



s.c. WESTERN OUTDOOR s.r.l



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

ANEXA NR. 3 la HCRMB NR. 294/28.11.2013

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULATIE LA ZONA NORD/AUTOSTRADA URBANA. P.U.Z. SI STUDII DE FEZABILITATE- TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA TERITORIUL DE REFERINTA NR. 5

2013



PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULATIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINTA NR. 5 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

DIPECTIA URBANISM
AVIZ NR. 27/09.2013
VIZAT SPRE NESCIMBARE



CONTINUT

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

I. DISPOZITII GENERALE

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

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

III. ZONIFICARE FUNCIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR SI SUBUNITĂȚILOR FUNCIONALE

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

NOTE

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

Nota 1: Simbolul pentru accente verticale, figurat pe planșele de reglementări și cuprins în RLU, reprezintă posibilitatea de realizare în zona stabilită, a unor clădiri cu înălțime mai mare de 45,0m; după caz, amplasarea unor astfel de clădiri pe parcele, va fi stabilită prin P.U.D., dacă în documentația de urbanism nu au fost precizate retragerile față de limitele parcelei precum și modul de confirmare a volumului înalt. Pentru zonele desemnate drept poli urbani, ce au fost cuprinse ca atare în prezentul P.U.Z., amplasarea și conformarea clădirilor cu înălțimea mai mare de 45,0m- accente verticale, va fi stabilită prin P.U.Z.

Nota 2: Pentru Teritoriul de referință nr. 1, în cadrul UTR nr. 1-12, prevederile RLU sunt conform RLU aferent PUG Municipiul București – T2 – Subzona transport feroviar (de la pag. 75-84).

Nota 3: Pentru Teritoriul de referință nr. 2, în tabelul cu indicatorii urbanistici din Planșa de Reglementări Urbanistice (U.8), pentru UTR nr.2-1, la Hmax se va lua în considerare H=D în loc de Hmax=0.

Nota 4: Pentru Teritoriul de referință nr. 2, în Planșa de Reglementări Urbanistice (U.8), pentru UTR 2_3, zona mixtă reprezentată pe plan doar cu culoarea portocaliu (aferentă locuințelor colective cu RHmax=P+4) se va lua în considerare drept hasura aferentă zonelor mixte, culoarea portocaliu și roșu.

Nota 5: Pentru Teritoriul de referință nr. 2, pentru UTR-urile 2_10, 2_11, 2_12, 2_15, 2_16, 2_17 din Regulamentul Local de Urbanism se vor aplica indicatorii urbanistici din tabelul de pe planșa de Reglementări Urbanistice (U.8), conform PUZ-urilor aprobate aferente.

Nota 6: Pentru Teritoriul de referință nr. 2, în cadrul Regulamentului Local de Urbanism, pentru UTR 2_18, Secțiunea II, Art.10 (pag.60), se va lua în considerare regimul de înălțime și Hmax din tabelul cu indicatorii urbanistici aferent planșei de Reglementări Urbanistice (U.8), respectiv P+4 în loc de P+9 și 20,0m în loc de 38,0m.

Nota 7: Pentru Teritoriul de referință nr. 3, în cadrul RLU - UTR nr. 3-11, Secțiunea II, art. 10 – Înălțimea maximă admisă a clădirilor va fi de P+14 în loc de P+4 (pag.57).

Nota 8: Pentru Teritoriul de referință nr. 3, în tabelul cu indicatorii urbanistici din Planșa de reglementări pentru UTR nr. 3-14, CUT max. este 0,8 în loc de 1,8 mp. ADC/ mp. teren, conform RLU – Secțiunea III, art.16 (pag.71).

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 22/20.09.2013
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



PROIECT
BUCURESTI



Nota 9: Pentru **Teritoriul de referință nr. 3**, în cadrul Regulamentului Local de Urbanism – UTR nr. 3-36, Secțiunea II, art. 10 (pag.147), se ia în considerare regimul de înălțime din tabelul aferent Planșei de Reglementări Urbanistice, respectiv 60 m în loc de 45 m.

Nota 10: Pentru **Teritoriul de referință nr. 4**, în cadrul Regulamentului Local de Urbanism, pentru UTR 4_1, Secțiunea III, Art. 15 (pag.23), se va lua în considerare POT-ul maxim precizat în tabelul cu indicatori urbanistici din planșa de Reglementări Urbanistice (U.8.b), respectiv POT max=80% în loc de POT max=70%.

Nota 11: Pentru **Teritoriul de referință nr. 4**, în cadrul Regulamentului Local de Urbanism, pentru UTR-urile 4_2, 4_3, 4_4 se vor aplica indicatorii urbanistici din tabelul din planșa de Reglementări Urbanistice (U.8.b), conform PUZ-urilor aprobate aferente acestor unități teritoriale de referință.

Nota 12: Pentru **Teritoriul de referință nr. 4**, în cadrul Regulamentului Local de Urbanism, pentru UTR 4_31, Secțiunea II, Art.10 (pag.81), se va lua în considerare Hmax aferent tabelului cu indicatori urbanistici din planșa de Reglementări Urbanistice (U.8.b), respectiv 20,0m în loc de 19,0m.

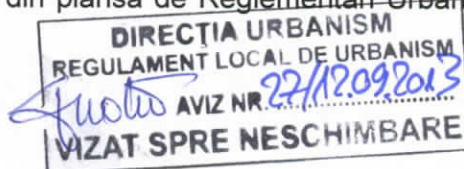
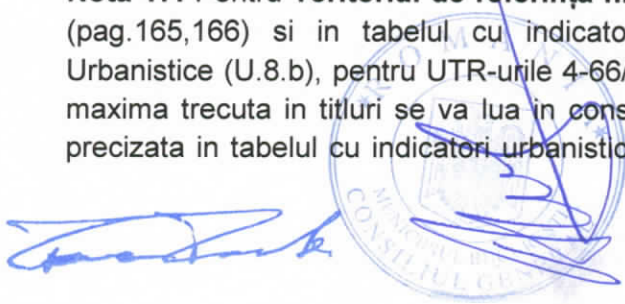
Nota 13: Pentru **Teritoriul de referință nr. 4**, în cadrul Regulamentului Local de Urbanism, Secțiunea II, Art.10(pag.100) și în tabelul cu indicatori urbanistici din planșa de Reglementări Urbanistice (U.8.b), pentru UTR 4_39 se va lua în considerare regimul de înălțime și înălțimea maximă din cadrul HCGMB nr. 268/2008 de aprobare a PUZ-ului pentru această unitate teritorială de referință.

Nota 14: Pentru **Teritoriul de referință nr. 4**, în cadrul Regulamentului Local de Urbanism, (pag.123) și în tabelul cu indicatori urbanistici din planșa de Reglementări Urbanistice (U.8.b), pentru UTR 4_48, în titlul UTR-ului se va lua în considerare înălțimea maximă de P+6 în loc de P+4, conform HCGMB nr. 153/2009 de aprobare a PUZ-ului aferent acestei unități teritoriale de referință.

Nota 15: Pentru **Teritoriul de referință nr. 4**, în cadrul Regulamentului Local de Urbanism, (pag.144) și în tabelul cu indicatori urbanistici din planșa de Reglementări Urbanistice (U.8.b), pentru UTR 4_54 în titlul UTR-ului se va lua în considerare înălțimea maximă de P+4 în loc de P+6, conform HCGMB nr.28/2011 de aprobare a PUZ-ului aferent acestei unități teritoriale de referință.

Nota 16: Pentru **Teritoriul de referință nr. 4**, în cadrul Regulamentului Local de Urbanism, Secțiunea II, Art.10 (pag.164), pentru UTR 4_63 înălțimea maximă admisă se va considera egală cu 20,0m în loc de 19,0m conform tabelului cu indicatori urbanistici din planșa de Reglementări Urbanistice (U.8.b).

Nota 17: Pentru **Teritoriul de referință nr. 4**, în cadrul Regulamentului Local de Urbanism, (pag.165,166) și în tabelul cu indicatori urbanistici aferent planșei de Reglementări Urbanistice (U.8.b), pentru UTR-urile 4-66/1, 4-66/2, 4-66/3, 4-66/4, 4-66/5, pentru înălțimea maximă trecută în titluri se va lua în considerare regimul de înălțime și înălțimea maximă precizată în tabelul cu indicatori urbanistici din planșa de Reglementări Urbanistice (U.8.b).



PROIECT
BUCURESTI



conform HCGMB nr.85/2006 de aprobare a PUZ-ului aferent acestor unitati teritoriale de referinta.

Nota 18: Pentru **Teritoriul de referință nr. 4**, in tabelul cu indicatori urbanistici din planșa de Reglementari Urbanistice (U.8.b), pentru UTR 4_73 se va lua in considerare H max =15,0m doar in situatiile specificate in RLU, in toate celelalte situatii se va respecta Hmax=12,0m, conform RLU-Sectiunea II, Art.10.

Nota 19: Pentru **Teritoriul de referință nr. 5**, in tabelul cu indicatori urbanistici din planșa de Reglementari Urbanistice (U.8.1), pentru UTR 5_04 se va lua in considerare POTmax=70% in loc de POTmax=80% si CUT=1,6 in loc de CUT=2,4, conform RLU – Sectiunea III,Art.15 si 16.

Nota 19: Pentru **Teritoriul de referință nr. 5**, in cadrul Regulamentului Local de Urbanism (pag. 49), pentru UTR 5_16 se vor lua in considerare indicatorii urbanistici precizati in tabelul in planșa de Reglementari Urbanistice (U.8.1), respectiv POT=45%, CUT=2,8, Regim de inaltime P+5, Hmax=25,0m, conform HCGMB nr. 232/2005 de aprobare a PUZ-ului pentru aceasta unitate teritoriala de referinta.

Nota 20: Pentru **Teritoriul de referință nr. 5**, in cadrul Regulamentului Local de Urbanism (pag. 57), pentru UTR 5_19, se vor lua in considerare indicatorii urbanistici precizati in tabelul din planșa de Reglementari Urbanistice (U.8.1), respectiv POT=41%, CUT=19,4, Regim de inaltime P+29, Hmax=120,0m, conform HCGMB nr. 269/2009 de aprobare a PUZ-ului pentru aceasta unitate teritoriala de referinta.

Nota 20: Pentru **Teritoriul de referință nr. 5**, in cadrul Regulamentului Local de Urbanism (pag. 82,101,105), pentru UTR 5_27, 5_32, 5_33, 5_34, 5_36, 5_37 se vor lua in considerare indicatorii urbanistici precizati in tabelul din planșa de Reglementari Urbanistice (U.8.1), conform PUZ-urilor aprobate pentru aceste unitati teritoriale de referinta.

Nota 21: Pentru **Teritoriul de referință nr. 5**, in cadrul tabelului din planșa de Reglementari Urbanistice (U.8.1), pentru UTR 5_35 se ia in considerare Hmax=P+4, conform Regulamentului Local de Urbanism (pag. 104) –Sectiunea II, Art.10.

Nota 22: Pentru **Teritoriul de referință nr. 6**, in cadrul Regulamentului Local de Urbanism, pentru UTR-urile 6_3, 6_7, 6_77, 6_78, 6_79, 6_80 se va lua in considerare inaltimea maxima precizata in tabelul din planșa de Reglementari Urbanistice (U.8).

Nota 23: Pentru **Teritoriul de referință nr. 6**, in cadrul Regulamentului Local de Urbanism si a tabelului cu indicatori de pe planșa de Reglementari Urbanistice, pentru UTR 6_10 titlul va fi luat in considerare cu regim de inaltime P+6 in loc de P+4, conform RLU-Sectiunea II, Art.10.

Nota 24: Pentru **Teritoriul de referință nr. 6**, in cadrul Regulamentului Local de Urbanism pentru UTR 6_11 indicatorii urbanistici se preiau din tabelul de pe planșa de Reglementari Urbanistice (U.8).



PROIECT
BUCURESTI



Nota 25: Pentru **Teritoriul de referință nr. 6**, in cadrul Regulamentului Local de Urbanism- Sectiunea II, Art.10, pentru UTR 6_12 se va lua in considerare Hmax precizat in tabelul de pe plansa de Reglementari Urbanistice (U.8), respectiv 17,0m in loc de 10,0m.

Nota 25: Pentru **Teritoriul de referință nr. 6**, in cadrul Regulamentului Local de Urbanism si a tabelului cu indicatori de pe plansa de Reglementari Urbanistice (U.8), pentru UTR 6_13, 6_14 Hmax si regimul de inaltime vor respecta regimul din titlu, respectiv P+4.

Nota 26: Pentru **Teritoriul de referință nr. 6**, in cadrul Regulamentului Local de Urbanism Sectiunea II, Art.10, pentru UTR 6_15, 6_16, 6_17 se va lua in considerare Hmaxima precizata in tabelul de pe plansa de Reglementari Urbanistice (U.8), respectiv 17,0m in loc de 16,0m.

Nota 27: Pentru **Teritoriul de referință nr. 6**, in cadrul Regulamentului Local de Urbanism Sectiunea III, Art.15 si 16, pentru UTR 6_28 indicatorii urbanistici se vor lua in considerare conform tabelului de pe plansa de Reglementari Urbanistice (U.8).

Nota 28: Pentru **Teritoriul de referință nr. 6**, in cadrul Regulamentului Local de Urbanism si a tabelului cu indicatori de pe plansa de Reglementari Urbanistice(U.8), pentru UTR-urile 6_38, 6_47, 6_62, 6_67, 6_91 regimul de inaltime din cadrul titlului se va lua in considerare conform RLU si tabel, respectiv P+10 si 35,0m.

Nota 29: Pentru **Teritoriul de referință nr. 6**, in cadrul Regulamentului Local de Urbanism- Sectiunea II, Art.10, pentru UTR-urile 6_45, 6_55, 6_73 inaltimea maxima si regimul de inaltime se va lua in considerare conform tabelului de pe plansa de Reglementari Urbanistice(U.8), respectiv P+14 si 45,0m.

Nota 30: Pentru **Teritoriul de referință nr. 6**, in cadrul Regulamentului Local de Urbanism- Sectiunea II, Art.10, pentru UTR 6_49 inaltimea maxima si regimul de inaltime se va lua in considerare conform tabelului de pe plansa de Reglementari Urbanistice(U.8), respectiv P+14 in loc de P+4 si 45,0m in loc de 17,0m.

Nota 31: Pentru **Teritoriul de referință nr. 6**, in cadrul Regulamentului Local de Urbanism- Sectiunea II, Art.10, pentru UTR-urile 6_50, 6_52, 6_56, 6_58, 6_74, 6_76, 6_81, 6_85 inaltimea maxima si regimul de inaltime se va lua in considerare conform tabelului de pe plansa de Reglementari Urbanistice(U.8).

Nota 32: Pentru **Teritoriul de referință nr. 6**, in cadrul Regulamentului Local de Urbanism- Sectiunea II, Art.10 si in tabelul cu indicatori de pe plansa de Reglementari Urbanistice(U.8), pentru UTR-urile 6_53, 6_57, 6_65, 6_68, 6_94 inaltimea maxima si regimul de inaltime se va lua in considerare conform titlului, respectiv P+4 si 17,0m in loc de 14,0m.

Nota 33: Pentru **Teritoriul de referință nr. 6**, in cadrul Regulamentului Local de Urbanism- Sectiunea II, Art.10, pentru UTR-urile 6_54, 6_66 inaltimea maxima si regimul de inaltime se va lua in considerare conform tabelului cu indicatori de pe plansa de Reglementari Urbanistice(U.8), respectiv P+2 in loc de P+1.



PROIECT
BUCURESTI



Nota 34: Pentru **Teritoriul de referință nr. 6**, in cadrul Regulamentului Local de Urbanism-Sectiunea II, Art.10, pentru UTR-urile 6_71, 6_72, 6_84, 6_88, 6_87, 6_89, 6_90 inaltimea maxima si regimul de inaltime se va lua in considerare conform tabelului cu indicatori de pe plansa de Reglementari Urbanistice(U.8).

Nota 35: Pentru **Teritoriul de referință nr. 6**, in cadrul Regulamentului Local de Urbanism-Sectiunea II, Art.10, pentru UTR 6_82 inaltimea maxima si regimul de inaltime se va lua in considerare conform tabelului cu indicatori de pe plansa de Reglementari Urbanistice(U.8), respectiv P+14 in loc de P+10 si 45,0m in loc de 35,0m.

Nota 36: Pentru **Teritoriul de referință nr. 6**, in cadrul tabelului cu indicatori de pe plansa de Reglementari Urbanistice(U.8), pentru UTR 6_86 indicatorii se vor lua in considerare conform RLU, respectiv POT=50%, CUT=3, Hmax=20,0m.

Nota 37: Pentru **Teritoriul de referință nr. 7**, in cadrul Regulamentului Local de Urbanism-Sectiunea II, Art.10, pentru toate UTR-urile cu locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 situate in afara perimetrelor de protectie, respectiv 7_13, 7_14, 7_15,7_16, 7_17, 7_18, 7_19, 7_20, 7_21, 7_22, 7_23, 7_24, 7_47, 7_48, 7_49, 7_47, 7_48, 7_51, 7_52, 7_53, 7_54, 7_55, inaltimea maxima ce va fi luata in considerare este cea din tabelul de pe plansa de Reglementari Urbanistice, respectiv 12,0m in loc de 10,0m (in cazul mansardarii).

Nota 38: Pentru **Teritoriul de referință nr. 7**, in cadrul Regulamentului Local de Urbanism-Sectiunea II, Art.10, pentru toate UTR-urile 7_56, 7_57, 7_58, 7_59, 7_65, 7_66, 7_67, 7_71, 7_73, 7_75 inaltimea maxima ce va fi luata in considerare este cea din tabelul de pe plansa de Reglementari Urbanistice, respectiv P+4 (18,0m).

Nota 39: Pentru **Teritoriul de referință nr. 7**, in cadrul Regulamentului Local de Urbanism, pentru UTR 7_69 precizarea „conform PUZ” face referire la PUZ-ul prezent , iar la Sectiunea II, Art. 10, inaltimea maxima ce se va lua in considerare este cea precizata in tabelul cu indicatori de pe plansa de Reglementari Urbanistice, respectiv P+4 (18,0m).

Nota 39: Pentru **Teritoriul de referință nr. 7**, in cadrul Regulamentului Local de Urbanism (pag. 408),pentru UTR 7_73 nota referitoare la reglementarile aferente UTR-ului in discutie nu se va lua in considerare.

Nota 40: Pentru **Teritoriul de referință nr. 7**, in cadrul tabelului cu indicatori de pe plansa de Reglementari Urbanistice, pentru UTR 7_74 inaltimea maxima si regimul de inaltime se va lua in considerare conform RLU-Sectiunea II, Art.10, respectiv P+10 in loc de P+4.

Nota 41: Pentru **Teritoriul de referință nr. 7**, in cadrul Regulamentului Local de Urbanism, pentru UTR 7_76 , precizarea de la Sectiunea II, Art.10 privind accentele verticale nu se ia in considerare.





I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL RLU

Prezentul Regulament se asociază Planului Urbanistic Zonal si are ca scop explicarea si detalierea sub forma de prescriptii (permisiuni si restrictii) a prevederilor urbanistice. Regulamentul face parte integranta din PUZ si se aproba odată cu acesta.

Regulamentul este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenului si de realizare si utilizare a constructiilor in perimetrul aflat sub incidenta Regulamentului, in suprafata de **~94,5ha** . Normele cuprinse in prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executiilor constructiilor in limitele teritoriului studiat in PUZ.

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

In baza concluziilor si recomandărilor reieșite din analiza situatiei existente, anexata la prezenta documentatie, rezulta ca terenul cuprins in prezentul PUZ este construibil cu conditia încadrării in prevederile Regulamentului local de urbanism aferent prezentului PUZ, inclus in prezentul capitol al documentatiei.

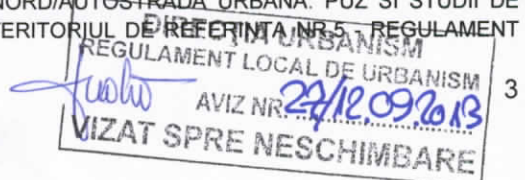
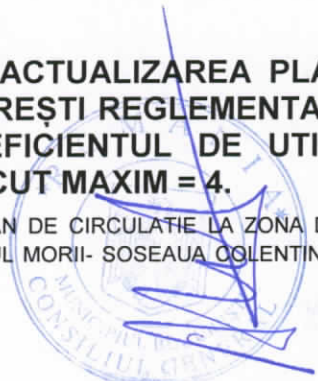
Prezentul Regulament local de urbanism explicitiază si detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale **Planului Urbanistic Zonal „Închidere Inelul Median de Circulatie la Zona Nord/Autostrada Urbana. PUZ si studii de fezabilitate - tronson Lacul Morii - Șoseaua Colentina” – Teritoriul de referinta 5.**

Prin regulamentul mentionat s-a urmărit:

- Încurajarea amplasării in zona a unor functiuni specifice: comert ,birouri, locuinte colective, , servicii, spatii verzi etc.
- Propunerea unei game variate de subzone functionale specifice acestor tipuri de zone si încercarea delimitării unui POL URBAN.
- Amenajarea unor spatii pentru circulatie pietonala, spatii verzi, scuaruri care vor răspunde cerintelor unei astfel de zone, contribuind totodata la punerea sa in valoare.
- Sunt propuși o serie de indicatori urbanistici corespunzător fiecărei zone si un bilant teritorial.

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

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULATIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINTA NR.5. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM





NOTA: DUPA EXPIRAREA TERMENELOR DE VALABILITATE INDIVIDUALE ALE DOCUMENTATIILOR DE URBANISM APROBATE ANTERIOR PENTRU TERITORIUL INCLUSE IN ZONA STUDIATA AFERENTA INELULUI MEDIAN (TERITORIUL DE REFERINTA NR.5), SE VOR INSTAURA REGLEMENTARI NOI, POTRIVIT CARORA COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI VA FI DE MAXIM 4.

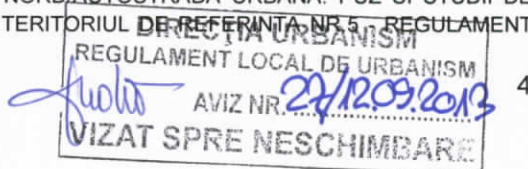
NOTA: PENTRU TERENURILE AFECTATE DE Z.S. M. (ZONA DE SIGURANTA A METROULUI) ESTE OBLIGATORIE ÎNTOCMIREA UNEI DOCUMENTATII P.U.D., CU RESPECTAREA CERTIFICATULUI DE URBANISM SI CU OBTINEREA AVIZELOR DE LA METROUL SA, METROREX SI MINISTERUL TRANSPORTURILOR.

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

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

NOTA: SE VA RESPECTA ZONA DE SIGURANTA A INFRASTRUCTURII FEROVIARE PUBLICE (zona de siguranta a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, in limita de 20m fiecare, situate de o parte si de alta a axei caii ferate , necesare pentru amplasarea instalatiilor de semnalizare si de siguranta circulatiei si a celorlalte instalatii de conducere operativa a circulatiei terenurilor , precum si a instalatiilor si lucrărilor de protectie a mediului) **SI ZONA DE PROTECTIE A INFRASTRUCTURII FEROVIARE PUBLICE** (zona de protectie a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe, indiferent de proprietar, cu 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 acesteia). **Constructiile și amenajările amplasate în zona de protectie a infrastructurii feroviare se vor autoriza numai cu avizul R.A. CNCFR și a Ministerului Transporturilor – conform art. 20 din R.G.U. modificat. Conform avizului CNCFR București nr. 5/7/35/8/17.12.2012 se admite traseul inelului**

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULATIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINTA NR.5. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM





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



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

Median numai la distante mai mari de 5,0m fata de axul caii ferate.

In 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:

- ieșiri în consola la etajele superioare către domeniul public (respectându-se o retragere minimă de 2,0m a etajelor superioare ieșite în consola față de limita de proprietate rezultată)
- o bonificație de CUT = 0,5 aplicându-se fără depășirea C.U.T.-ului maxim de 4 m² ADC/m² teren impus de legislația în vigoare.

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, CAT ȘI CONFORM SITUAȚIEI JURIDICE PUȘE LA DISPOZIȚIE DE către P.M.B.

NOTA: documentația P.U.Z. ARE LA BAZA SUPTO TOPO CADASTRAL ACTUALIZAT DE SC ESTEREOFOTO SRL ȘI A FOST AVIZATĂ A.N.C.P.I. CU AVIZ O.C.P.I. BUCUREȘTI NR. 1111090 DIN 30.09.2011.

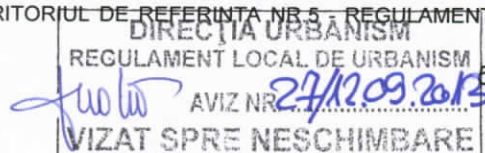
NOTA: TERENUL CARE VA INTRA ÎN DOMENIUL PUBLIC VA FI STABILIT CU PRECIZIE PRIN RIDICĂRI TOPOGRAFICE EXECUTATE LA MOMENTUL REALIZĂRII INVESTIȚIEI.

NOTA: OCUPAREA TERENURILOR VA FI FACUTĂ ÎN CONDITIILE LEGII ÎN URMA ELABORĂRII PROIECTULUI DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE.

NOTA: MODERNIZAREA ȘI EXTINDEREA REȚELEI DE DRUMURI (ALTELE DECAT CELE DIN CAIETUL DE SARCINI) SE VA FACE RESPECTÂND H.C.G.M.B. NR.66/2006 ȘI CELELALTE REGLEMENTĂRI ÎN VIGOARE, TRASEELE PROPUSE FIIND PRELUATE DIN DOCUMENTAȚIILE DE URBANISM APROBATE DE către C.G.M.B.

NOTA: SOLUȚIA TEHNICĂ PENTRU STR. BARBU VACARESCU (TERITORIUL DE REFERINȚĂ NR. 3) SE POATE MODIFICA ÎN FUNCȚIE DE CONCLUZIILE LUCRĂRIILOR DE SPECIALITATE AFLATE ÎN STUDIU ÎN CADRUL PRIMĂRIEI

PUZ ÎNCHIDERE ÎNELUL MEDIAN DE CIRCULAȚIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANĂ. PUZ ȘI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUĂ COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINȚĂ NR. 5. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM





MUNICIPIULUI BUCUREȘTI.

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 reprezintă 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. când 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 îndepărtarea a apelor pluviale in afara zonelor de protectie sanitara.

NOTA: In cadrul U.T.R.-urilor, proprietarii terenurilor sunt obligati sa rezerve spatii necesare pentru echiparea edilitara (respectiv pentru Gospodăriile de ape pluviale), acolo unde este cazul.

NOTA: Pentru U.T.R.-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 pună la dispozitie teren.

NOTA: Se introduce obligativitatea asigurării unui procent de 30% spatiu verde in cadrul fiecărui UTR, obligativitate ce se aplica pentru fiecare parcela din cadrul U.T.R.-ului.

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

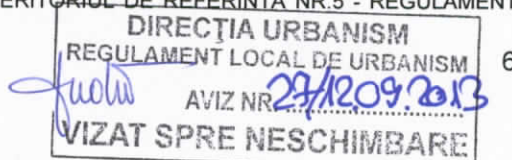
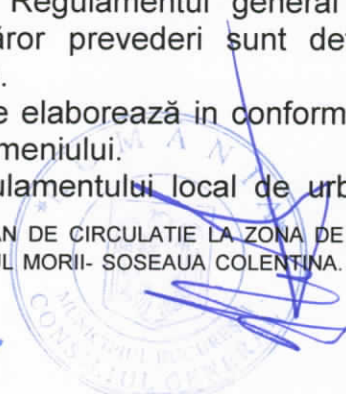
2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

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

In cadrul Regulamentului local de urbanism pentru se preiau prevederile

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULATIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINTA NR.5 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM





cuprinse in documentatii de urbanism si proiecte de specialitate întocmite anterior sau concomitent cu elaborarea P.U.Z.-ului.

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

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării constructiilor și unele măsuri pentru realizarea locuintelor, republicată;
- Legea nr. 350/2001 cu completările si modificările ulterioare;
- Legea nr. 69 privind administratia 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 continutul cadru al planului urbanistic zonal, aprobat cu ordinul nr. 176/N/2000 al Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;
- Planul Urbanistic General al municipiului București, Regulamentul Local de urbanism, și Studiile de fundamentare a acestora, aprobate cu Hotărârea nr. 269/21.12.2000 a CGMB;

3. DOMENIUL DE APLICARE

Prezentul regulament se aplică în proiectarea și realizarea tuturor constructiilor și amenajărilor ce vor fi realizate in perimetrul reglementat prin PUZ. Terenurile sunt situate in perimetrul administrativ al Municipiului București. Regulamentul local de urbanism se aproba prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București si constituie act de autoritate al administratiei publice.

VALABILITATE ȘI MODIFICĂRI

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.

Derogările 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 U.T.R.-urilor. In cadrul P.U.Z.-ului au fost preluate documentatii de urbanism aprobate cu indicatori urbanistici specifici (a se vedea tabelul cu U.T.R.-uri de pe planșa de Reglementari urbanistice).

In cazul in care se dorește modificarea uneia din conditiile de construire: P.O.T.max., C.U.T.max., H.max., aliniere, retrageri laterale ,derogarea de la prezentul regulament se va face in conditiile elaborării si aprobării unei noi documentatii de urbanism PUZ,PUD conform legislatiei in vigoare.

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

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



REGLEMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 27/20.09.2013
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



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

- 4.1. Se va proteja plantatia valoroasă, respectiv Parcul Herăstrău UTR 5_01, UTR 5_02, UTR 5_03, UTR 5_05- compactă și de aliniament - existentă pe amplasament. După caz, arborii al căror amplasament nu permite realizarea lucrărilor de construire prevăzute și care pot fi transplantați vor fi reamplasați, pe amplasamente noi, în concordanță cu planurile de amenajare peisajeră.
- 4.2. După caz, arborii al căror amplasament nu permite realizarea lucrărilor de construire prevăzute și care pot fi transplantați vor fi reamplasați, pe amplasamente noi, în concordanță cu planurile de amenajare peisajeră.
- 4.3. Zonele rezidențiale vor fi protejate cu plantatii de protecție, realizate cu plantatie.
- 4.4. Toate constructiile și amenajările vor fi racordate la rețele edilitare. Rețelele edilitare vor fi amplasate în subteran la minim 3 m depărtare de arborii ce urmează a fi păstrați.
- 4.5. Parcajele vor fi realizate de regulă cu o suprafață verde de minim 2 m lățime la 5 locuri de parcare între platformele betonate pe care stacionează autovehiculele; în spațiul verde astfel realizat se vor planta arbori.
- 4.6. Încălzirea obiectivelor din ansamblu se va realiza cu instalatii cu gaz metan sau cu instalatii electrice. Sunt interzise sistemele de încălzire cu combustibili care prin ardere pot produce perdele de fum.
- 4.7. Sursele de poluare zonală sunt reprezentate, în special, prin produși de ardere a carburanților în motoarele autovehiculelor (surse mobile trafic rutier) - (oxizi sulf, oxizi azot, monoxid carbon, pulberi în suspensie, aldehyde, hidrocarburi volatile, plumb).
- 4.8. Deșeurile rezultate, atât din activitatea de construire cât și ca urmare a utilizării ulterioare a constructiilor, vor fi depozitate în containere închise și vor fi evacuate periodic, prin contract cu o societate de salubritate. (se respecta HCGMB nr. 66/2006- a se vedea planșa Reglementari Circulație).

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

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

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



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 28/2009.2013
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

- 6.1. Clădirile supraterane, indiferent de conformare, funcțiune, modalitate de amplasare pe parcelă, pot fi amplasate pe teren cu o retragere minimă de 3 m față de aliniamentul stradal;
- 6.2. Clădirile comerciale și pentru servicii pot fi amplasate pe aliniamentul stradal pe un front compact de maxim 50 m lungime.
- 6.3. Construcțiile subterane pot fi amplasate pe aliniamentul stradal, cu condiția ca toate elementele constructive ale acceselor, pietonale sau carosabile, să se realizeze numai în interiorul parcelei.
- 6.4. Se va respecta Zona de Siguranță a infrastructurii Metroului conform planșei de Reglementări urbanistice și a avizelor obținute de la autoritățile competente.
- 6.5. Se va respecta Zona de protecție severă a apeductelor conform planșei de Reglementări urbanistice și legislației în vigoare.
- 6.6. Se va respecta Zona de protecție a monumentelor istorice și siturilor arheologice conform planșei de Reglementări urbanistice și legislației în vigoare.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

- 7.1. Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.
- 7.2. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.
- 7.3. În toate cazurile se respectă Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr.66/06.04.2006 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei bune funcționări a arterelor de circulație.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

- 8.1. Toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico edilitare.
- 8.2. Apele meteorice vor fi preluate de sistemul de canalizare. În cazul clădirilor dispuse pe aliniamentul stradal, apele pluviale vor fi evacuate prin racordare la canalizarea pluvială, pe sub trotuare.
- 8.3. Toate rețelele și instalațiile tehnico - edilitare vor fi amplasate în subteran, conform normelor în vigoare.
- 8.4. Puturile de captare apă potabilă vor fi protejate cu o împrejmuire transparentă, cu o înălțime de min. 1,5 m amplasată pe perimetrul de protecție sanitară, dimensionat conform normelor în vigoare.
- 8.5. Toate regulile sunt cuprinse în planșa de Precoordonare rețele edilitare și în memoriile de specialitate anexate.

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

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULATIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINTA NR.5. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 22/12.09.2013
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



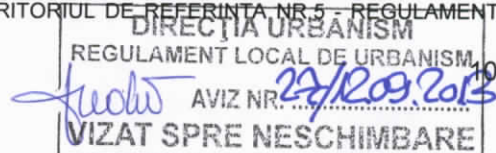
- 9.1. În cazul construcțiilor publice, dispuse izolat, terenul va avea o suprafață de cel puțin 500 mp, cu un front la stradă de minim 15,0 m;
- 9.2. Clădirile pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private.
- 9.3. În cazul unor zone în care parcelarul are o configurație poligonală neregulată motivată de particularități ale terenului, trasee stradale cu profil complex (trasee curbe, fundături) ș.a.m.d., parcelele pot avea fronturi stradale mai mici decât 12,0 m, respectiv 18,00 m.
- 9.4. În calculul parametrilor urbanistici în situația în care acestea viitoare construcții vor adăposti funcțiuni tehnice precum parcaje, adăposturi de protecție civilă, spații pentru gunoi etc. nu se iau în considerare construcțiile subterane sau cele semiîngropate, care nu depășesc nivelul terenului natural cu mai mult de 1,8 m și a căror suprafață superioară poate fi în parte amenajată peisajer; racordarea acestor construcții la terenul natural sistematizat se va putea realiza numai prin amenajări (taluzuri înierbate, jardiniere, aerisiri) situate în interiorul parcelei.
- 9.5. În calculul suprafeței construite desfășurate nu sunt incluse suprafețele balcoanelor și teraselor deschise precum și a podurilor neutilizabile.
- 9.6. Amplasarea de garaje și funcțiuni tehnice în subteran este permisă pe întreaga suprafață a parcelei până la limita propusă pentru domeniul public, cu condiția asigurării suprafețelor obligatorii de spații verzi cu un strat de pământ vegetal de minim 2m profunzime.
- 9.7. Numărul nivelelor din subteran va fi determinat în funcție de suprafețele diferitelor funcțiuni ce se vor amplasa în interiorul acestora, precum și ca urmare a diferitelor modificări ce pot apărea în actele normative ce reglementează amplasarea acestor funcțiuni în subteran.
- 9.8. În cazul parcelelor ce fac parte din POLUL URBAN se reglementează bonificatiile de POT și CUT (zona cuprinsă între B-dul Tipografilor și B-dul Poligrafiei) - zona conturată în planșa U8- Reglementări Urbanistice - și sunt detaliate în capitolul V. Unități Teritoriale de Referință.

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

SPATII VERZI

- 10.1. Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;
- 10.2. Terenul care nu este acoperit cu construcții platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 10 mp;
- 10.3. În zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.
- 10.4. În toate situațiile se va respecta HCGMB nr. 347/2008- Programul integrat de gestionare a calității aerului în Municipiul București.

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULATIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA, TERITORIUL DE REFERINTA NR 5 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM





ÎMPREJMUIRI

10.5. Se recomandă două categorii de împrejurări:

a - împrejurări opace (beton, zidărie, lemn, sau gard viu) pentru protejarea zonei cu caracter privat (H min = 2.2 m); împrejurarea opacă va putea fi realizată numai pe limitele laterale ale parcelei, dar numai începând din planul fațadei principale a clădirii către limita posterioară a parcelei. Limita posterioară a parcelei poate fi protejată cu împrejurare opacă;

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

Spatiile comerciale și alte servicii, retrase de la aliniament pot fi lipsite de împrejurare și separate cu borduri ori garduri vii, către căile de comunicație.

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

ILUMINATUL PUBLIC

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

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

III. ZONIFICARE FUNCționalĂ

Terenul studiat în PUZ (~ 94,5 ha) va cuprinde mai multe subzone funcționale, structurate în concordanță cu prevederile Planului Urbanistic General și a documentațiilor aprobate anterior PUZ.

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

III. 1. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCțIONALE PE TERITORIUL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

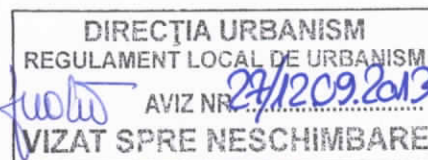
LOCUIREA

- locuirea individuală și colectivă mică
- locuirea colectivă medie

INSTITUTII ȘI SERVICII

- sediu ambasada ;
- culte (biserici ortodoxe);
- benzinărie;

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULATIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINTA NR.5 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM





- poli urbani cu functiuni de birouri si functiuni conexe;
- zone mixte;
- licee, grupuri școlare etc.

CAI DE COMUNICATIE

- gara Băneasa si spatii si functiuni conexe etc.

SPATII PLANTATE, AGREMENT

- spatii verzi adiacente infrastructurii de circulatie
- parcuri / spatii plantate protejate
- baza sport si agrement
- spatii verzi pentru protectia cursurilor de apa

GOSPODARIE COMUNALA

- statie electrica
- punct termic etc.

INVATAMANT

- grup școlar, liceu etc.

III.2. BILANT TERITORIAL

NR.	ZONA	EXISTENT		PROPUS	
		HA	%	HA	%
1	S PUZ	94,5	100,0	94,5	100
2	ZONE EDIFICABILE (cu minim 30 % spatiu verde in fiecare incinta)	30,8	32,6%	31,2	33,0%
3	ZONA C F,	13,6	14,4%	11,6	12,3%
4	ZONE fără FOLOSINTA / TERENURI VIRANE	9,3	9,8%	0,0	0,0%
5	CIRCULATII PUBLICE - rutiera , pietonala	11,9	12,6%	18,6	19,6%
6	ZONE VERZI PUBLICE (amenajate)	13,6	14,4%	17,4	18,4%
7	OGLINDA LACURI ANTROPICE	4,9	5,2%	4,9	5,2%
8	SPATII VERZI DE AGREMENT SI DE PROTECTIE A CURSURILOR DE APA	10,4	11,0%	10,8	11,4%

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULATIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINTA NR.5 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 22/12.09.2018
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCTIONALE

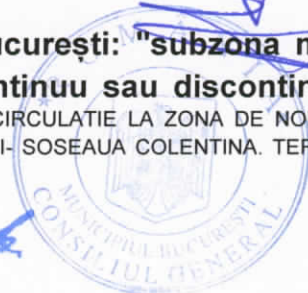
LOCUIREA

- UTR 5_27: Conf. PUZ "Intrarea Străulești, strada Băiculești": locuinte ,aprobat HCGMB 93/2008 ;
- UTR 5_32: Conf. PUZ "Intrarea Străulești, strada Băiculești": locuinte, aprobat HCGMB 93/2008 ;
- UTR 5_38: Conf. PUG București: "locuinte individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție";
- UTR 5_39: Conf. PUG București: "locuinte individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție";

INSTITUTII SI SERVICII

- UTR 5_06: Conform PUG București "Subzona mixtă situată în zona protejată";
- UTR 5_09: Conf. PUG București, "Spatii verzi pentru agrement" ;
- UTR 5_18: Conf. PUG București, "Poli urbani principali" , cu caracter director în care este obligatorie întocmirea unei documentatii P.U.Z.;
- UTR 5_19: Conf. PUZ "Poligrafiei, Strada Parcului": birouri, servicii mixte-dotări publice urbane;
- UTR 5_16: Conf. PUZ "Str. Tipografilor 11-13-15" – Birouri;
- UTR 5_35: Conf. PUG BUCUREȘTI: "servicii publice dispersate existente în afara zonelor protejate" ;
- UTR 5_37: Conf. PUG BUCUREȘTI: "servicii publice dispersate existente în afara zonelor protejate" ;
- UTR 5_15: Conf. PUG BUCUREȘTI: servicii publice dispersate in zone protejate;
- UTR 5_21: Conf. PUG București: "subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte peste 45 metri" ;
- UTR 5_25: Conf. PUG București: "subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte peste 45 metri" ;
- UTR 5_28: Conf. PUG București: "subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte peste 45 metri" ;
- UTR 5_29: Conf. PUG București: "subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri" ;
- UTR 5_30: Conf. PUG București: "subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULAȚIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUĂ COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINȚĂ NR.5 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 28/12.09.2013
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



niveluri cu accente înalte peste 45 metri" ;

- UTR 5_31:** Conf. PUG București: "subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri" ;
- UTR 5_33:** Conf. PUZ "Intrarea Străulești 1C" aprobat HCGMB 317/2009 ;
- UTR 5_34:** Conf. PUZ "Intrarea Străulești, strada Băiculești": locuire+comert si servicii aprobat HCGMB 93/2008 ;
- UTR 5_36:** Conf. PUZ "Intrarea Străulești, strada Băiculești": locuire+comert si servicii aprobat HCGMB 93/2008;

CAI DE COMUNICATIE

- UTR 5_04:** Conf. PUG București, "Zona transporturilor feroviare" ;
- UTR 5_11:** Conf. PUG București, "Zona transporturilor feroviare" ;
- UTR 5_12:** Conf. PUG București, "Zona transporturilor feroviare";
- UTR 5_17:** Conf. PUG București, "Zona transporturilor feroviare" ;

SPATII PLANTATE, AGREMENT

- UTR 5_01:** Conf. PUZ Parc Herăstrău, "Zona sport-agreement" aprobat prin HCGMB 232 din 25.10.2005;
- UTR 5_02:** Conf. PUZ Parc Herăstrău, "Zona ecologica pentru activități de pescuit si odihna-relaxare" aprobat prin HCGMB 232/25.10.2005;
- UTR 5_03:** Conf. PUZ Parc Herăstrău, "Zona ecologica pentru activități de pescuit si odihna-relaxare" aprobat prin HCGMB 232/25.10.2005;
- UTR 5_05:** Conf. PUZ Parc Herăstrău, "Zona ecologica pentru activități de pescuit si odihna-relaxare" aprobat prin HCGMB 232/25.10.2005;
- UTR 5_07:** Conf. PUG București, "Spatii plantate protejate" ;
- UTR 5_08:** Conf. PUG București, "Spatii plantate protejate";
- UTR 5_09:** Conf. PUG București, "Spatii verzi pentru agreement" ;
- UTR 5_10:** Conf. PUG București, "Spatii verzi pentru agreement" ;
- UTR 5_13:** Conf. PUG București, "Spatii verzi pentru protectia cursurilor de apă";
- UTR 5_14:** CONF. PUG BUCUREȘTI, "SPATII VERZI PENTRU AGREMENT";
- UTR 5_23:** Conf. PUG București, "Spatii verzi pentru agreement" ;

GOSPODARIE COMUNALA

- UTR 5_20:** Conf. PUG București: "subzona constructiilor și amenajărilor izolate pentru gospodărie comunală" ;
- UTR 5_22:** Conf. PUG București: "subzona constructiilor și amenajărilor izolate pentru gospodărie comunală" ;
- UTR 5_26:** Conf. PUG București: "subzona constructiilor și amenajărilor izolate pentru gospodărie comunală" .

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULAȚIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUĂ COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINȚA NR.5 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 22/12.09.2013
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



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



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

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

UTR 5_01 CONF. PUZ PARC HERĂSTRĂU, "ZONA SPORT-AGREMENT" APROBAT PRIN HCGMB 232 DIN 25.10.2005 (SUPRAFATA UTR ~ 2,43 HA)

NOTA: "Construcțiile și amenajările amplasate în parcele ce sunt străbătute 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."

NOTA: Pentru documentațiile de urbanism aprobate cu valoarea CUT-ului mai mare de 4 și preluate în prezenta documentație, după expirarea termenelor de valabilitate, se mențin toate reglementările stabilite (accese, POT, RH, funcțiuni) cu excepția CUT-ului ce va fi redus la valoarea plafonului maxim stabilit prin Legea nr. 350/2001, respectiv 4.

UTR 5_02 CONF. PUZ PARC HERĂSTRĂU, "ZONA ECOLOGICĂ PENTRU ACTIVITĂȚI DE PESCUIT ȘI ODIHNA-RELAXARE" APROBAT PRIN HCGMB 232 DIN 25.10.2005 (SUPRAFATA UTR ~ 0,72 HA)

NOTA: "Construcțiile și amenajările amplasate în parcele ce sunt străbătute 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."

NOTA: Pentru documentațiile de urbanism aprobate cu valoarea CUT-ului mai mare de 4 și preluate în prezenta documentație, după expirarea termenelor de valabilitate, se mențin toate reglementările stabilite (accese, POT, RH, funcțiuni) cu excepția CUT-ului ce va fi redus la valoarea plafonului maxim stabilit prin Legea nr. 350/2001, respectiv 4.

UTR 5_03 CONF. PUZ PARC HERĂSTRĂU, "ZONA ECOLOGICĂ PT. ACTIVITĂȚI DE PESCUIT ȘI ODIHNA-RELAXARE" APROBAT PRIN HCGMB 232 DIN 25.10.2005 (SUPRAFATA UTR ~ 3,83 HA)

NOTA: "Construcțiile și amenajările amplasate în parcele ce sunt străbătute 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

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULAȚIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ ȘI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUĂ COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINȚĂ NR.5 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 27/12.09.2013
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



modificările ulterioare.”

NOTA: Pentru documentatiile de urbanism aprobate cu valoarea CUT-ului mai mare de 4 și preluate în prezenta documentație, după expirarea termenelor de valabilitate, se mențin toate reglementările stabilite (accese, POT, RH, funcțiuni) cu excepția CUT-ului ce va fi redus la valoarea plafonului maxim stabilit prin Legea nr. 350/2001, respectiv 4.

UTR 5_04- CONF. PUG BUCUREȘTI, "ZONA TRANSPORTURILOR FEROVIARE" (SUPRAFATA UTR ~ 8,0 HA)

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

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- stații de călători, de mărfuri și de triaj cu instalații, construcții, depozite și amenajări necesare funcționării serviciilor feroviare, inclusiv locuințe de serviciu pentru angajații SNCFR
- servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor feroviare;
- amenajări, lucrări de terasamente și infrastructură, spații necesare funcțional și pentru asigurarea securității transportului feroviar;
- lucrări de protecție împotriva poluării (ziduri antifonice etc.).
- spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic;
- parcaje pentru salariați și pentru călători.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele / acordurile de protecție specificate prin R.G.U. și legislația în vigoare spațiile de parcare se vor dimensiona și amplasa conform prevederilor din: R.G.U. - ART. 33 ȘI ANEXA NR. 5: normativul pentru proiectarea parcajelor de 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 înconjurate de gard viu de minim 1,20 m înălțime.
- construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii feroviare se vor autoriza numai cu avizul R.A. SNCFR și a Ministerului Transporturilor, conform art. 20 din R.G.U. modificat;
- zona de protecție a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULAȚIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINȚĂ NR 5 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 27/12.09.2012
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



CFR, situată de o parte și de alta a căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă funcționării acesteia;

- depozitele și anexele c.f. vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie;

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE.

- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;

- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru: lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse, lărgirea arterei de centură și completarea traseului acesteia, realizarea sistemului de autostrăzi (de centură și penetratiile 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 fâșiile 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.

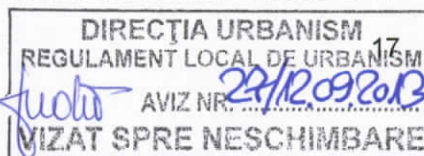
- se interzice:

- 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 CLĂDIRILOR.

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, PUZ ÎNCHIDERE ÎNELUL MEDIAN DE CIRCULAȚIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ ȘI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUĂ COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINȚĂ NR.5 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM





DIMENSIUNI).

- pentru constructiile de birouri, parcela minimă construibilă este de 400 mp, cu un front la stradă de minim 15 metri;
- pentru noi incinte și pentru extinderi ale incintelor tehnice se vor elabora Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu conform normelor specifice.
- conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT.

- clădirile noi sau reconstruite se vor retrage conform reglementarilor din planșa Reglementari Urbanistice atașata.

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

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

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

- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.
- pentru clădiri de birouri sau pentru incinte pentru care nu sunt norme specifice, distanta minimă dintre clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.0 metri; distanta de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă pe fatadele opuse nu sunt accese în clădire și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente.
- conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII ȘI ACCESE.

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulatie publică.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR.

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- înălțimea clădirilor se stabilește la 10,0 m (P+2 etaje)

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fatadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fatada principală;

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULATIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINTA NR.5. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 23/12.09.2010
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



- tratarea acoperirii clădirilor va tine seama de faptul ca acestea pot fi percepute din clădirile înconjurătoare mai înalte;

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulatii și platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obtine avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE ȘI SPATII PLANTATE

- în limitele standardelor tehnice de siguranță a circulației, utilizarea spatiilor libere și amenajarea peisagistică a plantatiilor din aceste subzone, atât în intravilan cât și în extravilan (până la linia de centură), se subordonează exigentelor de calitate a imaginii Capitalei, fiind "portile" reprezentative de intrare.
- orice parte a terenului incintelor sau culoarelor vizibile din circulațiile publice, inclusiv de pe calea ferată și din aeronave la decolare și aterizare, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității;
- suprafețele libere din spatiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp. și tratate peisagistic.
- conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 2,00 metri, din care un soclu opac de 0.60 m. și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare, se recomandă dublarea spre interior, la 2,50 m distanță, cu un al doilea gard transparent, sau de opacitatea necesară, de 2,20 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști;
- portile de intrare în incinte vor fi tratate simplu, similar cu împrejmuirea.
- terenul aferent căilor ferate va fi îngădit pe ambele laturi ale culoarelor în limitele intravilanului pe baza unor modele standard;
- oriunde distanța dintre calea ferată și locuințe este mai mică de 15 metri se vor realiza în loc de garduri, ziduri de protecție antifonică de minim 4.0 metri înălțime.

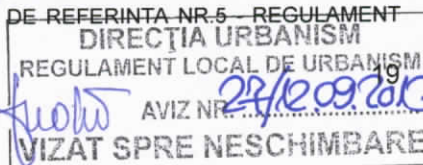
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

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

- **POT maxim = 70%**

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

- **C.U.T. maxim = 1,6 m² ADC/m² teren**





UTR 5_05 CONF. PUZ PARC HERĂSTRĂU, "ZONA ECOLOGICA PT. ACTIVITĂȚI DE PESCUIT SI ODIHNA-RELAXARE" APROBAT PRIN HCGMB 232/25.10.2005 (SUPRAFATA UTR ~ 1,29 HA)

NOTA: "Construcțiile și amenajările amplasate în parcele ce sunt străbătute 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".

NOTA: Pentru documentațiile de urbanism aprobate cu valoarea CUT-ului mai mare de 4 și preluate în prezenta documentație, după expirarea termenelor de valabilitate, se mențin toate reglementările stabilite (accese, POT, RH, funcțiuni) cu excepția CUT-ului ce va fi redus la valoarea plafonului maxim stabilit prin Legea nr. 350/2001, respectiv 4.

UTR 5_06 - "SUBZONA MIXTĂ SITUATĂ ÎN ZONA PROTEJATĂ" CONFORM PUG BUCUREȘTI (SUPRAFATA UTR ~ 1,08 HA)

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

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

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- Se menține situația existentă.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

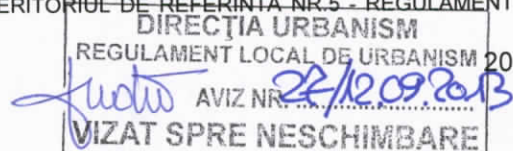
- Se menține situația existentă.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

- Se interzice modificarea situației existente.

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

PUZ ÎNCHIDERE ÎNELUL MEDIAN DE CIRCULAȚIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANĂ. PUZ ȘI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MÔRII- SOSEAUĂ COLENTINA TERITORIUL DE REFERINȚĂ NR.5 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM





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

- se vor mentine caracteristicile parcelarului din zona protejată

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT

- se va respecta caracterul zonei protejate prin mentinerea tipului traditional de raportare la aliniament si a planșei de Reglementari Urbanistice;

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

- se va respecta caracterul zonei protejate prin mentinerea retragerilor curente față de limitele parcelor.

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

- se va respecta caracterul zonei protejate prin mentinerea distanțelor caracteristice;
- 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 5.00 metri, numai în cazul în care fatadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII ȘI ACCESE.

- se va mentine modul de acces pe parcelă caracteristic zonei protejate;

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.
- se va respecta în orice condiții HCGMB nr. 66/2006

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- se mentine situația existentă ;
- 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.





ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- orice interventii vor necesita studii de insertie avizate conform legii;
- se interzice modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare sau acoperirea cu firme a parapetului ferestrelor de la primul nivel;

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obtine avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicatii;
- dată 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 spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate și din spatiile plantate cu gazon;
- se interzice dispunerea pe fatade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonia mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV; cu exceptia telecomunicatiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneti zăbreliți (tripozi uniti cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE ȘI SPATII PLANTATE

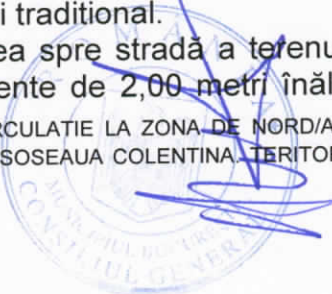
- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere;
- în grădinile de fatadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantatii înalte;
- terenul care nu este acoperit cu constructii, 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 spatii 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 va respecta tipul existent de împrejuriri cu conditia ca acestea să fie transparente și să aibă un soclu opac de maxim 0,60 metri către stradă; în cazul unificării funcțiunilor interioare a mai multor clădiri se va mentine prin tratarea terenului amprenta parcelarului traditional.

- 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

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



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 28/12.09.2013
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



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)

- conform caracterului zonei protejate;

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

- conform caracterului zonei protejate;

UTR 5_07 - CONF. PUG BUCUREȘTI, "SPATII PLANTATE PROTEJATE" (SUPRAFATA UTR ~ 0,64 HA)

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

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

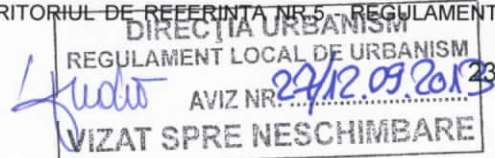
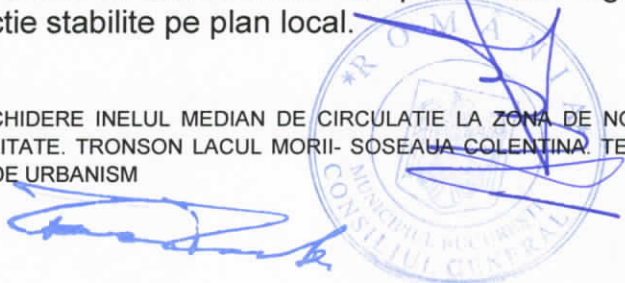
ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- se mențin funcțiunile specifice în zonele verzi protejate;
- nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază calitatea peisagistică spațiului plantat protejat sau modifică proiectul inițial.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, limitate la arealele deja existente conform proiectului inițial și care funcționează în acest scop;
- se admit noi clădiri pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească 15% din suprafața totală a parcului.
- clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații.
- orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile legii nr. 137/1995 și cu normele de protecție stabilite pe plan local.

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULATIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINTA NR.5 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM





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



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

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.
- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate;
- se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- se interzice ocuparea malurilor între drumul de halaj și oglinda de apă ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloti 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.
- nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul zonei protejate;
- este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor în perimetrul de protecție.
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

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

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 5 - **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT.**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii și a planșei de Reglementari Urbanistice atașata prezentului regulament.

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

- 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 întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.
- se va asigura din drumul de halaj accesul direct la lac al mașinilor de pompieri.

ARTICOLUL 9 - **STATIONAREA AUTOVEHICULELOR.**

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

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULATIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINTA NR.5- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 21/20.09.2013
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



- se va respecta HCGMB nr. 66/2006.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

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

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.

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

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

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

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE ȘI SPATII PLANTATE.

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

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- conform normelor specifice existente; se recomandă în intravilan împrejuriri transparente de 2,00 metri înălțime din care un soclu opac de 0,60 metri dublate de gard viu.

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

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

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

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

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





UTR 5_08 - CONF. PUG BUCUREȘTI, "SPATII PLANTATE PROTEJATE" (SUPRAFATA UTR ~ 1,31 HA)

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

“Construcțiile și amenajările amplasate în parcele ce sunt străbătute 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 modificările ulterioare.”

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- se mențin funcțiunile specifice în zonele verzi protejate;
- nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază calitatea peisagistică spațiului plantat protejat sau modifică proiectul inițial.

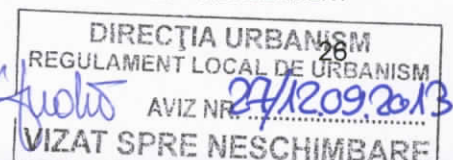
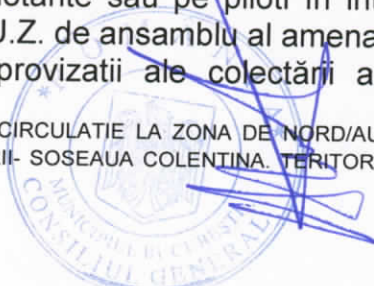
ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, limitate la arealele deja existente conform proiectului inițial și care funcționează în acest scop;
- Se admit noi clădiri pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească 15% din suprafața totală a parcului.
- clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații.
- orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile legii nr. 137/1995 și cu normele de protecție stabilite pe plan local.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

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

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULAȚIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINȚA NR.5 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM





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.
- nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul zonei protejate;
- este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor în perimetrul de protecție.
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

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

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii și a planșei de reglementări urbanistice atașată prezentului rlu.

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

- 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 întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.
- se va asigura din drumul de halaj accesul direct la lac al mașinilor de pompieri.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR.

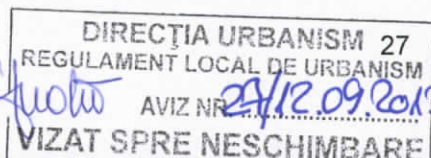
- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.
- se va respecta HCGMB NR. 66/2006.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

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

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULATIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINTA NR.5 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM





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



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

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

ARTICOLUL 12 - CONDITII 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 cerintelor functionale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului.
- se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE ȘI SPATII PLANTATE.

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

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- conform normelor specifice existente; se recomandă în intravilan împrejuriri transparente de 2,00 metri înălțime din care un soclu opac de 0,60 metri dublate de gard viu.

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

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

- **POT cu constructii, platforme, circulatii carosabile, pietonale= max.15%**

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

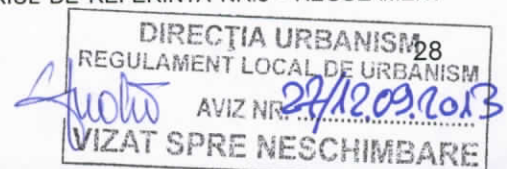
- **CUT maxim 0,2 mp. ADC/ mp. teren**

UTR 5_09 - CONF. PUG BUCUREȘTI, "SPATII VERZI PENTRU AGREMENT" (SUPRAFATA UTR ~ 0,99 HA)

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

“Constructiile și amenajările amplasate în parcele ce sunt străbătute de zona

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULATIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINTA NR.5 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM





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 modificările ulterioare.”

Terenul a fost incardrat in PUG in zona V3 desi este ocupat de doua caldiri monumente istorice cu functiuni speciale, altele decat agrementul: biserica Sf. Nicolae Baneasa si, respectiv, conacul Bibescu – resedinta diplomatica.

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- Sunt admise constructiile și instalatiile specifice conform proiectelor legal avizate.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONĂRI.

- Avand in vedere valoarea de patrimoniu cultural al cladirilor construite in cadrul UTR-ului si functiunile speciale se recomanda pastrarea acestora, respectiv reprezentata diplomatica si edificiu de cult (Biserica Sf. Nicolae Baneasa).

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

- se interzic orice interventii care contravin legilor și normelor în vigoare
- se interzice tăierea arborilor fără autorizatia autorității locale abilitate.

SECTIUNEA II : CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii si a planșei de reglementari urbanistice atașata prezentului RLU

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII ȘI ACCESE.

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

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULATIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINTA NR.5 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

DIRECȚIA URBANISM²⁹
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 23/20.09.2013
VIZAT SPRE NESCHEMBADE



- se va asigura din drumul de halaj accesul direct la lac al mașinilor 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.
- se va respecta HCGMB nr. 66/2006.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

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

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.

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

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

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

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE ȘI SPATII PLANTATE.

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

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- conform normelor specifice existente; se recomandă în intravilan împrejurimi transparente de 2,00 metri înălțime din care un soclu opac de 0,60 metri dublate de gard viu.

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

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

- **POT cu construcții, circulații, platforme = maxim 30% .**

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

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULAȚIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINȚA NR 5 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 27/12.09.2013
VIZAT SPRE NESCIMBARE



- CUT maxim 0.35 mp. ADC/ mp. teren

UTR 5_10- CONF. PUG BUCUREȘTI, "SPATII VERZI PENTRU AGREMENT" (SUPRAFATA UTR ~ 1,00 HA)

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

“Construcțiile și amenajările amplasate în parcele ce sunt străbătute 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 modificările ulterioare.”

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- sunt admise construcțiile și instalațiile specifice conform proiectelor legal avizate.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI 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 CLĂDIRILOR.

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULATIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINTA NR.5 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 27/12.09.2012
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



ARTICOLUL 8 - CIRCULATII ȘI ACCESE.

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

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR.

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

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

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.

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

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

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

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE ȘI SPATII PLANTATE.

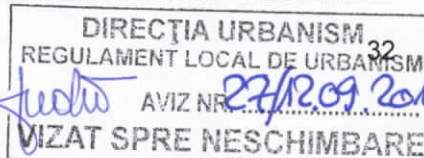
- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime.
- se recomandă, din considerente ecologice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

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- conform normelor specifice existente; se recomandă în intravilan împrejuriri transparente de 2,00 metri înălțime din care un soclu opac de 0,60 metri dublate de gard viu.

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

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULATIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA- TERITORIUL DE REFERINTA NR.5 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM





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 5_11- CONF. PUG BUCUREȘTI, "ZONA TRANSPORTURILOR FEROVIARE" CORELATA CU „P.U.Z. ZONE PROTEJATE” (SUPRAFATA UTR ~ 1,00 HA)

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

Se va obtine in mod obligatoriu avizul Ministerului Culturii – Comisia Nationala a Monumentelor Istorice.

Constructiile și amenajările amplasate în parcele ce sunt străbătute 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 modificările ulterioare.

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- **constructii, depozite și amenajări necesare functionării serviciilor feroviare;**
- **servicii publice și de interes general compatibile cu functionarea serviciilor feroviare;**
- **amenajări, lucrări de terasamente și infrastructură, spatii necesare functional și pentru asigurarea securității transportului feroviar;**
- **Spatii verzi amenajate pe suprafetele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic;**
- **parcaje pentru salariati și pentru călători.**
- **se va încuraja întreținerea si mentinerea spatiilor verzi amenajate.**

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONĂRI.

- **constructiile și amenajările amplasate în zona de protectie 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 protectie 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 functionării acesteia;**

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULATIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINTA NR.5 – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 27/2013
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



- pentru toate constructiile, instalatiile și amenajările aferente se vor obtine avizele acordurile de protectie specificate prin R.G.U. și legislatia în vigoare.
- spatiile 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 înconjurate de gard viu de minim 1,20 m înălțime.
- depozitele și anexele C.F. vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie;
- pentru clădirile existente se admit numai reparatii, consolidări.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE.

- **Zona de siguranta a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, in limita de 20m fiecare, situate de o parte si de alta a axei caii ferate , necesare pentru amplasarea instalatiilor de semnalizare si de siguranta circulatiei si a celorlalte instalatii de conducere operativa a circulatiei terenurilor , precum si a instalatiilor si lucrărilor de protectie a mediului.**
 - În zonele de siguranță și protecție aferente infrastructurii feroviare publice este interzisă (conform OUG nr. 12/1998) autorizarea următoarelor lucrări: constructii, fie și cu caracter temporar; depozitarea de materiale sau înființarea de plantatii 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 constructii) sau modificarea echilibrului freatic;
 - depozitarea necorespunzătoare de materiale, substante sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare.
 - se interzic orice utilizări care afectează buna functionare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere; se interzic orice constructii sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
 - lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse, lărgirea arterei de centură și completarea traseului acesteia, realizarea sistemului de autostrăzi (de centură și penetratiile în municipiu);
 - modernizarea intersecțiilor;
 - realizarea pasajelor supra și subterane;
 - realizarea spatiilor de parcare;
 - modernizarea / realizarea traseelor de cale ferată și a statiilor C.F. aferente;
 - modernizarea / realizarea podurilor aferente căii ferate;
 - modernizarea / extinderea aeroporturilor existente;
 - se interzic pe terenurile vizibile din circulatiile publice rutiere, feroviare și
- PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULATIE LA ZONA DE NORDIAUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINTA NR.5 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



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



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

aeriane (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.;

- se interzice: cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere sau feroviare; amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și/sau prezintă risc de incendiu/explozie.

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

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

- pentru construcțiile de birouri, parcela minimă construibilă este de 400 mp, cu un front la stradă de minim 15 metri;
- pentru noi incinte și pentru extinderi ale incintelor tehnice se vor elabora Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu conform normelor specifice.
- conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT.

- clădirile noi se vor reține conform planșei de Reglementări Urbanistice și normelor în vigoare
- conform studiilor de specialitate, legislației în vigoare și temei administratorului terenului.

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

- conform studiilor de specialitate, legislației în vigoare și temei administratorului terenului.

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

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

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

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

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- stationarea autovehiculelor se va asigura în afara circulațiilor publice;
- în cazul străzilor cu transport în comun și a arterelor de penetrare în

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULAȚIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINȚA NR.5 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 22/12.09.2013
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



Municipiu, stationarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;

- în spațiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și clienților.
- se va respecta HCGMB nr. 66/ 2006.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- înălțimea clădirilor se stabilește la 10,0 metri (P+2 etaje).
- conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.

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

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

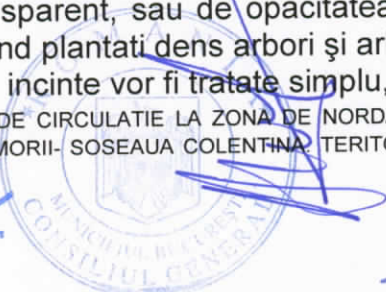
ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE ȘI SPATII PLANTATE

- în limitele standardelor tehnice de siguranță a circulației, utilizarea spațiilor libere și amenajarea peisagistică a plantațiilor din aceste subzone, atât în intravilan cât și în extravilan (până la linia de centură), se subordonează exigentelor de calitate a imaginii Capitalei, fiind "portile" reprezentative de intrare.
- orice parte a terenului incintelor sau culoarelor vizibile din circulațiile publice, inclusiv de pe calea ferată și din aeronave la decolare și aterizare, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp. și tratate peisagistic.
- conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 2,00 metri, din care un soclu opac de 0.60 m. și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare, se recomandă dublarea spre interior, la 2,50 m distanță, cu un al doilea gard transparent, sau de opacitatea necesară, de 2,20 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști;
- portile de intrare în incinte vor fi tratate simplu, similar cu împrejmuirea.

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULATIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINTA NR.5 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



DIRECȚIA URBANISM 36
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 27/12.09.2012
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



- Terenul aferent căilor ferate va fi îngrădit pe ambele laturi ale culoarelor în limitele intravilanului pe baza unor modele standard;
- oriunde distanța dintre calea ferată și locuințe este mai mică de 15 metri se vor realiza în loc de garduri, ziduri de protecție antifonică de minim 4.0 metri înălțime.

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

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

- **POT maxim incluzând construcțiile, circulațiile, platformele, aleile pietonale= 50%**

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

- **C.U.T. maxim = 1 m² ADC/m² teren**

UTR 5_12 - CONF. PUG BUCUREȘTI, "ZONA TRANSPORTURILOR FERROVIARE" (SUPRAFATA UTR ~ 0,20 HA)

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

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

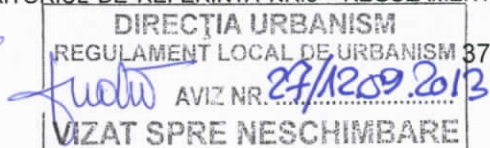
ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- instalații, construcții, depozite și amenajări necesare funcționării serviciilor feroviare; servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor feroviare; amenajări, lucrări de terasamente și infrastructură, spații necesare funcțional și pentru asigurarea securității transportului feroviar;
- 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.
- se va încuraja întreținerea și menținerea spațiilor verzi amenajate.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- **construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii feroviare se vor autoriza numai cu avizul R.A. SNCFR și a Ministerului Transporturilor – conform art. 20 din R.G.U. modificat;**
- **zona de protecție a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale CFR, situată de o parte și de alta a căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă funcționării acesteia;**

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULAȚIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA GOLENTINA. TERITORIUL DE REFERINȚA NR.5 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM





- pentru toate constructiile, instalatiile și amenajările aferente se vor obtine avizele / acordurile de protectie specificate prin R.G.U. și legislatia în vigoare.
- spatiile 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 înconjurate de gard viu de minim 1,20 m înălțime.
- depozitele și anexele C.F. vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie;
- pentru clădirile existente se accepta numai consolidări, reparatii.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE.

- **Zona de siguranta a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, in limita de 20m fiecare, situate de o parte si de alta a axei caii ferate , necesare pentru amplasarea instalatiilor de semnalizare si de siguranta circulatiei si a celorlalte instalatii de conducere operativa a circulatiei terenurilor , precum si a instalatiilor si lucrărilor de protectie a mediului.**
- **în zonele de siguranță și protectie aferente infrastructurii feroviare publice este interzisă (conform OUG nr. 12/1998) autorizarea următoarelor lucrări:**
 - **constructii, fie și cu caracter temporar;**
 - **depozitarea de materiale sau înfiintarea de plantatii 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 constructii) sau modificarea echilibrului freatic;**
 - **depozitarea necorespunzătoare de materiale, substante sau deșeuri care contravin normelor de protectie a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare.**
 - Se interzic orice utilizări care afectează buna functionare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
 - Se interzic orice constructii sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
 - lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse, lărgirea arterei de centură și completarea traseului acesteia, realizarea sistemului de autostrăzi (de centură și penetratiile în municipiu);
 - modernizarea intersectiilor;
 - realizarea pasajelor supra și subterane;
 - realizarea spatiilor de parcare;
 - modernizarea / realizarea traseelor de cale ferată și a statiilor C.F. aferente;
 - modernizarea /realizarea podurilor aferente căii ferate;
 - modernizarea /extinderea aeroporturilor existente;
 - Se interzic pe terenurile vizibile din circulatiile publice rutiere, feroviare și

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULATIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINTA NR.5 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 23/R.09.2013
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



aeriane (inclusiv în aria vizibilă la aterizare și decolare): depozități 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.;

- se interzice: cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere sau feroviare; amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și / sau prezintă risc de incendiu / explozie.

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

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

- pentru construcțiile de birouri, parcela minimă construibilă este de 400 mp,
- cu un front la stradă de minim 15 metri;
- conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT.

- conform studiilor de specialitate avizate, conform legii și conform planșei de Reglementari Urbanistice, respectiv minim 5 metri față de aliniamentul străzii Tipografilor; minim 5 metri față de aleea de acces și parcare gării Baneasa
- Clădirea existentă se menține

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

- Minim 5 metri față de limitele parcelei. Clădirea existentă se menține.

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

- Conform limitelor edificabilului din planșa de Reglementari Urbanistice. Clădirea existentă se menține

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- se va asigura accesul în incinta numai direct din strada Tipografilor.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- stationarea autovehiculelor se va asigura în afara circulațiilor publice;;
- în spațiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și clienților.
- se va respecta HCGMB nr. 66/2006.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- înălțimea clădirilor se stabilește la 26,0 metri (P+6 etaje).
- conform studiilor de specialitate.



DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 29/12.09.2013
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fatadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fatada principală;

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și platforme exterioare;

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE ȘI SPATII PLANTATE

- orice parte a terenului incintelor sau culoarelor vizibile din circulațiile publice, inclusiv de pe calea ferată și din aeronave la decolare și aterizare, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp. și tratate peisagistic.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 2,00 metri, din care un soclu opac de 0.60 m. și vor fi dublate cu gard viu;
- portile de intrare în incinte vor fi tratate simplu, similar cu împrejmuirea.

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

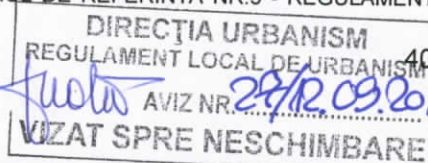
ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

- **POT maxim incluzând construcții, platforme, circulații, alei pietonale= 50%**

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

- **C.U.T. MAXIM = 2,4 M² ADC/M² TEREN**

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULATIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINTA NR.5 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM





UTR 5_13- CONF. PUG BUCUREȘTI, "SPATII VERZI PENTRU PROTECTIA CURSURILOR DE APĂ "(SUPRAFATA UTR ~ 1,73 HA)

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

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- pe fâșia de protecție de 50,0 metri (30,0 metri în unele P.U.Z.-uri aprobate anterior) din lungul oglinzilor de apă ale lacurilor, cu funcțiune publică, ecologică și peisagistică, se admit următoarele: drum de halaj, alei, amenajări de mici dimensiuni pentru odihnă, agrement, joc și sport, debarcadere, anexe sanitare, mici puncte de alimentare publică specifice programului de parc.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI 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 CLĂDIRILOR.

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

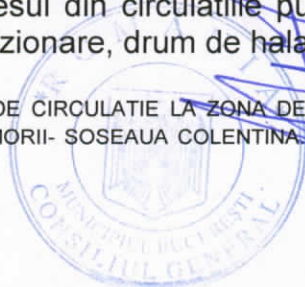
ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

- 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 întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULATIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINTA NR 5. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 27/12.09.2013
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



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



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

- se va asigura din drumul de halaj accesul direct la lac al mașinilor 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 - ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

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

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.

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

ARTICOLUL 12 - CONDITII 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 ȘI SPATII PLANTATE.

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

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- conform normelor specifice existente; se recomandă în intravilan împrejuriri transparente de 2,00 metri înălțime din care un soclu opac de 0,60 metri dublate de gard viu.

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

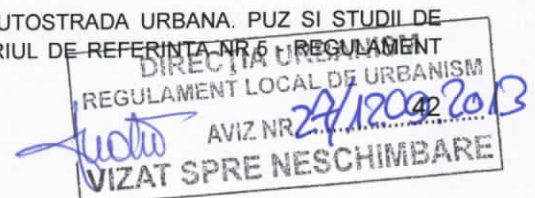
ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

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

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

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

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULAȚIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA- TERITORIUL DE REFERINȚA NR.5
LOCAL DE URBANISM





ARTICOLUL 8 - CIRCULATII ȘI ACCESE.

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

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.
- se va respecta hcgmb nr. 66/2006.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

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

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.

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

ARTICOLUL 12 - CONDITII 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 cerintelor functionale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului.
- se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.
- \

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE ȘI SPATII PLANTATE.

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

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- conform normelor specifice existente; se recomandă în intravilan împrejurii transparente de 2,00 metri înălțime din care un soclu opac de 0,60 metri dublate de gard viu.

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

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULATIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA TERITORIUL DE REFERINTA NR.5 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM 44
AVIZ NR. 27/12.09.2017
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



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 5_15 CONF. PUG BUCUREȘTI- SERVICII PUBLICE DISPERSATE IN ZONE PROTEJATE; (SUPRAFATA UTR ~ 1,4 HA)

Constructiile și amenajările amplasate în parcele ce sunt străbătute de zona de siguranța 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.

In limitele acestui U.T.R. si-a făcut efectul P.U.Z.-uri aprobate de către CGMB cu reglementari stricte de conformare a clădirilor care au urmărit crearea unui ansamblu de clădiri înșiruite: retragere față de aliniament, retrageri față de limita de proprietate posterioară alipire la calcane, regim de înălțime condiții de ocupare și utilizare a terenului. Întrucât ultimul P.U.Z. „Business Park strada Tipografilor” aprobat cu HCGMB 232 din 2005 a expirat am introdus în reglementările subzonei CB2 reglementările specifice care să permită, în continuare, constituirea ansamblului de clădiri instruite.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

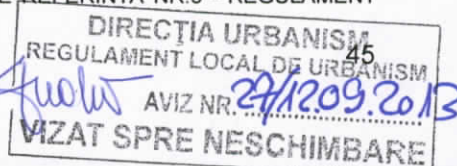
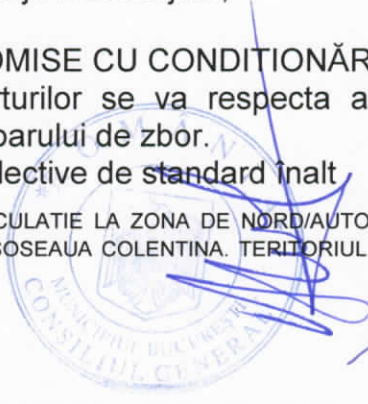
ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

- instituii și servicii publice supramunicipale și municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale.
- servicii financiar-bancare și de asigurări, poșta și telecomunicații (releu infostructură), servicii avansate manageriale, tehnice și profesionale (sedii de companii și firme în clădiri specializate); cercetare-dezvoltare, edituri, servicii pentru media; centre de informare, bibliotecă / mediatecă; activități asociative diverse; servicii profesionale, colective și personale, hoteluri pentru turismul de afaceri și alte spații de recepție, restaurante cofetării, cafenele, baruri, comert, expoziții, recreere (cazino, dancing, cinema, centre de recreere, sport în spații acoperite), săli de conferințe, spectacole și cinema de diferite capacități cu serviciile anexe, locuințe cu partiu special pentru profesii liberale, învățământ superior și de formare continuă;
- unități mici și mijlocii specializate în activități de producție abstractă și concretă în domeniul de vârf; activități manufacturiere și depozitare mic-gros legate de funcționarea polului terțiar, parcaje multietajate;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- în proximitatea aeroporturilor se va respecta avizul autorității aeronautice privind condițiile impuse de culoarul de zbor.
- locuințe individuale și colective de standard înalt

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULAȚIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINTA NR.5 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM





- extinderile și schimbările de profil trebuie să fie compatibile cu statutul zonei protejate;
- se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap motor.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic:
 - orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;
 - activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
 - construcții provizorii de orice natură;
 - depozitare en-gros;
 - depozitări de materiale refolosibile;
 - platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
 - lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;
 - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- se interzic funcțiunile incompatibile cu statutul de zona protejată;

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

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

- se recomandă menținerea parcelării caracteristice zonei protejate, având suprafața minimă de **400 mp.** și un front la stradă de minim **15 metri**; cei interesați au posibilitatea să concesioneze sau să cumpere una sau mai multe parcele adiacente, cu condiția să se mențină amprenta parcelarului tradițional;

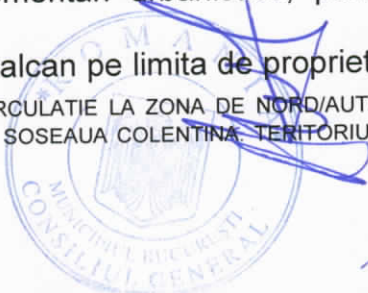
ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT

- se va păstra retragerea față de aliniamentul străzii Menuetului conform vechilor reglementări din PUZ Str. Tipografilor nr. 11-13-15 aprobat cu HCGMB nr. 232/2005: 4 metri alinierea generală cu rezalături retrase la 3 metri conform planșei de Reglementări urbanistice, parte componentă a prezentului P.U.Z.
- fata de strada Tipografilor clădirile se vor retrage cu cel puțin 4 metri fata de aliniament în frontul vestic al străzii Menuetului și se vor retrage alinia cu fatada Muzeului de Arta Veche Apuseana în aliniamentul estic al străzii Menuetului

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

- clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei conform vechilor reglementări din PUZ Str. Tipografilor nr. 11-13-15 aprobat cu HCGMB nr. 232/2005, preluate în planșa de Reglementări urbanistice, parte componentă a prezentului P.U.Z.
- clădirile se vor alina la calcan pe limita de proprietate comună pe o distanță de

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULAȚIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINȚA NR.5 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 29/12.09.2012
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



22 de metri conform P.U.Z. Str. Tipografilor nr. 11-13-15 aprobat cu HCGMB nr. 232/2005, preluate in planșa de Reglementari urbanistice, parte component a prezentului P.U.Z.

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

- clădirile vor respecta între ele distante egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele;
- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **6,0** metri numai în cazul în care fatadele prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente ce necesită lumină naturală;

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII ȘI ACCESE

- cu următoarele condiții:
 - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică;
 - în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje, măsurată pe aliniament, nu va depăși **30.0** metri.
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- se vor respecta prevederile H.C.G.M.B. nr. 66 din 2006
- stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei;
- locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în construcții supra / subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20 m. înălțime;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare, ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj comun multietajat; aceste parcaje vor fi situate la distanța de maxim 150 metri.

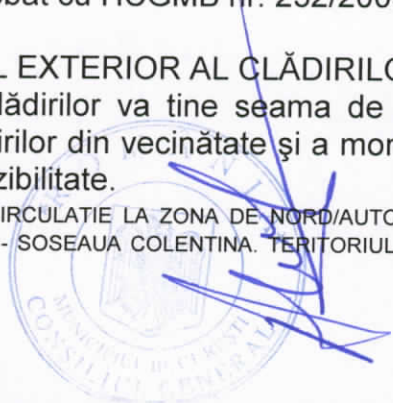
ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- pentru parcelele cu front la strada Tipografilor, strada cu profil de 26 metri lățime, în conformitate cu prevederile subzonei CB2, înălțimea maximă admisibilă este 26,0 m, corespunzând unui regim de înălțime echivalentul P+6 etaje.
- pentru parcele cu font doar în strada Menuetului este obligatorie alinierea la cornișă și cu clădirile de pe parcele învecinate construite în baza P.U.Z. Str. Tipografilor nr. 11-13-15 aprobat cu HCGMB nr. 232/2005

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul exterior al clădirilor va ține seama de caracterul general al zonei protejate, de arhitectura clădirilor din vecinătate și a monumentelor de arhitectură cu care se află în relații de co-vizibilitate.

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULATIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINTA NR.5 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



DIRECȚIA URBANISM REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AVIZ NR. 22/12.09.2013 VIZAT SPRE NESCHIMBARE



- în vederea autorizării vor fi cerute studii suplimentare de inserție și intervenție asupra clădirilor din zona protejată (justificări grafice, fotomontaj, machetă) ;
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fire optice;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneti zăbreliti (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;

ARTICOLUL 13 – SPATII PLANTATE

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**.
 - se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4.0** metri înălțime și diametrul tulpinii peste **15.0** cm.; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți **10** arbori în perimetrul propriu sau în spațiile plantate publice din proximitate;
 - pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
 - parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la **4** mașini și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim **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, iar în zonele de versanți ale cornișelor Colentinei și Dâmbovitei se recomandă speciile care prin tipul de rădăcini contribuie la stabilizarea pantelor.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de **2,00** metri, vor avea un soclu opac de circa **0,60** m., partea superioară fiind realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor fi dublate de gard viu; pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace cu înălțimi de maxim **2,50** metri.

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

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULAȚIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA TERITORIUL DE REFERINȚĂ NR.5 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 29/12.09.2013
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



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)

- **C.U.T.max.= 2,5 M² ADC/M² TEREN**(conform cu reglementarilor din PUZ str. Tipografilor nr. 11-13-15 aprobat cu HCGMB nr. 232/2005)
- pentru parcelele de colt se acorda un bonus la **CUT de 0,5 MP.ADC / MP. TEREN**

UTR 5_16 CONF. PUZ "STR. TIPOGRAFILOR 11-13-15"; (SUPRAFATA UTR ~ 1,16 HA)

NOTA: „Constructiile și amenajările amplasate în parcele ce sunt străbătute 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 modificările ulterioare”.

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

UTR 5_17- CONF. PUG BUCUREȘTI, "ZONA TRANSPORTURILOR FEROVIARE" (SUPRAFATA UTR ~ 1,61 HA)

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALĂ.

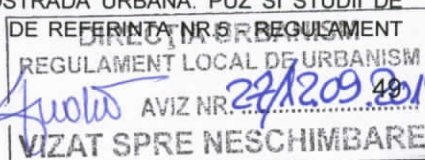
ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- statii de călători, de mărfuri și de triaj cu instalatii, constructii, depozite și amenajări necesare functionării serviciilor feroviare;
- servicii publice și de interes general compatibile cu functionarea serviciilor feroviare;
- amenajări, lucrări de terasamente și infrastructură, spatii necesare functional și pentru asigurarea securității transportului feroviar;
- lucrări de protectie împotriva poluării (ziduri antifonice etc.).
- Spatii verzi amenajate pe suprafetele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic;
- parcaje pentru salariați și pentru călători.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONĂRI.

- **constructiile și amenajările amplasate în zona de protectie a**

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULATIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINTA NR. 6 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM





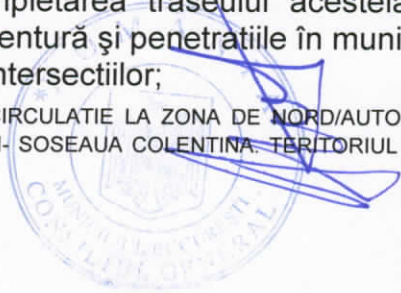
infrastructurii feroviare se vor autoriza numai cu avizul R.A. SNCFR și a Ministerului Transporturilor – conform art. 20 din R.G.U. modificat;

- **zona de protecție a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale CFR, situată de o parte și de alta a căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă funcționării acesteia;**
- 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 înconjurate de gard viu de minim 1,20 m înălțime.
- depozitele și anexele C.F. vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie;

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE.

- **Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile 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 interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
 - lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse, lărgirea arterei de centură și completarea traseului acesteia, realizarea sistemului de autostrăzi (de centură și penetrațiile în municipiu);
 - modernizarea intersecțiilor;

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULAȚIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINȚA NR.5 – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM





- 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.;
- se interzice:cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere sau feroviare; amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și / sau prezintă risc de incendiu / explozie.

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

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

- pentru construcțiile de birouri, parcela minimă construibilă este de 400 mp, cu un front la stradă de minim 15 metri;
- pentru noi incinte și pentru extinderi ale incintelor tehnice se vor elabora Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu conform normelor specifice.
- conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT.

- conform studiilor de specialitate și a planșei de Reglementari Urbanistice atașată.

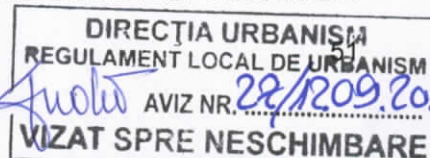
ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

- distanța față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 5,0 metri.
- conform studiilor de specialitate și a planșei de Reglementari Urbanistice atașată.

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

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

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULAȚIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA- TERITORIUL DE REFERINTA NR.5 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM





- conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII ȘI ACCESE.

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

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- stationarea autovehiculelor se va asigura în afara circulațiilor publice;
- în cazul străzilor cu transport în comun și a arterelor de penetrare în Municipiu, stationarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- în spațiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și clienților.
- se va respecta HCGMB nr. 66/2006.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- înălțimea clădirilor se stabilește la 10,0 metri (P+2 etaje).
- conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.

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

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE ȘI SPATII PLANTATE

- în limitele standardelor tehnice de siguranță a circulației, utilizarea spațiilor libere și amenajarea peisagistică a plantațiilor din aceste subzone, atât în intravilan cât și în extravilan (până la linia de centură), se subordonează exigentelor de calitate a imaginii Capitalei, fiind "portile" reprezentative de intrare.
- orice parte a terenului incintelor sau culoarelor vizibile din circulațiile publice, inclusiv de pe calea ferată și din aeronave la decolare și aterizare, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbor în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp. și tratate peisagistic.
- conform studiilor de specialitate.

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULATIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINTA NR.5 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 28/12.09.2013
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 2,00 metri, din care un soclu opac de 0.60 m. și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare, se recomandă dublarea spre interior, la 2,50 m distanță, cu un al doilea gard transparent, sau de opacitatea necesară, de 2,20 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști;
- portile de intrare în incinte vor fi tratate simplu, similar cu împrejmuirea.
- terenul aferent căilor ferate va fi îngrădit pe ambele laturi ale culoarelor în limitele intravilanului pe baza unor modele standard;
- oriunde distanța dintre calea ferată și locuințe este mai mică de 15 metri se vor realiza în loc de garduri, ziduri de protecție antifonică de minim 4.0 metri înălțime.

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

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

- **P.O.T.max. inclusiv construcțiile, platformele, circulațiile, alei pietonale= 50%**

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

- **C.U.T.max. = 1 m² ADC/m² teren**

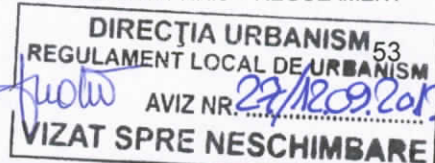
UTR 5_18 CONF. PUG BUCUREȘTI- "POLI URBANI PRINCIPALI" (SUPRAFATA UTR ~ 4,39 HA)

Zona P-ta Presei Libere - Poligrafiei conține unele dintre cele mai importante nuclee strategice de dezvoltare a Municipiului situate în afara zonei centrale, care vor putea conferi Capitalei un nou prestigiu, o echilibrare funcțională și noi calități estetic-configurative, în condițiile unei oferte diversificate și parțial imediat accesibile investitorilor.

Această zonă face parte dintr-un pol urban și pentru orice noi intervenții va fi necesar un Plan Urbanistic Zonal în urma căruia se pot primi bonificatii la nivelul indicatorilor urbanistici, respectiv:

- pentru parcele cu suprafața mai mare de 5000 mp se accepta o bonificație de CUT=0,5 mp.ADC/mp. teren;
- pentru parcelele cu suprafața mai mică de 5000 mp toate bonificatiile sunt valabile numai pentru comasare;
- pentru parcelele cuprinse în polul urban care rezerva o suprafața minimă 1000 mp pentru spații publice se accepta o bonificație de CUT= 0,5 mp.ADC/mp. teren (la calculul coeficientului se aplică suprafața întreaga de parcelă, cu tot cu spațiu public);
- pentru parcelele pe care se reglementează construirea unei instituții publice cu suprafața minimă 300 mp se accepta o bonificație de CUT= 0,5 mp.ADC/mp. teren.
- toate bonificatii mai sus menționate se aplică fără depășirea C.U.T.-

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULATIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINTA NR.5 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM





ului maxim de 4 mp.ADC/mp. teren impus de legislatia in vigoare.
Reglementările pentru terenurile cuprinse in aceasta Unitate Teritoriala de Referinta sunt cu caracter director si este obligatorie întocmirea unei noi documentatii de urbanism P.U.Z. pentru detalieri.

“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 in aceste zone sunt obligati sa pună la dispozitie teren.”

Construcțiile și amenajările amplasate în parcele ce sunt străbătute 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 modificările ulterioare.

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

- institutii și servicii publice supramunicipale și municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale;
- servicii financiar-bancare și de asigurări, poșta și telecomunicatii (releu infostructură), servicii avansate manageriale, tehnice și profesionale (sedii de companii și firme în clădiri specializate); cercetare-dezvoltare, edituri, servicii pentru media; centre de informare, bibliotecă / mediatecă; activități asociative diverse; servicii profesionale, colective și personale, hoteluri pentru turismul de afaceri și alte spatii de receptie, restaurante cofetării, cafenele, baruri, comert, expozitii, recreere (cazino, dancing, cinema, centre de recreere, sport în spatii acoperite), săli de conferinte, spectacole și cinema de diferite capacități cu serviciile anexe, locuinte cu partiu special pentru profesii liberale, învățământ superior și de formare continuă;
- unități mici și mijlocii specializate în activități de productie abstractă și concretă în domenii de vârf; activități manufacturiere și depozitare mic-gros legate de functionarea polului tertiar, parcaje multietajate;
- este obligatorie obtinerea avizului Apanova in prealabil.

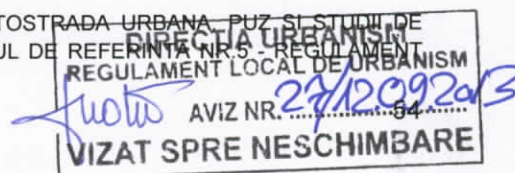
ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONĂRI

- întrucât realizarea acestor obiective se va derula în timp, se recomandă ca prin P.U.Z. terenul rămas neafectat în prima etapă și păstrat în rezervă să fie amenajat sumar ca un spatiu plantat accesibil locuitorilor, vegetatia importantă urmând să facă parte din amenajarea definitivă a zonei.
- se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap motor.
- se vor asigura circulatii și pietete pietonale, precum și scuaruri atractive pentru recreere în cadru urban, în pondere de minim 10% din suprafata de teren.
- în proximitatea aeroporturilor se va respecta avizul autorității aeronautice privind conditiile impuse de culoarului de zbor.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic:

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULATIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA - PUZ SI STUDIUL DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINTA NR.6 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM





- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

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

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

- în zonele constituite, parcelele sunt considerate construibile direct dacă respectă următoarele condiții:
 - clădiri sub P+4 niveluri
 - pentru funcțiunea de birouri până la P+4 niveluri = 200 metri;
 - front minim la stradă = 8,0 metri;
 - raportul între laturile parcelei nu depășește raportul 1/3;
 - clădiri peste P+4 niveluri
 - pentru funcțiunea de birouri – suprafata minimă = 350 metri;
 - front minim la stradă = 12,0 metri;
 - raportul între laturile parcelei nu depășește raportul 1/3;
- pentru reconstruirea zonelor destructurate, pentru terenuri libere sau cu statut juridic mixt se vor întocmi documentații P.U.Z., cu recomandarea unei lotizări cu parcele de minim 800 mp. și un front la strada de minim 18.0 metri în cazul fronturilor continue și de minim 24.0 metri în cazul fronturilor discontinue.

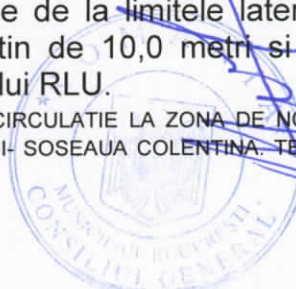
ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT

- în zonele constituite retragerea de la aliniament va fi de minim 5.0 metri de la aliniamentul Străzii Tipografilor și Bd-ului Poligrafiei.
- pentru zonele destructurate în reconstrucție, pentru operațiuni pe terenuri libere sau cu statut juridic mixt, retragerea clădirilor publice va fi de 10.0 metri.
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime maximă față de aliniament care nu va depăși 20.0 metri.

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

- clădirile se vor retrage de la limitele laterale la o distanță egală cu 1/3 din înălțime, dar nu cu mai puțin de 10,0 metri și conform planșei de Reglementari Urbanistice atașată prezentului RLU.

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULATIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINTA NR 5 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 24/12.09.2013
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 metri;
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și cea posterioară ale parcelei este de minim 10.0 metri;

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

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 10,0 metri numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente ce necesită lumină naturală;

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică;
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje, măsurată pe aliniament, nu va depăși 30.0 metri.
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în construcții supra / subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20 m. înălțime;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare, ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj comun multietajat; aceste parcaje vor fi situate la distanța de maxim 150 metri.
- se va respecta HCGMB nr. 66/2006.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- nu se limitează înălțimea clădirilor.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor (similar unui centru de afaceri), cu condiția realizării unor ansambluri compositionale care să țină seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULATIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINTA NR.5 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 27/20.09.2012
WZAT SPRE NESCHIMBARE



- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fire optice;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneti zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;

ARTICOLUL 13 – SPATII PLANTATE

- se va respecta HCGMB nr.347/2008

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de 2,00 metri, vor avea un soclu opac de circa 0,60 m., partea superioară fiind realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor fi dublate de gard viu; pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri.
- Spre trotuare și circulații pietonale nu sunt obligatorii garduri, dar se va putea prevedea marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, terase etc.

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

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

- **POT maxim 65%** cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 80 % cu clădiri cu maxim 2 niveluri (H. maxim = 8 metri) pentru diferite utilizări;

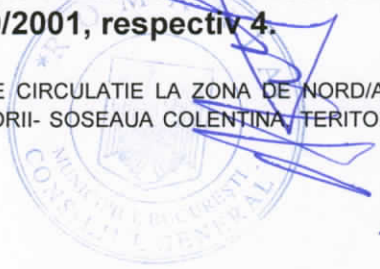
ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **CUT maxim = 4,5 mp.ADC/mp. teren**
 - pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

UTR 5_19- CONF. PUZ "POLIGRAFIEI, 49-51": BIROURI, SERVICII MIXTE-DOTARI PUBLICE URBANE; APROBAT CU HCGMB NR.269/2009 (SUPRAFATA UTR ~ 0,31 HA)

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

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULATIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA, TERITORIUL DE REFERINTA NR.5. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 28/12.09.2013
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



UTR 5_20 - CONF. PUG BUCUREȘTI: "SUBZONA CONSTRUCTIILOR ȘI AMENAJĂRILOR IZOLATE PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ" (SUPRAFATA UTR ~ 0,45 HA)

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

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală;
- birouri autonome;
- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, transportul public urban, piețe comerciale, salubritate, întreținerea spațiilor plantate ;
- se va obține în mod obligatoriu avizul Apanova în prealabil.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

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

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

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

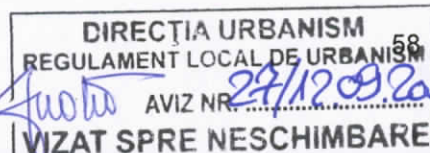
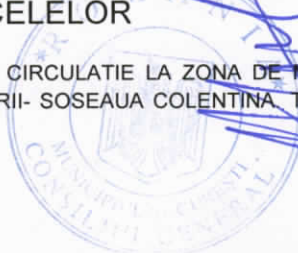
- pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de 400 mp. și un front la stradă de minim 15 metri.
- pentru incintele tehnice, în funcție de complexitatea impactului funcțiunii în teritoriul înconjurător, se va elabora un Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu și un studiu de impact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

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT.

- conform planșei de Reglementari Urbanistice și legislației în vigoare.

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

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULAȚIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINȚA NR.5 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM





- distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.0 metri;
- se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit;
- în cazul în care activitățile constituie o sursă de zgomote și vibrații, în cazul în care au loc procese de producție non-stop (3 schimburi) sau în caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice în vigoare.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII ȘI ACCESE.

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

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR.

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor și a coșurilor; pentru clădirile de tip hală se recomandă o înălțime maximă de 12.0 metri (P+2 etaje).

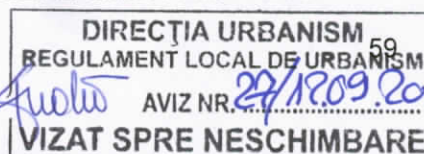
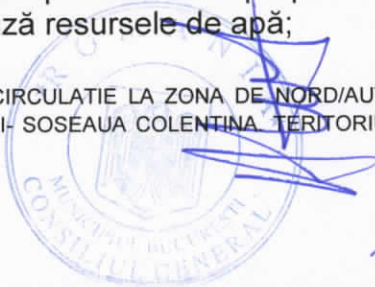
ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

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

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULATIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINTA NR.5 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM





ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE ȘI SPATII PLANTATE

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

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- împrejuririle spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim 2.00 metri din care un soclu de 0.60 m., și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanță cu un al doilea gard transparent de 2.50 metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- în scopul de a nu incomoda circulația pe drumurile publice cu trafic intens și cu transport în comun, portile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă.

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

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

- **POT maxim = 50%**

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

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

UTR 5_21- CONF. PUG BUCUREȘTI: "SUBZONA MIXTĂ CU FUNCȚIUNI PREDOMINANTE COMERT/SERVICII SI LOCUIRE COLECTIVA INALTA CU CLĂDIRI AVÂND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU ȘI ÎNĂLȚIMI MAXIME DE P+14 NIVELURI CU ACCENTE ÎNALTE PESTE 45 METRI"(SUPRAFATA UTR ~ 1,89 HA)

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

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULAȚIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINȚĂ



DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 29/12.09.2013
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



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

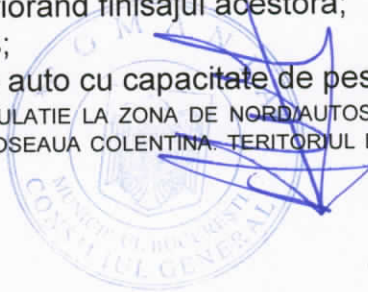
ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;
- se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu 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 fatadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
 - depozitare en-gros;
 - stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULAȚIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINȚA NR.5 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 29/12.09.2013
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



- curățătorii chimice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

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

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

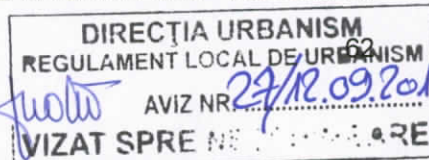
- cu următoarele condiționări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere de circulație și pentru zona de extindere:
 - în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30.00 metri;
 - pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 12.00 metri, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două 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 FATĂ 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.
 - retragerile minime :
 - minim 10,0 metri fata de Șoseaua Străulești.
 - minim 10,0 metri fata de Strada Băiculești.
 - în cadrul U.T.R. _21 se recomandă ca zona de retragere fata de aliniamentul străzii Băiculești și sos. Străulești să fie amenajat pietonal/ peisajer.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ 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 PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULAȚIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINTA NR.5 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM





cornișe, 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 FATĂ 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 - CIRCULATII 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 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- se va respecta HCGMB nr. 66/2006

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- înălțimea maximă admisibilă se stabilește la 45,0 metri (P+14 etaje cu accente verticale)
- dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 5,0 metri și cu condiția să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe străzile laterale conform aliniatului anterior;
- se admit accente înalte peste 45 metri în localizările precizate pe planul de reglementări, dar se recomandă realizarea unui Plan Urbanistic cu întocmirea și a unui studiu de fundamentare de altimetrie.

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULATIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINTA NR.5 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 27/2.09.2013
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



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 compozitionale 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 exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerentă" și "elegantă";
- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDITII 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 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 piloni zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE ȘI SPATII 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 față ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime;
- în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULATIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINTA NR.5 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 29/12.09.2013
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



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

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

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

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

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

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

UTR 5_22 -CONF. PUG BUCUREȘTI: "SUBZONA CONSTRUCȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR IZOLATE PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ" (SUPRAFAȚA UTR ~ 1,00 HA)

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

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

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

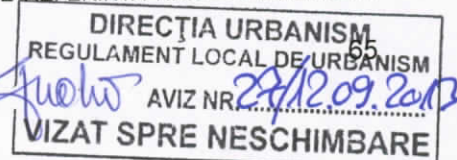
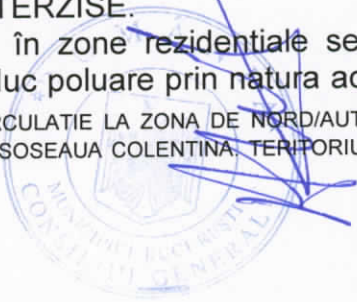
ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

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

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULAȚIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINȚA NR.5 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM





pe care le generează;

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

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

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

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT.

- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, având o lungime de minim 12.0 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.0 metri pe străzi de categoria a III-a.
- clădirile noi se vor retrage cu 10,0 metri de la aliniamentul Străzii Băiculești, conform planșei de Reglementari Urbanistice atașată.

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

- distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 5.0 metri;
- se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit;
- în cazul în care activitățile constituie o sursă de zgomote și vibrații, în cazul în care au loc procese de producție non-stop (3 schimburi) sau în caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice în vigoare.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

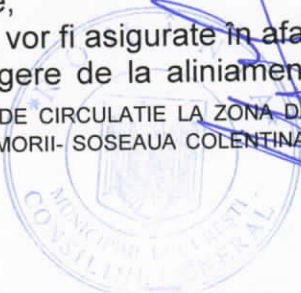
ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

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

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- stationarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;
- în spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULAȚIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINȚA NR.5 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



DIRECȚIA URBANISM 66
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 28/12.09.2013
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



40% din teren pentru parcaje ale salariatilor și vizitatorilor.

- se va respecta HCGMB nr. 66/2006.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor și a coșurilor; pentru clădirile de tip hală se recomandă o înălțime maximă de 12.0 metri. (P+2 etaje).

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

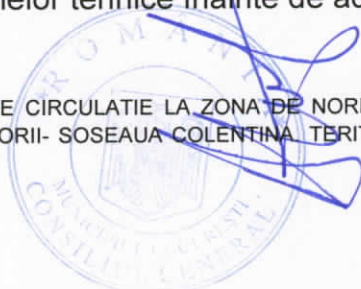
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și functionarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu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

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE ȘI SPATII PLANTATE

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

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim 2.00 metri din care un soclu de 0.60 m., și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanță cu un al doilea gard transparent de 2.50 metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- în scopul de a nu incomoda circulația pe drumurile publice cu trafic intens și cu transport în comun, portile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă.





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

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

- **POT maxim = 50%**

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

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

UTR 5_23 - CONF. PUG BUCUREȘTI, "SPATII VERZI PENTRU AGREMENT" (SUPRAFATA UTR ~ 2,19 HA)

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

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- sunt admise construcțiile și instalațiile specifice conform proiectelor legal avizate.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI 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 CLĂDIRILOR.

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

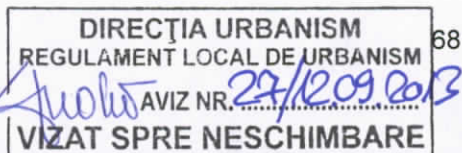
- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT.

- conform studiilor de specialitate avizate și conform legii și conform planșei de Reglementări Urbanistice, respectiv:
 - 10,0 metri față de Str. Băiculești.
 - 10,0 metri față de artera nou propusă pe latura vestică a U.T.R.-ului.

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

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULAȚIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINȚA NR.5 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM





- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

- 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 întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.
- se va asigura din drumul de halaj accesul direct la lac al mașinilor de pompieri.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR.

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

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

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.

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

ARTICOLUL 12 - CONDITII 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 cerintelor functionale ale fiecărei categorii de spatiu plantat în care este admis accesul publicului.
- se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE ȘI SPATII PLANTATE.

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

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- conform normelor specifice existente; se recomandă în intravilan împrejmuiri transparente de 2,00 metri înălțime din care un soclu opac de 0,60 metri dublate de PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULATIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINTA NR.5 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



gard viu.

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

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

- **POT cu construcții, circulații, platforme = maxim 30% .**

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

- **CUT maxim 0.35 mp. ADC/ mp. teren**

UTR 5_24 - CONF. PUG BUCUREȘTI: "SUBZONA MIXTĂ CU FUNCȚIUNI PREDOMINANTE COMERT/SERVICI SI LOCUIRE COLECTIVA JOASA CU CLĂDIRI AVÂND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU ȘI ÎNĂLTIMI MAXIME DE P+4 NIVELURI" (SUPRAFATA UTR ~ 0,83 HA)

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

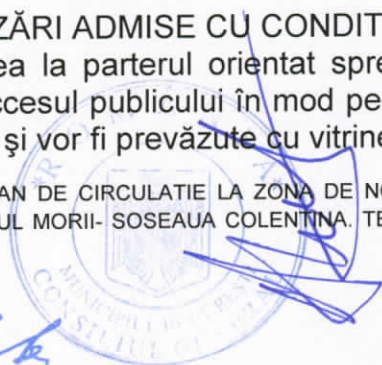
ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

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

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;

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULAȚIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINȚA NR.5 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



DIRECȚIA URBANISM 70
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 27/12.09.2013
IMIZAT SPRE NESCIMBARE



- 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 tine 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 fatadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
 - depozitare en-gros;
 - stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
 - curățătorii chimice;
 - depozități de materiale refolosibile;
 - platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
 - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
 - activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
 - lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
 - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

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

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

- cu următoarele condiționări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere de circulație și pentru zona de extindere: în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30.00 metri;
 - pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 12.00 metri, în cazul
- PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULATIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINTA NR.5 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 29/12.09.2013
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



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 FATĂ 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 min. 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 fata de artera propusa pe latura Nordica a U.T.R.-ului;
 - minim 10,0 metri fata de Șoseaua Străulești;
 - minim 10,0 metri fata de artera propusa pe latura vestica a U.T.R.-ului.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ 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 fatadele 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 FATĂ 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 5.00 metri, numai în cazul în care fatadele 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

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULAȚIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- ȘOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINȚA NR.5 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM 2
AVIZ NR. 27/20.09.2013
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



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.
- se va respecta HCGMB nr. 66/2006.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

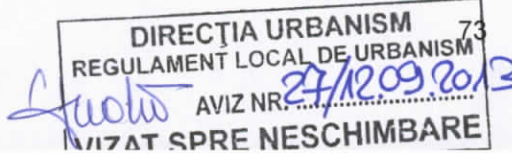
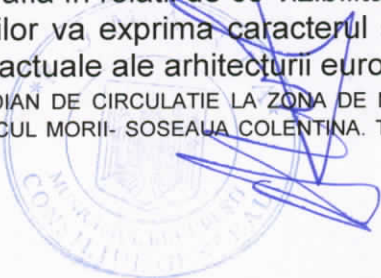
- înălțimea maximă admisibilă P+4
- în intersecții se admit unul sau două niveluri suplimentare în planul fatadelor pe o lungime de 15 metri de la intersecția aliniamentelor, după care pot urma încă alte două niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și a tangentei la acesta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

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 compozitionale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerentă" și "elegantă";

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULATIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINTA NR.5 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM





s.c. **WESTERN OUTDOOR** s.r.l



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

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

ARTICOLUL 12 - CONDITII 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 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 zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE ȘI SPATII PLANTATE

- se va respecta HCGMB nr. 347/2008

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

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

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

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

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

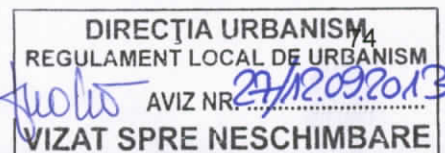
ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

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

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULATIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA, TERITORIUL DE REFERINTA NR.5 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



[Handwritten signature]





UTR 5_25- CONF. PUG BUCUREȘTI: "SUBZONA MIXTĂ CU FUNCȚIUNI PREDOMINANTE DE COMERT/SERVICII SI LOCUIRE COLECTIVA INALTA CU CLĂDIRI AVÂND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU ȘI ÎNĂLȚIMI MAXIME DE P+14 NIVELURI CU ACCENTE ÎNALTE PESTE 45 METRI"(SUPRAFATA UTR ~ 1.9 HA)

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

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

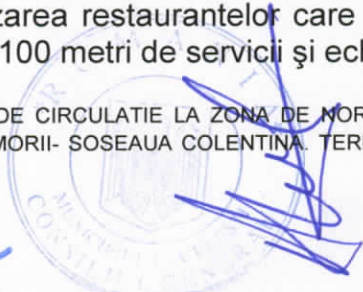
ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- Clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;
- Se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezintemai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
- Se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULAȚIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINȚA NR.5 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 22/12.09.2013
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



- pentru orice utilizări se va tine seama de conditiile geotehnice și de zonare seismică;
- în zonele existente se admite conversia locuintelor în alte functiuni, cu conditia mentinerii ponderii locuintelor în proportie de minim 30 % din ADC;
- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspatiile dintre blocuri cu conditia să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare, vegetatia existentă, și să se respecte cerintele de protectie 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;
 - constructii provizorii de orice natură;
 - dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fatadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
 - depozitare en-gros;
 - statii 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 substante inflamabile sau toxice;
 - activități care utilizează pentru depozitare și productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
 - lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spatiile publice și constructiile 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.

SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

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

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULATIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINTA NR.5. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 22/12092013
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



300 mp.

▪ Terenul liber dintre constructiile existente pe care se poate realiza insertia unor clădiri comerciale se va delimita printr-un P.U.Z. elaborat pentru tot tronsonul străzii pentru constructii 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 FATĂ DE ALINIAMENT

- Echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 10,0 metri;
- La intersectia 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, de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.
- Retragerile obligatorii conform planșei de Reglementari Urbanistice vor fi:
 - minim 10,0 metri fata de Strada Băiculești ;
 - minim 10,0 metri fata de artera propusa pe latura estica a U.T.R.-ului.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ 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 10-15.00 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 10- 15,0metri, conform planșei de Reglementari Urbanistice ;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATĂ 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 fatadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII 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.

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULATIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA PUIZ SI STUDIUL DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA TERITORIUL DE REFUGIU AL MEDIULUI LOCAL DE URBANISM

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 29/12.09.2013
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- se va respecta HCGMB nr. 66/2006

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- Înălțimea maximă se stabilește la 45,0 metri (P+14 etaje cu acceptarea de accente verticale).
- Dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 5,0 metri și cu condiția să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe străzile laterale conform aliniatului anterior;
- Se admit accente înalte peste 45 metri în localizările precizate pe planul de reglementări, dar se recomandă realizarea unui Plan Urbanistic cu întocmirea și a unui studiu de fundamentarea de altimetrie.

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

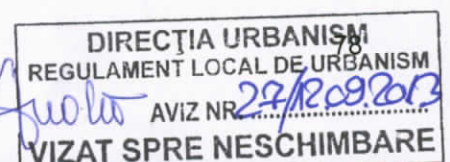
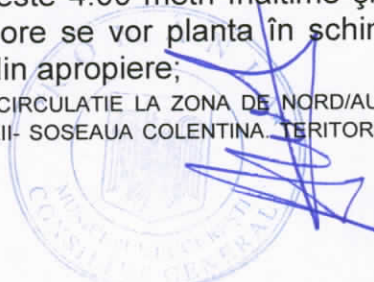
ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- 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 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 telefonia mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor tv;
- Cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneti zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE ȘI SPATII 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;

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULATIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINTA NR.5 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM





- În grădinile de fatadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantatii înalte;
- Terenul care nu este acoperit cu constructii, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime;
- În zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de 2,00 metri înălțime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de minim 2,20 metri;
- Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

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

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

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

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

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

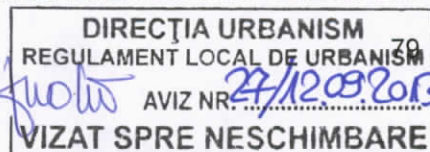
UTR 5_26 CONF. PUG BUCUREȘTI: "SUBZONA CONSTRUCTIILOR ȘI AMENAJĂRILOR IZOLATE PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ" (SUPRAFATA UTR ~ 0,98 HA)

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- Constructii, instalatii și amenajări pentru gospodăria comunală;
- Birouri autonome;
- Incinte tehnice cu clădiri și instalatii pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, transportul public urban, piete comerciale, salubritate, întreținerea spațiilor plantate (tratate în R.L.U. la capitolul V –

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULATIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINTA NR.5 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM





Spatii verzi);

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONĂRI.

- Se vor asigura zonele de protectie prevăzute prin norme;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

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

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

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

- Pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de 400 mp. Și un front la stradă de minim 15 metri.
- Pentru incintele tehnice, în funcție de complexitatea impactului funcțiunii în teritoriul înconjurător, se va elabora un Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu și un studiu de impact asupra mediului;
- Pentru pietele comerciale se vor elabora documentații de urbanism P.U.Z. avizate conform legii.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT.

- La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, având o lungime de minim 12.0 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.0 metri pe străzi de categoria a III-a.
- conform planșei de Reglementari Urbanistice și normelor specifice în vigoare.
- În cazul incintelor tehnice situate în zone de activități industriale, de servicii și depozitare, se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim 10.0 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a și de minim 8.0 metri pe străzile de categoria a III-a.

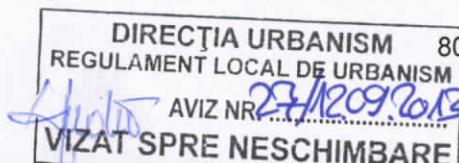
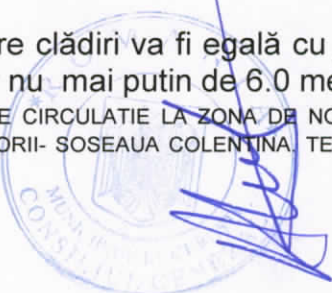
ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 10.0 metri;
- Se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit;
- În cazul în care activitățile constituie o sursă de zgomote și vibrații, în cazul în care au loc procese de producție non-stop (3 schimburi) sau în caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice în vigoare.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.0 metri;

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULAȚIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINȚA NR.5 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM





- Distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădirile respective și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII ȘI ACCESE.

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

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR.

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

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

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

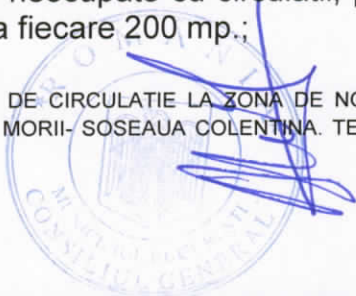
- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- Tratarea acoperirii clădirilor va tine seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare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

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

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

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE ȘI SPATII PLANTATE

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





ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim 2.00 metri din care un soclu de 0.60 m., și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanță cu un al doilea gard transparent de 2.50 metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- În scopul de a nu incomoda circulația pe drumurile publice cu trafic intens și cu transport în comun, portile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă.

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

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

- **POT maxim = 50%**

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

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

UTR 5_27 – CONFORM P.U.Z. "INTRAREA STRAULEȘTI, STRADA BAICULEȘTI": LOCUINTE APROBAT HCGMB 93/2008 (SUPRAFATA UTR ~ 1,22 HA).

NOTA: „Construcțiile și amenajările amplasate în parcele ce sunt străbătute 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”.

NOTA: Pentru documentațiile de urbanism aprobate cu valoarea CUT-ului mai mare de 4 și preluate în prezenta documentație, după expirarea termenelor de valabilitate, se mențin toate reglementările stabilite (accese, POT, RH, funcțiuni) cu excepția CUT-ului ce va fi redus la valoarea plafonului maxim stabilit prin Legea nr. 350/2001, respectiv 4.

UTR 5_28 - CONF. PUG BUCUREȘTI: "SUBZONA MIXTĂ CU funcțiuni PREDOMINATE COMERT/SERVICII ȘI LOCUIRE COLECTIVA ÎNALTA CU CLĂDIRI AVÂND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU ȘI ÎNĂLȚIMI MAXIME DE P+14 NIVELURI CU ACCENTE ÎNALTE PESTE 45 METRI" (SUPRAFATA UTR ~ 0,9 HA)

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

PUZ ÎNCHIDERE ÎNELUL MEDIAN DE CIRCULAȚIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ ȘI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINȚĂ NR.5 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM





ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

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

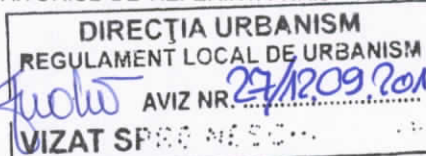
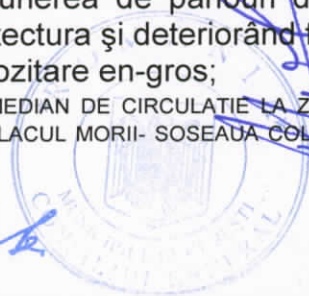
ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONĂRI.

- 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 a.d.c.;
- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesul carosabil 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 fatadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
 - depozitare en-gros;

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULAȚIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINTA NR.5 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM





- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- curățători chimice;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

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

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

- cu următoarele condiționări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere de circulație și pentru zona de extindere:
- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30.00 metri;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 12.00 metri, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două 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 FATĂ 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.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ 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
- PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULAȚIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINȚA NR.5 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 29/12.09.2013
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



ferestrelor de pe fatadele 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 FATĂ 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 fatadele 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 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- se va respecta HCGMB nr. 66/2006

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- înălțimea maximă admisibilă se stabilește la 45,0 metri (P+14 etaje cu acceptarea de accente).

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

- se admit accente înalte peste 45 metri în localizările precizate pe planul de reglementări, dar se recomandă realizarea unui Plan Urbanistic cu întocmirea și a unui studiu de fundamentarea de altimetrie.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULAȚIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINȚA NR.5 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 24/12.09.2013
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compositionale 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 exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerentă" și "elegantă";
- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDITII 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 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 telefonia mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneti zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE ȘI SPATII 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 față ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață 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;
- în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

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

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULATIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINTA NR.5 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM





și vor avea înălțimea de minim 2,20 metri;

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

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

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

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

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

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

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

UTR 5_29- CONF. PUG BUCUREȘTI: "SUBZONA MIXTĂ CU funcțiuni PREDOMINATE DE COMERT/ SERVCII SI LOCUIRE COLECTIVA JOASA CU CLĂDIRI AVÂND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU ȘI ÎNĂLTIMI MAXIME DE P+4 NIVELURI"(SUPRAFATA UTR ~ 1,36 HA)

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

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

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULATIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINTA NR.5 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 29/12.09.2018
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- Clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezintemai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
- pentru orice utilizări se va tine 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 accesul carosabil și trecerile pietonale necesare, vegetația existentă, și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata vecinătate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

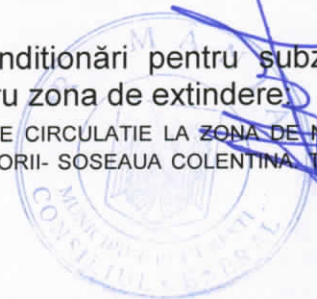
- Se interzic următoarele utilizări:
 - activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
 - construcții provizorii de orice natură;
 - dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fatadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
 - depozitare en-gros;
 - stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
 - curățătorii chimice;
 - depozități de materiale refolosibile;
 - platforme de 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 (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

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

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULAȚIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINȚA NR 5 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 28/12.09.2013
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



- 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 FATĂ 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, de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.
- în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se
- va respecta o retragere de :
 - minim 5.00 metri pe arterele nou propuse conform planșei de Reglementari Urbanistice atașată
 - minim 8,00 metri pe Șoseaua Străulești.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ 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 FATĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

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

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULAȚIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA TERITORIUL DE REFERINTA NR.5 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 29/20.09.2019
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



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

ARTICOLUL 9 - 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.
- se va respecta HCGMB nr. 66/2006.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

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

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

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 27/12.09.2013
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



ansambluri compositionale care să tină 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 exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerentă" și "elegantă";
- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDITII 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 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 zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE ȘI SPATII PLANTATE

- se va respecta HCGMB nr. 347/2008

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

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

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

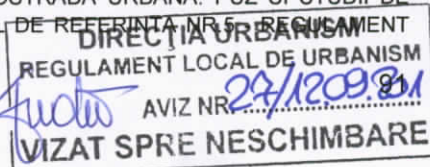
ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

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

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

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

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULAȚIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINȚĂ NR.5. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM





UTR 5_30 - CONF. PUG BUCUREȘTI: "SUBZONA MIXTĂ CU FUNCȚIUNI PREDOMINANTE COMERT/ SERVICII SI LOCUIRE COLECTIVA INALTA CU CLĂDIRI AVÂND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU ȘI ÎNĂLȚIMI MAXIME DE P+14 NIVELURI CU ACCENTE ÎNALTE PESTE 45 METRI" (SUPRAFATA UTR ~ 1,9 HA)

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- sunt admise următoarele utilizări:
 - servicii și echipamente publice de sector și de cartier;
 - sedii ale unor companii și firme(birouri), servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultantă în diferite domenii și alte servicii profesionale;
 - servicii sociale, colective și personale;
 - sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
 - lăcașuri de cult;
 - comert ;
 - activități manufacturiere;
 - depozitare mic-gros;
 - hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
 - restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
 - sport și recreere în spații acoperite;
 - parcaje la sol și multietajate;
 - spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
 - spații plantate - scuaruri;
 - locuințe cu partiu obișnuit;
 - locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii 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 PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULAȚIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA, TERITORIUL DE REFERINȚA NR.5 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 29/12.09.2013
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



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 fatadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
 - depozitare en-gros;
 - stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
 - curățătorii chimice;
 - depozități de materiale refolosibile;
 - platforme de 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 (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- cu următoarele condiții 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 FATĂ 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, de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.
- se vor respecta următoarele retrageri:
 - minim 5,0 metri față de arterele propuse conform planșei de

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULAȚIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINȚĂ NR. 5. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 27/12.09.2013
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



- Reglementari Urbanistice atașată;
- minim 7,0 metri fata de Sos. Străulești conform planșei de Reglementari Urbanistice atașată;
- in cadrul UTR 5-30 se recomanda ca zona de retragere fata de aliniamentul Sos. Străulești sa fie amenajata pietonal/peisajer.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ 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 fatadele 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 FATĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

- clădirile vor respecta între 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 luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.


ARTICOLUL 8 - CIRCULATII 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 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- se va respecta HCGMB nr. 66/2006

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULATIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINTA NR.5 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM


DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 24/12.09.2013
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



ARTICOLUL 10 - ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- înălțimea maximă admisibilă se stabilește la 45,0 metri (P+14 metri cu acceptarea de accente).
- dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 5,0 metri și cu condiția să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe străzile laterale conform aliniatului anterior;
- se admit accente înalte peste 45 metri în localizările precizate pe planul de reglementări, dar se recomandă realizarea unui Plan Urbanistic cu întocmirea și a unui studiu de fundamentarea de altimetrie.

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 compozitionale 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 exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerentă" și "elegantă";
- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

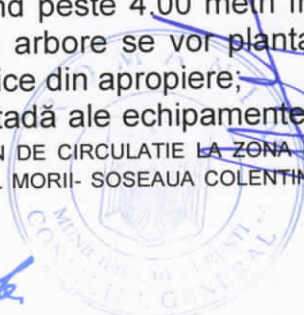
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea 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 telefonia mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneti zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE ȘI SPATII 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 față ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULATIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINTA NR.5 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 29/12.09.2013
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



fi prevăzută cu plantatii înalte;

- terenul care nu este acoperit cu constructii, platforme și circulatii 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 constructiilor să fie amenajate ca spatii 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;
- spatiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

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

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

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

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

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

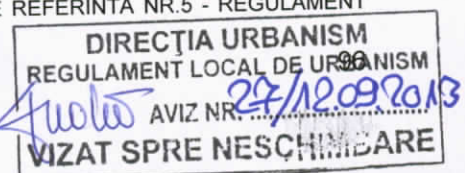
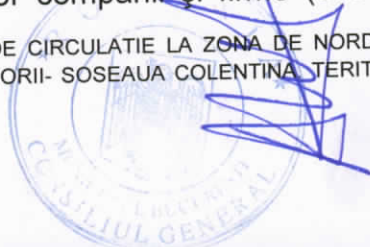
UTR 5_31 - CONF. PUG BUCUREȘTI: "SUBZONA MIXTĂ CU FUNCȚIUNI PREDOMINANTE COMERT/ SERVICII SI LOCUIRE COLECTIVA JOASA CU CLĂDIRI AVÂND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU ȘI ÎNĂLȚIMI MAXIME DE P+4 NIVELURI"(SUPRAFATA UTR ~ 1,44 HA)

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- sunt admise următoarele utilizări:
 - servicii și echipamente publice de nivel de sector și de cartier;
 - sedii ale unor companii și firme (birouri), servicii pentru întreprinderi,

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULATIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA TERITORIUL DE REFERINTA NR.5 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM





proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;

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

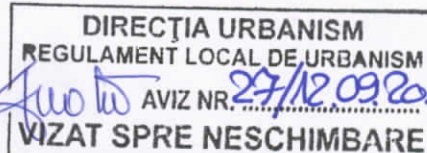
ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale :
- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu 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 accesul carosabil 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 fatadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
 - depozitare en-gros;
 - stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
 - curățătorii chimice;
 - depozitări de materiale refoșibile;
 - platforme de precolectare a deșeurilor urbane;

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULAȚIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINTA NR.5 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM





- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

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

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

- cu următoarele condiționări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere de circulație și pentru zona de extindere:
 - în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30.00 metri;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 12.00 metri, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două 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.
- 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 FATĂ 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 față de artera propusă pe latura Sudică a U.T.R.-ului;
 - minim 10,0 metri față de Str. Străulești.

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

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULAȚIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINȚA NR.5 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM 98
AVIZ NR. 22/12.09.2013
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



- 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 FATĂ 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.

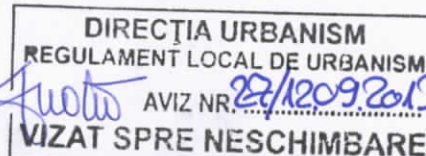
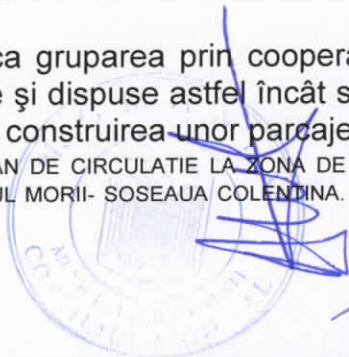
ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- 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 - 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.

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULAȚIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINȚA NR.5 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM





- se va respecta HCGMB nr. 66/2006.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

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

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 compozitionale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerentă" și "elegantă";
- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDITII 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 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 zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULATIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINTA NR.5 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM 100
AVIZ NR. 28/1209.2013
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE ȘI SPATII PLANTATE

- se va respecta HCGMB nr. 347/2008

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

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

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

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

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

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

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

UTR 5_32 CONFORM P.U.Z. INTRAREA STRAULESTI - STRADA BAICULESTI: LOCUINTE , APROBAT HCGMB 93/2008 (SUPRAFATA UTR ~ 1,14 HA)

NOTA: Pentru documentatiile de urbanism aprobate cu valoarea CUT-ului mai mare de 4 și preluate în prezenta documentație, după expirarea termenelor de valabilitate, se mențin toate reglementările stabilite (accese, POT, RH, funcțiuni) cu excepția CUT-ului ce va fi redus la valoarea plafonului maxim stabilit prin Legea nr. 350/2001, respectiv 4.

UTR 5_33 CONF. PUZ " INTRAREA STRAULESTI 1C" APROBAT HCGMB 317/2009 (SUPRAFATA UTR ~ 0,22 HA)

NOTA: Pentru documentatiile de urbanism aprobate cu valoarea CUT-ului mai mare de 4 și preluate în prezenta documentație, după expirarea termenelor de valabilitate, se mențin toate reglementările stabilite (accese, POT, RH, funcțiuni) cu excepția CUT-ului ce va fi redus la valoarea plafonului maxim stabilit prin Legea nr. 350/2001, respectiv 4.

UTR 5_34 CONF. PUZ " INTRAREA STRAULESTI, STRADA BAICULESTI": LOCUIRE+COMERT SI SERVICII APROBAT HCGMB

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULATIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINTA NR 5 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 27/12092018
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



93/2008 (SUPRAFATA UTR ~ 4,6 HA)

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

UTR 5_35–CONF. P.U.G. BUCURESTI: "SERVICII PUBLICE DISPERSATE EXISTENTE ÎN AFARA ZONELOR PROTEJATE" CU functiuni PREDOMINANTE DE INVATAMANT (SUPRAFATA UTR ~ 0,23 HA)

Constructiile și amenajările amplasate în parcele ce sunt străbătute 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 modificările ulterioare.

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

- institutii și servicii publice supramunicipale și municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale
- săli de conferinte de diferite capacități cu serviciile anexe, birouri proprii serviciilor legate de functionarea centrului, servicii necesare conferintelor, săli de expozitie, bibliotecă / mediatecă, centru de presă, poștă și telecomunicatii (nod de infostructură), birouri diverse, centru de formare-informare cuprinzând o grupare de săli de seminarii și conferinte, hoteluri pentru turismul de afaceri, restaurante, comert, recreere, parcaje multietajate;pavilioane de expozitie, platforme de expunere, birouri, ateliere, restaurante, recreere în spatii acoperite și în spatii libere, alte servicii, parcaje;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONĂRI

- extinderile și schimbările de profil se admit cu conditia să nu incomodeze prin poluare și trafic functiunile învecinate;
- se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap motor.
- în proximitatea aeroporturilor se va respecta avizul autorității aeronautice privind conditiile impuse de culoarului de zbor.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic:
 - orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesati;
 - activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;constructii provizorii de orice natură;

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULATIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINTA NR.5- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 27/12.09.2013
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

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

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

- Se vor rezerva terenuri pentru institutii și servicii publice parcelate în module având suprafața minimă de 1000 mp. și un front la strada de minim 30.0 metri;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT

- serviciile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 10,0 metri ;
- conform planșei de Reglementari Urbanistice atașată;

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

- conform planșei de Reglementari Urbanistice atașată;

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

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele;
- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5,0 metri numai în cazul în care fatadele prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente ce necesită lumină naturală;

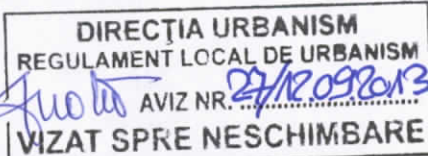
ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică;
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje, măsurată pe aliniament, nu va depăși 30.0 metri.
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULAȚIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII - SOSEAVA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINȚA NR.5 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM





în construcții supra / subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20 m. înălțime;

- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare, ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj comun multietajat; aceste parcaje vor fi situate la distanța de maxim 150 metri.

- se va respecta HCGMB nr. 66/2006.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă admisibilă se stabilește la 20,0 metri (P+4 etaje).
- 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.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fire optice;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneti zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;

ARTICOLUL 13 – SPATII PLANTATE

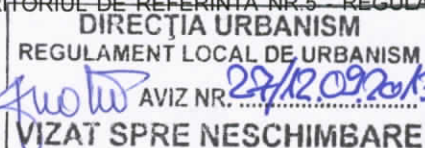
- Se va respecta HCGMB nr. 347/2008.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de 2,00 metri, vor avea un soclu opac de circa 0,60 m., partea superioară fiind realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor fi dublate de gard viu; pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri.

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

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULAȚIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINȚĂ NR.5 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM





s.c. **WESTERN OUTDOOR** s.r.l



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

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

▪ pentru funcțiunile 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 funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului, dar fără a se depăși **CUT maxim = 2,2** pentru clădiri cu 3-4 niveluri.

UTR 5_36 CONFORM P.U.Z. "INTRAREA STRAULESTI, STRADA BAICULESTI": LOCUIRE+COMERT SI SERVICII APROBAT HCGMB 93/2008 (SUPRAFATA UTR ~ 0,94 HA)

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

UTR 5_37 – CONFORM „P.U.Z. PETROM CITY, SOS. STRAULESTI NR. 69-71, SECTOR 1, BUCURESTI „, APROBAT HCGMB NR. 145/19.06.2007 (SUPRAFATA UTR ~ 1,97 HA)

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

UTR 5_38 -CONF. PUG BUCUREȘTI "LOCUINTE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE ÎN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECTIE" (SUPRAFATA UTR ~ 0,35 HA)

Constructiile și amenajările amplasate în parcele ce sunt străbătute 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.

Pe terenurile incluse in prezentul UTR a fost intocmit un P.U.D. aprobat cu HCLS1 131 din 27.04.2006 Acesta a reglementat parametrii de construire a Bisericii Sf. Vineri Pajura, investitie publica a Primariei Sectorului 1, aprobata

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULATIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINTA NR.5 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM 105
AVIZ NR. 27/2009
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



prin HCLS1 112 din 2006, autorizata prin A.C.P.S.1 nr. 1919/86/B din 28.08.2006.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) 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 îndeplinesc 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

- se interzic următoarele utilizări:
 - funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de **250 mp** ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele **22.00**, produc poluare;
 - activități 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 și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele **22.00**;
 - realizarea unor false mansarde;
 - anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
 - construcții provizorii;
 - instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
 - dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fatadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
 - depozitare en-gros;
 - depozități de materiale refolosibile;
 - platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
 - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULAȚIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUĂ COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINȚA NR.5 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 27/12092013
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



- o activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- o stații de betoane;
- o autobaze;
- o stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- o spălătorii chimice;
- o lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- o orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

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

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

- se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă în cazul concesionării terenului*		Dimensiune minimă în zone protejate		Dimensiune minimă în alte zone constituite	
	Suprafata mp.	Front m.	Suprafata mp.	Front m.	Suprafata mp.	Front m.
Înșiruit	150	8	250	10	150	8
Cuplat	200	12	350	12	250	10
Izolată	200	12	350	14	350 **	14 ***
Parcelă de colț	-	-	Reducere cu 50 mp.	Reducere front cu 25% pentru fiecare fatadă	Reducere cu 50 mp.	Reducere front cu 25% pentru fiecare fatadă

*) - conform Regulamentului General de Urbanism

(2) - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT

La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim **12,0** metri pe străzi de categoria I, a II-a și de **5,0** metri pe străzi de categoria a III-a.

Clădirile se dispun în funcție de caracterul străzii:

▪ *În cazul regimului de construire continuu (înșiruit) clădirile se dispun față de aliniament:*

- o pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective, cu condiția să nu se lase calcane vizibile;

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULAȚIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUJA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINTA NR.5 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



- retras față de aliniament cu minim **3,0** metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritate condițiile de constructibilitate și echipare edilitare, iar străzile au profile minime de 6,0 metri carosabil cu trotuare de 1,5 metri;
 - distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
 - se recomandă retrageri față de aliniament de minim **4,0** metri pe străzi de categoria III și **5,0** metri pe străzi de categoria II și I;
 - banda de constructibilitate a clădirilor cu regim de construire continuu nu va depăși adâncimea de **15.0** metri de la alinierea clădirilor.
 - în fâșia *non-aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.
- *în cazul regimului de construire discontinuu (cuplat, izolat) clădirile se dispun față de aliniament:*
- pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective;
 - retras față de aliniament cu minim **4,0** metri pe străzi de categoria III și **5.0** metri pe străzi de categoria II și I;
 - retras față de aliniament cu minim **3,0** metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritate condițiile de constructibilitate și echipare edilitare, iar străzile au profile minime de 6,0 metri carosabil cu trotuare de 1,5 metri;
 - distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
 - se recomandă retrageri față de aliniament de minim **4,0** metri pe străzi de categoria III și **5,0** metri pe străzi de categoria II și I;
 - în fâșia *non-aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

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

Clădirile construite în regim înșiruit

▪ Se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de maxim **15.0** metri, cu excepția celor de colț care vor întoarce fatade spre ambele străzi;

▪ În cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fatade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de **3.0** metri; se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință, având regim de construire PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULAȚIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINTA NR.5 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



discontinuu;

Clădirile semi-cuplate:

▪ Se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de **3.0** metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;

Clădirile izolate:

▪ Se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de **3.0** metri;

▪ Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **5.0** metri.

▪ În cazul loturilor puțin adânci se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

▪ Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele 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 ȘI ACCESE

▪ Parcela este construibilă 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 proprietățile învecinate;

▪ Locuințele înșiruite vor avea asigurat un acces în partea posterioară a parcelei de minim **2,5** metri.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

▪ Stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și cu respectarea HCGMB nr. 66/2006.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

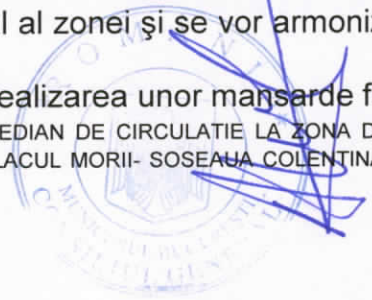
▪ Înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (**10** metri); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

▪ Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;

▪ Se interzice realizarea unor mansarde false;

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULATIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINTA NR.5 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM 109
AVIZ NR. 27/2009.2013
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fatadă;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2.00** metri din care un soclu opac de **0.60** și o parte transparentă dublată cu gard viu;
- Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim **2.50** metri.

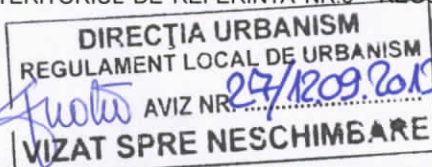
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- **POT maxim = 45%**

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

- **CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 0,9 mp. ADC/mp. Teren**
- **CUT maxim pentru înălțimi P+2 = 1,3 mp. ADC/mp. Teren**
- În cazul mansardelor, se admite o depășire a cut proportional cu suplimentarea adc cu maxim 0.6 din AC.





UTR 5_39 CONF. PUG BUCUREȘTI "LOCUINTE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE ÎN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECTIE" (SUPRAFATA U.T.R.~0,21 HA)

Construcțiile și amenajările amplasate în parcele ce sunt străbătute 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.

Pe terenurile incluse în prezentul UTR a fost întocmit un P.U.D. aprobat cu HCLS 146 din 27.04.2006. Nu a fost găsită autorizația pentru hoteul regim de înălțime P+15 inaugurat în 2008.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construcție continuu (înșiruit) 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 îndeplinesc condițiile de constructibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații PUD (după caz).

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic următoarele utilizări:
 - funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de **250 mp** ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele **22.00**, produc poluare;
 - activități 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 și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele **22.00**;

- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistentă;
- construcții provizorii;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fatadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- 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 rapidă a apelor meteorice.

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

- se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă în cazul concesiunii terenului*		Dimensiune minimă în zone protejate		Dimensiune minimă în alte zone constituite	
	Suprafat a mp.	Front m.	Suprafat a mp.	Front m.	Suprafat a mp.	Front m.
Înșiruit	150	8	250	10	150	8
Cuplat	200	12	350	12	250	10
Izolat	200	12	350	14	350 **	14 ***
Parcelă de colț	-	-	Reducere cu 50 mp.	Reducere front cu 25% pentru fiecare fatadă	Reducere cu 50 mp.	Reducere front cu 25% pentru fiecare fatadă

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULATIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINTA NR.5 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 29/2.09.2013
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



*) - conform Regulamentului General de Urbanism

(2) - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT

La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim **12,0** metri pe străzi de categoria I, a II-a și de **5,0** metri pe străzi de categoria a III-a.

clădirile se dispun în funcție de caracterul străzii:

▪ *în cazul regimului de construire continuu (înșiruit) clădirile se dispun față de aliniament:*

- pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective, cu condiția să nu se lase calcane vizibile;
- retras față de aliniament cu minim **3,0** metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritate condițiile de constructibilitate și echipare edilitare, iar străzile au profile minime de 6,0 metri carosabil cu trotuare de 1,5 metri;
- distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
- se recomandă retrageri față de aliniament de minim **4,0** metri pe străzi de categoria III și **5,0** metri pe străzi de categoria II și I;
- banda de constructibilitate a clădirilor cu regim de construire continuu nu va depăși adâncimea de **15.0** metri de la alinierea clădirilor.
- în fâșia *non-aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejuririlor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

▪ *în cazul regimului de construire discontinuu (cuplat, izolat) clădirile se dispun față de aliniament:*

- pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective;
- retras față de aliniament cu minim **4,0** metri pe străzi de categoria III și **5.0** metri pe străzi de categoria II și I;
- retras față de aliniament cu minim **3,0** metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritate condițiile de constructibilitate și echipare edilitare, iar străzile au profile minime de 6,0 metri carosabil cu trotuare de 1,5 metri;
- distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
- se recomandă retrageri față de aliniament de minim **4,0** metri pe străzi de categoria III și **5,0** metri pe străzi de categoria II și I;
- în fâșia *non-aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejuririlor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.



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

Clădirile construite în regim înșiruit

- Se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de maxim **15.0** metri, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi;
- În cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de **3.0** metri; se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință, având regim de construire discontinuu;

Clădirile semi-cuplate:

- Se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de **3.0** metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;

Clădirile izolate:

- Se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de **3.0** metri;
- Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **5.0** metri.
- În cazul loturilor puțin adânci se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

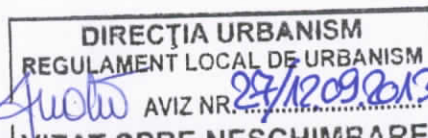
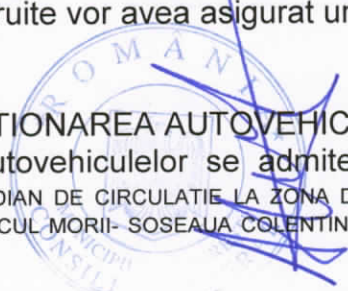
- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de **4.0** metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă 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 proprietățile învecinate;
- Locuințele înșiruite vor avea asigurat un acces în partea posterioară a parcelei de minim **2,5** metri.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULATIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINTA NR.5 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM





afara circulatiilor publice si cu respectarea HCGMB nr. 66/2006.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (**10 metri**); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- Se interzice realizarea unor mansarde false;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fatadă;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2.00 metri** din care un soclu opac de **0.60** și o parte transparentă dublată cu gard viu;
- Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim **2.50 metri**.

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULATIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINTA NR.5 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



SECTIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI 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 înălțimi P+1 = 0,9 mp. ADC/mp. Teren
- CUT maxim pentru înălțimi P+2 = 1,3 mp. ADC/mp. Teren
- În cazul mansardelor, se admite o depășire a cut proportional cu suplimentarea adc cu maxim 0.6 din ac.



Întocmit,
Urb. Lavinia Otelea



Sef proiect specialitate,
Arh. Bogdan Branescu

Verificat,
Arh. Sorin Gabrea



PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULATIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINTA NR.5 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

DIRECȚIA URBANISM 116
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 27/20.09.2013
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



ANEXA 1

DEFINITII ALE UNOR TERMENI UTILIZATI ÎN

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

În prezentul Regulament Local de Urbanism, au fost utilizati o serie de termeni în plus față de cei continuti în "Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea regulamentului local de urbanism", aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996 - , sau a fost nuanțat înțelesul unora dintre aceștia, astfel:

- **ACTIVITĂȚI TERTIARE** = activități de servicii de toate categoriile conform Clasificării Activităților din Economia Națională - Comisia Națională de Statistică, 1992.
- **ALINIAMENT** = linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată. Se utilizează în reglementări și aliniamentul "de fund" care stabilește linia până la care pot fi dispuse clădirile spre interiorul terenului, în scopul de a se proteja o mai bună posibilitate de utilizare a interiorului insulei.
- **ALINIAREA CLĂDIRILOR** = linia pe care sunt dispuse fatadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspaziul dintre aliniament și alinierea clădirilor este **non-aedificandi**, cu excepția împrejurimilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.
- **ANEXE ALE LOCUINTELOR** = clădiri de mici dimensiuni realizate pe o parcelă independent de clădirea principală, destinate pentru gararea a 1-2 mașini sau pentru agrement (umbrare, pergole acoperite, sere); suprafața acestora nu se ia în considerare în calculul indicilor urbanistici POT și CUT; nu sunt admise în Capitală anexele de tip rural pentru adăpostirea animalelor și produselor agricole pentru subzistență sau comercializare.
- **CENTRU COMERCIAL ȘI DE AFACERI** = parte a zonei centrale care grupează cele mai importante servicii manageriale, tehnice și profesionale (grupate în clădiri specializate pentru birouri multietajate, dar recomandabil nu peste P+6 niveluri conform celor mai recente studii de marketing), servicii financiar-bancare, servicii profesionale pentru persoane fizice și juridice, poștă și telecomunicații, agenții diverse (imobiliare, de turism etc.), edituri, centre media, centre și galerii de artă, expoziții, hoteluri, restaurante, comerț general, specializat și de lux, servicii colective și personale, activități ale diverselor organizații politice, economice, patronale și profesionale, recreere și sport în spații acoperite, mici activități productive manufacturiere specializate sau necesare pentru funcționarea

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULATIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA- TERITORIUL DE REFERINTA NR.5 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

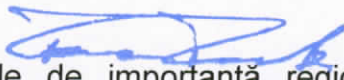
DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 24/2008/13
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



altor activități din centrul de afaceri, depozite mic-gros, locuinte cu partiu special, în care sunt incluse spații pentru profesii liberale (birouri de avocatură cabinete medicale, birouri de consultantă financiar - contabilă etc.), străzi și pietete pietonale, parcaje multietajate. Instituțiile și serviciile publice pot fi localizate în centrul de afaceri dar nu participă la definirea acestuia, nici functional, nici ca indici urbanistici utilizați pentru delimitare (CUT exclusiv pentru comerț și servicii - mai mare de 1,0). Centrele de afaceri constituie în prezent principala concentrare de locuri de muncă cu calificare medie și superioară din localitate.

- **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)** - reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei. În calculul suprafeței construite desfășurate nu sunt incluse suprafața garajelor și a spațiilor tehnice amplasate în subteran, suprafețele balcoanelor și teraselor deschise precum nici cea a podurilor neutilizabile. În cazul mansardelor se consideră conventional o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului curent.
- **COMERT** – structura actuală a marilor spații comerciale este următoarea:
 - centre comerciale regionale
 - supermagazine / hipermagazine
 - mari magazine
 - centre comerciale locale
 - magazine populare
 - comerț specializat
 - stații – service
 - alte spații comerciale
- **COMERT EN GROS** = societăți comerciale care se ocupă cu achiziționarea, depozitarea, reambalarea și distribuția mărfurilor către comercianții detașiști.
- **COMERT / DEPOZITE MIC-GROS** = filieră intermediară de depozite în care intră mărfuri în ambalaje de comercializare, în cantități reduse și cu rulaj rapid pentru aprovizionarea magazinelor, care se localizează în zona centrală, în zona mixtă și în centrele de cartier; astfel de depozite pot asigura și aprovizionarea la domiciliu a clienților.
- **I.M.M.** = întreprinderi mici și mijlocii compuse din:
 - unități micro – sub 10 angajați;
 - unități mici – între 10 și 100 angajați;
 - unități mijlocii – între 100 și 500 angajați.
- **ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR** - exprimă în metri și număr de niveluri conventionale înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișe sau limita superioară a parapetului terasei.

- **PLATFORME LOGISTICE** – grupări functionale de importanță regională / internațională, cuprinzând servicii, distribuție și producție, situate în exteriorul PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULAȚIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINȚĂ NR.5 – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM


DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 29/12.09.2013
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



localităților în punctele de conexiune a mai multor tipuri de transporturi (rutiere, feroviare, navale) pe rute internaționale.

- POLI URBANI / TERTIARI = grupări complexe de activități predominant din sectorul terțiar care au rol strategic în dezvoltarea localității, se situează în locuri privilegiate ca sit și ca accesibilitate, atât din exteriorul localității cât și din zona centrală și compensează lipsa spațiilor din centrul de afaceri. Activitățile specifice poliilor urbani principali sunt:

- servicii manageriale, tehnice, profesionale (specializate pentru întreprinderi), servicii financiar-bancare, societăți de asigurări care sunt dispuse în clădiri specializate de birouri, în general înalte dar, recomandat prin studii recente de marketing, a nu depăși P+6 niveluri;
- servicii și institutii publice sau care nu au legături directe cu publicul dar care fac parte din "industria terțiarului" de culegere, prelucrare, stocare și difuzare a informației prin mijloace moderne de telecomunicații (birouri teritoriale pentru impozite etc.);
- servicii profesionale (pentru persoane fizice și juridice), recomandabil a fi amplasate peste spații comerciale sau în clădiri de maxim P+3 niveluri;
- centre de conferințe;
- edituri, centre media;
- centre și galerii de artă, expoziții;
- unități de cercetare-dezvoltare și învățământ superior;
- centre de formare și perfecționare;
- unități productive cu tehnologii de vârf, nepoluante și fără transporturi grele;
- unități productive mici manufacturiere pentru produse necesare altor unități și persoanelor care se află în cuprinsul polului terțiar;
- comerț (mari magazine, comerț specializat atât de lux cât și de proximitate pentru locuitorii din zonă);
- servicii diverse - personale colective și sociale;
- restaurante de toate tipurile;
- recreere în spații acoperite (spectacole, cinema, sport, cazino etc.);
- hoteluri pentru afaceri;
- locuințe cu partiu special, închiriate de către firme pe termen lung sau care includ spații pentru profesii liberale;
- mari parcaje multietajate și la sol, stații service;
- diverse alte activități compatibile.

- POLI / ZONE DE TRANSFER – concentrări de activități legate de articularea dintre marile fluxuri de mărfuri de pe rute internaționale cu cele locale, destinate transferului mărfurilor de pe mijloacele grele de transport pe cele admise pe străzile localității; astfel de activități includ: depozitarea în spații acoperite și descoperite (cu vânzare numai pentru mărfuri aflate în campanii promotionale și mărfuri care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul personal), producție, montaj, facilități pentru transportatori, vamă, telecomunicații etc.)

- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) - reprezintă raportul PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULAȚIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA, TERITORIUL DE REFERINȚA NR.5 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM








dintre proiectia la sol a constructiei ridicată deasupra cotei terenului natural și suprafata parcelei. În calculul proiectiei nu vor fi incluse ieșindurile în consolă în afara planului fatadei a balcoanelor închise sau deschise și nici elementele cu rol decorativ sau de protecție ca streșini, copertine etc. Curtile de aerisire cu suprafata până la 2,0 mp. inclusiv, intră în suprafata construită.

Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată

(prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

- SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE = serviciile publice care sunt finanțate de la buget, se stabilesc prin norme și sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul de echipamente publice se refera la serviciile publice structurate în rețea la nivel de zonă rezidențială și de cartier – creșe, dispensare, grădinite, școli, licee, biblioteci de cartier etc.
- SERVICII DE INTERES GENERAL (SAU SERVICII COMERCIALE) = societăți, companii, firme, asociații care asigură, contra cost sau în sistem non-profit, o largă gamă de servicii profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale.

PUZ INCHIDERE INELUL MEDIAN DE CIRCULATIE LA ZONA DE NORD/AUTOSTRADA URBANA. PUZ SI STUDII DE FEZABILITATE. TRONSON LACUL MORII- SOSEAUA COLENTINA. TERITORIUL DE REFERINTA NR.5 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 29/12092013
VIZAT SPRE NESCHIMBARE