff nr. 55b, vila 3, et. 1, ap 2, sect. 1, Bucuresti
Reg. Com. - J 40/10321/2000 / CIF: RO13516624
Tel/fax 021.529.77.56/57
e-mail: office@alphastudio.ro
web: www.alphastudio.ro



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

CUT maxim P+3-4 = 1,0

CUT maxim pentru enclave de lotizari existente mentinute = 1,3

UTR 4_31 – Subzona locuintelor colective medii cu P+3 - P+4 niveluri, formand ansambluri preponderent rezidentiale situate in afara zonei protejate

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

locuinte in proprietate privata;
constructii aferente echiparii tehnico-edilitare;
amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejmui.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

locuintele din cladiri colective medii pot fi de standard mediu sau ridicat;
locuintele sociale nu vor depasi 20%-30% din numarul total al locuintelor dintr-o operatiune urbanistica si nu vor distona in nici o privinta in raport cu locuintele in proprietate privata;
in cazul existentei unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se recomanda:
dispensarele de la parterul blocurilor sa aiba un acces separat de cel al locatarilor;
cresele si gradinitele sa aiba un acces separat de cel al locatarilor si sa dispuna in utilizare exclusiva de o suprafata minima de teren de 100 mp. pentru jocul copiilor;

conform DPG nr. 1431 / 2000:

se permite schimbarea destinatiei apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de functiuni cuprinzand activitati pentru servicii specializate si practica profesionala private cu grad redus de perturbare a locuirii si program de activitate de 12 ore pe zi (intre 8 si 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatura, notariale, consultanta, asigurari, proiectare, reprezentante, agentii imobiliare etc.;

se permite schimbarea destinatiei apartamentelor de la parterul locuintelor pentru categoriile descrise mai sus, precum si pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comert cu produse alimentare si nealimentare, farmacii, librarii, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.;

lucrari ample de remodelare a fatadelor, acceselor sau spatiilor publice pot fi aprobate numai in conditiile promovarii unor proiecte vizand transformarea functionala a parterului unui intreg tronson de cladire, respectiv apartamentele deservite de cel putin o scara comuna;

se admit spatii pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privata, eventual cu locuinta administratorului / portarului angajat permanent;

in cazul existentei unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se recomanda:

dispensarele de la parterul blocurilor sa aiba un acces separat de cel al locatarilor;
cresele si gradinitele sa aiba un acces separat de cel al locatarilor si sa dispuna in utilizare exclusiva de o suprafata minima de teren de 100 mp. pentru jocul copiilor;

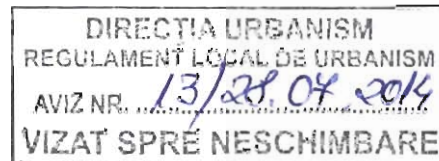
ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

se interzice schimbarea destinatiei apartamentelor pentru activitati generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi functiuni de productie, alimentatie publica, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfa, ateliere de reparatii etc.;

se interzice schimbarea destinatiei spatiilor comune ale imobilelor avand functiunea de circulatie, holuri, accese, culoare, ganguri, curti interioare, casele scarilor etc.;

se interzic la nivelul ansamblului urmatoarele activitati si lucrari:

curatorii chimice;
construcții provizorii de orice natura;
depozitare en-gros sau mic-gros;
depozitari de materiale refozibile;
platforme de precolectare a deeurilor urbane;
depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
autobaze;
statii de intretinere auto peste 5 masini;
statii de betoane;
lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate;
orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.



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

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

cladirile colective de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu avand acces direct dintr-o circulatie publica sau pot fi grupate pe un teren utilizat in comun cu accesele asigurate din circulatia publica prin intermediul unor circulatii private.

in cazul unor repuneri in posesie, posibilitatea construirii pe astfel de parcele poate fi precizata numai in urma elaborarii si aprobarii unei documentatii PUD. Documentatiile vor fi supuse avizarii numai in cazul in care suprafata parcelelor rezultate este de peste 300 mp., nu afecteaza retelele, circulatiile, parcajele si localizarile prevazute in planul ansamblului pentru echipamente publice si pentru spatii plantate publice.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

cladirile se vor retrage de la aliniament cu minim 3.0 metri pe strada Belizarie
cladirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4.0 metri pe strada Macelariul Horia
cladirile se vor retrage de la aliniament cu minim 5.0 metri pe strada Elena Vacarescu
in cazul situarii la intersectia unor strazi avand situari diferite ale cladirilor fata de aliniament, noile cladiri vor asigura racordarea prin intoarcerea retragerii de la aliniament si pe strada avand cladirile dispuse pe aliniament pe o distanta egala cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu conditia sa nu ramana calcane vizibile.

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

cladirile izolate vor avea fatade laterale si se vor retrage de la limitele parcelei la o distanta cel putin egala cu jumătate din înălțimea la cornisa cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren;

cladirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adancime de maxim 15.0 metri de la aliniament, fiind retrase fata de cealalta limita laterala cu o distanta cel putin egala cu jumătate din înălțimea la cornisa cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren;

cladirile care se inscriu in regim de construire continuu se alinesc pe o adancime de maxim 15.0 metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu exceptia parcelelor de colt unde se va intoarce fatada in conditiile de aliniere ale strazii laterale;

retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi cel putin egala cu înălțimea cladirii;
retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi cel putin egala cu jumătate din înălțimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai puțin de 5.0 metri.

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



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

intre fatadele inspre care sunt orientate camere de locuit distanta va fi egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte; distanta se poate reduce la jumatate in cazul in care pe fatadele opuse sunt numai ferestre ale dependintelor si ale casei scarii.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

cladirile vor avea asigurat in mod obligatoriu accesul dintr-o circulatie publica fie direct, fie, in cazul utilizarii terenului in comun de catre mai multe cladiri, prin intermediul unei strazi private.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

stationarea autovehiculelor va fi asigurata in afara spatiilor publice.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltimea maxima admisibila este egala cu 20.0 metri, echivalentul a P+4 Etaje.
- inaltimea maxima admisibila este egala cu distanta dintre aliniamente; in cazul in care inaltimea depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament la o distanta egala cu diferenta dintre acestea, dar nu mai putin de 4.00 metri;
- se admite depasirea cu maxim doua niveluri numai cu conditia ca acestea sa fie retrase in interiorul unui arc de cerc si a tangentei la acesta, la 45 grade.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

conditia este de integrare in particularitatile zonei si armonizare cu vecinatatile imediate;

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice;
se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locurile vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

terenul liber ramas in afara circulatiilor, parcajelor si trotuarelor, va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
terenul amenajat ca spatii de joc, de odihna si gradini de fatada decorative va reprezenta cel putin 50% din suprafata totala a terenului liber;
in orice operatiune efectuata pe un teren mai mare de 5000 mp, se va prevedea ca din aceste spatii minim 10% sa fie destinate folosintei in comun.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

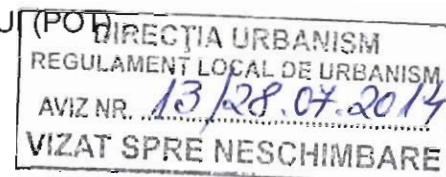
- in cazul cladirilor izolate sau cuplate retrase de la strada, gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim 2,20m si minim 1.50m, din care soclu opac de 0.40m, partea superioara fiind realizata din fier sau plasa metalica si dublate de un gard viu; imprejmirile de pe limitele laterale si posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidarie sau lemn, vor avea inaltimea de 2.20m, iar panta de scurgere va fi orientata spre parcela proprietarului imprejmirii.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT maxim P+3-4 = 30%

POT maxim pentru enclave de lotizari existente mentinute = 45%



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

CUT maxim P+3-4 = 1,0

CUT maxim pentru enclave de lotizari existente mentinute = 1,3



UTR 4_32 - Subzona cimitirelor

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA.

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE.

cimitire si cladiri anexa:

- cimitire;
- capela mortuara;
- mausoleu - osuar;
- circulatii carosabile;
- parcaje;
- circulatii pietonale;
- plantatii;
- pavilion pentru administratie, depozitare si anexe sanitare.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI.

se va asigura, conform normelor, o zona de protectie de 50.0 metri;
se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusa a locurilor de veci (intre 7.5 si 10,0 mp.teren brut pentru un loc de veci), circulatii carosabile si pietonale civilizate si o pondere mai ridicata a vegetatiei potrivit rolului de reculegere si respectului cuvenit.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE.

- se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor si distrugerea vegetatiei din lungul acestora sau a celei perimetrare.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR.

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

nu este cazul

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT.

nu este cazul

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



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



nu este cazul

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

nu este cazul

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE.

se vor asigura circulatiile carosabile si pietonale in pondere de circa 15 % din suprafata totala a cimitirului;

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR.

parcajele se vor asigura in afara circulatiei publice si vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR.

nu este cazul

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- se va tine seama de caracterul sobru al functiunii.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.

se vor asigura puncte de apa din retea publica sau in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa;
se va asigura un punct sanitar;
se va asigura un spatiu de depozitare a florilor ofilite si a altor deseuri;
se va asigura colectarea si evacuarea rapida la reteaua publica de canalizare a apelor meteorice.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

se vor asigura plantatii inalte pe aleile principale si la limita exterioara a incintei in proportie de minim 5 % din suprafata totala a cimitirului.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI.

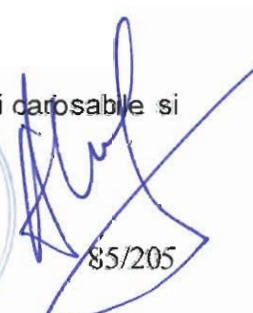
imprejmuirile spre strada vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural in mod discret, potrivit functiunii, avand inaltimi de maxim 2,00 metri;
se va acorda atentie modului de tratare arhitecturala a accesului.

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

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

suprafata totala pentru un loc de veci va fi de 7.5 - 10 mp., din care 15 % circulatii carosabile si pietonale, 5 % plantatii si 1 % constructii.

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



85/205



alpha studio
architecture & urban planning

B-dul Kiseleff nr. 55b, vila 3, et. 1, ap 2, sect. 1, Bucuresti
Reg. Com. - J 40/10321/2000 / CIF: RO13516624
Tel/fax 021.529.77.56/57
e-mail: office@alphastudio.ro
web: www.alphastudio.ro



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

fuco

CUT maxim = 0,15 mp ADC / mp.teren

UTR 4_33 – Subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+4 niveluri

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE.

instituii, servicii si echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector si de cartier;
sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
servicii sociale, colective si personale;
sedii ale unor organizatii politice, profesionale etc.;
lacasuri de cult;
comert cu amanuntul;
activitati manufacturiere;
depozitare mic-gros;
hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc.;
sport si recreere in spatii acoperite;
parcaje la sol si multietajate;
spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
spatii plantate - scuaruri;
locuinte cu partiu obisnuit;
locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI.

cladirile vor avea la parterul orientat spre strada si spre traseele pietonale :
functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific si vor fi prevazute cu vitrine luminate noaptea; se recomanda ca activitatile in care accesul publicului nu este liber sa nu reprezintemai mult de 30% din lungimea strazii incluse in zona mixta si sa nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 100 metri de servicii si echipamente publice si de biserici;
pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice si de zonare seismica;
in zonele existente se admite conversia locuintelor in alte functiuni, cu conditia mentinerii ponderii locuintelor in proportie de minim 30 % din ADC;
se admite completarea cu cladiri comerciale in interspatiile dintre blocuri cu conditia sa se mentina accesesele carosabile si trecerile pietonale necesare, vegetatia existenta, si sa se respecte cerintele de protectie a cladirilor de locuit din imediata vecinatate.

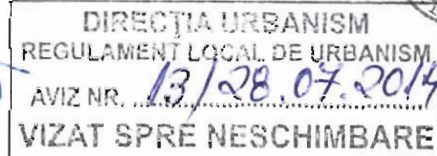
ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE.

activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
construcții provizorii de orice natura;
dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora;
depozitare en-gros;
statii de intretinere auto cu capacitate de peste 5 masini;

[Signature]



[Signature]
86/205



curatorii chimice;
depozitari de materiale re folosibile;
platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

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

cu urmatoarele conditionari pentru subzona mixta din lungul principalelor artere de circulatie si pentru zona de extindere:
in cazul constructiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp, cu un front la strada de minim 30.00 metri;
pentru celelalte categorii de functiuni, se recomanda lotizarea terenului in parcele avand minim 500 mp si un front la strada de minim 12.00 metri, in cazul constructiilor insiruite dintre doua calcane laterale si de minim 18.00 metri in cazul constructiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; in functie de necesitati vor putea fi concesionate sau cumparate una sau mai multe parcele adiacente;
in cazul parcelarului existent suprafata minima a parcelei construibile este de 300 mp.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6.0 metri sau pe strada Horia Macelariu si Sos. Bucuresti - Ploiesti.
- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 5.0 metri sau pe strada Elena Vacarescu.
- la intersectia dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre strazi avand o lungime de minim 12.00 metri.
- in cazul strazilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile cladiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplaseaza pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5.00 metri numai cu conditia ca cladirile adiacente sa fie retrase fata de limitele laterale ale parcelelor si sa prezinte fatade laterale; in cazul in care cladirile de pe parcelele adiacente prezinta calcane este obligatorie alipirea la acestea;
- cladirile care alcatuiesc fronturi continue vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi 20 metri (aliniament posterior).

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

cladirile publice se vor amplasa in regim izolat, retragerea fata de limitele laterale vor fi de minim jumatate din inaltimea la cornise, dar nu mai putin de 5.00 metri, retragerea fata de limitele posterioare va fi de minim jumatate din inaltimea la cornise, dar nu mai putin de 6.00 metri; cladirile se vor alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanta de maxim 20.00 metri de la aliniament;
in cazul in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre, noua cladire se va alipi de calcanul existent, iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumatate din

inaltime, dar nu mai putin de 3.00 metri, in cazul in care aceasta limita separa zona rezidentiala, de o functiune publica sau de o biserica, distanta se majoreaza la 5.00 metri;
se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta constituie linia de separatie dintre zona mixta si zona rezidentiala, o functiune publica sau o biserica, cazuri in care se admite realizarea noilor cladiri numai cu o retragere fata de limitele laterale ale parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornise, dar nu mai putin de 5.00 metri;
distanta dintre cladirea unei biserici ortodoxe si limitele laterale si posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;
cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornisa, dar nu mai putin de 5.00 metri;
se recomanda ca, pentru respectarea intimitatii locuintelor, parapetul ferestrelor de pe fatadele laterale ale cladirilor din zona mixta cu alte functiuni decat locuinte care sunt orientate spre locuintele de pe parcelele laterale situate la mai putin de 10.00 metri, sa aiba parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala incaperilor;
in cazul cladirilor comerciale si de productie se admite regimul compact de construire cu conditia respectarii celorlalte prevederi ale regulamentului.

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

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea celei mai inalte; distanta se poate reduce la jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 6.00 metri, numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati permanente care necesita lumina naturala.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE.

parcarea este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;
in cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanta dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi 30.00 metri;
se pot realiza pasaje si curti comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare precum si pentru accese de serviciu;
in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR.

stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate in cadrul centrului de cartier sau in zona adiacenta la o distanta de maxim 250 metri;
se recomanda ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol sa se faca in suprafete dimensionate si dispuse astfel incat sa permita ulterior, odata cu cresterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR.

inaltimea maxima admisibila este de 20 metri, echivalentul a P+4 Etaje.

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

inaltimea maxima admisibila in planul fatadei nu va depasi distanta dintre aliniamente; pot fi adaugate suplimentar unul sau doua niveluri in functie de volumetria caracteristica strazii, cu conditia retragerii acestora in limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade;

in intersectii se admit unul sau doua niveluri suplimentare in planul fatadelor pe o lungime de 15 metri de la intersectia aliniamentelor, dupa care pot urma inca alte doua niveluri retrase in interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri si a tangentei la acesta la 45 grade (conform tabelului anterior);

- daca inaltimea cladirii depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se poate retrage de la aliniament cu o distanta minima egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta intre aliniamentele strazii, dar nu cu mai putin de 5,0 metri si cu conditia sa nu ramana vizibile calcanele cladirilor invecinate; fac exceptie de la aceasta regula numai intoarcerile si racordarile de inaltime ale cladirilor pe strazile laterale conform aliniatului anterior;

- in 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 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 CLADIRILOR

aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor, dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor comerciale, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate; aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta"; pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe arterele principale pe baza unor studii si avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.

toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice; in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa; se va asigura posibilitatea racordarii la sistemele moderne de telecomunicatii; data fiind intensitatea circulatiei pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii; se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate si din spatiile plantate cu gazon; se interzice dispunerea pe fatade a antenelor TV-satelit si a antenelor pentru telefonie mobila si dispunerea vizibila a cablurilor TV; cu exceptia telecomunicatiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneti zabreliti (tripozi uriti cu grinzi cu zabrele) pe terasele cladirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

suprafata obligatorie de spatii verzi impermeabilizabile este de 20% din suprafata parcelei.





alpha studio
architecture & urban planning

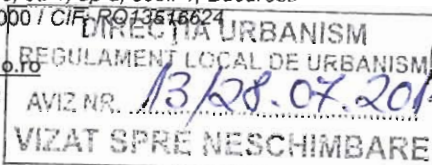
B-dul Kiseleff nr. 55b, vila 3, et. 1, ap 2, sect. 1, Bucuresti

Reg. Com. – J 40/10321/2000 / CIF: RO13616624

Tel/fax 021.529.77.56/57

e-mail: office@alphastudio.ro

web: www.alphastudio.ro



se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4.00 metri inaltime si diametrul tulpinii peste 15.00 cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere; in gradinile de fatada ale echipamentelor publice minim 40% din suprafata va fi prevazuta cu plantatii inalte; terenul care nu este acoperit cu constructii, platforme si circulatii va fi acoperit cu gazon si plantat cu un arbore la fiecare 100 mp; se recomanda ca minim 75% din terasele neutilizabile si 10% din terasele utilizabile ale constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si a imaginii oferite catre cladirile invecinate; parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu un gard viu de 1,20 metri inaltime; in zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de radacina pot mari sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI.

se recomanda separarea spre strada a terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri transparente de 2,00 metri inaltime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale si posterioare vor fi opace si vor avea inaltimea de minim 2,20 metri; spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

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

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

P.O.T. maxim 60%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului in proportie de 75% cu cladiri cu maxim 2 niveluri (8 metri) pentru activitati comerciale, sali de spectacole, garaje, etc. pentru functiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

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

CUT maxim = 2.5 mp. ADC / mp. teren
in cazul existentei accentelor peste 50 m CUT maxim se va justifica prin P.U.Z.;
pentru functiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

UTR 4_34 – Culoare de protectie fata de infrastructura tehnica

Construcțiile și amenajările amplasate în parcele ce sunt strabatute de zona de siguranta sau protectie 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 modificarile ulterioare.

Pentru UTR-urile traversate de tunelul propus (amplasamentul exact se va stabili la faza Studiu de Fezabilitate), datorita prezentei instalatiilor la nivelul solului proprietarii / detinatorii de terenuri din aceste zone sunt obligati sa puna la dispozitie teren.

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA.

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE.

conform legilor si normelor in vigoare.



Handwritten signature and number 90/205

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI.

nu este cazul

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE.

se interzic orice interventii care contravin legilor si normelor in vigoare.

se interzic orice amenajari care sa atraga locuitorii in spatiile de protectie fata de infrastructura tehnica reprezentata de circulatii majore si de retele de transport a energiei electrice, petrolului si gazelor.

se interzice taierea arborilor fara autorizatia autoritatii locale abilitate.



SECTIUNEA II : CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR.

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

conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

latimea zonei verzi de protectie fata de infrastructura de circulatii si retele tehnice majore va respecta normele in vigoare.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT.

conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE.

conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR.

parcajele se vor dimensiona si dispune in afara circulatiilor publice conform normelor specifice si proiectelor de specialitate legal aprobate.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR.

cu exceptia instalatiilor, inaltimea maxima a cladirilor nu va depasi P + 2 niveluri.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR.

conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

se recomanda adecvarea arhitecturii cladirilor la caracterul diferitelor categorii de spatii plantate.



alpha studio
architecture & urban planning

B-dul Kiseleff nr. 55b, vila 3, et. 1, ap 2, sect. 1, Bucuresti
Reg. Com. – J 40/10321/2000 / CIF: RO13516624
Tel/fax 021.529.77.56/57
e-mail: office@alphastudio.ro
web: www.alphastudio.ro



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

fuor

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.

conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apa, colectarea apelor uzate, telefonie fixa si iluminat public conform cerintelor functionale ale fiecarei categorii de spatiu plantat in care este admis accesul publicului.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE.

plantatiile inalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spatii plantate;

toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel putin un arbore la patru locuri de parcare si vor fi inconjurate de un gard viu de 1,20 metri inaltime.

se recomanda, din considerente ecologice si de economisire a cheltuielilor de intretinere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate conditiilor climatice si favorabile faunei antropofile specifice, cu exceptia segmentelor decorative cu caracter special

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI.

conform normelor specifice existente; se recomanda in intravilan imprejmuiri transparente de 2,00 metri inaltime din care un soclu opac de 0,60 metri dublate de gard viu.

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

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

fara obiect.

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

fara obiect.

UTR 4_35 – Subzona locuintelor colective inalte cu P+14-15 retras

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.

Reglementările aferente acestei unități teritoriale de referință sunt conform cu PUD STR. GRIGORE GAFENCU 49-57, avizat cu AVIZ NR. 3/8/02.02.2010

UTR 4_36 – Subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+14 niveluri cu accente inalte peste 45m

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.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA.



92/205

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE.

instituti, servicii si echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector si de cartier; sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale; servicii sociale, colective si personale; sedii ale unor organizatii politice, profesionale etc.; lacasuri de cult; comert cu amanuntul; activitati manufacturiere; depozitare mic-gros; hoteluri, pensiuni, agentii de turism; restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc.; sport si recreere in spatii acoperite; parcaje la sol si multietajate; spatii liberă pietonale, pasaje pietonale acoperite; spatii plantate - scuaruri; locuinte cu partiu obisnuit; ocuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesuni liberale.



fuca

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI.

cladirile vor avea la parterul orientat spre strada si spre traseele pietonale : functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific si vor fi prevazute cu vitrine luminate noaptea; se recomanda ca activitatile in care accesul publicului nu este liber sa nu reprezintemai mult de 30% din lungimea strazii incluse in zona mixta si sa nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri; se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 100 metri de servicii si echipamente publice si de biserici; pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice si de zonare seismica; in zonele existente se admite conversia locuintelor in alte functiuni, cu conditia mentinerii ponderii locuintelor in proportie de minim 30 % din ADC; se admite completarea cu cladiri comerciale in interspatiile dintre blocuri cu conditia sa se mentina accesele carosabile si trecerile pietonale necesare, vegetatia existenta, si sa se respecte cerintele de protectie a cladirilor de locuit din imediata vecinatate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE.

activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; constructii provizorii de orice natura; dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora; depozitare en-gros; statii de intretinere auto cu capacitate de peste 5 masini; curatatorii chimice; depozitari de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deseurilor urbane; depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice; activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice; lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

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

fuciu

SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

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

cu urmatoarele conditionari pentru subzona mixta din lungul principalelor artere de circulatie si pentru zona de extindere:

in cazul constructiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp, cu un front la strada de minim 30.00 metri;

pentru celelalte categorii de functiuni, se recomanda lotizarea terenului in parcele avand minim 500 mp si un front la strada de minim 12.00 metri, in cazul constructiilor insiruite dintre doua calcane laterale si de minim 18.00 metri in cazul constructiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; in functie de necesitati vor putea fi concesionate sau cumparate una sau mai multe parcele adiacente;

in cazul parcelarului existent suprafata minima a parcelei construibile este de 300 mp.

terenul liber dintre constructiile existente pe care se poate realiza insertia unor cladiri comerciale se va delimita printr-un P.U.Z. elaborat pentru tot tronsonul strazii pentru constructii amplasate pe arterele majore sau PUD pentru cele amplasate pe strazi secundare, prin care se va asigura coerenta cadrului construit, respectarea distantelor minime fata de cladirile existente, evitarea blocarii acceselor carosabile si pietonale existente, conservarea arborilor existenti.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 4.00 metri pe Soseaua Nordului; echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 3.00 metri pe strada Grigore Gafencu;

cladirile care alcatuiesc fronturi continue vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi 20 metri (aliniament posterior).

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

cladirile publice se vor amplasa in regim izolat, retragerea fata de limitele laterale vor fi de minim jumatate din inaltimea la cornise, dar nu mai putin de 5.00 metri, retragerea fata de limitele posterioare va fi de minim jumatate din inaltimea la cornise, dar nu mai putin de 6.00 metri;

cladirile se vor alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanta de maxim 20.00 metri de la aliniament;

in cazul in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre, noua cladire se va alipi de calcanul existent, iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 3.00 metri; in cazul in care aceasta limita separa zona rezidentiala, de o functiune publica sau de o biserică, distanta se majoreaza la 5.00 metri;

se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta constituie linia de separatie dintre zona mixta si zona rezidentiala, o functiune publica sau o biserică, cazuri in care se admite realizarea noilor cladiri numai cu o retragere fata de limitele laterale ale parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornise, dar nu mai putin de 5.00 metri;

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

cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel puțin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornisa, dar nu mai puțin de 5.00 metri;

se recomanda ca, pentru respectarea intimitatii locuintelor, parapetul ferestrelor de pe fatadele laterale ale cladirilor din zona mixta cu alte functiuni decat locuinte care sunt orientate spre locuintele de pe parcelele laterale situate la mai putin de 10.00 metri, sa aiba parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala incaperilor;
in cazul cladirilor comerciale si de productie se admite regimul compact de construire cu conditia respectarii celorlalte prevederi ale regulamentului.

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

cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea celei mai inalte; distanta se poate reduce la jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 6.00 metri, numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati permanente care necesita lumina naturala.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE.

parcelele sunt construibile numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;
in cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanta dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi 30.00 metri;
se pot realiza pasaje si curti comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare precum si pentru accese de serviciu;
in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR.

stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate in cadrul centrului de cartier sau in zona adiacenta la o distanta de maxim 250 metri;
se recomanda ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol sa se faca in suprafete dimensionate si dispuse astfel incat sa permita ulterior, odata cu cresterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR.

inaltimea maxima admisibila este de 60.00 metri, echivalentul a P+14 Etaje.
inaltimea maxima admisibila in planul fatadei nu va depasi distanta dintre aliniamente; pot fi adaugate suplimentar unul sau doua niveluri in functie de volumetria caracteristica strazii, cu conditia retragerii acestora in limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade;
pentru cladirile foarte inalte (peste 45 metri) se va prezenta prin P.U.Z. justificarea configuratiei de ansamblu tinandu-se seama de modul de percepere de pe principalele trasee de circulatie, de pe splaiuri si de pe cornisele Dambovitei si Colentinei;
in intersectii se admit unul sau doua niveluri suplimentare in planul fatadelor pe o lungime de 1,5 metri de la intersectia aliniamentelor, dupa care pot urma inca alte doua niveluri retrase in

interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri si a tangentei la acesta la 45 grade (conform tabelului anterior);

in cazul racordarii intre strazi cu latimi diferite, cu cladiri avand regim diferit de inaltime, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe o lungime de 50,0 metri daca strada are 6 sau 4 fire de circulatie si pe o lungime de 25,0 metri daca strada are 2 fire de circulatie; daca diferenta este mai mare de doua niveluri, racordarea se va face in trepte.

daca inaltimea cladirii depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se poate retrage de la aliniament cu o distanta minima egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta intre aliniamentele strazii, dar nu cu mai putin de 5,0 metri si cu conditia sa nu ramana vizibile calcanele cladirilor invecinate; fac exceptie de la aceasta regula numai intoarcerile si racordarile de inaltime ale cladirilor pe strazile laterale conform aliniatului anterior;

se admit accente inalte peste 45 metri in localizarile precizate pe planul de reglementari.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor, dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor comerciale, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;

aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta";

pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe arterele principale pe baza unor studii si avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.

toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;

in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa;

se va asigura posibilitatea racordarii la sistemele moderne de telecomunicatii;

data fiind intensitatea circulatiei pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;

se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate si din spatiile plantate cu gazon;

se interzice dispunerea pe fatade a antenelor TV-satelit si a antenelor pentru telefonie mobila si dispunerea vizibila a cablurilor TV;

cu exceptia telecomunicatiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneti zabreliti (tripozi uniti cu grinzi cu zabrele) pe terasele cladirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

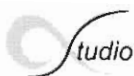
se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4.00 metri inaltime si diametrul tulpinii peste 15.00 cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere;

in gradinile de fatada ale echipamentelor publice minim 40% din suprafata va fi prevazuta cu plantatii inalte;

terenul care nu este acoperit cu constructii, platforme si circulatii va fi acoperit cu gazon si plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;

se recomanda ca minim 75% din terasele neutilizabile si 10% din terasele utilizabile ale constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si a imaginii oferite catre cladirile invecinate;

parcagele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu un gard viu de 1,20 metri inaltime;



alpha studio
architecture & urban planning

B-dul Kiseleff nr. 55b, vila 3, et. 1, ap 2, sect. 1, Bucuresti
Reg. Com. - J 40/10321/2000 / C.I.F. RO13516624
Tel/fax 021.529.77.56/57
e-mail: office@alphastudio.ro
web: www.alphastudio.ro

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



fuor

in zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de radacina pot mari sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI.

se recomanda separarea spre strada a terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri transparente de 2,00 metri inaltime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale si posterioare vor fi opace si vor avea inaltimea de minim 2,20 metri; spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

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

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

P.O.T. maxim 70%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului in proportie de 75% cu cladiri cu maxim 2 niveluri (8 metri);

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

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

UTR 4_37 – Subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si accente de peste 45m

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

Reglementarile aferente acestei unitati teritoriale de referinta sunt conform cu PUZ AVIATOR SERBANESCU - GAFENCU, aprobat cu HCGMB 268/2008

UTR 4_38 – Subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+15 niveluri

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA.

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE.

institutii, servicii si echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector si de cartier;
sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
servicii sociale, colective si personale;
sedii ale unor organizatii politice, profesionale etc.;
lacasuri de cult;
comert cu amanuntul;
activitati manufacturiere;
depozitare mic-gros;
hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc.;
sport si recreere in spatii acoperite;



[Handwritten signature]

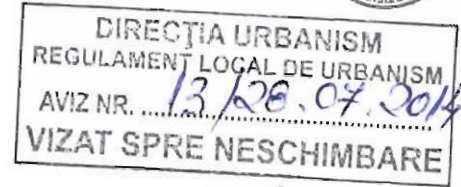
97/205

[Handwritten signature]



alpha studio
architecture & urban planning

B-dul Kiseleff nr. 55b, vila 3, et. 1, ap 2, sect. 1, Bucuresti
Reg. Com. - J 40/10321/2000 / CIF: RO13516624
Tel/fax 021.529.77.56/57
e-mail: office@alphastudio.ro
web: www.alphastudio.ro



fuca

parcaje la sol si multietajate;
spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
spatii plantate - scuaruri;
locuinte cu partiu obisnuit;
locuinte colective inalte;
locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI.

cladirile vor avea la parterul orientat spre strada si spre traseele pietonale :
functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific si vor fi prevazute cu vitrine luminate noaptea; se recomanda ca activitatile in care accesul publicului nu este liber sa nu reprezintemai mult de 30% din lungimea strazii incluse in zona mixta si sa nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 100 metri de servicii si echipamente publice si de biserici;
pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice si de zonare seismica;
in zonele existente se admite conversia locuintelor in alte functiuni, cu conditia mentinerii ponderii locuintelor in proportie de minim 30 % din ADC;
se admite completarea cu cladiri comerciale in interspatiile dintre blocuri cu conditia sa se mentina accesele carosabile si trecerile pietonale necesare, vegetatia existenta, si sa se respecte cerintele de protectie a cladirilor de locuit din imediata vecinatate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE.

activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
constructii provizorii de orice natura;
dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora;
depozitare en-gros;
statii de intretinere auto cu capacitate de peste 5 masini;
curatorii chimice;
depozitari de materiale re folosibile;
platforme de precolectare a deseurilor urbane;
depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiil publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

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

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

cu urmatoarele conditionari pentru subzona mixta din lungul principalelor artere de circulatie si pentru zona de extindere:
in cazul constructiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp, cu un front la strada de minim 30.00 metri;
pentru celelalte categorii de functiuni, se recomanda lotizarea terenului in parcele avand minim 500 mp si un front la strada de minim 12.00 metri, in cazul constructiilor insiruite dintre doua calcane laterale si de minim 18.00 metri in cazul constructiilor cuplate la un calcan lateral sau

independente; in functie de necesitati vor putea fi concesionate sau cumparate una sau mai multe parcele adiacente;
in cazul parcelarului existent suprafata minima a parcelei construibile este de 300 mp.

- terenul liber dintre constructiile existente pe care se poate realiza insertia unor cladiri comerciale se va delimita printr-un P.U.Z. elaborat pentru tot tronsonul strazii pentru constructii amplasate pe arterele majore sau PUD pentru cele amplasate pe strazi secundare, prin care se va asigura coerenta cadrului construit, respectarea distantelor minime fata de cladirile existente, evitarea blocarii acceselor carosabile si pietonale existente, conservarea arborilor existenti.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

cladirile vor fi amplasate pe aliniament pa strada Danielopolu Daniel.
cladirile care alcatuiesc fronturi continue vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi 20 metri (aliniament posterior).

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

cladirile publice se vor amplasa in regim izolat, retragerea fata de limitele laterale vor fi de minim jumatate din inaltimea la cornise, dar nu mai putin de 5.00 metri, retragerea fata de limitele posterioare va fi de minim jumatate din inaltimea la cornise, dar nu mai putin de 6.00 metri;
cladirile se vor alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanta de maxim 20.00 metri de la aliniament;
in cazul in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre, noua cladire se va alipi de calcanul existent, iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 3.00 metri; in cazul in care aceasta limita separa zona rezidentiala, de o functiune publica sau de o biserica, distanta se majoreaza la 5.00 metri;
se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta constituie linia de separatie dintre zona mixta si zona rezidentiala, o functiune publica sau o biserica, cazuri in care se admite realizarea noilor cladiri numai cu o retragere fata de limitele laterale ale parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornise, dar nu mai putin de 5.00 metri;
distanta dintre cladirea unei biserici ortodoxe si limitele laterale si posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;
cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornisa, dar nu mai putin de 5.00 metri;
se recomanda ca, pentru respectarea intimitatii locuintelor, parapetul ferestrelor de pe fatadele laterale ale cladirilor din zona mixta cu alte functiuni decat locuinte care sunt orientate spre locuintele de pe parcelele laterale situate la mai putin de 10.00 metri, sa aiba parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala incaperilor;
in cazul cladirilor comerciale si de productie se admite regimul compact de construire cu conditia respectarii celorlalte prevederi ale regulamentului.

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

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea celei mai inalte; distanta se poate reduce la jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 6.00 metri, numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura lumina unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati permanente care necesita lumina naturala.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE.

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

parceta este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;

in cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanta dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi 30.00 metri;

se pot realiza pasaje si curti comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare precum si pentru accese de serviciu;

in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR.

stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;

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

se recomanda ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol sa se faca in suprafete dimensionate si dispuse astfel incat sa permita ulterior, odata cu cresterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR.

inaltimea maxima admisibila este de 60 metri, echivalentul a P+15 Etaje.

inaltimea maxima admisibila in planul fatadei nu va depasi distanta dintre aliniamente; pot fi adaugate suplimentar unul sau doua niveluri in functie de volumetria caracteristica strazii, cu conditia retragerii acestora in limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade;

in intersectii se admit unul sau doua niveluri suplimentare in planul fatadelor pe o lungime de 15 metri de la intersectia aliniamentelor, dupa care pot urma inca alte doua niveluri retrase in interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri si a tangentei la acesta la 45 grade (conform tabelului anterior);

- daca inaltimea cladirii depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se poate retrage de la aliniament cu o distanta minima egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta intre aliniamentele strazii, dar nu cu mai putin de 5,0 metri si cu conditia sa nu ramana vizibile calcanele cladirilor invecinate; fac exceptie de la aceasta regula numai intoarcerile si racordarile de inaltime ale cladirilor pe strazile laterale conform aliniatului anterior;

- se accepta accente de inaltime pana la 80.0m, cu conditia intocmirii si aprobarii unui Plan Urbanistic de Detaliu in vederea stabilirii configurarii de detaliu de realizare a cladirilor.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor, dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor comerciale, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;

aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta";

pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe arterele principale pe baza unor studii si avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa;
se va asigura posibilitatea racordarii la sistemele moderne de telecomunicatii;
data fiind intensitatea circulatiei pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate si din spatiile plantate cu gazon;
se interzice dispunerea pe fatade a antenelor TV-satelit si a antenelor pentru telefonie mobila si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
cu exceptia telecomunicatiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneti zabreliti (tripozi uniti cu grinzi cu zabrele) pe terasele cladirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

suprafata obligatorie de spatii verzi impermeabilizabile este de 20% din suprafata parcelei.
se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4.00 metri inaltime si diametrul tulpinii peste 15.00 cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere;
in gradinile de fatada ale echipamentelor publice minim 40% din suprafata va fi prevazuta cu plantatii inalte;
terenul care nu este acoperit cu constructii, platforme si circulatii va fi acoperit cu gazon si plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
se recomanda ca minim 75% din terasele neutilizabile si 10% din terasele utilizabile ale constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si a imaginii oferite catre cladirile invecinate;
parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu un gard viu de 1,20 metri inaltime;
in zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de radacina pot mari sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI.

se recomanda separarea spre strada a terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri transparente de 2,00 metri inaltime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale si posterioare vor fi opace si vor avea inaltimea de minim 2,20 metri;
spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

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

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

P.O.T. maxim 60%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului in proportie de 75% cu cladiri cu maxim 2 niveluri (8 metri) pentru activitati comerciale, sali de spectacole, garaje, etc.
pentru functiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

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

CUT maxim = 4 mp. ADC / mp. teren
pentru functiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.



alpha studio
architecture & urban planning

B-dul Kiseleff nr. 55b, vila 3, et. 1, ap 2, sect. 1. Bucuresti

Reg. Com. - J 40/10321/2000 / CIF: RO13616624

Tel/fax 021.529.77.56/57

e-mail: office@alphastudio.ro

web: www.alphastudio.ro

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



UTR 4_39 – Subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si accente de peste 45m

Reglementarile detaliate aferente acestei unitati teritoriale de referinta sunt conform cu PUZ AVIATOR SERBANESCU - GAFENCU, aprobat cu HCGMB 268/2008

POT max=80%

CUT max=11,6

Regim de inaltime maxim=95m

UTR 4_40 – Subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+14 niveluri

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

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE.

instituii, servicii si echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector si de cartier;
sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
servicii sociale, colective si personale;
sedii ale unor organizatii politice, profesionale etc.;
lacasuri de cult;
comert cu amanuntul;
activitati manufacturiere;
depozitare mic-gros;
hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc.;
sport si recreere in spatii acoperite;
parcaje la sol si multietajate;
spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
spatii plantate - scuaruri;
locuinte cu partiu obisnuit;
ocuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI.

cladirile vor avea la parterul orientat spre strada si spre traseele pietonale :
functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific si vor fi prevazute cu vitrine luminate noaptea; se recomanda ca activitatile in care accesul publicului nu este liber sa nu reprezintemai mult de 30% din lungimea strazii incluse in zona mixta si sa nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 100 metri de servicii si echipamente publice si de biserici;
pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice si de zonare seismica;
in zonele existente se admite conversia locuintelor in alte functiuni, cu conditia mentinerii ponderii locuintelor in proportie de minim 30 % din ADC;
se admite completarea cu cladiri comerciale in interspatiile dintre blocuri cu conditia sa se mentina accesesele carosabile si trecerile pietonale necesare, vegetatia existenta, si sa se respecte cerintele de protectie a cladirilor de locuit din imediata vecinatate.

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



ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE.

activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
construcții provizorii de orice natura;
dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora;
depozitare en-gros;
statii de intretinere auto cu capacitate de peste 5 masini;
curatorii chimice;
depozitari de materiale refolosibile;
platforme de precolectare a deseurilor urbane;
depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

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

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

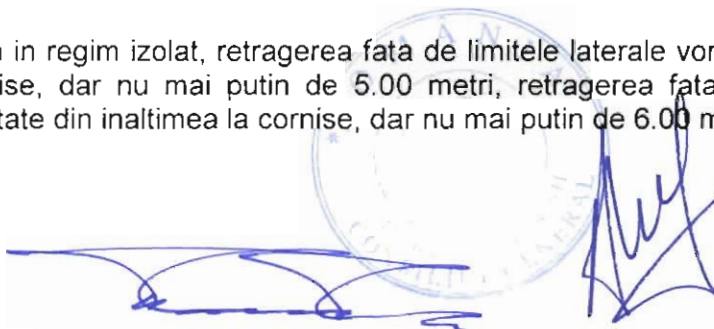
cu urmatoarele conditionari pentru subzona mixta din lungul principalelor artere de circulatie si pentru zona de extindere:
in cazul constructiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp, cu un front la strada de minim 30.00 metri;
pentru celelalte categorii de functiuni, se recomanda lotizarea terenului in parcele avand minim 500 mp si un front la strada de minim 12.00 metri, in cazul constructiilor insiruite dintre doua calcane laterale si de minim 18.00 metri in cazul constructiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; in functie de necesitati vor putea fi concesionate sau cumparate una sau mai multe parcele adiacente;
in cazul parcelarului existent suprafata minima a parcelei construibile este de 300 mp.
terenul liber dintre constructiile existente pe care se poate realiza insertia unor cladiri comerciale se va delimita printr-un P.U.Z. elaborat pentru tot tronsonul strazii pentru constructii amplasate pe arterele majore sau PUD pentru cele amplasate pe strazi secundare, prin care se va asigura coerenta cadrului construit, respectarea distantelor minime fata de cladirile existente, evitarea blocarii acceselor carosabile si pietonale existente, conservarea arborilor existenti.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Amplasarea fata de aliniament se va face conform plansei de Reglementari Urbanisice, parte componenta a prezentului PUZ
cladirile care alcatuiesc fronturi continue vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi 20 metri (aliniament posterior).

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

cladirile publice se vor amplasa in regim izolat, retragerea fata de limitele laterale vor fi de minim jumatate din inaltimea la cornise, dar nu mai putin de 5.00 metri, retragerea fata de limitele posterioare va fi de minim jumatate din inaltimea la cornise, dar nu mai putin de 6.00 metri;





alpha studio
architecture & urban planning

B-dul Kiseleff nr. 55b, vila 3, et. 1, ap 2, sect. 1, Bucuresti
Reg. Com. - J 40/10321/2000 / CIF: RO13516624
Tel/fax 021.529.77.56/57
e-mail: office@alphastudio.ro
web: www.alphastudio.ro

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



cladirile se vor alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanta de maxim 20.00 metri de la aliniament;
in cazul in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre, noua cladire se va alipi de calcanul existent, iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 3.00 metri; in cazul in care aceasta limita separa zona rezidentiala, de o functiune publica sau de o biserică, distanta se majoreaza la 5.00 metri;
se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta constituie linia de separatie dintre zona mixta si zona rezidentiala, o functiune publica sau o biserică, cazuri in care se admite realizarea noilor cladiri numai cu o retragere fata de limitele laterale ale parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornise, dar nu mai putin de 5.00 metri;
distanța dintre cladirea unei biserici ortodoxe si limitele laterale si posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;
cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel puțin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornisa, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
se recomanda ca, pentru respectarea intimitatii locuintelor, parapetul ferestrelor de pe fatadele laterale ale cladirilor din zona mixta cu alte functiuni decat locuinte care sunt orientate spre locuintele de pe parcelele laterale situate la mai puțin de 10.00 metri, sa aiba parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala incaperilor;
in cazul cladirilor comerciale si de productie se admite regimul compact de construire cu conditia respectarii celorlalte prevederi ale regulamentului.

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

cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea celei mai inalte; distanta se poate reduce la jumatate din inaltime, dar nu mai puțin de 6.00 metri, numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati permanente care necesita lumina naturala.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE.

parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;
in cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanta dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi 30.00 metri;
se pot realiza pasaje si curti comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare precum si pentru accese de serviciu;
in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR.

stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate in cadrul centrului de cartier sau in zona adiacenta la o distanta de maxim 250 metri;

se recomanda ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol sa se faca in suprafete dimensionate si dispuse astfel incat sa permita ulterior, odata cu cresterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR.

inaltimea maxima admisibila este de 60.00 metri, echivalentul a P+14 Etaje.

inaltimea maxima admisibila in planul fatadei nu va depasi distanta dintre aliniamente; pot fi adaugate suplimentar unul sau doua niveluri in functie de volumetria caracteristica strazii, cu conditia retragerii acestora in limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade;

in intersectii se admit unul sau doua niveluri suplimentare in planul fatadelor pe o lungime de 15 metri de la intersectia aliniamentelor, dupa care pot urma inca alte doua niveluri retrase in interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri si a tangentei la acesta la 45 grade (conform tabelului anterior);

in cazul racordarii intre strazi cu latimi diferite, cu cladiri avand regim diferit de inaltime, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe o lungime de 50,0 metri daca strada are 6 sau 4 fire de circulatie si pe o lungime de 25,0 metri daca strada are 2 fire de circulatie; daca diferenta este mai mare de doua niveluri, racordarea se va face in trepte.

daca inaltimea cladirii depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se poate retrage de la aliniament cu o distanta minima egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta intre aliniamentele strazii, dar nu cu mai putin de 5,0 metri si cu conditia sa nu ramana vizibile calcanele cladirilor invecinate; fac exceptie de la aceasta regula numai intoarcerile si racordarile de inaltime ale cladirilor pe strazile laterale conform aliniatului anterior;

se admit accente inalte peste 45 metri in localizarile precizate pe planul de reglementari.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor, dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor comerciale, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;

aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta";

pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe arterele principale pe baza unor studii si avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.

toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;

in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa;

se va asigura posibilitatea racordarii la sistemele moderne de telecomunicatii;

data fiind intensitatea circulatiei pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;

se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate si din spatiile plantate cu gazon;

se interzice dispunerea pe fatade a antenelor TV-satelit si a antenelor pentru telefonie mobila si dispunerea vizibila a cablurilor TV;

cu exceptia telecomunicatiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneti zabreliti (tipozii uniti cu grinzi cu zabrele) pe terasele cladirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/20-07-2014
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4.00 metri inaltime si diametrul tulpinii peste 15.00 cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere; in gradinile de fatada ale echipamentelor publice minim 40% din suprafata va fi prevazuta cu plantatii inalte;
terenul care nu este acoperit cu constructii, platforme si circulatii va fi acoperit cu gazon si plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
se recomanda ca minim 75% din terasele neutilizabile si 10% din terasele utilizabile ale constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si a imaginii oferite catre cladirile invecinate;
parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu un gard viu de 1,20 metri inaltime;
in zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de radacina pot mari sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI.

se recomanda separarea spre strada a terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri transparente de 2,00 metri inaltime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale si posterioare vor fi opace si vor avea inaltimea de minim 2,20 metri; spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

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

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

P.O.T. maxim 70%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului in proportie de 75% cu cladiri cu maxim 2 niveluri (8 metri);

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

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



106/205



UTR 4_41 – Culoare de protecție fata de infrastructura tehnica

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 - UTILIZARI ADMISE.

conform legilor și normelor în vigoare.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONARI.

nu este cazul

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE.

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

se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice, petrolului și gazelor.

se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

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

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

conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

lățimea zonei verzi de protecție față de infrastructura de circulații și rețele tehnice majore va respecta normele în vigoare.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT.

conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

conform studiilor de specialitate avizate conform legii.



ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR.

parcajele se vor dimensiona si dispune in afara circulatiilor publice conform normelor specifice si proiectelor de specialitate legal aprobate.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR.

cu exceptia instalatiilor, inaltimea maxima a cladirilor nu va depasi P + 2 niveluri.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR.

conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
se recomanda adecvarea arhitecturii cladirilor la caracterul diferitelor categorii de spatii plantate.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.

conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apa, colectarea apelor uzate, telefonie fixa si iluminat public conform cerintelor functionale ale fiecarei categorii de spatiu plantat in care este admis accesul publicului.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE.

plantatiile inalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spatii plantate;

toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel putin un arbore la patru locuri de parcare si vor fi inconjurate de un gard viu de 1,20 metri inaltime.

se recomanda, din considerente ecologice si de economisire a cheltuielilor de intretinere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate conditiilor climatice si favorabile faunei antropofile specifice, cu exceptia segmentelor decorative cu caracter special

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI.

conform normelor specifice existente; se recomanda in intravilan imprejmuiri transparente de 2,00 metri inaltime din care un soclu opac de 0,60 metri dublate de gard viu.

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

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

fara obiect.

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

fara obiect.

UTR 4_42 – Subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+29 niveluri

Reglementarile aferente acestei unitati teritoriale de referinta sunt conform cu PUZ CALEA FLOREASCA NR.167B aprobat cu HCGMB 242/2008.

UTR 4_43 – Subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+6 niveluri

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.

fuos

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE.

instituii, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și 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.;
lacasuri de cult;
comert cu amanunțul;
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 obisnuit;
locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONARI.

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 bauturi 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 - UTILIZARI INTERZISE.

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



depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice; activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiul public si constructiile de pe parcelele adiacente;
orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

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

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

- cu urmatoarele conditionari pentru subzona mixta din lungul principalelor artere de circulatie si pentru zona de extindere:
in cazul constructiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp, cu un front la strada de minim 30.00 metri;
- pentru celelalte categorii de functiuni, se recomanda lotizarea terenului in parcele avand minim 500 mp si un front la strada de minim 12.00 metri, in cazul constructiilor insiruite dintre doua calcane laterale si de minim 18.00 metri in cazul constructiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; in functie de necesitati vor putea fi concesionate sau cumparate una sau mai multe parcele adiacente;
- in cazul parcelarului existent suprafata minima a parcelei construibile este de 300 mp.
- terenul liber dintre constructiile existente pe care se poate realiza insertia unor cladiri comerciale se va delimita printr-un P.U.Z. elaborat pentru tot tronsonul strazii pentru constructii amplasate pe arterele majore sau PUD pentru cele amplasate pe strazi secundare, prin care se va asigura coerenta cadrului construit, respectarea distantelor minime fata de cladirile existente, evitarea blocarii acceselor carosabile si pietonale existente, conservarea arborilor existenti.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- cladirile vor fi retrase de la aliniament cu minim 3.00 metri in cazul arterelor propuse /reglementate.
- la intersectia dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre strazi avand o lungime de minim 12.00 metri.
- in cazul strazilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile cladiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplaseaza pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5.00 metri numai cu conditia ca cladirile adiacente sa fie retrase fata de limitele laterale ale parcelelor si sa prezinte fatade laterale; in cazul in care cladirile de pe parcelele adiacente prezinta calcane este obligatorie alipirea la acestea;
- cladirile care alcatuiesc fronturi continue vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi 20 metri (aliniament posterior).

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

- cladirile publice se vor amplasa in regim izolat, retragerea fata de limitele laterale vor fi de minim jumatate din inaltimea la cornise, dar nu mai putin de 5.00 metri, retragerea fata de limitele posterioare va fi de minim jumatate din inaltimea la cornise, dar nu mai putin de 6.00 metri;
- cladirile se vor alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanta de maxim 20.00 metri de la aliniament;

limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre, noua cladire se va alina de calcanul existent, iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 3.00 metri; in cazul in care aceasta limita separa zona rezidentiala, de o functiune publica sau de o biserică, distanta se majoreaza la 5.00 metri; se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta constituie linia de separatie dintre zona mixta si zona rezidentiala, o functiune publica sau o biserică, cazuri in care se admite realizarea noilor cladiri numai cu o retragere fata de limitele laterale ale parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornise, dar nu mai putin de 5.00 metri; distanta dintre cladirea unei biserici ortodoxe si limitele laterale si posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri; cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornisa, dar nu mai putin de 5.00 metri; se recomanda ca, pentru respectarea intimitatii locuintelor, parapetul ferestrelor de pe fatadele laterale ale cladirilor din zona mixta cu alte functiuni decat locuinte care sunt orientate spre locuintele de pe parcelele laterale situate la mai putin de 10.00 metri, sa aiba parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala incaperilor; in cazul cladirilor comerciale si de productie se admite regimul compact de construire cu conditia respectarii celorlalte prevederi ale regulamentului.

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

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea celei mai inalte; distanta se poate reduce la jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 6.00 metri, numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati permanente care necesita lumina naturala.

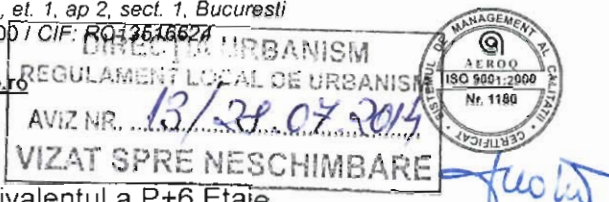
ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE.

parcelsa este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate; in cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanta dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi 30.00 metri; se pot realiza pasaje si curti comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare precum si pentru accese de serviciu; in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR.

stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate in cadrul centrului de cartier sau in zona adiacenta la o distanta de maxim 250 metri; se recomanda ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol sa se faca in suprafete dimensionate si dispuse astfel incat sa permita ulterior, odata cu cresterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR.



inaltimea maxima admisibila este de 30 metri, echivalentul a P+6 Etaje,
inaltimea maxima admisibila in planul fatadei nu va depasi distanta dintre aliniamente; pot fi adaugate suplimentar unul sau doua niveluri in functie de volumetria caracteristica strazii, cu conditia retragerii acestora in limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade;
in intersectii se admit unul sau doua niveluri suplimentare in planul fatadelor pe o lungime de 15 metri de la intersectia aliniamentelor, dupa care pot urma inca alte doua niveluri retrase in interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri si a tangentei la acesta la 45 grade (conform tabelului anterior);
- daca inaltimea cladirii depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se poate retrage de la aliniament cu o distanta minima egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta intre aliniamentele strazii, dar nu cu mai putin de 5,0 metri si cu conditia sa nu ramana vizibile calcanele cladirilor invecinate; fac exceptie de la aceasta regula numai intoarcerile si racordarile de inaltime ale cladirilor pe strazile laterale conform aliniatului anterior;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

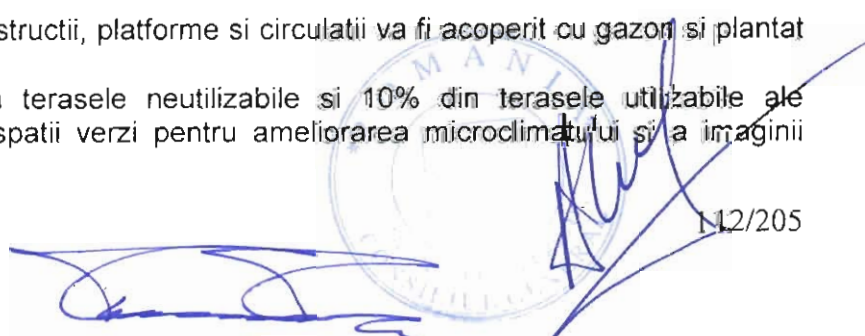
aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor, dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor comerciale, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;
aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta";
pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe arterele principale pe baza unor studii si avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.

toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa;
se va asigura posibilitatea racordarii la sistemele moderne de telecomunicatii;
data fiind intensitatea circulatiei pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate si din spatiile plantate cu gazon;
se interzice dispunerea pe fatade a antenelor TV-satelit si a antenelor pentru telefonie mobila si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
cu exceptia telecomunicatiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneti zabreliti (tripozi uniti cu grinzi cu zabrele) pe terasele cladirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

suprafata obligatorie de spatii verzi impermeabilizabile este de 20% din suprafata parcelei.
se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4.00 metri inaltime si diametrul tulpinii peste 15.00 cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere;
in gradinile de fatada ale echipamentelor publice minim 40% din suprafata va fi prevazuta cu plantatii inalte;
terenul care nu este acoperit cu constructii, platforme si circulatii va fi acoperit cu gazon si plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
se recomanda ca minim 75% din terasele neutilizabile si 10% din terasele utilizabile ale constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si a imaginii oferite catre cladirile invecinate;



parcelele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu un gard viu de 1,20 metri inaltime;
in zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de radacina pot mari sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI.

se recomanda separarea spre strada a terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri transparente de 2,00 metri inaltime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale si posterioare vor fi opace si vor avea inaltimea de minim 2,20 metri; spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.
SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI.

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

P.O.T. maxim 60%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului in proportie de 75% cu cladiri cu maxim 2 niveluri (8 metri) pentru activitati comerciale, sali de spectacole, garaje, etc.
pentru functiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

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

CUT maxim = 2.5 mp. ADC / mp. teren

pentru functiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

UTR 4_44 – Parcuri, gradini si scuaruri publice orasenesti si fasii plantate publice

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

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA.

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE.

sunt admise numai functiunile de spatiu plantat public constand in :

spatii plantate;

circulatii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate si accesul la activitatile permise;

drumuri de halaj din care se asigura - prin dimensionare corespunzatoare - accesul direct din drumuri publice la lac pentru aprovizionarea cu apa a masinilor de pompieri de tonaj ridicat mobilier urban, amenajari pentru sport, joc si odihna;

constructii pentru expozitii, activitati culturale (spatii pentru spectacole si biblioteci in aer liber, pavilioane cu utilizare flexibila sau cu diferite tematici), activitati sportive, alimentatie publica si comert;

adaposturi, grupuri sanitare, spatii pentru administrare si intretinere;
parcaje.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI.





alpha studio
architecture & urban planning

B-dul Kiseleff nr. 55b, vila 3, et. 1, ap 2, sect. 1, Bucuresti
Reg. Com. - J 40/10321/2000 / C.F. RO13516624
Tel/fax 021.529.77.56/57
e-mail: office@alphastudio.ro
web: www.alphastudio.ro

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



se admit constructii pentru expozitii, activitati culturale (spatii pentru spectacole si biblioteci in aer liber, pavilioane cu utilizare flexibila sau cu diferite tematici), activitati sportive, alimentatie publica si comert, limitate la arealele deja existente conform proiectului initial si care functioneaza in acest scop;

se admit noi cladiri pentru cultura, sport, recreere si anexe, cu conditia ca suprafata acestora insumata la suprafata construita existenta si mentinuta, la cea a circulatiilor de toate categoriile si a platformelor mineralizate, sa nu depaseasca 15% din suprafata totala a parcului.

cladirile si amenajarile pentru diferite activitati din parcurile si gradinile publice se admit cu conditia de a nu avea separari fizice care sa impuna interdictia liberei circulatii.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE.

se interzic orice interventii care contravin legilor si normelor in vigoare.

se interzic orice schimbari ale functiunilor spatiilor verzi publice si specializate;

se interzice conversia grupurilor sanitare in spatii comerciale;

se interzice ocuparea malurilor intre drumul de halaj si oglinda de apa ca si pozitionarea pe platforme flotante sau pe piloti in interiorul oglinzii de apa a unor functiuni in absenta unui P.U.Z. de ansamblu al amenajarii peisagistice a malurilor;

se interzic orice improvizatii ale colectarii apelor uzate ale constructiilor lacustre;

se interzice localizarea tonetelor si tarabelor prin decuparea abuziva a spatiilor plantate adiacente trotuarelor, atat in interior, cat si pe conturul exterior al spatiilor verzi.

se interzice taierea arborilor fara autorizatia autoritatii locale abilitate.

SECTIUNEA II : CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR.

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI).
conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT.

conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE.

conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

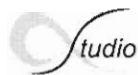
se va asigura accesul din circulatiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru intretinere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.

se va asigura din drumul de halaj accesul direct la lac al masinilor de pompieri.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR.



114/205



alpha studio
architecture & urban planning

B-dul Kiseleff nr. 55b, vila 3, et. 1, ap 2, sect. 1, Bucuresti
Reg. Com. - J 40/10321/2000 / C.I.F. RO13516624
Tel/fax 021.529.77.56/57
e-mail: office@alphastudio.ro
web: www.alphastudio.ro

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



- parcajele se vor dimensiona si dispune in afara circulatiilor publice conform normelor specifice si proiectelor de specialitate legal aprobate.

fuca

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR.

cu exceptia instalatiilor, inaltimea maxima a cladirilor nu va depasi P + 2 niveluri.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR.

conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

se recomanda adecvarea arhitecturii cladirilor la caracterul diferitelor categorii de spatii plantate.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.

conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apa, colectarea apelor uzate, telefonie fixa si iluminat public conform cerintelor functionale ale fiecarei categorii de spatiu plantat in care este admis accesul publicului.

se recomanda extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice in bazine decorative pentru a fi utilizate pentru intretinerea spatiilor plantate.

in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE.

plantatiile inalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spatii plantate;

toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel putin un arbore la patru locuri de parcare si vor fi inconjurate de un gard viu de 1,20 metri inaltime.

se recomanda, din considerente ecologice si de economisire a cheltuielilor de intretinere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate conditiilor climatice si favorabile faunei antropofile specifice, cu exceptia segmentelor decorative cu caracter special.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI.

conform normelor specifice existente; se recomanda in intravilan imprejmuiiri transparente de 2,00 metri inaltime din care un soclu opac de 0,60 metri dublate de gard viu.

spre deosebire de parcuri si gradini, scuarurile si fasiile plantate nu vor fi ingradite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0.60 cm. inaltime, fie prin borduri in lungul carora, pe o distanta de minim 0,5 metri terenul va fi coborat cu minim 0,10 metri sub nivelul partii superioare a bordurii pentru a impiedica poluarea cu praf provocata de scurgerea pamantului pe trotuare.

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

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

POT cu constructii, platforme, circulatii carosabile si pietonale = maxim 15 %

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

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

UTR 4_45 – Parcuri, gradini si scuaruri publice orasenesti si fasii plantate publice

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 FUNCTIONALA.

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI 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;
 - drumuri de halaj din care se asigură - prin dimensionare corespunzătoare - accesul direct din drumuri publice la lac pentru aprovizionarea cu apă a mașinilor de pompieri de tonaj ridicat
 - 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;
 - adaposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
 - parcaje.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI.

- 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 - UTILIZARI 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 piloni 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.



SECTIUNEA II : CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR.

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE.

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

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- parcajele se vor dimensiona si dispune in afara circulatiilor publice conform normelor specifice si proiectelor de specialitate legal aprobate.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR.

- cu exceptia instalatiilor, inaltimea maxima a cladirilor nu va depasi P + 2 niveluri.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- se recomanda adecvarea arhitecturii cladirilor la caracterul diferitelor categorii de spatii plantate.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apa, colectarea apelor uzate, telefonie fixa si iluminat public conform cerintelor functionale ale fiecarei categorii de spatiu plantat in care este admis accesul publicului.
- se recomanda extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice in bazine decorative pentru a fi utilizate pentru intretinerea spatiilor plantate.

- in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa.

fuia

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE.

- plantatiile inalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spatii plantate;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel putin un arbore la patru locuri de parcare si vor fi inconjurate de un gard viu de **1,20** metri inaltime.
- se recomanda, din considerente ecologice si de economisire a cheltuielilor de intretinere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate conditiilor climatice si favorabile faunei antropofile specifice, cu exceptia segmentelor decorative cu caracter special .

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI.

- conform normelor specifice existente; se recomanda in intravilan imprejmuiiri transparente de **2,00** metri inaltime din care un soclu opac de **0,60** metri dublate de gard viu.
- spre deosebire de parcuri si gradini, scuarurile si fasiile plantate nu vor fi ingradite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0.60 cm. inaltime, fie prin borduri in lungul carora, pe o distanta de minim 0,5 metri terenul va fi coborat cu minim 0,10 metri sub nivelul partii superioare a bordurii pentru a impiedica poluarea cu praf provocata de scurgerea pamantului pe trotuare.

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

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

POT cu constructii, platforme, circulatii carosabile si pietonale = maxim **15 %**

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

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

UTR 4_46 – Parcuri, gradini si scuaruri publice orasenesti si fasii plantate publice

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

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA.

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE.

- sunt admise numai functiunile de spatiu plantat public constand in :
 - spatii plantate;
 - circulatii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate si accesul la activitatile permise;
 - drumuri de halaj din care se asigura - prin dimensionare corespunzatoare - accesul direct din drumuri publice la lac pentru aprovizionarea cu apa a masinilor de pompieri de tonaj ridicat





- mobilier urban, amenajari pentru sport, joc si odihna;
- constructii pentru expozitii, activitati culturale (spatii pentru spectacole si biblioteci in aer liber, pavilioane cu utilizare flexibila sau cu diferite tematici), activitati sportive, alimentatie publica si comert;
- adaposturi, grupuri sanitare, spatii pentru administrare si intretinere;
- parcaje.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI.

- se admit constructii pentru expozitii, activitati culturale (spatii pentru spectacole si biblioteci in aer liber, pavilioane cu utilizare flexibila sau cu diferite tematici), activitati sportive, alimentatie publica si comert, limitate la arealele deja existente conform proiectului initial si care functioneaza in acest scop;
- se admit noi cladiri pentru cultura, sport, recreere si anexe, cu conditia ca suprafata acestora insumata la suprafata construita existenta si mentinuta, la cea a circulatiilor de toate categoriile si a platformelor mineralizate, sa nu depaseasca 15% din suprafata totala a parcului.
- cladirile si amenajarile pentru diferite activitati din parcurile si gradinile publice se admit cu conditia de a nu avea separari fizice care sa impuna interdictia liberei circulatii.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE.

- se interzic orice interventii care contravin legilor si normelor in vigoare.
- se interzic orice schimbari ale functiunilor spatiilor verzi publice si specializate;
- se interzice conversia grupurilor sanitare in spatii comerciale;
- se interzice ocuparea malurilor intre drumul de halaj si oglinda de apa ca si pozitionarea pe platforme flotante sau pe piloti in interiorul oglinzii de apa a unor functiuni in absenta unui P.U.Z. de ansamblu al amenajarii peisagistice a malurilor;
- se interzic orice improvizatii ale colectarii apelor uzate ale constructiilor lacustre;
- se interzice localizarea tonetelor si tarabelor prin decuparea abuziva a spatiilor plantate adiacente trotuarelor, atat in interior, cat si pe conturul exterior al spatiilor verzi.
- se interzice taierea arborilor fara autorizatia autoritatii locale abilitate.

SECTIUNEA II : CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR.

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.



ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE.

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

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- parcajele se vor dimensiona si dispune in afara circulatiilor publice conform normelor specifice si proiectelor de specialitate legal aprobate.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR.

- cu exceptia instalatiilor, inaltimea maxima a cladirilor nu va depasi P + 2 niveluri.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- se recomanda adecvarea arhitecturii cladirilor la caracterul diferitelor categorii de spatii plantate.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apa, colectarea apelor uzate, telefonie fixa si iluminat public conform cerintelor functionale ale fiecarei categorii de spatiu plantat in care este admis accesul publicului.
- se recomanda extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice in bazine decorative pentru a fi utilizate pentru intretinerea spatiilor plantate.
- in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE.

- plantatiile inalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spatii plantate;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel putin un arbore la patru locuri de parcare si vor fi inconjurate de un gard viu de 1,20 metri inaltime.
- se recomanda, din considerente ecologice si de economisire a cheltuielilor de intretinere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate conditiilor climatice si favorabile faunei antropofile specifice, cu exceptia segmentelor decorative cu caracter special.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI.

- conform normelor specifice existente; se recomanda in intravilan imprejmuiri transparente de 2,00 metri inaltime din care un soclu opac de 0,60 metri dublate de gard viu.
- spre deosebire de parcuri si gradini, scuarurile si fasiile plantate nu vor fi ingradite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0.60 cm. inaltime, fie prin borduri in lungul carora, pe o distanta de minim 0,5 metri terenul va fi coborat cu minim 0,10 metri sub nivelul partii

superioare a bordurii pentru a impiedica poluarea cu praf provocata de scurgerea pamantului pe trotuare.

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

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

POT cu constructii, platforme, circulatii carosabile si pietonale = maxim **15 %**

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

CUT maxim **0,2 mp. ADC/ mp. teren**

UTR 4_47- Locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie

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.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri in regim de construire continuu (insiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat):
 - echipamente publice specifice zonei rezidentiale;
 - scuaruri publice.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admite mansardarea cladirilor existente cu conditia ca aceasta sa nu fie o falsa mansardare ci sa se inscrie in volumul unui acoperis cu panta de 45 grade; suprafata nivelului mansardei va fi de maxim **60%** din aria unui nivel curent;
- se admit functiuni comerciale, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca **250 mp ADC**, sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme, sa nu fie poluante, sa nu aiba program prelungit peste orele 22,00 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie;
- functiunile comerciale, serviciile complementare locuirii si activitatile manufacturiere cu suprafata desfasurata peste 250 mp. se pot admite cu conditia elaborarii si aprobarii unor documentatii PUD;
- in zonele de lotizari constituite ce cuprind parcele care in majoritatea lor indeplinesc conditiile de constructibilitate si sunt dotate cu retele edilitare, autorizarea constructiilor se poate face direct sau in baza unor documentatii PUD (dupa caz).

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de **250 mp ADC**, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele **22.00**, produc poluare;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste **5** autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru

depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate prelungit dupa orele **22.00**;

- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- constructii provizorii;
- instalarea in curti a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- statii de betoane;
- autobaze;
- statii de intretinere auto cu capacitatea peste 3 masini;
- spalatorii chimice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

- se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minima in cazul concesiunii terenului*		Dimensiune minima in zone protejate		Dimensiune minima in alte zone constituite	
	Suprafata mp.	Front m.	Suprafata mp.	Front m.	Suprafata mp.	Front m.
Insiruit	150	8	250	10	150	8
Cuplat	200	12	350	12	250	10
Izolati	200	12	350	14	350 **	14 ***
Parcela de colt	-	-	Reducere cu 50 mp.	Reducere front cu 25% pentru fiecare fatada	Reducere cu 50 mp.	Reducere front cu 25% pentru fiecare fatada

(2) - adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- la intersectia dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre strazi avand o lungime de minim **12,0** metri pe strazi de categoria I, a II-a si de **5,0** metri pe strazi de categoria a III-a.
- cladireile vor fi amplasate la o distanta de **5.00** metri fata de aliniamentul Pasajului Avionului.
- cladirile se dispun in functie de caracterul strazii;

- in cazul regimului de construire continuu (insiruit) cladirile se dispun fata de aliniament:
 - pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice strazii respective, cu conditia sa nu se lase calcane vizibile;
 - retras fata de aliniament cu minim **3,0** metri in cazul lotizarilor existente cu parcele care indeplinesc in majoritate conditiile de constructibilitate si echipare edilitare, iar strazile au profile minime de 6,0 metri carosabil cu trotuare de 1,5 metri;
 - distantele se pot majora in cazul protejarii unor arbori sau in cazul alipirii la o cladire existenta situata mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
 - banda de constructibilitate a cladirilor cu regim de construire continuu nu va depasi adancimea de **15.0** metri de la alinierea cladirilor.
 - in fasia *non aedificandi* dintre aliniament si linia de retragere a alinierii cladirilor nu se permite nici o constructie cu exceptia imprejmuirilor, aleilor de acces si platformelor de maxim 0,40 metri inaltime fata de cota terenului anterioara lucrarilor de terasament.
- in cazul regimului de construire discontinuu (cuplat, izolat) cladirile se dispun fata de aliniament:
 - pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice strazii respective;
 - retras fata de aliniament cu minim **3,0** metri in cazul lotizarilor existente cu parcele care indeplinesc in majoritate conditiile de constructibilitate si echipare edilitare, iar strazile au profile minime de 6,0 metri carosabil cu trotuare de 1,5 metri;
 - distantele se pot majora in cazul protejarii unor arbori sau in cazul alipirii la o cladire existenta situata mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
 - in fasia *non aedificandi* dintre aliniament si linia de retragere a alinierii cladirilor nu se permite nici o constructie cu exceptia imprejmuirilor, aleilor de acces si platformelor de maxim 0,40 metri inaltime fata de cota terenului anterioara lucrarilor de terasament.

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

- cladirile construite in regim insiruit se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele invecinate pe o adancime de maxim **15.0** metri, cu exceptia celor de colt care vor intoarce fatade spre ambele strazi;
- in cazul segmentarii insiruirii, spre interspatiu se vor intoarce fatade care vor fi retrase de la limita proprietatii la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu cu mai putin de **3.0** metri; se va respecta aceeaasi prevedere si in cazul in care insiruirea este invecinata cu o functiune publica sau cu o unitate de referinta, avand regim de construire discontinuu;
- cladirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu cu mai putin de **3.0** metri; in cazul in care parcela se invecineaza pe ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita proprietatii avand fatade cu ferestre, cladirea se va realiza in regim izolat;
- cladirile izolate se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu cu mai putin de **3.0** metri;
- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornisa, masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de **5.0** metri.
- in cazul loturilor putin adanci se accepta construirea cladirilor pe latura posterioara a parcelei numai in cazul in care pe aceasta limita exista deja calcanul unei cladiri principale de locuit, iar adosarea respecta inaltimea si latimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabila in cazul unor anexe si garaje;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATADA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte pentru fatadele cu camere locuibile; distanta se poate reduce la jumatate, dar nu la mai putin de **4.0** metri, daca fronturile opuse nu au camere locuibile;

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim **4.0** metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;
- locuintele insiruite vor avea asigurat un acces in partea posterioara a parcelei de minim **2,5** metri.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltimea maxima a cladirilor va fi P+2 (**12** metri); se admite un nivel mansardat inscris in volumul acoperisului, in suprafata de maxim 60% din aria construita;
- se admit depasiri de **1-2** metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- cladirile noi sau modificarile / reconstruciile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje;
- se interzice realizarea unor mansarde false;
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor;

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile noi vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV;

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi plantate cu gazon si cu un arbore la fiecare **100** mp;

- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.



ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maxim **2.00** metri din care un soclu opac de **0.60** si o parte transparenta dublata cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu inaltime de maxim **2.50** metri.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT maxim = 45%

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

CUT maxim pentru inaltime P+1 = 0,9 mp. ADC/mp. teren

CUT maxim pentru inaltime P+2 = 1,3 mp. ADC/mp. teren

- in cazul mansardelor, se admite o depasire a CUT proportional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC.

UTR 4_48 – Subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+6 niveluri

Reglementarile aferente acestei unitati teritoriale de referinta sunt conform cu PUZ STR. MUSETESTI 29, aprobat cu HCGMB 153/2009.

UTR 4_49- subzona mixta cu functiuni predominante comert/ servicii si locuire colectiva inalta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+8

SECTIUNEA 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.;
- comerț;
- 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 colective cu partiu obișnuit;
locuințe colective 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 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.

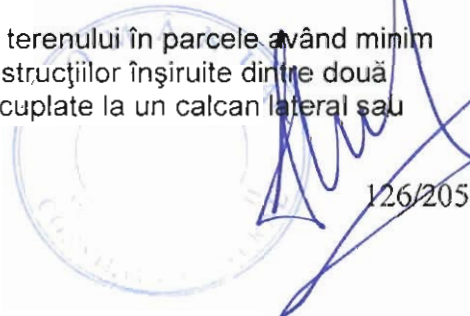
ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

- 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 refoșabile;
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



126/205



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.
- terenul liber dintre construcțiile existente pe care se poate realiza inserția unor clădiri comerciale se va delimita printr-un P.U.Z. elaborat pentru tot tronsonul străzii pentru construcții amplasate pe arterele majore sau PUD pentru cele amplasate pe străzi secundare, prin care se va asigura coerența cadrului construit, respectarea distanțelor minime față de clădirile existente, evitarea blocării acceselor carosabile și pietonale existente, conservarea arborilor existenți.

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 atasate.

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

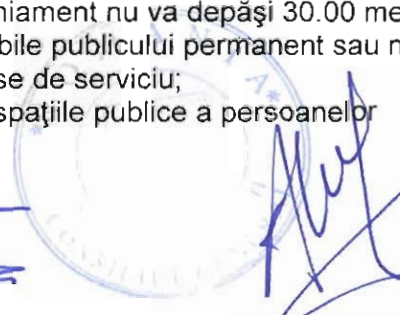
- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- clădirile 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 3.00 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.



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

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.

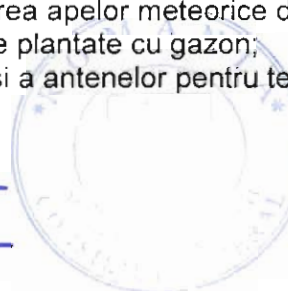
- înălțimea maximă admisibilă este 36,0 metri, iar regimul de înălțime se stabilește la P+8 etaje.
- în intersecții se admit unul sau două niveluri suplimentare în planul fațadelor pe o lungime de 15 metri de la intersecția aliniamentelor, după care pot urma încă alte două niveluri retrase în interiorul 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;

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 și zăbrele (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 = 3 mp. ADC / mp. teren

UTR 4_50 – Locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție

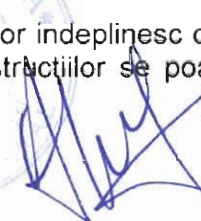
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (insiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat):
 - echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
 - scuaruri publice.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONARI

- se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperis cu panta de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250 mp. se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD;
- în zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care în majoritatea lor îndeplinesc condițiile de construibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face



direct sau in baza unor documentatii PUD (dupa caz).

fuolw

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de **250 mp ADC**, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele **22.00**, produc poluare;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste **5** autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate prelungit dupa orele **22.00**;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- constructii provizorii;
- instalarea in curti a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- statii de betoane;
- autobaze;
- statii de intretinere auto cu capacitatea peste 3 masini;
- spalatorii chimice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

- se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minima in cazul concesiunii terenului*		Dimensiune minima in zone protejate		Dimensiune minima in alte zone constituite	
	Suprafata mp.	Front m.	Suprafata mp.	Front m.	Suprafata mp.	Front m.
Insruiit	150	8	250	10	150	8
Cuplat	200	12	350	12	250	10
Izolot	200	12	350	14	350 **	14 ***
Parcela de colt	-	-	Reducere cu 50 mp.	Reducere front cu 25% pentru fiecare fatada	Reducere cu 50 mp.	Reducere front cu 25% pentru fiecare fatada

(2) - adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acestela.

fuol

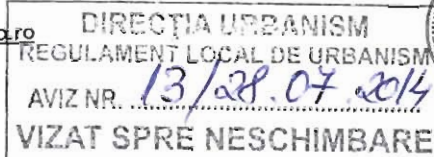
ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- la intersectia dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre strazi avand o lungime de minim **12,0** metri pe strazi de categoria I, a II-a si de **5,0** metri pe strazi de categoria a III-a.
- cladireile vor fi amplasate la o distanta de **5.00** metri fata de aliniamentul Pasajului Avionului.
- cladirile se dispun in functie de caracterul strazii;
- *in cazul regimului de construire continuu (insiruit) cladirile se dispun fata de aliniament:*
 - pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice strazii respective, cu conditia sa nu se lase calcane vizibile;
 - retras fata de aliniament cu minim **3,0** metri in cazul lotizarilor existente cu parcele care indeplinesc in majoritate conditiile de constructibilitate si echipare edilitare, iar strazile au profile minime de 6,0 metri carosabil cu trotuare de 1,5 metri;
 - distantele se pot majora in cazul protejarii unor arbori sau in cazul alipirii la o cladire existenta situata mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
 - banda de constructibilitate a cladirilor cu regim de construire continuu nu va depasi adancimea de **15.0** metri de la alinierea cladirilor.
 - in fascia *non aedificandi* dintre aliniament si linia de retragere a alinierii cladirilor nu se permite nici o constructie cu exceptia imprejmuirilor, aleilor de acces si platformelor de maxim 0,40 metri inaltime fata de cota terenului anteriora lucrarilor de terasament.
- *in cazul regimului de construire discontinuu (cuplat, izolat) cladirile se dispun fata de aliniament:*
 - pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice strazii respective;
 - retras fata de aliniament cu minim **3,0** metri in cazul lotizarilor existente cu parcele care indeplinesc in majoritate conditiile de constructibilitate si echipare edilitare, iar strazile au profile minime de 6,0 metri carosabil cu trotuare de 1,5 metri;
 - distantele se pot majora in cazul protejarii unor arbori sau in cazul alipirii la o cladire existenta situata mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
 - in fascia *non aedificandi* dintre aliniament si linia de retragere a alinierii cladirilor nu se permite nici o constructie cu exceptia imprejmuirilor, aleilor de acces si platformelor de maxim 0,40 metri inaltime fata de cota terenului anteriora lucrarilor de terasament.

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

- cladirile construite in regim insiruit se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele invecinate pe o adancime de maxim **15.0** metri, cu exceptia celor de colt care vor intoarce fatade spre ambele strazi;
- in cazul segmentarii insiruirii, spre interspatiu se vor intoarce fatade care vor fi retrase de la limita proprietatii la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu cu mai putin de **3.0** metri; se va respecta aceeasi prevedere si in cazul in care insiruirea este invecinata cu o functiune publica sau cu o unitate de referinta, avand regim de construire discontinuu;
- cladirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu cu mai putin de **3.0** metri; in cazul in care parcela se invecineaza pe ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita proprietatii avand fatade cu ferestre, cladirea se va realiza in regim izolat;
- cladirile izolate se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu cu mai puțin de **3.0** metri;

[Handwritten signature]



- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornisa, masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de **5.0** metri.
- in cazul loturilor putin adanci se accepta construirea cladirilor pe latura posterioara a parcelei numai in cazul in care pe aceasta limita exista deja calcanul unei cladiri principale de locuit, iar adosarea respecta inaltimea si latimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabila in cazul unor anexe si garaje;

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

- distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte pentru fatadele cu camere locuibile; distanta se poate reduce la jumatate, dar nu la mai putin de **4.0** metri, daca fronturile opuse nu au camere locuibile;

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim **4.0** metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;
- locuintele insiruite vor avea asigurat un acces in partea posterioara a parcelei de minim **2,5** metri.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR


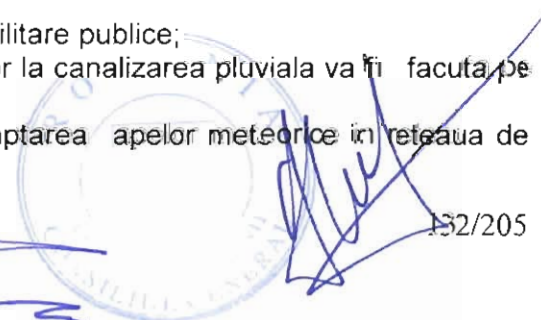
- inaltimea maxima a cladirilor va fi P+2 (**12** metri); se admite un nivel mansardat inscris in volumul acoperisului, in suprafata de maxim 60% din aria construita;
- se admit depasiri de **1-2** metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- cladirile noi sau modificarile / reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje;
- se interzice realizarea unor mansarde false;
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor;

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile noi vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in retea de canalizare;

- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV;

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi plantate cu gazon si cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.60 si o parte transparenta dublata cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu inaltime de maxim 2.50 metri.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT maxim = 45%

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

CUT maxim pentru inaltimi P+1 = 0,9 mp. ADC/mp. teren

CUT maxim pentru inaltimi P+2 = 1,3 mp. ADC/mp. teren

- in cazul mansardelor, se admite o depasire a CUT proportional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC.

UTR 4_51 – Subzona locuintelor colective medii cu P+3 - P+4 niveluri, formand ansambluri preponderent rezidentiale situate in afara zonei protejate

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- locuinte in proprietate privata;
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare;
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejmuiri.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- locuintele din cladiri colective medii pot fi de standard mediu sau ridicat;
- locuintele sociale nu vor depasi 20%-30% din numarul total al locuintelor dintr-o operatiune urbanistica si nu vor distona in nici o privinta in raport cu locuintele in proprietate privata;
- in cazul existentei unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se recomanda:
- dispensarele de la parterul blocurilor sa aiba un acces separat de cel al locatarilor;
- cresele si gradinitile sa aiba un acces separat de cel al locatarilor si sa dispuna in utilizare exclusiva de o suprafata minima de teren de 100 mp. pentru jocul copiilor;

- conform DPG nr. 1431 / 2000:
 - se permite schimbarea destinatiei apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de functiuni cuprinzand activitati pentru servicii specializate si practica profesionala private cu grad redus de perturbare a locuirii si program de activitate de 12 ore pe zi (intre 8 si 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatura, notariale, consultanta, asigurari, proiectare, reprezentante, agentii imobiliare etc.;
 - se permite schimbarea destinatiei apartamentelor de la parterul locuintelor pentru categoriile descrise mai sus, precum si pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comert cu produse alimentare si nealimentare, farmacii, librarii, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.;
 - lucrari ample de remodelare a fatadelor, acceselor sau spatiilor publice pot fi aprobate numai in conditiile promovarii unor proiecte vizand transformarea functionala a parterului unui intreg tronson de cladire, respectiv apartamentele deservite de cel putin o scara comuna;
 - se admit spatii pentru administrarea grupurilor de peste **50 - 70** apartamente proprietate privata, eventual cu locuinta administratorului / portarului angajat permanent;
- in cazul existentei unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se recomanda:
 - dispensarele de la parterul blocurilor sa aiba un acces separat de cel al locatarilor;
 - cresele si gradinitile sa aiba un acces separat de cel al locatarilor si sa dispuna in utilizare exclusiva de o suprafata minima de teren de 100 mp. pentru jocul copiilor;

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzice schimbarea destinatiei apartamentelor pentru activitati generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi functiuni de productie, alimentatie publica, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfa, ateliere de reparatii etc.;
- se interzice schimbarea destinatiei spatiilor comune ale imobilelor avand functiunea de circulatie, holuri, accese, culoare, ganguri, curti interioare, casele scarilor etc.;
- se interzic la nivelul ansamblului urmatoarele activitati si lucrari:
 - curatatorii chimice;
 - constructii provizorii de orice natura;
 - depozitare en-gros sau mic-gros;
 - depozitari de materiale re folosibile;
 - platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
 - depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
 - autobaze;
 - statii de intretinere auto peste 5 masini;
 - statii de betoane;
 - lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate;
 - orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.

SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

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

- cladirile colective de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu avand acces direct dintr-o circulatie publica sau pot fi grupate pe un teren utilizat in comun cu accesele asigurate din circulatia publica prin intermediul unor circulatii private.
- in cazul unor repuneri in posesie, posibilitatea construirii pe astfel de parcele poate fi precizata numai in urma elaborarii si aprobarii unei documentatii PUD. Documentatiile vor fi supuse

avizarii numai in cazul in care suprafata parcelelor rezultate este de peste 300 mp., nu afecteaza retelele, circulatiile, parcajele si localizarile prevazute in planul ansamblului pentru echipamente publice si pentru spatii plantate publice.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- cladirile se vor retrage de la aliniament cu minim 3.0 metri, dar nu cu mai putin decat diferenta dintre inaltimea constructiilor si distanta dintre aliniamente;
- in cazul enclavelor de lotizari existente mentinute, retragerile de la aliniament vor respecta caracterul initial al acestora
- in cazul situarii la intersectia unor strazi avand situari diferite ale cladirilor fata de aliniament, noile cladiri vor asigura racordarea prin intoarcerea retragerii de la aliniament si pe strada avand cladirile dispuse pe aliniament pe o distanta egala cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu conditia sa nu ramana calcane vizibile.

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

- cladirile izolate vor avea fatade laterale si se vor retrage de la limitele parcelei la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren;
- cladirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adancime de maxim 15.0 metri de la aliniament, fiind retrase fata de cealalta limita laterala cu o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren;
- cladirile care se inscriu in regim de construire continuu se alinesc pe o adancime de maxim 15.0 metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu exceptia parcelelor de colt unde se va intoarce fatada in conditiile de aliniere ale strazii laterale;
- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi cel putin egala cu inaltimea cladirii;
- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de 5.0 metri.

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

- intre fatadele inspre care sunt orientate camere de locuit distanta va fi egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte; distanta se poate reduce la jumatate in cazul in care pe fatadele opuse sunt numai ferestre ale dependintelor si ale casei scarii.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- cladirile vor avea asigurat in mod obligatoriu accesul dintr-o circulatie publica fie direct, fie, in cazul utilizarii terenului in comun de catre mai multe cladiri, prin intermediul unei strazi private.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor va fi asigurata in afara spatiilor publice.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltimea maxima admisibila este egala cu **19 metri, echivalentul a P+4 Etaje**
- inaltimea maxima admisibila este egala cu distanta dintre aliniamente; in cazul in care inaltimea depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament la o

distanța egală cu diferența dintre acestea, dar nu mai puțin de 4.00 metri;

- se admite depășirea cu maxim două niveluri numai cu condiția ca acestea să fie retrase în interiorul unui arc de cerc și a tangentei la acesta, la 45 grade.
- în cazul enclavelor de lotizări existente menținute, înălțimea clădirilor va fi de maxim P+2 niveluri (H = 12 m.)

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- condiția este de integrare în particularitățile zonei și armonizare cu vecinătățile imediate;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locurile vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și trotuarelor, va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- terenul amenajat ca spații de joc, de odihnă și grădini de fatadă decorative va reprezenta cel puțin 50% din suprafața totală a terenului liber;
- în orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de 5000 mp, se va prevedea ca din aceste spații minim 10% să fie destinate folosinței în comun.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- în cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,20m și minim 1.50m, din care soclu opac de 0.40m, partea superioară fiind realizată din fier sau plasa metalică și dublate de un gard viu; împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie sau lemn, vor avea înălțimea de 2.20m, iar panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT maxim P+3-4 = 30%

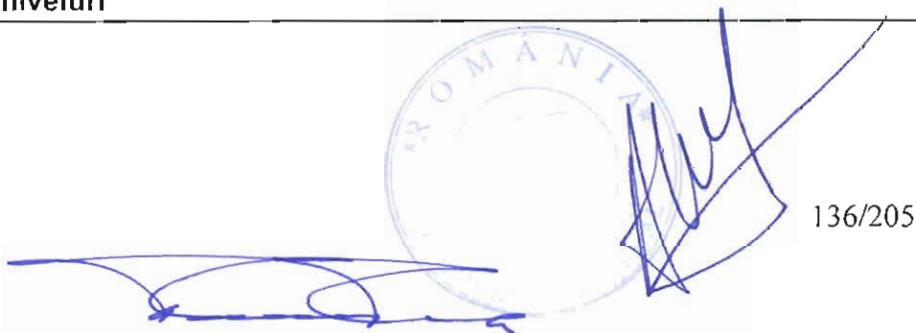
POT maxim pentru enclave de lotizări existente menținute = 45%

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

CUT maxim P+3-4 = 1,0

CUT maxim pentru enclave de lotizări existente menținute = 1,3

UTR 4_52 – Subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri



SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA.

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE.

- institutii, servicii si echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector si de cartier;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective si personale;
- sedii ale unor organizatii politice, profesionale etc.;
- lacasuri de cult;
- comert cu amanuntul;
- activitati manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc.;
- sport si recreere in spatii acoperite;
- parcaje la sol si multietajate;
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spatii plantate - scuaruri;
- locuinte cu partiu obisnuit;
- locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI.

- cladirile vor avea la parterul orientat spre strada si spre traseele pietonale :
 - functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific si vor fi prevazute cu vitrine luminate noaptea; se recomanda ca activitatile in care accesul publicului nu este liber sa nu reprezintemai mult de 30% din lungimea strazii incluse in zona mixta si sa nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
 - se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 100 metri de servicii si echipamente publice si de biserici;
 - pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice si de zonare seismica;
 - in zonele existente se admite conversia locuintelor in alte functiuni, cu conditia mentinerii ponderii locuintelor in proportie de minim 30 % din ADC;
 - se admite completarea cu cladiri comerciale in interspatiile dintre blocuri cu conditia sa se mentina accesesele carosabile si trecerile pietonale necesare, vegetatia existenta, si sa se respecte cerintele de protectie a cladirilor de locuit din imediata vecinatate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE.

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- statii de intretinere auto cu capacitate de peste 5 masini;
- curatorii chimice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;

- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiul publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

finisat

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

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

- cu urmatoarele conditionari pentru subzona mixta din lungul principalelor
 - artere de circulatie si pentru zona de extindere:
 - in cazul constructiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp, cu un front la strada de minim 30.00 metri;
 - pentru celelalte categorii de functiuni, se recomanda lotizarea terenului in parcele avand minim 500 mp si un front la strada de minim 12.00 metri, in cazul constructiilor insiruite dintre doua calcane laterale si de minim 18.00 metri in cazul constructiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; in functie de necesitati vor putea fi concesionate sau cumparate una sau mai multe parcele adiacente;
 - in cazul parcelarului existent suprafata minima a parcelei construibile este de 300 mp.
- terenul liber dintre constructiile existente pe care se poate realiza insertia unor cladiri comerciale se va delimita printr-un P.U.Z. elaborat pentru tot tronsonul strazii pentru constructii amplasate pe arterele majore sau PUD pentru cele amplasate pe strazi secundare, prin care se va asigura coerenta cadrului construit, respectarea distantelor minime fata de cladirile existente, evitarea blocarii acceselor carosabile si pietonale existente, conservarea arborilor existenti.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 4 metri sau vor fi dispuse pe aliniament in functie de caracterul strazii, de profilul activitatii si de normele existente;
- la intersectia dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre strazi avand o lungime de minim 12.00 metri.
- in cazul strazilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile cladiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplaseaza pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5.00 metri numai cu conditia ca cladirile adiacente sa fie retrase fata de limitele laterale ale parcelelor si sa prezinte fatade laterale; in cazul in care cladirile de pe parcelele adiacente prezinta calcane este obligatorie alipirea la acestea;
- cladirile care alcatuiesc fronturi continue vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi 20 metri (aliniament posterior).

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

- cladirile publice se vor amplasa in regim izolat, retragerea fata de limitele laterale vor fi de minim jumatate din inaltimea la cornise, dar nu mai putin de 5.00 metri, retragerea fata de limitele posterioare va fi de minim jumatate din inaltimea la cornise, dar nu mai putin de 6.00 metri;
- cladirile se vor alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanta de maxim 20.00 metri de la aliniament;
- in cazul in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre, noua cladire se va alipi de calcanul existent, iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu

[Handwritten signature]

jumatate din inaltime, dar nu mai putin de **3.00** metri; in cazul in care aceasta limita separa zona rezidentiala, de o functiune publica sau de o biserica, distanta se majoreaza la **5.00** metri;

- se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta constituie linia de separatie dintre zona mixta si zona rezidentiala, o functiune publica sau o biserica, cazuri in care se admite realizarea noilor cladiri numai cu o retragere fata de limitele laterale ale parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornise, dar nu mai putin de **5.00** metri;
- distanta dintre cladirea unei biserici ortodoxe si limitele laterale si posterioare ale parcelei este de minim **10.00** metri;
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornisa, dar nu mai putin de **5.00** metri;
- se recomanda ca, pentru respectarea intimitatii locuintelor, parapetul ferestrelor de pe fatadele laterale ale cladirilor din zona mixta cu alte functiuni decat locuinte care sunt orientate spre locuintele de pe parcelele laterale situate la mai putin de **10.00** metri, sa aiba parapetul ferestrelor la minim **1.90** metri de la pardoseala incaperilor;
- in cazul cladirilor comerciale si de productie se admite regimul compact de construire cu conditia respectarii celorlalte prevederi ale regulamentului.

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

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea celei mai inalte; distanta se poate reduce la jumatate din inaltime, dar nu mai putin de **6.00** metri, numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati permanente care necesita lumina naturala.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE.

- parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;
- in cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanta dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi 30.00 metri;
- se pot realiza pasaje si curti comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare precum si pentru accese de serviciu;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate in cadrul centrului de cartier sau in zona adiacenta la o distanta de maxim **250** metri;
- se recomanda ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol sa se faca in suprafete dimensionate si dispuse astfel incat sa permita ulterior, odata cu cresterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltimea maxima admisibila este de 20 metri, echivalentul a P+4 Etaje.
- inaltimea maxima admisibila in planul fatadei nu va depasi distanta dintre aliniamente; pot fi adaugate suplimentar unul sau doua niveluri in functie de volumetria caracteristica strazii, cu conditia retragerii acestora in limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade;
- in intersectii se admit unul sau doua niveluri suplimentare in planul fatadelor pe o lungime de 15 metri de la intersectia aliniamentelor, dupa care pot urma inca alte doua niveluri retrase in interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri si a tangentei la acesta la 45 grade (conform tabelului anterior);
- daca inaltimea cladirii depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se poate retrage de la aliniament cu o distanta minima egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta intre aliniamentele strazii, dar nu cu mai putin de 5,0 metri si cu conditia sa nu ramana vizibile calcanele cladirilor invecinate; fac exceptie de la aceasta regula numai intoarcerile si racordarile de inaltime ale cladirilor pe strazile laterale conform aliniatului anterior;
- în cazul racordării între străzi cu lăţimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălţime, 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 circulaţie şi pe o lungime de 25,0 metri dacă strada are 2 fire de circulaţie; dacă diferenţa este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte.
- 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 CLADIRILOR

- aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor, dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor comerciale, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;
- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta";
- pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe arterele principale pe baza unor studii si avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa;
- se va asigura posibilitatea racordarii la sistemele moderne de telecomunicatii;
- data fiind intensitatea circulatiei pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate si din spatiile plantate cu gazon;
- se interzice dispunerea pe fatade a antenelor TV-satelit si a antenelor pentru telefonie mobila si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- cu exceptia telecomunicatiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneti zabreliti (tripozi uniti cu grinzi cu zabrele) pe terasele cladirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- suprafata obligatorie de spatii verzi impermeabilizabile este de 20% din suprafata parcelei.

- se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arbori importanti existenti avand peste **4.00** metri inaltime si diametrul tulpinii peste **15.00** cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti **10** arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere;
- in gradinile de fatada ale echipamentelor publice minim **40%** din suprafata va fi prevazuta cu plantatii inalte;
- terenul care nu este acoperit cu constructii, platforme si circulatii va fi acoperit cu gazon si plantat cu un arbore la fiecare **100** mp;
- se recomanda ca minim **75%** din terasele neutilizabile si **10%** din terasele utilizabile ale constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si a imaginii oferite catre cladirile invecinate;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare **4** locuri de parcare si vor fi inconjurate cu un gard viu de **1,20** metri inaltime;
- in zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de radacina pot mari sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI.

- se recomanda separarea spre strada a terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri transparente de **2,00** metri inaltime din care **0,60** metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale si posterioare vor fi opace si vor avea inaltimea de minim **2,20** metri;
- **spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafele etc.**

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

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

- P.O.T. maxim 60%**, cu posibilitatea acoperirii restului terenului in proportie de **75% cu cladiri cu maxim 2 niveluri (8 metri)** pentru activitati comerciale, sali de spectacole, garaje, etc.
- pentru functiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

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

CUT maxim = 2.5 mp. ADC / mp. teren

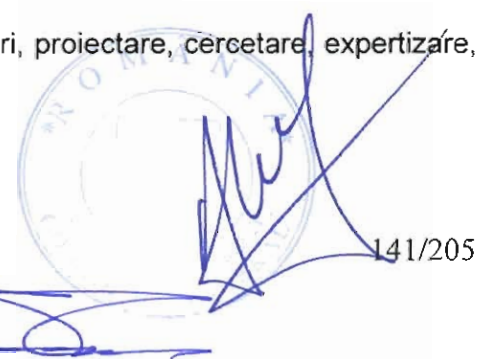
- in cazul existentei accentelor peste 50 m CUT maxim se va justifica prin P.U.Z.;
- pentru functiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

UTR 4_53 – Subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+4 niveluri

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA.

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE.

- institutii, servicii si echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector si de cartier;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective si personale;
- sedii ale unor organizatii politice, profesionale etc.;
- lacasuri de cult;
- comert cu amanuntul;



141/205

- activitati manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafele etc.;
- sport si recreere in spatii acoperite;
- parcaje la sol si multietajate;
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spatii plantate - scuaruri;
- locuinte cu partiu obisnuit;
- locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale.



fuoid

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI.

- cladirile vor avea la parterul orientat spre strada si spre traseele pietonale :
 - functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific si vor fi prevazute cu vitrine luminate noaptea; se recomanda ca activitatile in care accesul publicului nu este liber sa nu reprezintemai mult de 30% din lungimea strazii incluse in zona mixta si sa nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
 - se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 100 metri de servicii si echipamente publice si de biserici;
 - pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice si de zonare seismica;
 - in zonele existente se admite conversia locuintelor in alte functiuni, cu conditia mentinerii ponderii locuintelor in proportie de minim 30 % din ADC;
 - se admite completarea cu cladiri comerciale in interspatiile dintre blocuri cu conditia sa se mentina accesesele carosabile si trecerile pietonale necesare, vegetatia existenta, si sa se respecte cerintele de protectie a cladirilor de locuit din imediata vecinatate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE.

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- statii de intretinere auto cu capacitate de peste 5 masini;
- curatorii chimice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiil publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

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

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

- cu urmatoarele conditionari pentru subzona mixta din lungul principalelor
 - artere de circulatie si pentru zona de extindere:

- in cazul constructiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp, cu un front la strada de minim 30.00 metri;
- pentru celelalte categorii de functiuni, se recomanda lotizarea terenului in parcele avand minim 500 mp si un front la strada de minim 12.00 metri, in cazul constructiilor insiruite dintre doua calcane laterale si de minim 18.00 metri in cazul constructiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; in functie de necesitati vor putea fi concesionate sau cumparate una sau mai multe parcele adiacente;
- in cazul parcelarului existent suprafata minima a parcelei construibile este de 300 mp.

- terenul liber dintre constructiile existente pe care se poate realiza insertia unor cladiri comerciale se va delimita printr-un P.U.Z. elaborat pentru tot tronsonul strazii pentru constructii amplasate pe arterele majore sau PUD pentru cele amplasate pe strazi secundare, prin care se va asigura coerenta cadrului construit, respectarea distantelor minime fata de cladirile existente, evitarea blocarii acceselor carosabile si pietonale existente, conservarea arborilor existenti.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 4 metri sau vor fi dispuse pe aliniament in functie de caracterul strazii, de profilul activitatii si de normele existente;
- la intersectia dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre strazi avand o lungime de minim 12.00 metri.
- in cazul strazilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile cladiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplaseaza pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5.00 metri numai cu conditia ca cladirile adiacente sa fie retrase fata de limitele laterale ale parcelelor si sa prezinte fatade laterale; in cazul in care cladirile de pe parcelele adiacente prezinta calcane este obligatorie alipirea la acestea;
- cladirile care alcatuiesc fronturi continue vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi 20 metri (aliniament posterior).

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

- cladirile publice se vor amplasa in regim izolat, retragerea fata de limitele laterale vor fi de minim jumatate din inaltimea la cornise, dar nu mai putin de 5.00 metri, retragerea fata de limitele posterioare va fi de minim jumatate din inaltimea la cornise, dar nu mai putin de 6.00 metri;
- cladirile se vor alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanta de maxim 20.00 metri de la aliniament;
- in cazul in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre, noua cladire se va alipi de calcanul existent, iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 3.00 metri; in cazul in care aceasta limita separa zona rezidentiala, de o functiune publica sau de o biserică, distanta se majoreaza la 5.00 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta constituie linia de separatie dintre zona mixta si zona rezidentiala, o functiune publica sau o biserică, cazuri in care se admite realizarea noilor cladiri numai cu o retragere fata de limitele laterale ale parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornise, dar nu mai putin de 5.00 metri;
- distanta dintre cladirea unei biserici ortodoxe si limitele laterale si posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel puțin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornisa, dar nu mai puțin de 5.00 metri;

fuca

DIRECTIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AVIZ NR. 13/28.07.2011

VIZAT SPRE NESCHIMBARE



- se recomanda ca, pentru respectarea intimitatii locuintelor, parapetul ferestrelor de pe fatadele laterale ale cladirilor din zona mixta cu alte functiuni decat locuinte care sunt orientate spre locuintele de pe parcelele laterale situate la mai putin de **10.00** metri, sa aiba parapetul ferestrelor la minim **1.90** metri de la pardoseala incaperilor;
- in cazul cladirilor comerciale si de productie se admite regimul compact de construire cu conditia respectarii celorlalte prevederi ale regulamentului.

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

- cladirile vor respecta intre ele distante 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 fatadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură lumina unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumina naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE.

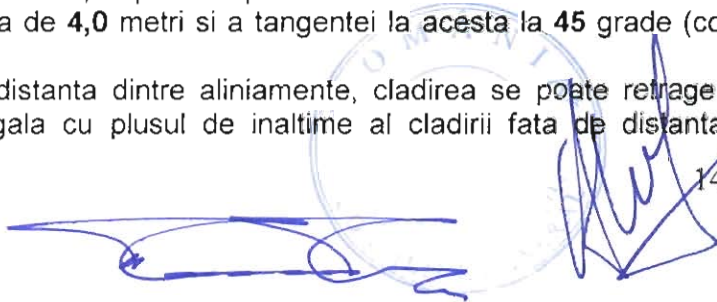
- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea 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 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- stationarea 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 - ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLADIRILOR.

- înălțimea maximă admisibilă este de 20 metri, echivalentul a P+4 Etaje.
- 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 rază de **4.0** metri continuat cu tangenta sa la **45** grade;
- 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 rază de **4,0** metri și a tangentei la acesta la **45** grade (conform tabelului anterior);
- 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 strazii, dar nu cu mai puțin de 5,0 metri și cu condiția să nu rămână vizibile calcanele cladirilor învecinate; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale cladirilor pe strazile laterale conform aliniatului 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.

- 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 CLADIRILOR

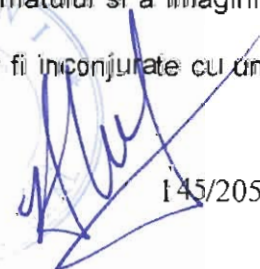
- aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor, dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor comerciale, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;
- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta";
- pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe arterele principale pe baza unor studii si avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.

- toate cladirile 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;
- data fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- 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 zabreliti (tripozi uniți cu grinzi cu zabrele) pe terasele cladirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- suprafața obligatorie de spații verzi impermeabilizabile este de 20% din suprafața parcelei.
- 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 suprafața va fi prevăzută cu plantatii 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 cladirile 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;





alpha studio
architecture & urban planning

B-dul Kiseleff nr. 55b, vila 3, et. 1, ap 2, sect. 1, Bucuresti
Reg. Com. – J 40/10321/2000 / CIF: RO13516624
Tel/fax 021.529.77.56/57
e-mail: office@alphastudio.ro
web: www.alphastudio.ro



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

fuclid

- in zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de radacina pot mari sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI.

- se recomanda separarea spre strada a terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri transparente de 2,00 metri inaltime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale si posterioare vor fi opace si vor avea inaltimea de minim 2,20 metri;
- spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafelele etc.

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

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

- P.O.T. maxim 60%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului in proportie de 75% cu cladiri cu maxim 2 niveluri (8 metri) pentru activitati comerciale, sali de spectacole, garaje, etc.
- pentru functiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

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

CUT maxim = 2.5 mp. ADC / mp. teren

- in cazul existentei accentelor peste 50 m CUT maxim se va justifica prin P.U.Z.;
- pentru functiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

UTR 4_54 – Subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+4 niveluri

Reglementarile aferente acestei unitati teritoriale de referinta sunt conform cu PUZ STR. MUSETESTI 18, aprobat cu HCGMB 28/2011.

POT max=45%

CUT max=2,1

RHmax=P+4E

UTR 4_55 – Subzona subzona locuintelor colective medii cu P+4 niveluri situate in ansambluri preponderent rezidentiale

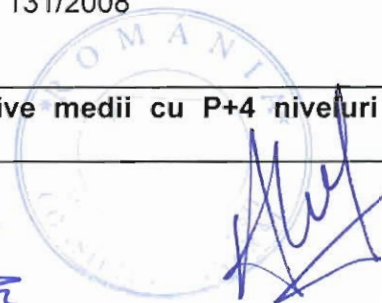
Reglementarile detaliate aferente acestei unitati teritoriale de referinta sunt conform cu PUZ SOLDAT BUCIUMAT GH SIRIULUI, aprobat cu HCGMB 131/2008

UTR 4_56 – Subzona subzona locuintelor colective medii cu P+4 niveluri situate in ansambluri preponderent rezidentiale

Reglementarile detaliate aferente acestei unitati teritoriale de referinta sunt conform cu PUZ SOLDAT BUCIUMAT GH SIRIULUI, aprobat cu HCGMB 131/2008

UTR 4_57 – Subzona subzona locuintelor colective medii cu P+4 niveluri situate in ansambluri preponderent rezidentiale

[Handwritten signature]



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

Reglementarile detaliate aferente acestor unitati teritoriale de referinta sunt conform cu PUZ SOLDAT BUCIUMAT GH SIRIULUI, aprobat cu HCGMB 131/2008

UTR 4_58 – Subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+6 niveluri

Reglementarile detaliate aferente acestei unitati teritoriale de referinta sunt conform cu PUZ SOLDAT BUCIUMAT GH SIRIULUI, aprobat cu HCGMB 131/2008

UTR 4_59 – Subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+4 niveluri

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA.

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE.

- institutii, servicii si echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector si de cartier;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective si personale;
- sedii ale unor organizatii politice, profesionale etc.;
- lacasuri de cult;
- comert cu amanuntul;
- activitati manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc.;
- sport si recreere in spatii acoperite;
- parcaje la sol si multietajate;
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spatii plantate - scuaruri;
- locuinte cu partiu obisnuit;
- locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI.

- cladirile vor avea la parterul orientat spre strada si spre traseele pietonale :
 - functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific si vor fi prevazute cu vitrine luminate noaptea; se recomanda ca activitatile in care accesul publicului nu este liber sa nu reprezintemai mult de 30% din lungimea strazii incluse in zona mixta si sa nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
 - se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 100 metri de servicii si echipamente publice si de biserici;
 - pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice si de zonare seismica;
 - in zonele existente se admite conversia locuintelor in alte functiuni, cu conditia mentinerii ponderii locuintelor in proportie de minim 30 % din ADC;
 - se admite completarea cu cladiri comerciale in interspatiile dintre blocuri cu conditia sa se mentina accesesele carosabile si trecerile pietonale necesare, vegetatia existenta, si sa se respecte cerintele de protectie a cladirilor de locuit din imediata vecinatate.



ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE.

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- statii de intretinere auto cu capacitate de peste 5 masini;
- curatatorii chimice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiil publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

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

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

- cu urmatoarele conditionari pentru subzona mixta din lungul principalelor
 - artere de circulatie si pentru zona de extindere:
 - in cazul constructiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp, cu un front la strada de minim 30.00 metri;
 - pentru celelalte categorii de functiuni, se recomanda lotizarea terenului in parcele avand minim 500 mp si un front la strada de minim 12.00 metri, in cazul constructiilor insiruite dintre doua calcane laterale si de minim 18.00 metri in cazul constructiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; in functie de necesitati vor putea fi concesionate sau cumparate una sau mai multe parcele adiacente;
 - in cazul parcelarului existent suprafata minima a parcelei construibile este de 300 mp.
- terenul liber dintre constructiile existente pe care se poate realiza insertia unor cladiri comerciale se va delimita printr-un P.U.Z. elaborat pentru tot tronsonul strazii pentru constructii amplasate pe arterele majore sau PUD pentru cele amplasate pe strazi secundare, prin care se va asigura coerenta cadrului construit, respectarea distantelor minime fata de cladirile existente, evitarea blocarii acceselor carosabile si pietonale existente, conservarea arborilor existenti.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 3.00 metri sau vor fi dispuse pe aliniament in functie de caracterul strazii, de profilul activitatii si de normele existente;
- la intersectia dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre strazi avand o lungime de minim 12.00 metri.
- in cazul strazilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile cladiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplaseaza pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5.00 metri numai cu conditia ca cladirile adiacente sa fie retrase fata de limitele laterale ale parcelelor si sa prezinte fatade laterale; in cazul in care cladirile de pe parcelele adiacente prezinta calcane este obligatorie alipirea la acestea;

cladirile care alcatuiesc fronturi continue vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi 20 metri (aliniament posterior).

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

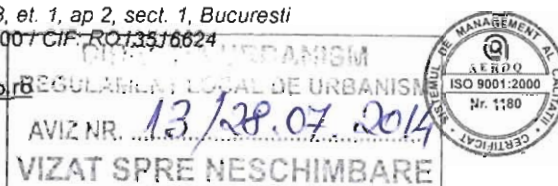
- cladirile publice se vor amplasa in regim izolat, retragerea fata de limitele laterale vor fi de minim jumătate din inaltimea la cornise, dar nu mai puțin de **5.00** metri, retragerea fata de limitele posterioare va fi de minim jumătate din inaltimea la cornise, dar nu mai puțin de **6.00** metri;
- cladirile se vor alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanta de maxim **20.00** metri de la aliniament;
- in cazul in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre, noua cladire se va alipi de calcanul existent, iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumătate din inaltime, dar nu mai puțin de **3.00** metri; in cazul in care aceasta limita separa zona rezidentiala, de o functiune publica sau de o biserica, distanta se majoreaza la **5.00** metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta constituie linia de separatie dintre zona mixta si zona rezidentiala, o functiune publica sau o biserica, cazuri in care se admite realizarea noilor cladiri numai cu o retragere fata de limitele laterale ale parcelei egala cu jumătate din inaltimea la cornise, dar nu mai puțin de **5.00** metri;
- distanta dintre cladirea unei biserici ortodoxe si limitele laterale si posterioare ale parcelei este de minim **10.00** metri;
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel puțin jumătate din inaltimea cladirii masurata la cornisa, dar nu mai puțin de **5.00** metri;
- se recomanda ca, pentru respectarea intimitatii locuintelor, parapetul ferestrelor de pe fatadele laterale ale cladirilor din zona mixta cu alte functiuni decat locuinte care sunt orientate spre locuintele de pe parcelele laterale situate la mai puțin de **10.00** metri, sa aiba parapetul ferestrelor la minim **1.90** metri de la pardoseala incaperilor;
- in cazul cladirilor comerciale si de productie se admite regimul compact de construire cu conditia respectarii celorlalte prevederi ale regulamentului.

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

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumătate din inaltimea celei mai inalte; distanta se poate reduce la jumătate din inaltime, dar nu mai puțin de **6.00** metri, numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati permanente care necesita lumina naturala.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE.

- parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;
- in cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanta dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi **30.00** metri;
- se pot realiza pasaje si curti comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare precum si pentru accese de serviciu;



- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate in cadrul centrului de cartier sau in zona adiacenta la o distanta de maxim **250** metri;
- se recomanda ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol sa se faca in suprafete dimensionate si dispuse astfel incat sa permita ulterior, odata cu cresterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR.

- inaltimea maxima admisibila este de **20** metri, echivalentul a **P+4 Etaje**.
- inaltimea maxima admisibila in planul fatadei nu va depasi distanta dintre aliniamente; pot fi adaugate suplimentar unul sau doua niveluri in functie de volumetria caracteristica strazii, cu conditia retragerii acestora in limitele unui arc de cerc cu raza de **4.0** metri continuat cu tangenta sa la **45** grade;
- in intersectii se admit unul sau doua niveluri suplimentare in planul fatadelor pe o lungime de **15** metri de la intersectia aliniamentelor, dupa care pot urma inca alte doua niveluri retrase in interiorul unui arc de cerc cu raza de **4,0** metri si a tangentei la acesta la **45** grade (conform tabelului anterior);
- daca inaltimea cladirii depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se poate retrage de la aliniament cu o distanta minima egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta intre aliniamentele strazii, dar nu cu mai putin de **5,0** metri si cu conditia sa nu ramana vizibile calcanele cladirilor invecinate; fac exceptie de la aceasta regula numai intoarcerile si racordarile de inaltime ale cladirilor pe strazile laterale conform aliniatului anterior;
- in 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 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 CLADIRILOR

- aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor, dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor comerciale, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;
- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta";
- pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe arterele principale pe baza unor studii si avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;

- in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa;
- se va asigura posibilitatea racordarii la sistemele moderne de telecomunicatii;
- data fiind intensitatea circulatiei pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate si din spatiile plantate cu gazon;
- se interzice dispunerea pe fatade a antenelor TV-satelit si a antenelor pentru telefonie mobila si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- cu exceptia telecomunicatiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneti zabreliti (tripozi uniti cu grinzi cu zabrele) pe terasele cladirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- suprafata obligatorie de spatii verzi impermeabilizabile este de **20%** din suprafata parcelei.
- se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste **4.00** metri inaltime si diametrul tulpinii peste **15.00** cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti **10** arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere;
- in gradinile de fatada ale echipamentelor publice minim **40%** din suprafata va fi prevazuta cu plantatii inalte;
- terenul care nu este acoperit cu constructii, platforme si circulatii va fi acoperit cu gazon si plantat cu un arbore la fiecare **100** mp;
- se recomanda ca minim **75%** din terasele neutilizabile si **10%** din terasele utilizabile ale constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si a imaginii oferite catre cladirile invecinate;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare **4** locuri de parcare si vor fi inconjurate cu un gard viu de **1,20** metri inaltime;
- in zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de radacina pot mari sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI.

- se recomanda separarea spre strada a terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri transparente de **2,00** metri inaltime din care **0,60** metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale si posterioare vor fi opace si vor avea inaltimea de minim **2,20** metri;
- **spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.**

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

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

- P.O.T. maxim 60%**, cu posibilitatea acoperirii restului terenului in proportie de **75% cu cladiri cu maxim 2 niveluri (8 metri)** pentru activitati comerciale, sali de spectacole, garaje, etc.
- pentru functiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

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

CUT maxim = 2.5 mp. ADC / mp. teren

- in cazul existentei accentelor peste 50 m CUT maxim se va justifica prin P.U.Z.;
- pentru functiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.



1517205

UTR 4_60 – Subzona locuintelor colective medii cu P+3 - P+4 niveluri, formand ansambluri preponderent rezidentiale situate in afara zonei protejate

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

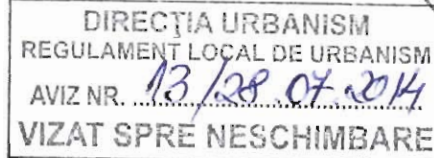
- locuinte in proprietate privata;
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare;
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejuriri.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- locuintele din cladiri colective medii pot fi de standard mediu sau ridicat;
- locuintele sociale nu vor depasi **20%-30%** din numarul total al locuintelor dintr-o operatiune urbanistica si nu vor distona in nici o privinta in raport cu locuintele in proprietate privata;
- in cazul existentei unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se recomanda:
 - dispensarele de la parterul blocurilor sa aiba un acces separat de cel al locatarilor;
 - cresele si gradinitele sa aiba un acces separat de cel al locatarilor si sa dispuna in utilizare exclusiva de o suprafata minima de teren de **100 mp.** pentru jocul copiilor;
- conform DPG nr. 1431 / 2000:
 - se permite schimbarea destinatiei apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de functiuni cuprinzand activitati pentru servicii specializate si practica profesionala private cu grad redus de perturbare a locuirii si program de activitate de 12 ore pe zi (intre 8 si 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatura, notariale, consultanta, asigurari, proiectare, reprezentante, agentii imobiliare etc.;
 - se permite schimbarea destinatiei apartamentelor de la parterul locuintelor pentru categoriile descrise mai sus, precum si pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare si nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.;
 - lucrari ample de remodelare a fatadelor, acceselor sau spatiilor publice pot fi aprobate numai in conditiile promovarii unor proiecte vizand transformarea functionala a parterului unui intreg tronson de cladire, respectiv apartamentele deservite de cel putin o scara comuna;
 - se admit spatii pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privata, eventual cu locuinta administratorului / portarului angajat permanent;
- in cazul existentei unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se recomanda:
 - dispensarele de la parterul blocurilor sa aiba un acces separat de cel al locatarilor;
 - cresele si gradinitele sa aiba un acces separat de cel al locatarilor si sa dispuna in utilizare exclusiva de o suprafata minima de teren de 100 mp. pentru jocul copiilor;

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzice schimbarea destinatiei apartamentelor pentru activitati generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi functiuni de productie, alimentatie publica, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfa, ateliere de reparatii etc.;
- se interzice schimbarea destinatiei spatiilor comune ale imobilelor avand functiunea de circulatie, holuri, accese, culoare, ganguri, curti interioare, casele scarilor etc.;
- se interzic la nivelul ansamblului urmatoarele activitati si lucrari:
 - curatatorii chimice;



fuoid

- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- autobaze;
- statii de intretinere auto peste 5 masini;
- statii de betoane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.

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

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

- cladirile colective de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu avand acces direct dintr-o circulatie publica sau pot fi grupate pe un teren utilizat in comun cu accesele asigurate din circulatia publica prin intermediul unor circulatii private.
- se pot mentine in cadrul ansamblurilor de locuinte colective enclavele de lotizari existente care vor fi considerate similar cu subzonele L2;
- in cazul unor repuneri in posesie, posibilitatea construirii pe astfel de parcele poate fi precizata numai in urma elaborarii si aprobarii unei documentatii PUD. Documentatiile vor fi supuse avizarii numai in cazul in care suprafata parcelelor rezultate este de peste 300 mp., nu afecteaza retelele, circulatiile, parcajele si localizarile prevazute in planul ansamblului pentru echipamente publice si pentru spatii plantate publice.

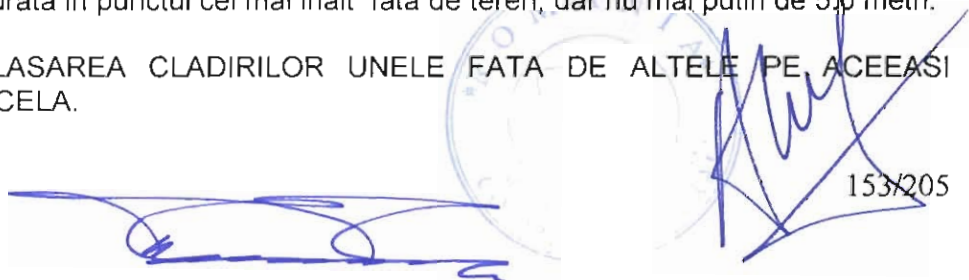
ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- cladirile se vor retrage de la aliniament cu minim 5.0 metri pe artera propusa.
- cladirile se vor retrage de la aliniament cu minim 7.0 metri pe strada Siriului.
- in cazul in care in zona protejata cladirile sunt dispuse pe aliniament in front continuu, noile cladiri se vor dispune de asemenea pe aliniament;

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

- cladirile izolate vor avea fatade laterale si se vor retrage de la limitele parcelei la o distanta cel putin egala cu jumătate din inaltimea la cornisa cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren;
- cladirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adancime de maxim 15.0 metri de la aliniament, fiind retrase fata de cealalta limita laterala cu o distanta cel putin egala cu jumătate din inaltimea la cornisa cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren;
- cladirile care se inscriu in regim de construire continuu se alipesc pe o adancime de maxim 15.0 metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu exceptia parcelelor de colt unde se va intoarce fatada in conditiile de aliniere ale strazii laterale;
- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi cel putin egala cu inaltimea cladirii;
- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi cel putin egala cu jumătate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai puțin de 5.0 metri.

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



- intre fatadele inspre care sunt orientate camere de locuit distanta va fi egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte; distanta se poate reduce la jumătate in cazul in care pe fatadele opuse sunt numai ferestre ale dependintelor si ale casei scarii.

fuia

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- cladirile vor avea asigurat in mod obligatoriu accesul dintr-o circulatie publica fie direct, fie, in cazul utilizarii terenului in comun de catre mai multe cladiri, prin intermediul unei strazi private.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor va fi asigurata in afara spatiilor publice.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltimea maxima admisibila este egala **19 metri**, echivalentul a **P+4 Etaje**
- inaltimea maxima admisibila este egala cu distanta dintre aliniamente; in cazul in care inaltimea depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament la o distanta egala cu diferenta dintre acestea, dar nu mai putin de **4.00 metri**;
- se admite depasirea cu maxim doua niveluri numai cu conditia ca acestea sa fie retrase in interiorul unui arc de cerc si a tangentei la acesta, la **45 grade**.
- in cazul enclavelor de lotizari existente mentinute, inaltimea cladirilor va fi de maxim P+2 niveluri (H = 12 m.)

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- conditia este de integrare in particularitatile zonei si armonizare cu vecinatatile imediate;

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locurile vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- terenul liber ramas in afara circulatiilor, parcajelor si trotuarelor, va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- terenul amenajat ca spatii de joc, de odihna si gradini de fatada decorative va reprezenta cel puțin 50% din suprafata totala a terenului liber;
- in orice operatiune efectuata pe un teren mai mare de 5000 mp, se va prevedea ca din aceste spatii minim 10% sa fie destinate folosintei in comun.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- in cazul cladirilor izolate sau cuplate retrase de la strada, gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim **2,20m** si minim **1.50m**, din care soclu opac de **0.40m**, partea superioara fiind realizata din fier sau plasa metalica si dublate de un gard viu; imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidarie sau lemn, vor avea inaltimea de **2.20m**, iar panta de scurgere va fi orientata spre parcela proprietarului imprejmuirii.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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



alpha studio
architecture & urban planning

B-dul Kiseleff nr. 55b, vila 3, et. 1, ap 2, sect. 1, Bucuresti
Reg. Com. - J 40/10321/2000 / CIF: RO13516624
Tel/fax 021.529.77.56/57
e-mail: office@alphastudio.ro
web: www.alphastudio.ro



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

fuca

POT maxim P+3-4 = 30%

POT maxim pentru enclave de lotizari existente mentinute = 45%

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

CUT maxim P+3-4 = 1,0

CUT maxim pentru enclave de lotizari existente mentinute = 1,3

UTR 4_61 – Subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+4 niveluri

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA.

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE.

- institutii, servicii si echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector si de cartier;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective si personale;
- sedii ale unor organizatii politice, profesionale etc.;
- lacasuri de cult;
- comert cu amanuntul;
- activitati manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc.;
- sport si recreere in spatii acoperite;
- parcaje la sol si multietajate;
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spatii plantate - scuaruri;
- locuinte cu partiu obisnuit;
- locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI.

- cladirile vor avea la parterul orientat spre strada si spre traseele pietonale :
 - functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific si vor fi prevazute cu vitrine luminate noaptea; se recomanda ca activitatile in care accesul publicului nu este liber sa nu reprezintemai mult de 30% din lungimea strazii incluse in zona mixta si sa nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
 - se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 100 metri de servicii si echipamente publice si de biserici;
 - pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice si de zonare seismica;
 - in zonele existente se admite conversia locuintelor in alte functiuni, cu conditia mentinerii ponderii locuintelor in proportie de minim 30 % din ADC;
 - se admite completarea cu cladiri comerciale in interspatiile dintre blocuri cu conditia sa se mentina accesele carosabile si trecerile pietonale necesare, vegetatia existenta, si sa se respecte cerintele de protectie a cladirilor de locuit din imediata vecinatate.

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



ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE.

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- statii de intretinere auto cu capacitate de peste 5 masini;
- curatatorii chimice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiul public si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

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

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

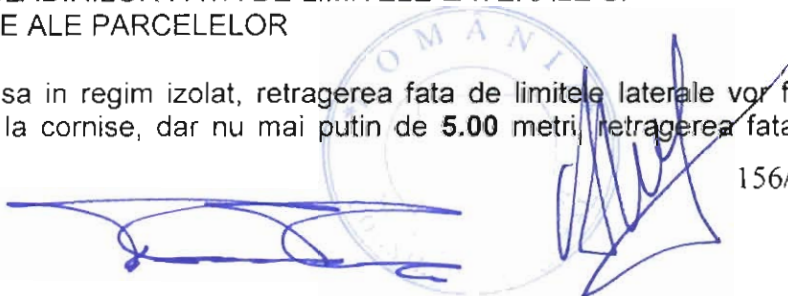
- cu urmatoarele conditionari pentru subzona mixta din lungul principalelor
 - artere de circulatie si pentru zona de extindere:
 - in cazul constructiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp, cu un front la strada de minim 30.00 metri;
 - pentru celelalte categorii de functiuni, se recomanda lotizarea terenului in parcele avand minim 500 mp si un front la strada de minim 12.00 metri, in cazul constructiilor insiruite dintre doua calcane laterale si de minim 18.00 metri in cazul constructiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; in functie de necesitati vor putea fi concesionate sau cumparate una sau mai multe parcele adiacente;
 - in cazul parcelarului existent suprafata minima a parcelei construibile este de 300 mp.
- terenul liber dintre constructiile existente pe care se poate realiza insertia unor cladiri comerciale se va delimita printr-un P.U.Z. elaborat pentru tot tronsonul strazii pentru constructii amplasate pe arterele majore sau PUD pentru cele amplasate pe strazi secundare, prin care se va asigura coerenta cadrului construit, respectarea distantelor minime fata de cladirile existente, evitarea blocarii acceselor carosabile si pietonale existente, conservarea arborilor existenti.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- cladirile se vor retrage de la aliniament cu minim 3.0 metri pe strada Capitan Aviator Alexandru Serbanescu.
- cladirile se vor retrage de la aliniament cu minim 7.0 metri pe strada Sirlului
- la intersectia dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre strazi avand o lungime de minim 12.00 metri.

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

- cladirile publice se vor amplasa in regim izolat, retragerea fata de limitele laterale vor fi de minim jumatate din inaltimea la cornise, dar nu mai putin de 5.00 metri, retragerea fata de



limitele posteriore va fi de minim jumătate din înălțimea la cornise, dar nu mai puțin de 6.00 metri;

- cladirile se vor alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanta de maxim 20.00 metri de la aliniament;
- in cazul in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre, noua cladire se va alipi de calcanul existent, iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumătate din înălțimea, dar nu mai puțin de 3.00 metri; in cazul in care aceasta limita separa zona rezidentiala, de o functiune publica sau de o biserica, distanta se majoreaza la 5.00 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta constituie linia de separatie dintre zona mixta si zona rezidentiala, o functiune publica sau o biserica, cazuri in care se admite realizarea noilor cladiri numai cu o retragere fata de limitele laterale ale parcelei egala cu jumătate din înălțimea la cornise, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- distanta dintre cladirea unei biserici ortodoxe si limitele laterale si posteriore ale parcelei este de minim 10.00 metri;
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel puțin jumătate din înălțimea cladirii masurata la cornisa, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- se recomanda ca, pentru respectarea intimitatii locuintelor, parapetul ferestrelor de pe fatadele laterale ale cladirilor din zona mixta cu alte functiuni decat locuinte care sunt orientate spre locuintele de pe parcelele laterale situate la mai puțin de 10.00 metri, sa aiba parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala incaperilor;
- in cazul cladirilor comerciale si de productie se admite regimul compact de construire cu conditia respectarii celorlalte prevederi ale regulamentului.

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

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumătate din înălțimea celei mai inalte; distanta se poate reduce la jumătate din înălțimea, dar nu mai puțin de 6.00 metri, numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura lumina de incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati permanente care necesita lumina naturala.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE.

- parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;
- in cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanta dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi 30.00 metri;
- se pot realiza pasaje si curti comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare precum si pentru accese de serviciu;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare, nominate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj in orice perioada

concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacenta la o distanta de maxim **250 metri**;

- se recomanda ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol sa se faca în suprafete dimensionate si dispuse astfel incat sa permita ulterior, odata cu cresterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR.

- inaltimea maxima admisibila este de 20 metri, echivalentul a P+4 Etaje.
- inaltimea maxima admisibila în planul fatadei nu va depasi distanta dintre aliniamente; pot fi adaugate suplimentar unul sau doua niveluri în functie de volumetria caracteristica strazii, cu conditia retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de **4.0 metri** continuat cu tangenta sa la **45 grade**;
- în intersectii se admit unul sau doua niveluri suplimentare în planul fatadelor pe o lungime de 15 metri de la intersectia aliniamentelor, dupa care pot urma inca alte doua niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de **4,0 metri** si a tangentei la acesta la **45 grade** (conform tabelului anterior);
- daca inaltimea cladirii depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se poate retrage de la aliniament cu o distanta minima egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta între aliniamentele strazii, dar nu cu mai putin de **5,0 metri** si cu conditia sa nu ramana vizibile calcanele cladirilor învecinate; fac exceptie de la aceasta regula numai intoarcerile si racordarile de inaltime ale cladirilor pe strazile laterale conform aliniatului 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.
- 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 CLADIRILOR

- aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor, dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor comerciale, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla în relatii de co-vizibilitate;
- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta";
- pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe arterele principale pe baza unor studii si avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- în cazul alimentarii cu apa în sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa;
- se va asigura posibilitatea racordarii la sistemele moderne de telecomunicatii;
- data fiind intensitatea circulatiei pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura în mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate si din spatiile plantate cu gazon;
- se interzice dispunerea pe fatade a antenelor TV-satelit si a antenelor pentru telefonie mobila si dispunerea vizibila a cablurilor TV;

- cu exceptia telecomunicatiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneti zabreliti (tripozi uniti cu grinzi cu zabrele) pe terasele cladirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- suprafata obligatorie de spatii verzi impermeabilizabile este de **20%** din suprafata parcelei.
- se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste **4.00** metri inaltime si diametrul tulpinii peste **15.00** cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti **10** arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere;
- in gradinile de fatada ale echipamentelor publice minim **40%** din suprafata va fi prevazuta cu plantatii inalte;
- terenul care nu este acoperit cu constructii, platforme si circulatii va fi acoperit cu gazon si plantat cu un arbore la fiecare **100** mp;
- se recomanda ca minim **75%** din terasele neutilizabile si **10%** din terasele utilizabile ale constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si a imaginii oferite catre cladirile invecinate;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare **4** locuri de parcare si vor fi inconjurate cu un gard viu de **1,20** metri inaltime;
- in zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de radacina pot mari sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI.

- se recomanda separarea spre strada a terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri transparente de **2,00** metri inaltime din care **0,60** metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale si posterioare vor fi opace si vor avea inaltimea de minim **2,20** metri;
- **spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafele etc.**

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

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

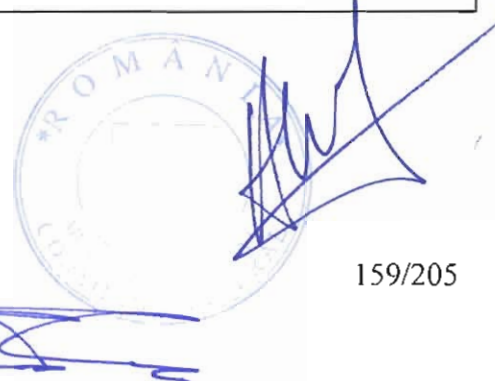
- P.O.T. maxim 60%**, cu posibilitatea acoperirii restului terenului in proportie de **75% cu cladiri cu maxim 2 niveluri (8 metri)** pentru activitati comerciale, sali de spectacole, garaje, etc.
- pentru functiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

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

CUT maxim = 2.5 mp. ADC / mp. teren

- in cazul existentei accentelor peste 50 m CUT maxim se va justifica prin P.U.Z.;
- pentru functiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

UTR 4_62 – Subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+4 niveluri



Se stabileste ca in cadrul UTR-ului 4_62, pentru terenul din Strada Alexandru Serbanescu nr. 27, sa se aplice reglementarea aferenta P.U.D-ului "Strada Alexandru Serbanescu nr. 27, Sector 1, Bucuresti" aprobat cu HCL Sector 1 nr. 102/27.03.2008 Sector 1, Bucuresti.

fuca

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA.

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE.

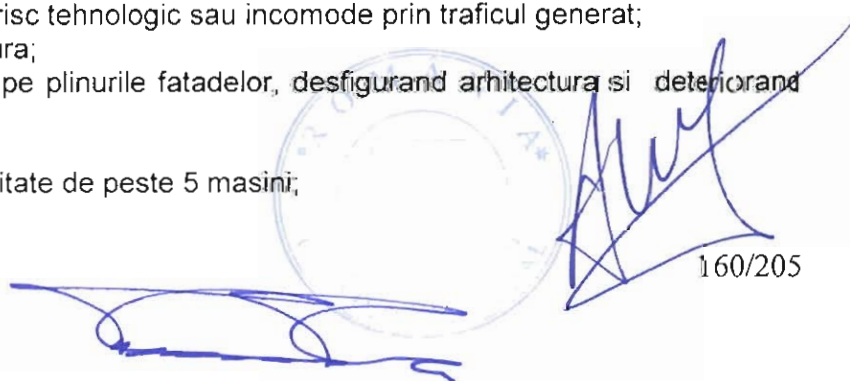
- institutii, servicii si echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector si de cartier;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective si personale;
- sedii ale unor organizatii politice, profesionale etc.;
- lacasuri de cult;
- comert cu amanuntul;
- activitati manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc.;
- sport si recreere in spatii acoperite;
- parcaje la sol si multietajate;
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spatii plantate - scuaruri;
- locuinte cu partiu obisnuit;
- locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI.

- cladirile vor avea la parterul orientat spre strada si spre traseele pietonale :
 - functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific si vor fi prevazute cu vitrine luminate noaptea; se recomanda ca activitatile in care accesul publicului nu este liber sa nu reprezintemai mult de 30% din lungimea strazii incluse in zona mixta si sa nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
 - se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 100 metri de servicii si echipamente publice si de biserici;
 - pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice si de zonare seismica;
 - in zonele existente se admite conversia locuintelor in alte functiuni, cu conditia mentinerii ponderii locuintelor in proportie de minim 30 % din ADC;
 - se admite completarea cu cladiri comerciale in interspatiile dintre blocuri cu conditia sa se mentina accesele carosabile si trecerile pietonale necesare, vegetatia existenta, si sa se respecte cerintele de protectie a cladirilor de locuit din imediata vecinatate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE.

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- statii de intretinere auto cu capacitate de peste 5 masini;
- curatorii chimice;


160/205

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

fuca

- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiil publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

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

- cu urmatoarele conditionari pentru subzona mixta din lungul principalelor
 - artere de circulatie si pentru zona de extindere:
 - in cazul constructiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp, cu un front la strada de minim 30.00 metri;
 - pentru celelalte categorii de functiuni, se recomanda lotizarea terenului in parcele avand minim 500 mp si un front la strada de minim 12.00 metri, in cazul constructiilor insiruite dintre doua calcane laterale si de minim 18.00 metri in cazul constructiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; in functie de necesitati vor putea fi concesionate sau cumparate una sau mai multe parcele adiacente;
 - in cazul parcelarului existent suprafata minima a parcelei construibile este de 300 mp.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- cladirile se vor retrage de la aliniament cu minim 3.0 metri pe strada Nicolae G. Caramfil
- cladirile se vor retrage de la aliniament cu minim 7.0 metri pe strada din partea de sud.
- la intersectia dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre strazi avand o lungime de minim 12.00 metri.

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

- cladirile publice se vor amplasa in regim izolat, retragerea fata de limitele laterale vor fi de minim jumatate din inaltimea la cornise, dar nu mai putin de 5.00 metri, retragerea fata de limitele posterioare va fi de minim jumatate din inaltimea la cornise, dar nu mai putin de 6.00 metri;
- cladirile se vor alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanta de maxim 20.00 metri de la aliniament;
- in cazul in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre, noua cladire se va alipi de calcanul existent, iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 3.00 metri; in cazul in care aceasta limita separa zona rezidentiala, de o functiune publica sau de o biserica, distanta se majoreaza la 5.00 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta constituie linia de separatie dintre zona mixta si zona rezidentiala, o functiune publica sau o biserica, cazuri in care se admite realizarea noilor cladiri numai cu o retragere fata de limitele laterale ale parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornise, dar nu mai putin de 5.00 metri;

- distanta dintre cladirea unei biserici ortodoxe si limitele laterale si posterioare ale parcelei este de minim **10.00** metri;
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornisa, dar nu mai putin de **5.00** metri;
- se recomanda ca, pentru respectarea intimitatii locuintelor, parapetul ferestrelor de pe fatadele laterale ale cladirilor din zona mixta cu alte functiuni decat locuinte care sunt orientate spre locuintele de pe parcelele laterale situate la mai putin de **10.00** metri, sa aiba parapetul ferestrelor la minim **1.90** metri de la pardoseala incaperilor;
- in cazul cladirilor comerciale si de productie se admite regimul compact de construire cu conditia respectarii celorlalte prevederi ale regulamentului.

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

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea celei mai inalte; distanta se poate reduce la jumatate din inaltime, dar nu mai putin de **6.00** metri, numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati permanente care necesita lumina naturala.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE.

- parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;
- in cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanta dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi 30.00 metri;
- se pot realiza pasaje si curti comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare precum si pentru accese de serviciu;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate in cadrul centrului de cartier sau in zona adiacenta la o distanta de maxim **250** metri;
- se recomanda ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol sa se faca in suprafete dimensionate si dispuse astfel incat sa permita ulterior, odata cu cresterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR.

- inaltimea maxima admisibila este de **20** metri, echivalentul a **P+4 Etaje**.
- inaltimea maxima admisibila in planul fatadei nu va depasi distanta dintre aliniamente; pot fi adaugate suplimentar unul sau doua niveluri in functie de volumetria caracteristica strazii, cu conditia retragerii acestora in limitele unui arc de cerc cu raza de **4.0** metri continuat cu tangenta sa la **45** grade;
- in intersectii se admit unul sau doua niveluri suplimentare in planul fatadelor pe o lungime de 15 metri de la intersectia aliniamentelor, dupa care pot urma inca alte doua niveluri retrase in

interiorul unui arc de cerc cu raza de **4,0 metri** și a tangentei la acesta la **45** grade (conform tabelului anterior);

- 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 strazii, 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 strazile 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 compositionale care să țină seama de rolul social al strazilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se 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 "eleganță";
- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerentă pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.

- 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;
- data fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- 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 zabreliti (tripozi uniti cu grinzi cu zabrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- suprafața obligatorie de spații verzi impermeabilizabile este de **20%** din suprafața parcelei.
- 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 suprafața va fi prevăzută cu plantatii 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;



alpha studio
architecture & urban planning

B-dul Kiseleff nr. 55b, vila 3, et. 1, ap 2, sect. 1, Bucuresti
Reg. Com. – J 40/10321/2000 / C.I.E. RO13516624
Tel/fax 021.529.77.56/57
e-mail: office@alphastudio.ro
web: www.alphastudio.ro

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



- in zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de radacina pot mari sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

fuciu

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI.

- se recomanda separarea spre strada a terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri transparente de **2,00 metri** inaltime din care **0,60 metri** soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale si posterioare vor fi opace si vor avea inaltimea de minim **2,20 metri**;
- **spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.**

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

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

- P.O.T. maxim 60%**, cu posibilitatea acoperirii restului terenului in proportie de **75% cu cladiri cu maxim 2 niveluri (8 metri)** pentru activitati comerciale, sali de spectacole, garaje, etc.
- pentru functiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

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

CUT maxim = 2.5 mp. ADC / mp. teren

- in cazul existentei accentelor peste 50 m CUT maxim se va justifica prin P.U.Z.;
- pentru functiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

UTR 4_63 – Subzona locuintelor colective medii cu P+3 - P+4 niveluri, formand ansambluri preponderent rezidentiale situate in afara zonei protejate

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- locuinte in proprietate privata;
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare;
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejmuiuri;
- unitati de invatamant.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- locuintele din cladiri colective medii pot fi de standard mediu sau ridicat;
- locuintele sociale nu vor depasi **20%-30%** din numarul total al locuintelor dintr-o operatiune urbanistica si nu vor distona in nici o privinta in raport cu locuintele in proprietate privata;
- in cazul existentei unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se recomanda:
- dispensarele de la parterul blocurilor sa aiba un acces separat de cel al locatarilor;
- cresele si gradinitele sa aiba un acces separat de cel al locatarilor si sa dispuna in utilizare exclusiva de o suprafata minima de teren de **100 mp.** pentru jocul copiilor;
- conform DPG nr. 1431 / 2000:
 - se permite schimbarea destinatiei apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de functiuni cuprinzand activitati pentru servicii specializate si practica profesionala private cu grad redus de perturbare a locuirii si program de activitate de 12

[Handwritten signatures and stamps]

ore pe zi (intre 8 si 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatura, notariale, consultanta, asigurari, proiectare, reprezentante, agentii imobiliare etc.;

- se permite schimbarea destinatiei apartamentelor de la parterul locuintelor pentru categoriile descrise mai sus, precum si pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comert cu produse alimentare si nealimentare, farmacii, librarii, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.;
- lucrari ample de remodelare a fatadelor, acceselor sau spatiilor publice pot fi aprobate numai in conditiile promovarii unor proiecte vizand transformarea functionala a parterului unui intreg tronson de cladire, respectiv apartamentele deservite de cel putin o scara comuna;
- se admit spatii pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privata, eventual cu locuinta administratorului / portarului angajat permanent:
- in cazul existentei unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se recomanda:
 - dispensarele de la parterul blocurilor sa aiba un acces separat de cel al locatarilor;
 - cresele si gradinitile sa aiba un acces separat de cel al locatarilor si sa dispuna in utilizare exclusiva de o suprafata minima de teren de 100 mp. pentru jocul copiilor;

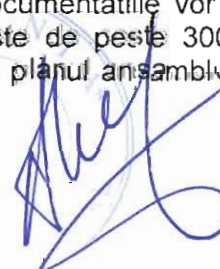
ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzice schimbarea destinatiei apartamentelor pentru activitati generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi functiuni de productie, alimentatie publica, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfa, ateliere de reparatii etc.;
- se interzice schimbarea destinatiei spatiilor comune ale imobilelor avand functiunea de circulatie, holuri, accese, culoare, ganguri, curti interioare, casele scarilor etc.;
- se interzic la nivelul ansamblului urmatoarele activitati si lucrari:
 - curatorii chimice;
 - constructii provizorii de orice natura;
 - depozitare en-gros sau mic-gros;
 - depozitari de materiale re folosibile;
 - platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
 - depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
 - autobaze;
 - statii de intretinere auto peste 5 masini;
 - statii de betoane;
 - lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate;
 - orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.

SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

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

- cladirile colective de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu avand acces direct dintr-o circulatie publica sau pot fi grupate pe un teren utilizat in comun cu accesele asigurate din circulatia publica prin intermediul unor circulatii private.
- in cazul unor repuneri in posesie, posibilitatea construirii pe astfel de parcele poate fi precizata numai in urma elaborarii si aprobarii unei documentatii PUD. Documentatiile vor fi supuse avizarii numai in cazul in care suprafata parcelelor rezultate este de peste 300 mp., nu afecteaza retelele, circulatiile, parcajele si localizarile prevazute in planul ansamblului pentru echipamente publice si pentru spatii plantate publice.



ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- cladirile se vor retrage de la aliniament cu minim 3.0 metri, dar nu cu mai putin decat diferenta dintre inaltimea constructiilor si distanta dintre aliniamente;
- in cazul enclavelor de lotizari existente mentinute, retragerile de la aliniament vor respecta caracterul initial al acestora
- in cazul situarii la intersectia unor strazi avand situari diferite ale cladirilor fata de aliniament, noile cladiri vor asigura racordarea prin intoarcerea retragerii de la aliniament si pe strada avand cladirile dispuse pe aliniament pe o distanta egala cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu conditia sa nu ramana calcane vizibile.

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

- cladirile izolate vor avea fatade laterale si se vor retrage de la limitele parcelei la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren;
- cladirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adancime de maxim 15.0 metri de la aliniament, fiind retrase fata de cealalta limita laterala cu o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren;
- cladirile care se inscriu in regim de construire continuu se alinesc pe o adancime de maxim 15.0 metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu exceptia parcelelor de colt unde se va intoarce fatada in conditiile de aliniere ale strazii laterale;
- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi cel putin egala cu inaltimea cladirii;
- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de 5.0 metri.

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

- intre fatadele inspre care sunt orientate camere de locuit distanta va fi egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte; distanta se poate reduce la jumatate in cazul in care pe fatadele opuse sunt numai ferestre ale dependintelor si ale casei scarii.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- cladirile vor avea asigurat in mod obligatoriu accesul dintr-o circulatie publica fie direct, fie, in cazul utilizarii terenului in comun de catre mai multe cladiri, prin intermediul unei strazi private.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor va fi asigurata in afara spatiilor publice.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltimea maxima admisibila este egala cu **20 metri**, echivalentul a **P+4 Etaje**
- inaltimea maxima admisibila este egala cu distanta dintre aliniamente; in cazul in care inaltimea depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament la o distanta egala cu diferenta dintre acestea, dar nu mai putin de **4.00 metri**;
- se admite depasirea cu maxim doua niveluri numai cu conditia ca acestea sa fie retrase in interiorul unui arc de cerc si a tangentei la acesta, la **45 grade**.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- conditia este de integrare in particularitatile zonei si armonizare cu vecinatatile imediate;

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locurile vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- terenul liber ramas in afara circulatiilor, parcajelor si trotuarelor, va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- terenul amenajat ca spatii de joc, de odihna si gradini de fatada decorative va reprezenta cel putin 50% din suprafata totala a terenului liber;
- in orice operatiune efectuata pe un teren mai mare de 5000 mp, se va prevedea ca din aceste spatii minim 10% sa fie destinate folosintei in comun.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- in cazul cladirilor izolate sau cuplate retrase de la strada, gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim 2,20m si minim 1.50m, din care soclu opac de 0.40m, partea superioara fiind realizata din fier sau plasa metalica si dublate de un gard viu; imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidarie sau lemn, vor avea inaltimea de 2.20m, iar panta de scurgere va fi orientata spre parcela proprietarului imprejmuirii.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT maxim P+3-4 = 30%

POT maxim pentru enclave de lotizari existente mentinute = 45%

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

CUT maxim P+3-4 = 1,0

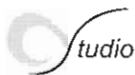
CUT maxim pentru enclave de lotizari existente mentinute = 1,3

UTR 4_64 – Subzona locuintelor colective medii cu P+4 niveluri situate in ansambluri preponderent rezidentiale

Reglementarile aferente acestei unitati teritoriale de referinta sunt conform cu PUZ STR. SMARANDA BRAESCU 42 aprobat cu HCGMB 24/2009

UTR 4_65 – Subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+6 niveluri

Pentru terenurile afectate DE ZSM (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.



alpha studio
architecture & urban planning

B-dul Kiseleff nr. 55b, vila 3, et. 1, ap 2, sect. 1, Bucuresti
Reg. Com. - J 40/10321/2000 / CIF: RO13516624
Tel/fax 021.529 77.56/57
e-mail: office@alphastudio.ro
web: www.alphastudio.ro

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



Reglementarile aferente acestei unitati teritoriale de referinta sunt conform cu PUZ CALEA FLOREASCA 264A, aprobat cu HCGMB 32/2012.

fuor

UTR 4_66/1 – subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+30 niveluri,

Pentru terenurile afectate DE ZSM (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.

Reglementarile aferente acestei unitati teritoriale de referinta sunt conform cu PUZ CENTRU COMERCIAL SI DE SERVICII - CALEA FLOREASCA, aprobat cu HCGMB 85/2006

UTR 4_66/2 – subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+35 niveluri,

Pentru terenurile afectate DE ZSM (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.

Reglementarile aferente acestei unitati teritoriale de referinta sunt conform cu PUZ CENTRU COMERCIAL SI DE SERVICII - CALEA FLOREASCA, aprobat cu HCGMB 85/2006

UTR 4_66/3 – subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+15 niveluri,

Reglementarile aferente acestei unitati teritoriale de referinta sunt conform cu PUZ CENTRU COMERCIAL SI DE SERVICII - CALEA FLOREASCA, aprobat cu HCGMB 85/2006

UTR 4_66/4 – subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+30 niveluri,

Reglementarile aferente acestei unitati teritoriale de referinta sunt conform cu PUZ CENTRU COMERCIAL SI DE SERVICII - CALEA FLOREASCA, aprobat cu HCGMB 85/2006

UTR 4_66/5 – locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție de tipul L1a

Reglementarile aferente acestei unitati teritoriale de referinta sunt conform cu PUZ CENTRU COMERCIAL SI DE SERVICII - CALEA FLOREASCA, aprobat cu HCGMB 85/2006

UTR 4_67 – Locuinte colective mici cu P-P+2E - Kinderdorf

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Circular stamp]

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

Reglementarile aferente acestei unitati teritoriale de referinta sunt conform cu PUZ Satul Copiilor - Kinderdorf



UTR 4_68 – Complexe si baze sportive

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA.

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE.

- sunt admise constructiile si instalatiile specifice conform proiectelor legal avizate.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI.

- nu este cazul

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE.

- se interzic orice interventii care contravin legilor si normelor in vigoare.
- se interzice taierea arborilor fara autorizatia autoritatii locale abilitate.

SECTIUNEA II : CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR.

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

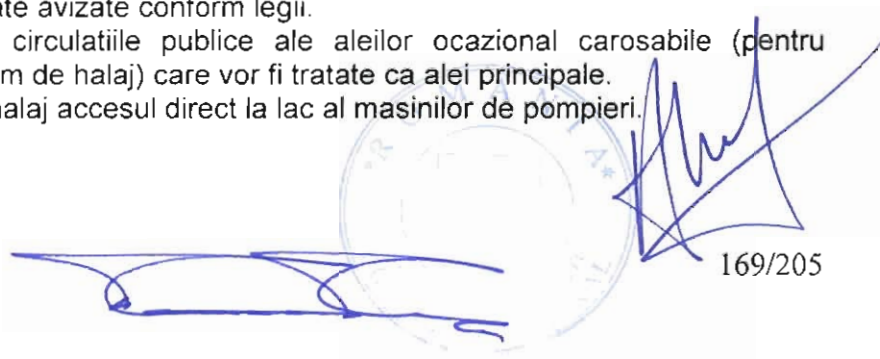
- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE.

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



ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- parcajele se vor dimensiona si dispune in afara circulatiilor publice conform normelor specifice si proiectelor de specialitate legal aprobate.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR.

- cu exceptia instalatiilor, inaltimea maxima a cladirilor nu va depasi P + 2 niveluri.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- se recomanda adecvarea arhitecturii cladirilor la caracterul diferitelor categorii de spatii plantate.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apa, colectarea apelor uzate, telefonie fixa si iluminat public conform cerintelor functionale ale fiecărei categorii de spatiu plantat in care este admis accesul publicului.
- se recomanda extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice in bazine decorative pentru a fi utilizate pentru intretinerea spatiilor plantate.
- in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE.

- plantatiile inalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spatii plantate;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel putin un arbore la patru locuri de parcare si vor fi inconjurate de un gard viu de 1,20 metri inaltime.
- se recomanda, din considerente ecologice si de economisire a cheltuielilor de intretinere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate conditiilor climatice si favorabile faunei antropofile specifice.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI.

- conform normelor specifice existente; se recomanda in intravilan imprejmuiri transparente de 2,00 metri inaltime din care un soclu opac de 0,60 metri dublate de gard viu.

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

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

POT cu constructii, circulatii, platforme = maxim 30% .

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

CUT maxim 0.35 mp. ADC/ mp. teren

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA.

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE.

- pe fasia de protectie din lungul oglinzilor de apa ale lacurilor, cu functiune publica, ecologica si peisagistica, se admit urmatoarele: drum de halaj, alei, amenajari de mici dimensiuni pentru odihna, agrement, joc si sport, debarcadere, anexe sanitare, mici puncte de alimentatie publica specifice programului de parc.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI.

- nu este cazul

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE.

- se interzic orice interventii care contravin legilor si normelor in vigoare.
- se interzice taierea arborilor fara autorizatia autoritatii locale abilitate.

SECȚIUNEA II : CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR.

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE.

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



ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- parcajele se vor dimensiona si dispune in afara circulatiilor publice conform normelor specifice si proiectelor de specialitate legal aprobate.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR.

- cu exceptia instalatiilor, inaltimea maxima a cladirilor nu va depasi P + 2 niveluri.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- se recomanda adecvarea arhitecturii cladirilor la caracterul diferitelor categorii de spatii plantate.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apa, colectarea apelor uzate, telefonie fixa si iluminat public conform cerintelor functionale ale fiecarei categorii de spatiu plantat in care este admis accesul publicului.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE.

- plantatiile inalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spatii plantate;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel putin un arbore la patru locuri de parcare si vor fi inconjurate de un gard viu de **1,20** metri inaltime.
- se recomanda, din considerente ecologice si de economisire a cheltuielilor de intretinere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate conditiilor climatice si favorabile faunei antropofile specifice.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI.

- conform normelor specifice existente; se recomanda in intravilan imprejmuiri transparente de **2,00** metri inaltime din care un soclu opac de **0,60** metri dublate de gard viu.

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

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

POT cu constructii, platforme, circulatii carosabile si pietonale = maxim 15 %

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

CUT maxim 0,2 mp. ADC/ mp. teren.

UTR 4_70 – Subzona locuintelor individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri in regim discontinuu si un procent crescut de spatii verzi

Reglementarile aferente acestei unitati teritoriale de referinta sunt conform cu PUZ INTRAREA VALULUI - STR. TARMULUI 1A aprobat cu HCGMB 213/2005.



UTR 4_71 – Baze de agrement, parcuri de distractii, poli de agrement

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA.

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE.

- sunt admise constructiile si instalatiile specifice conform proiectelor legal avizate.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI.

- nu este cazul

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE.

- se interzic orice interventii care contravin legilor si normelor in vigoare.

- se interzice taierea arborilor fara autorizatia autoritatii locale abilitate.

SECTIUNEA II : CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR.

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

- se va asigura accesul din circulatiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru intretinere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.

- se va asigura din drumul de halaj accesul direct la lac al masinilor de pompieri.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- parcajele se vor dimensiona si dispune in afara circulatiilor publice conform normelor specifice si proiectelor de specialitate legal aprobate.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR.

- cu exceptia instalatiilor, inaltimea maxima a cladirilor nu va depasi P + 2 niveluri.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- se recomanda adecvarea arhitecturii cladirilor la caracterul diferitelor categorii de spatii plantate.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apa, colectarea apelor uzate, telefonie fixa si iluminat public conform cerintelor functionale ale fiecarei categorii de spatiu plantat in care este admis accesul publicului.
- se recomanda extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice in bazine decorative pentru a fi utilizate pentru intretinerea spatiilor plantate.
- in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE.

- plantatiile inalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spatii plantate;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel putin un arbore la patru locuri de parcare si vor fi inconjurate de un gard viu de **1,20** metri inaltime.
- se recomanda, din considerente ecologice si de economisire a cheltuielilor de intretinere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate conditiilor climatice si favorabile faunei antropofile specifice

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI.

- conform normelor specifice existente; se recomanda in intravilan imprejmuiiri transparente de **2,00** metri inaltime din care un soclu opac de **0,60** metri dublate de gard viu.

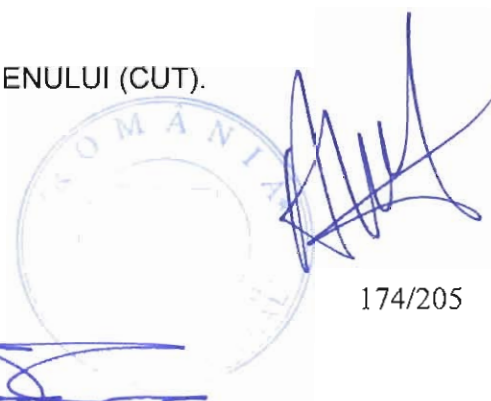
SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI.

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

POT cu constructii, circulatii, platforme = maxim **30%** .

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

CUT maxim **0.35 mp. ADC/ mp. teren**



UTR 4_72 – Subzona locuintelor individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in zona culoarelor plantate propuse pentru ameliorarea climatului Capitalei

Reglementarile aferente acestei unitati teritoriale de referinta sunt conform cu PUZ INTRAREA VALULUI - STR. TARMULUI 1A aprobat cu HCGMB 213/2005.

UTR 4_73 – Locuinte individuale mici cu parcele cu POT<20% situate in zona culoarelor plantate propuse pentru ameliorarea climatului Capitalei

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri in regim de construire continuu (insiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat):
 - echipamente publice specifice zonei rezidentiale;
 - scuaruri publice.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admite mansardarea cladirilor existente cu conditia ca aceasta sa nu fie o falsa mansardare ci sa se inscrie in volumul unui acoperis cu panta de 45 grade; suprafata nivelului mansardei va fi de maxim **60%** din aria unui nivel curent;
- se admit functiuni comerciale, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca **250 mp** ADC, sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme, sa nu fie poluante, sa nu aiba program prelungit peste orele 22,00 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie;
- functiunile comerciale, serviciile complementare locuirii si activitatile manufacturiere cu suprafata desfasurata peste 250 mp. se pot admite cu conditia elaborarii si aprobarii unor documentatii PUD;
- in zonele de lotizari constituite ce cuprind parcele care in majoritatea lor indeplinesc conditiile de constructibilitate si sunt dotate cu retele edilitare, autorizarea constructiilor se poate face direct sau in baza unor documentatii PUD (dupa caz).

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de **250 mp** ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele **22.00**, produc poluare;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste **5** autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate prelungit dupa orele **22.00**;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- constructii provizorii;
- instalarea in curti a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale re folosibile;

- platforme de precolectare a deeurilor urbane
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de ~~substante inflamabile sau toxice~~;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- statii de betoane;
- statii autobaze;
- statii de intretinere auto cu capacitatea peste 3 masini;
- spalatorii chimice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

fuw

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

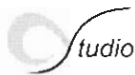
ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- la intersectia dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre strazi avand o lungime de minim **5,0** metri .
- cladirile se vor dispune numai in regim de construire izolat, retrase fata de aliniament la o distanta de minim **4,0** metri. Exceptie face amplasarea cladirilor fata de aliniament pe strada Valului, unde alinierea in partea sudica a acesteia este pe aliniament, iar in partea de nord a strazii este la o distanta de **2.5** metri.

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

- cladirile construite in regim insiruit se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele invecinate pe o adancime de maxim **15.0** metri, cu exceptia celor de colt care vor intoarce fatade spre ambele strazi;
- in cazul segmentarii insiruirii, spre interspatiu se vor intoarce fatade care vor fi retrase de la limita proprietatii la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu cu mai putin de **3.0** metri; se va respecta aceeaasi prevedere si in cazul in care insiruirea este invecinata cu o functiune publica sau cu o unitate de referinta, avand regim de construire discontinuu;
- cladirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu cu mai putin de **3.0** metri; in cazul in care parcela se invecineaza pe ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita proprietatii avand fatade cu ferestre, cladirea se va realiza in regim izolat;
- cladirile izolate se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu cu mai putin de **3.0** metri;
- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornisa, masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de **5.0** metri.
- in cazul loturilor putin adanci se accepta construirea cladirilor pe latura posterioara a parcelei numai in cazul in care pe aceasta limita exista deja calcanul unei cladiri principale de locuit, iar adosarea respecta inaltimea si latimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabila in cazul unor anexe si garaje;



DIRECTIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/28.07.2014
AVIZAT SPRE NESCIMBARE
fucw

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE PATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte pentru fatadele cu camere locuibile; distanta se poate reduce la jumatate, dar nu la mai putin de **4.0** metri, daca fronturile opuse nu au camere locuibile;

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim **4.0** metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;
- locuintele insiruite vor avea asigurat un acces in partea posterioara a parcelei de minim **2,5** metri.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltimea maxima a cladirilor va fi P+2 (**12** metri); se admite un nivel mansardat in scris in volumul acoperisului, in suprafata de maxim 60% din aria construita, in acest caz inaltimea maxima a cladirilor fiind de 15,0m.;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- cladirile noi sau modificarile / reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje;
- se interzice realizarea unor mansarde false;
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor;

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile noi vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in retea de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV;

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi plantate cu gazon si cu un arbore la fiecare **100** mp;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

fuoto

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

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maxim **2.00** metri din care un soclu opac de **0.60** si o parte transparenta dublata cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu inaltime de maxim **2.50** metri.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT maxim = 20%

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

CUT maxim pentru inaltime P+1 = 0,4 mp. ADC/mp. teren

CUT maxim pentru inaltime P+2 = 0,7 mp. ADC/mp. teren

- in cazul mansardelor, se admite o depasire a CUT proportional cu suplimentarea ADC cu maxim **0.6** din AC.

UTR 4_74 – Servicii publice dispersate existente in afara zonelor protejate

Pentru terenurile afectate DE ZSM (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.

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1. UTILIZARI ADMISE

- institutii si servicii publice supramunicipale si municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- extinderile si schimbarile de profil se admit cu conditia sa nu incomodeze prin poluare si trafic functiunile invecinate;
- se va asigura in toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap motor.
- in proximitatea aeroporturilor se va respecta avizul autoritatii aeronautice privind conditiile impuse de culoarul de zbor.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- orice alte activitati care nu corespund caracterului zonei si prin aceasta prezinta riscul indepartarii investitorilor interesati;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;

- lucrari de terasament de natura sa afecteze utilizarea terenurilor invecinate;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

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

- se vor rezerva terenuri pentru institutii si servicii publice parcelate in module avand suprafata minima de **1000** mp. si un front la strada de minim **30.0** metri;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- cladirile vor fi retrase de la aliniament cu **18,0** metri, spre Calea Floreasca si cu **4,0** metri, spre artera propusa;
- cladirile care alcatuiesc fronturi continue vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi **20,0** metri;
- banda de constructibilitate a cladirilor retrase fata de aliniament este de **20,0** metri de la alinierea cladirilor;
- serviciile publice vor fi amplasate pe aliniament in cazul in care inaltimea maxima la cornise nu depaseste distanta dintre aliniamente ;
- daca inaltimea cladirii in planul aliniamentului depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament cu o distanta minima egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele strazii, dar nu cu mai putin de **4.0** metri, cu conditia sa nu fie lasate vizibile calcane de pe parcelele alaturate; fac exceptie de la aceasta regula numai situatiile de marcare prin plus de inaltime a intersectiilor si racordarile de inaltime a cladirilor intre strazi cu latimi diferite.

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

- cladirile publice se vor amplasa de regula in regim izolat;
- cladirile care vor alcatui fronturi continue se vor alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanta de maxim **20.0** la aliniament;
- in cazul fronturilor discontinue, in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre ale unor incaperi principale, noua cladire se va alipi de calcanul existent, iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu 1/3 din inaltime, dar nu mai putin de **5,0** metri;
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara a parcelei la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornisa, dar nu mai putin de **5.0** metri
- distanta dintre cladirea unei biserici ortodoxe si limitele laterale si cea posterioara ale parcelei este de minim **10.0** metri;

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

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele;
- distanta se poate reduce la jumatate din inaltime, dar nu mai putin de **6,0** metri numai in cazul in care fatadele prezinta ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi pentru activitati permanente ce necesita lumina naturala;

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



ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulatie publica;
- in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanta dintre aceste pasaje, masurata pe aliniament, nu va depasi **30.0** metri.
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- locurile de parcare se dimensioneaza conform normelor specifice si se dispun in constructii supra / subterane sau in parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 masini si vor fi inconjurate cu gard viu de 1,20 m. inaltime;
- in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau in cooperare, ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj comun multietajat; aceste parcaje vor fi situate la distanta de maxim 150 metri.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltimea maxima admisibila este de **24** metri, echivalentul a **P+5 Etaje**.
- inaltimea maxima admisibila in planul fatadei nu va depasi distanta dintre aliniamente; pot fi adaugate suplimentar unul sau doua niveluri in functie de volumetria caracteristica strazii, cu conditia retragerii acestora in limitele unui arc de cerc cu raza de **4.0** metri continuat cu tangenta sa la **45** grade;
- pentru cladirile foarte inalte (peste **45** metri) se va prezenta justificarea configuratiei de ansamblu tinandu-se seama de modul de percepere de pe principalele trasee de circulatie
- in cazul racordarii intre strazi cu latimi diferite, cu cladiri avand regim diferit de inaltime, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe o lungime de **50,0** metri daca strada are **6** sau **4** fire de circulatie si pe o lungime de **25,0** metri daca strada are **2** fire de circulatie; daca diferenta este mai mare de doua niveluri, racordarea se va face in trepte.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- aspectul exterior al cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice si la sistemele moderne de telecomunicatii bazate pe cabluri din fire optice;
- in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- cu exceptia telecomunicatiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneti zabreliti (tripozi uniti cu grinzi cu zabrele) pe terasele cladirilor care nu sunt tehnice sau industriale;
- data fiind intensitatea circulatiei pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;



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



ARTICOLUL 13 – SPATII PLANTATE

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**.
- se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste **4.0** metri inaltime si diametrul tulpinii peste **15.0 cm.**; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti **10** arbori in perimetrul propriu sau in spatiile plantate publice din proximitate;
- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulatii pietonale, terase;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la **4** masini si vor fi inconjurate cu un gard viu de minim **1.20** metri inaltime;
- in zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de radacina pot mari sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare, iar in zonele de versanti ale corniselor Colentinei si Dambovitei se recomanda speciile care prin tipul de radacini contribuie la stabilizarea pantelor.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de **2,00** metri, vor avea un soclu opac de circa **0,60 m.**, partea superioara fiind realizata din fier forjat sau plasa metalica si vor fi dublate de gard viu; pe limitele laterale si posterioare gardurile vor fi opace cu inaltime de maxim **2,50** metri.

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

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

- pentru functiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului **cu recomandarea de a se opta pentru POT maxim = 50%**

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

- pentru functiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului, dar fara a se depasi CUT maxim = **2,4 mp.ADC/mp.teren** pentru cladiri cu 6 si mai multe niveluri si CUT maxim **2,2** pentru cladiri cu 3-4 niveluri.

UTR 4_75 – Servicii publice dispersate existente in afara zonelor protejate de tipul CB1

Reglementarile aferente acestei unitati teritoriale de referinta sunt conform cu PUZ CALEA FLOREASCA 169A aprobat cu HCGMB 261/2007.

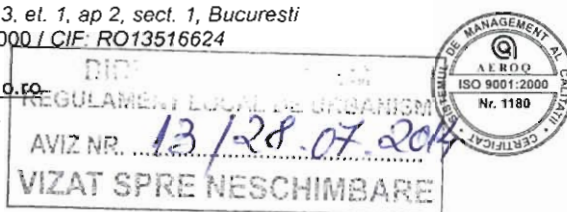
UTR 4_76 – Piata publica

Pentru terenurile afectate DE ZSM (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.

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA.

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- sunt admise constructiile si instalatiile specifice conform proiectelor legal avizate.



ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- ocuparea temporara de scurta/lunga durata a domeniului public cu avizul autoritatilor competente pentru urmatoarele tipuri de activitati:
 - *activitati de tip agrement*: activitati sportive – role, skate, etc.
 - *activitati de tip comercial cult*: produse admise – obiecte de arta, nealimentare
 - *activitati de tip popular*: produse admise – alimentare, nealimentare cu specific popular
 - *activitati de tip cultural*: activitati admise – expozitii de produse culturale, concerte, festivaluri, dezbateri publice, activitati artistice (pictura, sculptura, muzica, circ, film, teatru)
 - *activitati de tip social-politic*: mitinguri, dezbateri publice.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzic orice interventii care contravin legilor si normelor in vigoare.
- se interzic activitati de tip nunta, cortegiu funerar, etc.

SECTIUNEA II : CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- se va asigura accesul din circulatiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru intretinere, aprovizionare) care vor fi tratate ca alei principale.
- Ocuparea temporara a spatiului va permite o trecere libera de cel putin 3 metri latime, de-a lungul traseului

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR.

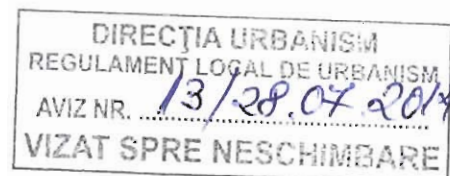
- parcajele se vor dimensiona si dispune in afara pietei conform normelor specifice si proiectelor de specialitate legal aprobate.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR.

- cu exceptia instalatiilor, inaltimea maxima a cladirilor nu va depasi **4 metri**.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;



ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apa, colectarea apelor uzate, telefonie fixa si iluminat public conform cerintelor functionale ale fiecarei categorii de spatiu.
- se recomanda extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice in bazine decorative pentru a fi utilizate pentru intretinerea spatiilor plantate.
- in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE.

- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel putin un arbore la patru locuri de parcare si vor fi inconjurate de un gard viu de **1,20 metri** inaltime.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI.

- Se interzice imprejmuirea permanenta a spatiului pietei.
- Se admite imprejmuirea temporara, daca este strict necesara pentru desfasurarea unor anumite activitati.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI 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 = 0.8 mp.ADC/mp.teren

UTR 4_77 – Locuinte individuale si colective mici realizate pe baza unor lotizari anterioare cu P - P+2 niveluri situate in afara zonei protejate

Pentru terenurile afectate DE ZSM (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.

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA.

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri ;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI



- se admit functiuni comerciale, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca **250 mp** ADC si sa nu afecteze linistea, securitatea si salubritatea zonei;
- functiunile comerciale, serviciile complementare locuirii si activitatile manufacturiere cu suprafata desfasurata peste 250 mp. se pot admite cu conditia elaborarii si aprobarii unor documentatii PUD;
- se admite pentru modernizarea dotarii locuintelor cu bai si grupuri sanitare, extinderea cladirii in partea posterioara cu o suprafata construita la sol de maxim **12.0 mp**.
- se admite mansardarea in interiorul volumului acoperisului si suplimentarea pentru aceasta a ariei desfasurate cu maxim 60% din aria construita la sol, fiind interzise falsele mansardari;

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de **250 mp** ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa ora 22.00, produc poluare;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en-gros;
- statii de intretinere auto cu capacitate de peste 3 masini;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- cresterea animalelor pentru subzistenta;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- statii de betoane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

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

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

- se mentin dimensiunile si forma parcelarului initial care variaza intre **300 si 500 mp**.
- daca o parcela neconstruita dintr-o lotizare are o suprafata si un front de dimensiuni mai mici decat celelalte parcele (de exemplu parcelele de colt), aceasta se poate considera constructibila numai daca terenul nu provine din subimpartirea anterioara a unei parcele de dimensiuni normale pentru lotizarea respectiva, are o suprafata mai mica cu cel mult **50.0 mp** si un front la strada (sau ambele fronturi in situatia de parcele de colt) mai redus cu cel mult **25%**;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- retragerea cladirilor se va face la o distanta de **1.5 metri** de aliniament.

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

- cladirile vor respecta regimul de construire propriu lotizarii;
- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi determinata de aliniamentul posterior al

lotizarii care va putea fi depasit numai pentru extinderi in suprafata de maxim 12.0 mp. construiti la sol (pentru imbunatatirea dotarii cu incaperi sanitare) si numai in cazul in care distanta fata de limita posterioara va ramane egala cu jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 5.0 metri;

- cladirile se vor cupla respectand sistemul existent pe o adancime care nu va depasi 15 metri de la aliniament, cu o retragere fata de limita laterala opusa a parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 3.0 metri;
- se interzice dispunerea cladirilor semi-cuplate cu calcanul vizibil din circulatia publica cu exceptia cazului in care una dintre cladirile existente pe loturile invecinate incalca regula de cuplare, iar noua cladire respecta regula valabila pentru intreaga lotizare;
- in cazul unui lot remanent impar, in care cladirile de pe ambele parcele laterale sunt cuplate si sunt retrase de la limita parcelei prezentand fatade cu ferestre ale unor incaperi locuibile, cladirea se va realiza izolat si se va retrage de la limitele laterale ale parcelei la o distanta egala cu jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu cu mai putin de 3.0 metri, daca frontul parcelei este de minim 12.0 m.

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

- nu este cazul;
- garajele si alte anexe se pot amplasa pe limita laterala sau posterioara de proprietate cu conditia sa fie retrase de la aliniament cu distanta obligatorie pentru cladirea de locuit si sa nu depaseasca inaltimea gardului catre parcelele invecinate (2,50 m.).

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim **3,0** metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltimea maxima a cladirii va fi de **12** metri, echivalentul a **P+2 Etaje**.
- se admite mansardarea cladirilor existente avand cu sarpanta cu panta de 45 grade, cu o suprafata de maxim **60%** din aria construita la sol a cladirii;
- se interzice supraetajarea cladirilor standardizate cuplate, daca nu se respecta Articolul 6 si daca nu se realizeaza simultan supraetajarea ambelor cladiri cuplate.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- cladirile noi sau modificarile ori reconstruciile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje;
- cladirile vor fi prevazute sau nu cu acoperis, functie de caracterul initial al lotizarii;
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se interzice folosirea azbocimentului si tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor;

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

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

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu cel putin un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomanda ca, pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei, sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- se va mentine caracterul existent al imprejmuirilor astfel:
- gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea maxim 2,00 m inaltime din care un soclu opac de 0,60 m. si vor fi dublate de gard viu;
- gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu inaltime de maxim 2,50 metri pentru a masca spre vecini garaje, sere, anexe.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT maxim = 45%.

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

CUT maxim pentru inaltime P+1 = 0,9 mp. ADC / mp. teren;

CUT maxim pentru inaltime P+2 = 1,3 mp. ADC / mp. teren;

UTR 4_78 – Complexe si baze sportive

Academia de tenis "Ilie Nastase" cf. HG 946/1999, publicata in MO 559/1999, privind darea in folosinta gratuita a unui teren proprietate publica a statului, aflat in administrarea Ministerului Tineretului si Sportului, Fundatiei pentru tenis "Academia Ilie Nastase".

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA.

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE.

- sunt admise constructiile si instalatiile specifice conform proiectelor legal avizate.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI.

- nu este cazul

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE.

- se interzic orice interventii care contravin legilor si normelor in vigoare.



- se interzice taierea arborilor fara autorizatia autoritatii locale abilitate.

SECTIUNEA II : CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR.

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE.

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

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- parcajele se vor dimensiona si dispune in afara circulatiilor publice conform normelor specifice si proiectelor de specialitate legal aprobate.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR.

- cu exceptia instalatiilor, inaltimea maxima a cladirilor nu va depasi P + 2 niveluri.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- se recomanda adecvarea arhitecturii cladirilor la caracterul diferitelor categorii de spatii plantate.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apa, colectarea apelor uzate, telefonie fixa si iluminat public conform cerintelor functionale ale fiecarei categorii de spatiu plantat in care este admis accesul publicului.
- se recomanda extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice in bazine decorative pentru a fi utilizate pentru intretinerea spatiilor plantate.

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

- in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE.

- plantatiile inalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spatii plantate;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare si vor fi inconjurate de un gard viu de 1,20 metri inaltime.
- se recomanda, din considerente ecologice si de economisire a cheltuielilor de intretinere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate conditiilor climatice si favorabile faunei antropofile specifice.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI.

- conform normelor specifice existente; se recomanda in intravilan imprejmuiri transparente de 2,00 metri inaltime din care un soclu opac de 0,60 metri dublate de gard viu.

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

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

POT cu constructii, circulatii, platforme = maxim 30% .

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

CUT maxim 0.35 mp. ADC/ mp. teren

UTR 4_79 – Spatii verzi pentru protectia cursurilor de apa

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA.

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE.

- pe fasia de protectie din lungul oglinzilor de apa ale lacurilor, cu functiune publica, ecologica si peisagistica, se admit urmatoarele: drum de halaj, alei, amenajari de mici dimensiuni pentru odihna, agrement, joc si sport, debarcadere, anexe sanitare, mici puncte de alimentatie publica specifice programului de parc.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI.

- nu este cazul

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE.

- se interzic orice interventii care contravin legilor si normelor in vigoare.
- se interzice taierea arborilor fara autorizatia autoritatii locale abilitate.

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

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII ȘI ACCESE.

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

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR.

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

ARTICOLUL 10 - ÎNALȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLADIRILOR.

- cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a cladirilor nu va depăși P + 2 niveluri.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- se recomandă adecvarea arhitecturii cladirilor 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.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE.

- plantatiile inalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spatii plantate;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare si vor fi inconjurate de un gard viu de **1,20** metri inaltime.
- se recomanda, din considerente ecologice si de economisire a cheltuielilor de intretinere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate conditiilor climatice si favorabile faunei antropofile specifice.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI.

- conform normelor specifice existente; se recomanda in intravilan imprejmuiri transparente de **2,00** metri inaltime din care un soclu opac de **0,60** metri dublate de gard viu.

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

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

POT cu constructii, platforme, circulatii carosabile si pietonale = maxim 15 %

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

CUT maxim 0,2 mp. ADC/ mp. teren.

UTR 4_80 – Subzona cimitirelor

Pentru terenurile afectate DE ZSM (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.

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA.

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE.

- cimitire si cladiri anexa:
 - cimitire;
 - capela mortuara;
 - mausoleu - osuar;
 - circulatii carosabile;
 - parcaje;
 - circulatii pietonale;
 - plantatii;
 - pavilion pentru administratie, depozitare si anexe sanitare.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI.

- se va asigura, conform normelor, o zona de protectie de **50.0** metri;
- se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusa a locurilor de veci (intre **7.5** si **10.0** mp.teren brut pentru un loc de veci), circulatii carosabile si pietonale civilizate si o pondere mai ridicata a vegetatiei potrivit rolului de reculegere si respectului cuvenit.



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

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE.

- se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor si distrugerea vegetatiei din lungul acestora sau a celei perimetrare.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR.

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

- nu este cazul

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT.

- nu este cazul

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

- nu este cazul

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

- nu este cazul

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE.

- se vor asigura circulatiile carosabile si pietonale in pondere de circa **15 %** din suprafata totala a cimitirului;

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- parcajele se vor asigura in afara circulatiei publice si vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR.

- nu este cazul

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- se va tine seama de caracterul sobru al functiunii.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.

- se vor asigura puncte de apa din retea publica sau in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa;
- se va asigura un punct sanitar;
- se va asigura un spatiu de depozitare a florilor ofilite si a altor deseuri;
- se va asigura colectarea si evacuarea rapida la retea publica de canalizare a apelor meteorice.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- se vor asigura plantatii inalte pe aleile principale si la limita exteriora a incintei in proportie de minim 5 % din suprafata totala a cimitirului.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI.

- imprejmuirile spre strada vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural in mod discret, potrivit functiunii, avand inaltimi de maxim 2,00 metri;
- se va acorda atentie modului de tratare arhitecturala a accesului.

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

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

- suprafata totala pentru un loc de veci va fi de 7.5 - 10 mp., din care 15 % circulatii carosabile si pietonale, 5 % plantatii si 1 % constructii.

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

CUT maxim = 0,15 mp ADC / mp.teren

UTR 4_81 – Locuinte individuale si colective mici realizate pe baza unor lotizari anterioare cu P - P+2 niveluri situate in afara zonei protejate

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA.

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri ;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admit functiuni comerciale, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 250 mp ADC si sa nu afecteze linistea, securitatea si salubritatea zonei;
- functiunile comerciale, serviciile complementare locuirii si activitatile manufacturiere cu suprafata desfasurata peste 250 mp. se pot admite cu conditia elaborarii si aprobarii unor documentatii PUD;
- se admite pentru modernizarea dotarii locuintelor cu bai si grupuri sanitare, extinderea cladirii in partea posterioara cu o suprafata construita la sol de maxim 12.0 mp.
- se admite mansardarea in interiorul volumului acoperisului si suplimentarea pentru aceasta a ariei desfasurate cu maxim 60% din aria construita la sol, fiind interzise falsele mansardari;

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 250 mp ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa ora 22,00, produc poluare;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en-gros;
- statii de intretinere auto cu capacitate de peste 3 masini;

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

- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- cresterea animalelor pentru subzistenta;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- statii de betoane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

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

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

- se mentin dimensiunile si forma parcelarului initial care variaza intre **300** si **500** mp.
- daca o parcela neconstruita dintr-o lotizare are o suprafata si un front de dimensiuni mai mici decat celelalte parcele (de exemplu parcelele de colt), aceasta se poate considera construibila numai daca terenul nu provine din subimpartirea anterioara a unei parcele de dimensiuni normale pentru lotizarea respectiva, are o suprafata mai mica cu cel mult **50.0** mp si un front la strada (sau ambele fronturi in situatia de parcele de colt) mai redus cu cel mult **25%**;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- retragerea cladirilor se va face la o distanta de **3.0** metri de aliniament, spre Intrarea Zablaului.

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

- cladirile vor respecta regimul de construire propriu lotizarii;
- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi determinata de aliniamentul posterior al lotizarii care va putea fi depasit numai pentru extinderi in suprafata de maxim 12.0 mp. construiti la sol (pentru imbunatatirea dotarii cu incaperi sanitare) si numai in cazul in care distanta fata de limita posterioara va ramane egala cu jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 4.0 metri;
- cladirile se vor cupla respectand sistemul existent pe o adancime care nu va depasi 15 metri de la aliniament, cu o retragere fata de limita laterala opusa a parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 3.0 metri;
- se interzice dispunerea cladirilor semi-cuplate cu calcanul vizibil din circulatia publica cu exceptia cazului in care una dintre cladirile existente pe loturile invecinate incalca regula de cuplare, iar noua cladire respecta regula valabila pentru intreaga lotizare;
- in cazul unui lot remanent impar, in care cladirile de pe ambele parcele laterale sunt cuplate si sunt retrase de la limita parcelei prezentand fatade cu ferestre ale unor incaperi locuibile, cladirea se va realiza izolat si se va retrage de la limitele laterale ale parcelei la o distanta egala cu jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu cu mai putin de 3.0 metri, daca frontul parcelei este de minim 12.0 m.

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

- nu este cazul;
- garajele si alte anexe se pot amplasa pe limita laterala sau posterioara de proprietate cu conditia sa fie retrase de la aliniament cu distanta obligatorie pentru cladirea de locuit si sa nu



depaseasca inaltimea gardului catre parcelele invecinate (2,50 m)

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACESE

- parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim **3,0 metri** latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltimea maxima a cladirii va fi de **12 metri**, echivalentul a **P+2 Etaje**.
- se admite mansardarea cladirilor existente avand cu sarpanta cu panta de 45 grade, cu o suprafata de maxim **60%** din aria construita la sol a cladirii;
- se interzice supraetajarea cladirilor standardizate cuplate, daca nu se respecta Articolul 6 si daca nu se realizeaza simultan supraetajarea ambelor cladiri cuplate.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- cladirile noi sau modificarile ori reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje;
- cladirile vor fi prevazute sau nu cu acoperis, functie de caracterul initial al lotizarii;
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se interzice folosirea azbocimentului si tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor;

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu cel putin un arbore la fiecare **100 mp**;
- se recomanda ca, pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei, sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- se va mentine caracterul existent al imprejmuirilor astfel:
- gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea maxim **2,00 m** inaltime din care un soclu opac de **0,60 m**. si vor fi dublate de gard viu;
- gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu inaltime de maxim **2,50 metri** pentru a masca spre vecini garaje, sere, anexe.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT maxim = 45%.

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

CUT maxim pentru inaltime P+1 = 0,9 mp. ADC / mp. teren;

CUT maxim pentru inaltime P+2 = 1,3 mp. ADC / mp. teren;

UTR 4_82 – Locuinte individuale si colective mici realizate pe baza unor lotizari anterioare cu P - P+2 niveluri situate in afara zonei protejate

Reglementarile aferente acestei unitati teritoriale de referinta sunt conform cu PUZ STR. ZAGAZULUI 4E aprobat cu HCGMB 257/2007.

UTR 4_83 – Locuinte individuale si colective mici, situate in afara zonei protejate

Reglementarile aferente acestei unitati teritoriale de referinta sunt conform cu PUZ STR. ZAGAZULUI 4E aprobat cu HCGMB 257/2007.

UTR 4_84 – Locuinte individuale si colective mici realizate pe baza unor lotizari anterioare cu P - P+2 niveluri situate in afara zonei protejate

Pentru terenurile afectate DE ZSM (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.

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA.

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri ;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admit functiuni comerciale, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca **250** mp ADC si sa nu afecteze linistea, securitatea si salubritatea zonei;
- functiunile comerciale, serviciile complementare locuirii si activitatile manufacturiere cu suprafata desfasurata peste 250 mp. se pot admite cu conditia elaborarii si aprobarii unor documentatii PUD;
- se admite pentru modernizarea dotarii locuintelor cu bai si grupuri sanitare, extinderea cladirii in partea posterioara cu o suprafata construita la sol de maxim **12.0** mp.
- se admite mansardarea in interiorul volumului acoperisului si suplimentarea pentru aceasta a

ariei desfasurate cu maxim 60% din aria construita la sol, fiind interzise falsele mansardari;

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

fuos

- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 250 mp ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa ora 22.00, produc poluare;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en-gros;
- statii de intretinere auto cu capacitate de peste 3 masini;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- cresterea animalelor pentru subzistenta;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- statii de betoane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

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

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

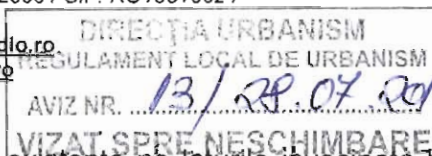
- se mentin dimensiunile si forma parcelarului initial care variaza intre 300 si 500 mp.
- daca o parcela neconstruita dintr-o lotizare are o suprafata si un front de dimensiuni mai mici decat celelalte parcele (de exemplu parcelele de colt), aceasta se poate considera construibila numai daca terenul nu provine din subimpartirea anterioara a unei parcele de dimensiuni normale pentru lotizarea respectiva, are o suprafata mai mica cu cel mult 50.0 mp si un front la strada (sau ambele fronturi in situatia de parcele de colt) mai redus cu cel mult 25%;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- retragerea cladirilor se va face la o distanta de 3.0 metri de aliniament, spre Intrarea Zablaului.
- retragerea cladirilor se va face la o distanta de 3.0 metri de aliniament, spre Strada Zagazului.
- retragerea cladirilor se va face la o distanta de 3.0 metri de aliniament, spre Strada Moeciu.
- retragerea cladirilor se va face la o distanta de 3.0 metri de aliniament, spre Soseaua Pipera

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

- cladirile vor respecta regimul de construire propriu lotizarii;
- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi determinata de aliniamentul posterior al lotizarii care va putea fi depasit numai pentru extinderi in suprafata de maxim 12.0 mp. construiti la sol (pentru imbunatatirea dotarii cu incaperi sanitare) si numai in cazul in care distanta fata de limita posterioara va ramane egala cu jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 4.0 metri;
- cladirile se vor cupla respectand sistemul existent pe o adancime care nu va depasi 15 metri de la aliniament, cu o retragere fata de limita laterala opusa a parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 3.0 metri;
- se interzice dispunerea cladirilor semi-cuplate cu calcanul vizibil din circulatia publica cu



exceptia cazului in care una dintre cladirile existente pe loturile invecinate incalca regula de cuplare, iar noua cladire respecta regula valabila pentru intreaga lotizare;

- in cazul unui lot remanent impar, in care cladirile de pe ambele parcele laterale sunt cuplate si sunt retrase de la limita parcelei prezentand fatade cu ferestre ale unor incaperi locuibile, cladirea se va realiza izolat si se va retrage de la limitele laterale ale parcelei la o distanta egala cu jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu cu mai putin de 3.0 metri, daca frontul parcelei este de minim 12.0 m.

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

- nu este cazul;
- garajele si alte anexe se pot amplasa pe limita laterala sau posterioara de proprietate cu conditia sa fie retrase de la aliniament cu distanta obligatorie pentru cladirea de locuit si sa nu depaseasca inaltimea gardului catre parcelele invecinate (2,50 m.).

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3,0 metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltimea maxima a cladirii va fi de **12 metri**, echivalentul a **P+2 Etaje**.
- se admite mansardarea cladirilor existente avand cu sarpanta cu panta de 45 grade, cu o suprafata de maxim **60%** din aria construita la sol a cladirii;
- se interzice supraetajarea cladirilor standardizate cuplate, daca nu se respecta Articolul 6 si daca nu se realizeaza simultan supraetajarea ambelor cladiri cuplate.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- cladirile noi sau modificarile ori reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje;
- cladirile vor fi prevazute sau nu cu acoperis, functie de caracterul initial al lotizarii;
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se interzice folosirea azbocimentului si tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor;

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE



alpha studio
architecture & urban planning

B-dul Kiseleff nr. 55b, vila 3, et. 1, ap 2, sect. 1, Bucuresti
Reg. Com. - J 40/10321/2000 / CIF: RO13516624
Tel/fax 021.529.77.56/57
e-mail: office@alphastudio.ro
web: www.alphastudio.ro



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

fuort

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu cel puțin un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomanda ca, pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei, sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- se va mentine caracterul existent al imprejmuirilor astfel:
- gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea maxim 2,00 m inaltime din care un soclu opac de 0,60 m. si vor fi dublate de gard viu;
- gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu inaltime de maxim 2,50 metri pentru a masca spre vecini garaje, sere, anexe.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT maxim = 45%.

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

CUT maxim pentru inaltime P+1 = 0,9 mp. ADC / mp. teren;
CUT maxim pentru inaltime P+2 = 1,3 mp. ADC / mp. teren;

UTR 4_85 – subzona mixta cu functiuni dominante de locuire colectiva inalta si comert/servicii cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+9

POT max=45%
CUT max= 3,8
RH=2S+P+7E+8Duplex

Reglementarile aferente acestei unitati teritoriale de referinta sunt conform cu PUZ STR. ZAGAZULUI 13-19 si 21-25 aprobat cu HCGMB nr. 89/2010 si HCGMB nr. 213/2005.

UTR 4_86 - Subzona mixta cu functiuni dominante de locuire colectiva inalta si comert/servicii cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+15 niveluri.

Pentru terenurile afectate DE ZSM (zona de siguranta a metroului) este obligatorie obtinerea avizelor de la Metroul SA, Metrorex SA si Ministerul Transporturilor.

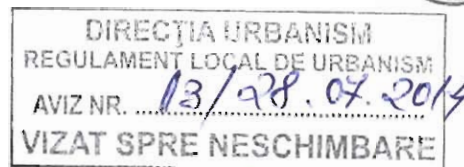
SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA.

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- institutii, servicii si echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector si de cartier;
- sedii ale unor companii si firme (birouri), servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective si personale;

[Handwritten signature and stamp]
108/205

- sedii ale unor organizatii politice, profesionale etc.;
- lacasuri de cult;
- comert cu amanuntul;
- activitati manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc.;
- sport si recreere in spatii acoperite;
- parcaje la sol si multietajate;
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spatii plantate - scuaruri;
- locuinte cu partiu obisnuit;
- locuinte colective inalte;
- locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale.



fuos

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- cladirile vor avea la parterul orientat spre strada si spre traseele pietonale : functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific si vor fi prevazute cu vitrine luminate noaptea; se recomanda ca activitatile in care accesul publicului nu este liber sa nu reprezintemai mult de 30% din lungimea strazii incluse in zona mixta si sa nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 100 metri de servicii si echipamente publice si de biserici;
- pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice si de zonare seismica;
- in zonele existente se admite conversia locuintelor in alte functiuni, cu conditia mentinerii ponderii locuintelor in proportie de minim 30 % din ADC;
- se admite completarea cu cladiri comerciale in interspatiile dintre blocuri cu conditia sa se mentina accesele carosabile si trecerile pietonale necesare, vegetatia existenta, si sa se respecte cerintele de protectie a cladirilor de locuit din imediata vecinatate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE.

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- statii de intretinere auto cu capacitate de peste 5 masini;
- curatorii chimice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

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

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

- cu urmatoarele conditionari pentru subzona mixta din lungul principalelor artere de circulatie si pentru zona de extindere:
- in cazul constructiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp, cu un front la strada de minim 30.00 metri;
- pentru celelalte categorii de functiuni, se recomanda lotizarea terenului in parcele avand minim 500 mp si un front la strada de minim 12.00 metri, in cazul constructiilor insiruite dintre doua calcane laterale si de minim 18.00 metri in cazul constructiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; in functie de necesitati vor putea fi concesionate sau cumparate una sau mai multe parcele adiacente;
- in cazul parcelarului existent suprafata minima a parcelei construibile este de 200 mp.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- cladirile vor fi amplasate conform plansei de Reglementari Urbanistice, parte component a prezentului PUZ.
- cladirile care alcatuiesc fronturi continue vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi 20 metri (aliniament posterior).

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

- cladirile publice se vor amplasa in regim izolat, retragerea fata de limitele laterale vor fi de minim jumătate din inaltimea la cornise, dar nu mai puțin de 5.00 metri, retragerea fata de limitele posterioare va fi de minim jumătate din inaltimea la cornise, dar nu mai puțin de 6.00 metri;
 - cladirile se vor alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanta de maxim 20.00 metri de la aliniament;
 - in cazul in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre, noua cladire se va alipi de calcanul existent, iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumătate din inaltime, dar nu mai puțin de 3.00 metri; in cazul in care aceasta limita separa zona rezidentiala, de o functiune publica sau de o biserica, distanta se majoreaza la 5.00 metri;
 - se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta constituie linia de separatie dintre zona mixta si zona rezidentiala, o functiune publica sau o biserica, cazuri in care se admite realizarea noilor cladiri numai cu o retragere fata de limitele laterale ale parcelei egala cu jumătate din inaltimea la cornise, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
 - distanta dintre cladirea unei biserici ortodoxe si limitele laterale si posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara conform plansei de Reglementari Urbanistice.
- se recomanda ca, pentru respectarea intimitatii locuintelor, parapetul ferestrelor de pe fatadele laterale ale cladirilor din zona mixta cu alte functiuni decat locuinte care sunt orientate spre locuintele de pe parcelele laterale situate la mai puțin de 10.00 metri, sa aiba parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala incaperilor;
 - in cazul cladirilor comerciale si de productie se admite regimul compact de construire cu conditia respectarii celorlalte prevederi ale regulamentului.

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

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumătate din inaltimea celei mai inalte; distanta se poate reduce la jumătate din inaltime, dar nu mai puțin de 6.00 metri, numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati permanente care necesita lumina naturala.

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

fuos

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;
 - in cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanta dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi 30.00 metri;
 - se pot realiza pasaje si curti comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare precum si pentru accese de serviciu;
- In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate in cadrul centrului de cartier sau in zona adiacenta la o distanta de maxim 250 metri;
- se recomanda ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol sa se faca in suprafete dimensionate si dispuse astfel incat sa permita ulterior, odata cu cresterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltimea maxima admisibila este de 60 metri, echivalentul a P+15 Etaje.
- inaltimea maxima admisibila in planul fatadei nu va depasi distanta dintre aliniamente; pot fi adaugate suplimentar unul sau doua niveluri in functie de volumetria caracteristica strazii, cu conditia retragerii acestora in limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade;
- daca inaltimea cladirii depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se poate retrage de la aliniament cu o distanta minima egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta intre aliniamentele strazii, dar nu cu mai putin de 5,0 metri si cu conditia sa nu ramana vizibile calcanele cladirilor invecinate; fac exceptie de la aceasta regula numai intoarcerile si racordarile de inaltime ale cladirilor pe strazile laterale conform aliniatului anterior;
- se accepta accente de inaltime pana la 80.0m, cu conditia intocmirii si aprobarii unui Plan Urbanistic de Detaliu in vederea stabilirii configurarii de detaliu de realizare a cladirilor.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor, dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor comerciale, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;
- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta"; pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe arterele principale pe baza unor studii si avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;



201/205

in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa;

- se va asigura posibilitatea racordarii la sistemele moderne de telecomunicatii;
- data fiind intensitatea circulatiei pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate si din spatiile plantate cu gazon;
- se interzice dispunerea pe fatade a antenelor TV-satelit si a antenelor pentru telefonie mobila si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- cu exceptia telecomunicatiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneti zabreliti (tripozi uniti cu grinzi cu zabrele) pe terasele cladirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- suprafata obligatorie de spatii verzi impermeabilizabile este de 20% din suprafata parcelei.
 - se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4.00 metri inaltime si diametrul tulpinii peste 15.00 cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere;
 - in gradinile de fatada ale echipamentelor publice minim 40% din suprafata va fi prevazuta cu plantatii inalte;
 - terenul care nu este acoperit cu constructii, platforme si circulatii va fi acoperit cu gazon si plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomanda ca minim 75% din terasele neutilizabile si 10% din terasele utilizabile ale constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si a imaginii oferite catre cladirile invecinate;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu un gard viu de 1,20 metri inaltime;
 - in zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de radacina pot mari sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- se recomanda separarea spre strada a terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri transparente de 2,00 metri inaltime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale si posterioare vor fi opace si vor avea inaltimea de minim 2,20 metri;
- spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

- P.O.T. maxim 60%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului in proportie de 75% cu cladiri cu maxim 2 niveluri (8 metri) pentru activitati comerciale, sali de spectacole, garaje, etc. pentru functiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

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

- CUT maxim = 4 mp. ADC / mp. teren
pentru functiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.




UTR 4_87 – Subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+4 niveluri

fuotw

Reglementarile aferente acestei unitati teritoriale de referinta sunt conform cu PUZ STR. NICOLAE CARAMFIL NR.22 aprobat cu HCGMB 23/2009.

UTR 4_88 – Subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+4 niveluri

Pentru terenurile afectate DE ZSM (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.

Reglementarile aferente acestei unitati teritoriale de referinta sunt conform cu PUZ STR. NICOLAE CARAMFIL NR.22 aprobat cu HCGMB 23/2009.

UTR 4_89 – Subzona locuintelor colective medii cu P+3 - P+4 niveluri, situate in afara zonei protejate

Reglementarile aferente acestei unitati teritoriale de referinta sunt conform cu PUZ STR. SMARANDA BRAESCU NR. 46, BUCURESTI, SECTOR 1, avizat cu AVIZ NR. 9/1/5/18.03.2009/R/31.03.2010, aflat in curs de aprobare.

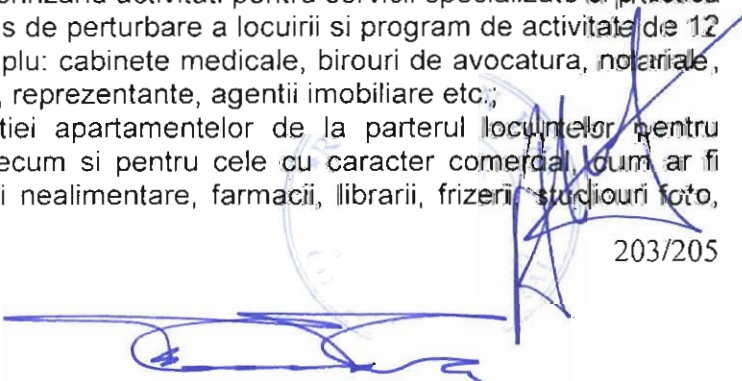
SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- locuinte in proprietate privata;
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare;
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejurii.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- locuintele din cladiri colective medii pot fi de standard mediu sau ridicat;
- locuintele sociale nu vor depasi **20%-30%** din numarul total al locuintelor dintr-o operatiune urbanistica si nu vor distona in nici o privinta in raport cu locuintele in proprietate privata;
- in cazul existentei unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se recomanda:
 - dispensarele de la parterul blocurilor sa aiba un acces separat de cel al locatarilor;
 - cresele si gradinitile sa aiba un acces separat de cel al locatarilor si sa dispuna in utilizare exclusiva de o suprafata minima de teren de **100 mp.** pentru jocul copiilor;
- conform DPG nr. 1431 / 2000:
 - se permite schimbarea destinatiei apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de functiuni cuprinzand activitati pentru servicii specializate si practica profesionala private cu grad redus de perturbare a locuirii si program de activitate de 12 ore pe zi (intre 8 si 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatura, notariale, consultanta, asigurari, proiectare, reprezentante, agentii imobiliare etc.;
 - se permite schimbarea destinatiei apartamentelor de la parterul locuintelor pentru categoriile descrise mai sus, precum si pentru cele cu caracter comercial cum ar fi comert cu produse alimentare si nealimentare, farmacii, librarii, frizerii, studiouri foto,



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

- case de schimb valutar etc.;
- lucrari ample de remodelare a fatadelor, acceselor sau spatiilor publice pot fi aprobate numai in conditiile promovarii unor proiecte vizand transformarea functionala a parterului unui intreg tronson de cladire, respectiv apartamentele deservite de cel putin o scara comuna;
- se admit spatii pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privata, eventual cu locuinta administratorului / portarului angajat permanent:
- in cazul existentei unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se recomanda:
 - dispensarele de la parterul blocurilor sa aiba un acces separat de cel al locatarilor;
 - cresele si gradinitile sa aiba un acces separat de cel al locatarilor si sa dispuna in utilizare exclusiva de o suprafata minima de teren de 100 mp. pentru jocul copiilor;

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzice schimbarea destinatiei apartamentelor pentru activitati generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi functiuni de productie, alimentatie publica, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfa, ateliere de reparatii etc.;
- se interzice schimbarea destinatiei spatiilor comune ale imobilelor avand functiunea de circulatie, holuri, accese, culoare, ganguri, curti interioare, casele scarilor etc.;
- se interzic la nivelul ansamblului urmatoarele activitati si lucrari:
 - curatatorii chimice;
 - constructii provizorii de orice natura;
 - depozitare en-gros sau mic-gros;
 - depozitari de materiale re folosibile;
 - platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
 - depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
 - autobaze;
 - statii de intretinere auto peste 5 masini;
 - statii de betoane;
 - lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate;
 - orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.

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

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

- cladirile colective de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu avand acces direct dintr-o circulatie publica sau pot fi grupate pe un teren utilizat in comun cu accesele asigurate din circulatia publica prin intermediul unor circulatii private.
- se pot mentine in cadrul ansamblurilor de locuinte colective enclavele de lotizari existente care vor fi considerate similar cu subzonele L2;
- in cazul unor repuneri in posesie, posibilitatea construirii pe astfel de parcele poate fi precizata numai in urma elaborarii si aprobarii unei documentatii PUD. Documentatiile vor fi supuse avizarii numai in cazul in care suprafata parcelelor rezultate este de peste 300 mp, nu afecteaza retelele, circulatiile, parcajele si localizarile prevazute in planul ansamblului pentru echipamente publice si pentru spatii plantate publice.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- cladirile se vor retrage de la aliniament cu minim 5.0 metri pe artera propusa.

- cladirile se vor retrage de la aliniament cu minim 7.0 metri pe strada Sirului;
- in cazul in care in zona protejata cladirile sunt dispuse pe aliniament in front continuu, noile cladiri se vor dispune de asemenea pe aliniament;

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

- cladirile izolate vor avea fatade laterale si se vor retrage de la limitele parcelei la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren;
- cladirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adancime de maxim 15.0 metri de la aliniament, fiind retrase fata de cealalta limita laterala cu o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren;
- cladirile care se inscriu in regim de construire continuu se alinesc pe o adancime de maxim 15.0 metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu exceptia parcelelor de colt unde se va intoarce fatada in conditiile de aliniere ale strazii laterale;
- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi cel putin egala cu inaltimea cladirii;
- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de 5.0 metri.

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

- intre fatadele inspre care sunt orientate camere de locuit distanta va fi egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte; distanta se poate reduce la jumatate in cazul in care pe fatadele opuse sunt numai ferestre ale dependintelor si ale casei scarii.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- cladirile vor avea asigurat in mod obligatoriu accesul dintr-o circulatie publica fie direct, fie, in cazul utilizarii terenului in comun de catre mai multe cladiri, prin intermediul unei strazi private.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor va fi asigurata in afara spatiilor publice.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltimea maxima admisibila este egala **20 metri**, echivalentul a **P+4 Etaje**
- inaltimea maxima admisibila este egala cu distanta dintre aliniamente; in cazul in care inaltimea depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament la o distanta egala cu diferenta dintre acestea, dar nu mai putin de **4.00 metri**;
- se admite depasirea cu maxim doua niveluri numai cu conditia ca acestea sa fie retrase in interiorul unui arc de cerc si a tangentei la acesta, la **45 grade**.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- conditia este de integrare in particularitatile zonei si armonizare cu vecinatatile imediate;

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locurile vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- terenul liber ramas in afara circulatiilor, parcajelor si trotuarelor, va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- terenul amenajat ca spatii de joc, de odihna si gradini de fatada decorative va reprezenta cel puțin 50% din suprafata totala a terenului liber;
- in orice operatiune efectuata pe un teren mai mare de 5000 mp, se va prevedea ca din aceste spatii minim 10% sa fie destinate folosintei in comun.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- in cazul cladirilor izolate sau cuplate retrase de la strada, gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim 2,20m si minim 1.50m, din care soclu opac de 0.40m, partea superioara fiind realizata din fier sau plasa metalica si dublate de un gard viu; imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidarie sau lemn, vor avea inaltimea de 2.20m, iar panta de scurgere va fi orientata spre parcela proprietarului imprejmuirii.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT maxim P+3-4 = 55%

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

CUT maxim P+3-4 = 2,8 mp. ADC / mp. teren;

UTR 4_90 – subzona locuințelor colective înalte cu P+5-10 niveluri, cu amenajari aferente, situate în afara zonei protejate, cf. PUZ STR. NICOLAE CARAMFIL aprobat cu HCGMB 64/2008

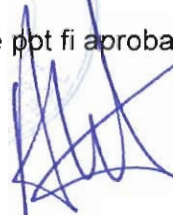
SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- locuințe în proprietate de standard ridicat;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje semi-îngropate și subterane, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și recreere (eventual piscină descoperită), construcții pentru echiparea tehnică, împrejmuiri;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent.
- conform DPG nr. 1431 / 2000:
- se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.;
- se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc. cu condiția asigurării unui acces din windvang sau holul comun;
- lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau a spațiilor publice pot fi aprobate numai



În condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună;

- în cazul existenței unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se recomandă:
- dispensarele de la parterul blocurilor să aibă un acces separat de cel al locatarilor;
- creșele și grădinițele să aibă un acces separat de cel al locatarilor și să dispună în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de **100 mp.** pentru jocul copiilor;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice dispunerea locuințelor sociale în clădiri înalte;
- în conformitate cu DPG nr. 1431 / 2000;
- se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, alimentație publică, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații;
- se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație (holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor, etc.);
- la nivel de ansamblu, se interzic următoarele lucrări:
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitate peste 3 mașini;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

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

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

- clădirile de locuit 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 asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform P.U.Z., cu următoarele recomandări privind zonele de extindere:
- clădirile se vor dispune izolat și se vor retrage de la aliniament cu minim **4.0 metri** pe străzile de categoria III și **6.0 metri** pe cele de categoria II sau I, dar nu cu mai puțin decât diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanța dintre aliniamente;
- în cazul enclavelor de lotizări existente menținute, retragerile de la aliniament vor respecta caracterul inițial al acestora (minim 3,0 metri sau minim 4.0 metri, conform regulamentului anterior în vigoare la data parcelării).

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

- N: se va respecta o distanță minimă între fronturile clădirilor de **18m**;
- S: se va respecta o distanță minimă între fronturile clădirilor de **18m**;



alpha studio
architecture & urban planning

B-dul Kiseleff nr. 55b. vila 3, et. 1, ap 2, sect. 1, Bucuresti
Reg. Com. - J 40/10321/2000 / CIF: RO13516624
Tel/fax 021.529.77.56/57
e-mail: office@alphastudio.ro
web: www.alphastudio.ro

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



- E: se va respecta o distanta minima intre fronturile cladirilor de 21m, respectiv 18m;
- V: se va respecta o distanta minima intre fronturile cladirilor de 21m;

fuos

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

- între fațadele spre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maxima admisibila este egala **25 metri**, echivalentul a **2S+P+5-6 Etaje**
- înălțimea maxima admisibila este egala cu distanta dintre aliniamente; in cazul in care înălțimea depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre acestea, dar nu mai puțin de **4.00 metri**;
- se admite depășirea cu maxim două niveluri numai cu condiția ca acestea să fie retrase în interiorul unui arc de cerc și a tangentei la acesta, la **45 grade**.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- condiția este de integrare în particularitățile zonei și armonizare cu vecinătățile imediate;

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate constructiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locurile vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- terenul liber ramas in afara circulatiilor, parcajelor si trotuarelor, va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- terenul amenajat ca spatii de joc, de odihna si gradini de fatada decorative va reprezenta cel puțin 50% din suprafața totală a terenului liber;
- în orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de 5000 mp, se va prevedea ca din aceste spatii minim 10% să fie destinate folosinței în comun.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- în cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la strada, gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim **2,20m** și minim **1.50m**, din care soclu opac de **0.40m**, partea superioară fiind realizată din fier sau plasa metalică și dublate de un gard viu; împrejmuirile



alpha studio
architecture & urban planning

B-dul Kiseleff nr. 55b, vila 3, et. 1, ap 2, sect. 1, Bucuresti
Reg. Com. - J 40/10321/2000 / CIF: RO13516624
Tel/fax 021.529.77.56/57
e-mail: office@alphastudio.ro
web: www.alphastudio.ro

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



de pe limitele laterale si posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidarie sau lemn, vor avea inaltimea de 2.20m, iar panta de scurgere va fi orientata spre parcela proprietarului imprejurii.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT maxim = 60%

fuwa

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

- CUT maxim = 3,5 mp. ADC / mp. teren;

Intocmit,
urb. Cristina Cioaca



urb. Raluca Axante



Verificat,
Arh. Sorin Gabrea



[Signature]

[Signature]